



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-15518-LOC-1/2025

Заводни бр.: 353-199/25-02

Датум: 06.08.2025.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву инвеститора „ALEA CONSULTING“ д.о.о., Јовице Михајловића 110, Доње Стопање, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника „CNI KONCEPT“ д.о.о. Београд-Звездара, Руже Јовановић 12/4, Београд (Звездара), за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Просторног плана града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11) и Урбанистичког пројекта за изградњу објекта винарије на грађевинској парцели КП бр. 5066 КО Доње Стопање, Лесковац (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-270/25-02 од 22.05.2025.године, издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу објекта винарије Пр+1,
на КП бр. 5066 КО Доње Стопање, Лесковац**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Овлашћење од 21.02.2024.год.;
- Списак катастарских парцела које су предмет захтева;
- Опис електроенергетских прикључака (захтев за издавање техничких услова за прикључење на електричну мрежу);
- Урбанистички пројекат за изградњу објекта винарије на грађевинској парцели КП бр. 5066 КО Доње Стопање, Лесковац, израђен од „CNI KONCEPT“ д.о.о. Београд-Звездара, Руже Јовановић 12/4, Београд (Звездара), одговорни урбаниста Филип С. Каначки, дипл. инж. арх., лиценца ИКС бр. 200 1514 15, чији је саставни део Идејно решење урађено од стране „CNI KONCEPT“ д.о.о. Београд-Звездара, Руже Јовановић 12/4, Београд (Звездара), урађено од стране одговорног пројектанта Ивана Филиповића, дипл. инж. арх., лиценца ИКС бр. 300 М905 13;

- Потврда урбанистичког пројекта за изградњу објекта винарије на грађевинској парцели КП бр. 5066 КО Доње Стопање, Лесковац, бр. потврде 350-270/25-02 од 22.05.2025.године, издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам;
- **Идејно решење** од маја 2025. године, урађено од стране „CNI KONCEPT“ д.о.о. Београд-Звездара, Руже Јовановић 12/4, Београд (Звездара);

-0. Главна свеска, бр. 23/04-1;

-1. Пројекат архитектуре, бр. 23/04-1;

-Прилог 10, бр. 23/04-1, за идејно решење за објекте за које се прибављају водни услови;

-Графички прилози идејног решења у .dwf и .dwg формату;

-Одговорно лице пројектанта: Немања Лађевић, директор;

-Главни пројектант, Одговорни пројектант пројекта архитектуре и прилога 10: Иван Филиповић, дипл. инж. арх., лиценца ИКС бр. 300 M905 13;

-Информација о локацији, бр. 350-183/24-02 од 26.03.2024.године, издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам;

-Катастарско-топографски план у .пдф и .dwg формату, урађен од стране геодетског бироа "Гео пројект инжењеринг", ул. Бабичког одреда бб, Лесковац.

II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023):

-Орган је надлежан за поступање по захтеву..... ДА;

-Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке..... ДА;

-Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев..... ДА.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023):

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-11538/2025 од 13.06.2025 године, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Лесковац у .пдф и .dxf формату;
- Уверење о подацима последњег стања у бази података катастра водова, бр. 956-308-14243/2025 од 06.06.2025.године, издато од стране РГЗ-а, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар инфраструктуре Врање.

IV. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕКТА, ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ:

- КП 5066 КО Доње Стопање;

-Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, односно преко Сервисне магистрале органа, прибављен је податак о површини катастарске парцеле бр. 5066 КО Доње Стопање: **22.033 m²**.

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Предметна катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

VI. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: /// /// ///

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: У свему према приложеном катастарско-топографском плану.

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: У сажетом техничком опису у склопу Главне свеске и техничком опису у склопу пројекта архитектуре, наведено је да се на парцели налази више постојећих објеката, лошег бонитета, који су предвиђени за рушење.

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА ЛОШЕГ БОНИТЕТА.

IX. ОЗНАКА КЛАСЕ И НАМЕНЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА СХОДНО ПРАВИЛНИКУ О КЛАСИФИКАЦИЈИ ОБЈЕКТА ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 22/2015):

- **Назив:** Индустијске зграде;
- **Објашњење:** Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.;
- **Додатни критеријум:** Све осим радионица;
- **Класификациони број:** 125103;
- **Категорија:** В;
- **Учешће у укупној површини објекта:** 100%.

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ: Просторни план града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11) и Урбанистички пројекат за изградњу објекта винарије на грађевинској парцели КП бр. 5066 КО Доње Стопање, Лесковац (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-270/25-02 од 22.05.2025.године, издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*).

XI. ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА, ПРИБАВЉЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Према Просторном плану града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11) и карти намене простора - рефералној карти бр.1, предметна КП бр. 5066 КО Доње Стопање, налази се у зони пољопривредног земљишта и широј зони санитарне заштите и у обухвату је Урбанистичког пројекта за одвођење атмосферских вода са плантаже Леске у Доњем Стопању у Лесковцу, потврђеном од стране Одељења за урбанизам Градске управе града Лесковца, под бр. 350-191/23-02 од 30.05.2023.године.

Просторни план града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 12/11)

3.1. Правила уређења

3.1.1. Правила уређења и изградње мрежа и објеката инфраструктуре

3.1.1.1. Саобраћај и саобраћајне површине

Правила уређења и грађења за путеве ван грађевинског подручја. Најмања ширина габарита пута дефинише се у зависности од ранга пута: 1) општински пут – коловоз 5 m, банке 1 m и одводни јарак или ригол по потреби; 2) некатегорисани пут - коловоз 5 m (изузетно 4 m на краћим деоницама где се установи да економски параметри угрожавају раелизацију пројекта), банке 1 m, одводни јарак или ригол по потреби.

У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља, забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу. У заштитном појасу може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл, по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

Заштитни појас са сваке стране јавног пута има следеће ширине: 1) државни путеви I реда – аутопутеви, 40 m, 2) остали државни путеви I реда, 20 m, 3) државни путеви II реда, 10 m, 4) општински путеви, 5 m.

3.1.3.3. Зоне санитарне заштите

У складу са степеном заштите прописују се следећа правила уређења за зоне санитарне заштите изворишта на подручју Просторног плана.

Шира зона заштите у суштини представља зону надзора и предузимања мера контроле и спречавања директног и индиректног угрожавања изворишта.

2. Правила грађења на пољопривредном земљишту

Основни принципи. Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту. Просторним планом и урбанистичким плановима, као и Основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта (плански документ ради очувања расположивог пољопривредног земљишта). Обрадиво пољопривредно земљиште може да се користи у непољопривредне сврхе у следећим случајевима: за подизање шума, вештачких ливада и пашњака на обрадивом пољопривредном земљишту четврте и пете катастарске класе по претходно прибављеној сагласности министарства; за експлоатацију минералних сировина, односно извођење радова на одлагању јаловине, пепела, шљаке и других опасних и штетних материја на обрадивом пољопривредном земљишту на одређено време по претходно прибављеној сагласности министарства; и у другим случајевима ако је утврђен општи интерес на основу закона, уз плаћање накнаде у случају промене намене. У тим случајевима, као и када су предвиђене друге компламентарне намене кроз Просторни план или остале урбанистичке планове, непољопривредне делатности треба да користе земљиште слабијег бонитета и да евентуално захватају минимум пољопривредних површина.

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, нарочито обрадивог више бонитетне класе на коме по Закону нема изградње, осим под посебним условима, на пољопривредном земљишту **се могу градити и следећи објекти издвојени по намени**: објекти у функцији пољопривреде, прераде и финалне обраде производа пољопривреде (економски, помоћни, пословни, мини фарме, подизање расадника, стакленика, пластеника); породични стамбени објекти - пољопривредна домаћинства; објекти инфраструктуре (и у тим случајевима се препоручује земљиште ниже бонитетне класе); водопривредни, комунални и други објекти; простори и објекти за експлоатацију минералних сировина; комплекси за потребе привреде, туризма, рекреације и др; проширење грађевинског подручја, и то највише до 5% уколико је то планом предвиђено (проширење постојећих и формирање нових насељских хуманих гробаља, сточних гробаља и јама гробница, санитарних депонија и сл). Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од пола хектара. Обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од једног хектара.

3.2.2.1. Објекти у функцији пољопривреде, прераде и финалне обраде производа пољопривреде

Дозвољена је изградња објеката за прераду и финалну обраду производа пољопривреде и објеката за складиштење готових, секундарних пољопривредних производа. Генерално, прерађивачке капацитете можемо поделити на: примарну прераду и чување пољопривредних производа, прераду сточарских производа и прераду рибе (млинови, силоси, кланице, хладњаче, шећеране, уљаре, сушионице), као и производњу прехранбених производа за широку потрошњу. У ове објекте се сврставају објекти у којима се прерађују примарни производи биљног и животињског порекла - прерађивачи воћа, поврћа, лековитог биља, прехранбени производни

погони, млека, меса, мини фарме, производни и сервисно-радни објекти, магацини, објекти за складиштење и сушење и сл. Поред наведених, у ове објекте могу се сврстати и објекти за занатске производе и традиционалних заната.

Објектима за примарну пољопривредну производњу сматрају се све врсте складишта: полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силоси, трапови, подна складишта, колске ваге и сл. Намењени су чувању готових пољопривредних производа, ђубрива, репроматеријала, семена и др. Објектима за смештај пољопривредне механизације сматрају се затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација ради чувања и одржавања (возила, машине, прикључни уређаји и др.), као и пољопривредни алати и опрема и други слични објекти (гараже, хангари, машински парк и сл).

Помоћни објекти који су у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, настрешнице и сл). Остали објекти у функцији пољопривреде, примарне производње и прераде: стакленици, пластеници (пољопривреда у заштићеном простору), виноградарске и воћарске кућице, винарије, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурака и пужева, рибњаци, ловачких објеката и ремиза, и др.

1) Правила за изградњу објеката за прераду и финалну обраду производа пољопривреде

Правила за изградњу наведених објеката су: 1) објекти се граде на земљиштима лошије бонитетне класе од III (водити рачуна о меродавности класификације) уколико је то могуће, затим, уколико не угрожавају подземне воде и уз примену хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова; 2) поред производних капацитета, унутар комплекса могуће је планирати и пословне, услужне и снабдевачке садржаје; однос нето површина производног и продајног дела = 9:1; 3) објекти морају имати прилазни пут са тврдом подлогом мин. ширине 4,0 m до мреже јавних путева; 4) објекти морају јаму септичка јаму и др; могу се користити алтернативни извори енергије; 5) загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте; 6) неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду.

Типологија објеката. Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних.

Правила за формирање комплекса

- максимална спратност пословних објеката - П+Пк, док је максимална спратност објеката намењених за смештај пољопривредне механизације и складиштење пољопривредних производа П+Пк с тим да се дозвољава и изградња подрумске етаже;
- највећи дозвољени степен заузетости је 30%;
- највећи дозвољени степен изграђености је 0,60;
- за парцеле веће од 1 ha степен заузетости и изграђености рачунаће се као за површине парцеле од 1 ha;
- минимална удаљеност ових објеката од границе суседне парцеле је 5,0 m, од државног пута I реда (магистралног пута) је 20,0 m, а од државног пута II реда

(регионалног пута) је 10,0 m, од општинских путева је 5,0 m;

- **парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,2 m. Ограда и стубови ограде се постављају у оквиру парцеле.**

2) Правила изградње објеката – мини фарме

Термин *мини* сточна фарма односи се на објекте који су мањи од минималног капацитета објеката наведених у тачкама (6) до (10) у листи 2. Уредбе о утврђивању пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листа пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 84/05). За фарме већег капацитета обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Законом о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС, бр. 135/04) са допуном Закона (Сл. гласник РС, бр. 36/09), уз израду Урбанистичког пројекта планиране изградње. Прописује се обавеза израде Плана детаљне регулације за изградњу објеката за интезиван узгој живине, свиња или говеда са следећим капацитетима: преко: 85 000 места за производњу бројлера, 60 000 места за кокошке и/ или ћурке, 3000 места за производњу свиња (преко 30 kg тежине), 900 места за крмаче укључујући и прасад до 30 kg тежине, 350 места за говеда.

Дозвољени *максимални капацитети мини фарми* у складу са наменом су: 1) објекти за интезиван узгој и држање живине: капацитета до 1000 места за бројлере, капацитета до 500 места за кокошке носиле, капацитета до 500 места за кокошке младе носиле, капацитета до 500 места за товну перад, капацитета до 200 места за товне ћурке; 2) објекти за интезиван узгој говеда: капацитета до 50 места за говеда и до 50 места за телад; 3) објекти за интезиван узгој свиња: капацитета до 100 места за товне свиње преко 30 kg тежине, капацитета до 100 места за крмаче укључујући и њихове младе (до 30 kg тежине), капацитета до 200 места за прасад (од 10 до 30 kg тежине); 4) објекти за интезиван узгој животиња са племенитим крзном: капацитета до 300 места за животиње са племенитим крзном; 5) објекти за интезиван узгој мешовитог састава да број места није достигнут, али да збир процентуалног дела искориштености места достиже вредност 100; 6) интезиван узгој риба: капацитета до 2 t годишње; 7) интезиван узгој нојева и др.према величини локације.

Правила за одређивање локација: 1) стаје за гајење стоке лоцирати на мање квалитетним типовима земљишта (V-VIII бонитета класе); 2) код одређивања локације водити рачуна о природним условима (рељеф и микрорељеф, близина ливада и пашњака, близина путева, струје, воде); 3) објекти се не смеју лоцирати на правцу ветрова који дувају ка насељеном месту; 4) земљиште не сме бити подводно и мора имати добре отоке атмосферских вода; 5) фарма мора бити ограђена, висина ограде је мин. 2,0 m и мора онемогућити пролаз животиња; 6) у оквиру фарме морају се обезбедити два одвојена блока и то технички део (објекти за запослене, пословни објекти, објект за боравак као и потребни пратећи објекти – котларнице, машинске радионице, складишта) и изоловани производни део; могуће је организовање изложби угоститељских услуга; 7) уколико се граде фарме за узгој различитих врста животиња, производне целине за сваку врсту животиња морају бити међусобно удаљене 250-500 m, зависно од капацитета фарме, са посебним улазом и ветеринарско-санитарним чвором; повезивање фарме са мрежом јавних путева треба да је прилазним путем са тврдом подлогом или с истим коловозним застором као и јавни пут на који се прикључује, ширине мин. 5,0 m; 8) обавезно је снабдевање фарме довољним количином воде за пиће из јавног водовода или сопственог бунара, која

мора бити контролисана, бактериолошки и хемијски исправна и мора да испуњава стандарде прописане за пијаћу воду; унутар комплекса обезбедити водоводну мрежу; за прање објеката и путева може се користити и вода која не испуњава прописане стандарде за пијаћу воду; 9) објекти на фарми морају имати канализациону мрежу за прихватање и одвођење отпадних вода; 10) одвођење отпадних вода вршиће се тако што ће се: атмосферске воде уливати у канализацију или у природни реципијент без пречишћавања, отпадне воде које настају током производног процеса или прања објеката и опреме обавезно сакупљати у водонепропусне испусте и пречишћавати пре испуштања у природне реципијенте; одвод отпадне воде на обрадиве површине мора бити у складу са прописима којима се уређује заштита животне средине; фекалне воде сакупљати у одвојене септичке јаме или испустити у канализацију; простор за одлагање и збрињавање стајског ђубрива из објекта мора бити смештен, односно изграђен тако да се спречи загађивање околине и ширење узрочника заразних болести животиња и људи, насупрот правцу главних ветрова и мора да буде удаљен најмање 50 m од објекта за узгој животиња; 11) обавезно је снабдевање свих објеката на фарми електричном енергијом и другим инсталацијама и енергентима неопходним за несметано коришћење објеката; 12) могуће је градити и мини фарме (до 50 условних грла стоке) односно мање производне погоне за прераду пољопривредних производа (мини кланице капацитета до 50 условних грла стоке, мини млекаре, млинови, сушаре) уз примену свих хигијенско-техничких и еколошких услова.

Дозвољене врсте објеката у оквиру *мини* фарми: 1) економско-производни објекти у зависности од врсте производње су: основни објекат за одређену производњу сточарских производа, објекти или просторије за смештај, чување и дораду сточне хране, објекти за прикупљање и ускладиштење отпадних материјала, објекти или уређаје за утовар и истовар живе стоке (по потреби); економско производне објекте извести у свему према прописима за одређену намену у складу са изабраним технолошким решењем; 2) у случају када се не предвиђа стални боравак власника и породице на фарми, стамбени објекат се замењује одговарајућом просторијом за привремени боравак; правила грађења за стамбени објекат у оквиру мини фарми идентична су правилима датим за стамбени објекат у оквиру пољопривредног домаћинства; 3) минимална величина парцеле за изградњу појединих мини фарми је 1,0 ha; 4) грађење мини фарме може се одобрити и на парцели мањој од 1,0 ha уколико се у непосредној близини пољопривредног домаћинства налази пољопривредно земљиште власника; 5) краћа страна парцеле за овакву врсту изградње мора имати ширину најмање 20,0 m; 6) највећи дозвољени степен заузетости је 20%; за парцеле веће од 1,0 ha степен заузетости и изграђености рачунаће се као за површине парцеле од 1,0 ha; 7) највећи дозвољени степен изграђености је 0,30; 8) максимална дозвољена спратност објекта је П+Пк; 9) максимална висина објекта је 8,0 m.

Објекти на којима се одржавају сточне пијаце, сајмови и изложбе морају да испуњавају следеће услове: да се налазе изван насеља; да се не граде на земљишту које није подводно и угрожено од поплава; да нису удаљени од главног пута; да нису за последњих 20 година служили за сточна гробља и јавно ђубриште; изложбене просторије могу изузетно да се налазе и у самом насељу; да има само један улаз довољно простран и са изграђеним вратим; да има посебно издвоје простор за животиње за које се приликом контроле утврдило да су заражене или су сумњиве на заразу. Величина простора зависи од обима и врсте промета животиња водећи рачуна да просечна одређена површина се мора повећати за 15% површине на име путева и

изградњу манипулативних и санитарних обеката: по грлу крупних животиња 2 m^2 ; по телету $1,2 \text{ m}^2$; по овци, односно свињи преко $50 \text{ kg} / 1 \text{ m}^2$; и по јагњету и прасету $0,5 \text{ m}^2$.

3) Стакленици и пластеници

У циљу побољшања пољопривредне производње на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или постављање стакленика и пластеника. Минимална удаљелност оваквих објеката од међних линија је минимално $5,0 \text{ m}$. **Парцеле се могу оградавати транспарентном оградом висине максимално $2,2 \text{ m}$.** Ограда и стубови оgrade се постављају у оквиру парцеле.

4) Виноградарске и воћарске куће

У подручју плана у свим зонама дозвољава се изградња или постављање помоћних објеката за пољопривредну производњу (кућице за оставу алата, воћарско – виноградарске, повртарске, цвећарске, и др. кућице). На парцелама за воћњак или виноград могућа је изградња виноградарских кућица. Најмање 70% површине парцеле мора се користити као воћњак или виноград. Минимална удаљеност од границе суседне парцеле су $2,0 \text{ m}$, а од суседног објекта 10 m . Максимална спратност објекта је П+Пк са подрумом (уколико то хидротехнички услови дозвољавају). Површина воћарско-виноградарског објекта износи макс. $25,0 \text{ m}^2$ (затворени део објекта). Дозвољена је изградња надстрешница, лођа, трема, пергола испред и у склопу објекта, с тим да тада укупна површина објекта износи највише 30 m^2 . Висина објекта треба да је макс. $4,0 \text{ m}$ до слемена. Парцеле на којима постоје изграђене виноградарске кућице задржавају се у затеченом стању.

Осим изградње виноградарских кућица, бунара, пољског нужника, магацина за смештај воћа и поврћа и слично, не дозвољава се изградња других објеката. У воћарско виноградарској зони не дозвољава се изградња објеката за стално становање. Парцеле се могу оградавати транспарентном или живом оградом висине $1,40 \text{ m}$ (ограда може бити жива зелена или транспарентна - жичано плетиво и сл) која се поставља тако да стубови оgrade буду на земљишту власника. На површинама (засадама) већим од 5 ha могућа је изградња објеката локационо везаних за сировинску основу (прерада и финална обрада производа), као и објеката намењених туризму (формирање атрактивног и туристичким потребама примереног туристичког производа).

5) Винарије

На основу студије Виноградарски рејони Србије (према подацима прикупљеним су током 2008. године на основу добровољне пријаве података о произвођачима и виноградима) Лесковац спада у нишавско-јужноморавски рејон, тачније формира Лесковачки виноградарски подрејон, са следећим виногорјима: Бабичко, Пусторечко и Винарачко, са описима сваког од њих и врстама грозђа која се препоручују за гајење. Винарије су производни објекти у којима је примарана производња вина као финалног производа, али и други производи од грозђа. На територији града Лесковца постоји само једна регистрована винарија. Винарије се могу градити на површинама где су природни услови средине најоптималнији за развој винове лозе, у катастарским општинама Бабичко, Козаре, Велика Сејаница, Доња Лакошница,

Разгојна и Рајно Поље и Лесковца, али и у другим насељима према поменутиим виноградима, на основу иницијативе сопственика винограда и стручних служби. Формирање и упис у виноградарски регистар производних предузећа у предложеним, али и осталим насељеним местима према потреби, вршити према прописаним условима и стандардима. При издавању услова за изградњу и опремање винарије поред Закона о планирању и изградњи, сагледати и другу релевантну законску регулативу (Закон о вину, Закон о пољопривредном земљишту).

6) Објекти за гајење печурака и пужева и објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња

Изградња оваквих објеката је усмерена на мање квалитетном земљишту, а у складу са нормама и правилницима који регулишу ове области: 1) минимална површина комплекса је 1,0 ha, или се задржава постојећа парцела, поштујући прописане услове Закона о пољопривредном земљишту; 2) максимални степен заузетости парцеле је 30%. За парцеле веће од 1,0 ha степен заузетости и изграђености рачунаће се као за површине парцеле од 1,0 ha; 3) минимална удаљеност објекта од суседних парцела је 5,0 m; 4) максимална спратност објекта је П+Пк, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају; 5) парцеле се могу оградавати транспарентном или пуном оградом, висине макс. 2,2 m. Ограда и стубови ограде се постављају у оквиру парцеле; 6) комплекс, мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут, санитарна вода, електроинсталације и водонепропусна септичка јама.

7) Рибњаци

За изградњу односно реконструкцију рибњака на пољопривредном земљишту потребни су сагласност надлежног министарства и Водни услови од ЈВП "Србијаводе" уз следеће основне техничке услове: 1) границе рибњака морају бити означене видљивим ознакама; 2) рибњак мора да располаже уређајима за упуштање и испуштање воде, уређајима за регулисање нивоа воде, као и уређајима који спречавају пролаз риба, рибље млађи и икре у или из рибњака; 3) рибњак мора бити заштићен од поплава; 4) за уклањање смећа и штетних отпадака из рибњака мора постојати уређено место или изграђен технички уређај, који онемогућава загађење рибњака и његове околине; 5) уколико је могуће рибњак треба да је ограда; 6) отворено фреатско окно не може да се користи за рибњак; 7) дозвољена је изградња објеката на површини од 20% од укупне површине рибњака; технички део (објекти за запослене, пословни објекти, објект за боравак као и потребни пратећи објекти – котларнице, машинске радионице, складишта) и изоловани производни део; могуће је организовање специјализованог објекта угоститељских услуга.

3.2.2.2. Правила за изградњу објеката пољопривредних и мешовитих домаћинства

1) Правила за организацију парцеле сеоског (пољопривредног) и мешовитог домаћинства

Пољопривредно и мешовито домаћинство (становање и пољопривредне делатности) чине: 1) стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објект (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима

повртарства и воћарства; 2) економско двориште које садржи економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила; 3) окућница – део припадајуће парцеле у функцији пољопривреде са баштом, воћњаком, виноградом и др.

Оријентациони однос делова сеоског дворишта је 1:1:2 (стамбено двориште, економски део, окућница). Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл..

2) Правила урбанистичке регулације и парцелације за објекте на пољопривредном земљишту

На подручју плана предвиђена је изградња објеката компатибилних основној намени за развој пољопривредне производње и то у оквиру пољопривредног земљишта.

Намена објеката

Дозвољена је изградња објеката уколико не угрожавају подземне воде и то: 1) магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, као и ергеле, хиподроми и сл; 2) објеката за финалну прераду пољопривредних производа; 3) објеката намењених за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице и сл).

На пољопривредном земљишту могућа је изградња објеката пољопривредних газдинстава који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи. Производња ће се одвијати на посебно уређеном простору, што подразумева издвајање просторних целина за башту са воћем и лозом, економско двориште са капацитетима за смештај ратарских култура и механизације, простор за изградњу објеката за смештај стоке са уређеним делом за одлагање стајњака, као и простор за изградњу стамбеног објекта, и др.

Услови за избор локација

Није дозвољена изградња стамбених објеката, без изградње објеката пољопривредне производње. Изградња објеката пољопривредног домаћинства дозвољава се на парцелама индивидуалних пољопривредних произвођача у виду изградње нових или доградње и адаптације постојећих производно пољопривредних објеката. *Не дозвољава се* изградња нових домаћинстава на просторима коридора планираних инфраструктурних капацитета који су дефинисани важећом просторно планском документацијом, на просторима специјалне намене и просторима заштићених делова природе и заштићених културних добара.

Просторних органичења у смислу максималне величине површине ангажоване за производњу нема. Поред стамбеног објекта дозвољена је изградња: објеката за смештај пољопривредне механизације, објеката за држање и узгој стоке, објеката за прераду и складиштење пољопривредних производа, стакленика, као и објеката за употребу у културне, рекреативне и услужно угоститељске сврхе (уколико је

домаћинство отворено за јавне посете), уз примену важећих санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле.

Поред наведеног: 1) најмања површина парцеле у оквиру поседа, а за овакву врсту изградње износи 2500,0 m²; 2) краћа страна парцеле за овакву врсту изградње мора имати ширину најмање 20,0 m;

3) максимална дозвољена спратност стамбеног објекта је По+П+Пк;

4) максималан габарит стамбеног објекта је 200 m²; 5) породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе; 6) висина породичног стамбеног објекта не може прећи 9,0 m; 7) кота приземља објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 8) кота пода приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте објекта; 9) код стамбених објекта који ће имати подрум или сутерен коту приземља израдити тако да се обезбеди правилно проветравање и осветљавање подрумских односно сутеренских просторија, при чему је минимум коте приземља 0,9 m изнад коте терена; 10) удаљеност објекта у односу на бочне међне линије је мин. 5,0 m; 11) за породични стамбени објекат који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање између регулационе и грађевинске линије утврђује се локацијском дозволом; 12) за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објекта обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то по правилу, једно паркинг или гаражно место на један стан; 13) архитектуру ових објекта треба прилагодити климатским условима и традиционалним елементима који карактеришу градњу у подручју региона; 14) грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,9 m, или транспарентном оградом висине до 1,40 m; грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ, окућница), али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољње ограде; 15) у оквиру пољопривредног домаћинства могу се обављати пословно–производне делатности, у просторијама функционално одељеним од стамбеног објекта у габариту јединственог објекта (стамбено-пословни објекат) или у оквиру засебног објекта на парцели; 16) у габариту јединственог објекта, површина дела објекта који се може користити за пословну и производну делатност је до max 30 % бруто површине објекта; 17) величина пословног објекта у оквиру пољопривредног домаћинства може бити максимално исте величине као стамбени објекат.

3) Правила за грађење економских објеката у оквиру пољопривредног газдинства

Економски објекти су: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници који се користе за потребе домаћинства), испусти за стоку, ђубришне јаме, пољски клозети и др. Уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др. Правила грађења подразумевају:

- спратност економских објеката је: П+Пк; изузетно се дозвољава изградња подрума;
- међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m;

- ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара најмање 20,0 m;
- прљави објекти могу се постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- економски објекти (сточне стаје, ђубришне јаме, пољски клозети) морају бити удаљени од стамбеног објекта најмање 20,0 m;
- ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,5 m;
- ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле онда је њихово растојање 15,0 односно 20 m у зависности од врсте економског објекта;
- међусобна растојања економских објеката различите врсте зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се урбанистичким условима, применом најмањих дозвољених растојања утврђених општим урбанистичким правилима;
- на парцели са нагибом терена, у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти;
- најмања ширина приступног економског пута на парцели је 3 m, а приступног стамбеног пута 2,5 m;
- сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја;
- економско двориште се може постављати уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији чије се растојање од регулационе линије утврђује општим правилима урбанистичке регулације, увећаним за најмање 3 m зеленог појаса.

4) Зоне заштите од негативних утицаја пољопривреде

Привредне зграде у *функцији пољопривредне производње* могу се лоцирати у грађевинским подручјима издвојених привредних зона и пољопривредних комплекса. Изградња привредних објеката у функцији ратарства дозвољава се само на великим комплексима удаљеним од насеља. Утврђују се следећа минимална заштитна одстојања:

- између стамбених објеката, туристичко-рекреативних зона према ораницама, односно плантажним воћњацима који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима од најмање 800 m;
- у заштитном појасу водотока од 10 m између границе пољопривредних парцела и обале водотока није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива.
- од грађевинског подручја насеља 500 m, с тим да се не односи се на стакленике, пластенике и силосе;
- између границе комплекса сточних фарми и објеката у окружењу, и то од стамбених зграда, путева првог реда и речних токова 200 m и од изворишта водоснабдевања 800 m.

Код привредних грађевина *за узгој стоке* критеријуми смештаја, с обзиром на капацитет, се утврђују у зависности од положаја објекта у односу на насеље. Привредне зграде за узгој стоке не могу да се граде у насељима градских обележја. У осталим насељима привредне зграде за узгој стоке градити до капацитета 20 условних грла стоке. Уколико се на локацији граде фарме за интензиван узгој стоке,

удаљеност од грађевинског подручја, спортско рекреативних и других јавних комплекса мора бити преко 500 m.

Позиција објеката за узгој стоке (сточне фарме) одређује се у складу са капацитетом објекта и положајем објекта у односу на насеље. Објекти за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша које имају преко 50 условних грла могу да се граде само уз услов да не угрожавају подземне воде. Наведена растојања могу бити и већа, у том случају зона заштите одређује на основу Извештаја о процени утицаја постојећег стања, односно процени утицаја пројеката на животну средину, за фарме са преко 500 условних грла, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона.

3.2.5. Правила грађења специфичних/осталих намена

3.2.5.1. Објекти у функцији туризма

Простори и објекти намењени туризму и рекреацији планирају се у складу са Законом о туризму. Према природним и створеним ресурсима туристичка понуда подручја засниваће се на следећим видовима: еколошко-образовни, спортско-рекреативни, културно-манifestациони, ловни туризам, конгресни, сеоски туризам, транзитни туризам уз важније и фреквентне саобраћајнице посебно аутопут Е-75, излетнички туризам.

Основни принципи и правила уређења: у природним срединама као што су шуме, поља и ливаде, језера, водене акумулације и друго, али и изграђеним срединама, могу се градити објекти или комплекси у функцији различитих видова туризма, као што су: спортско-рекреативни, здравствено-реhabилитациони, културно-манifestациони, етно туризам, ловни, риболовни и сл. у зависности од предности и захтева конкретне локације. То могу бити најразноврснији објекти, типа: хотели, кампови, ресторани, базени, голф терени, хиподроми, школе у природи, парк културе, етно насеља, уметничке колоније, летење позорнице, амфитеатри, и слични садржаји.

Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду парковски озелењене и уређене. Туристичко-рекреативни комплекси морају бити опремљени неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да своју намену и функцију уклопе у околну пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и других негативних процеса и поремећаја, а уз услове и сагласности надлежних предузећа. На водним и шумским теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, због функције коју обавља. На постојећим објектима дозвољени су радови на реконструкцији и ограниченој доградњи (неопходни пратећи објекти и површине), уколико то просторне могућности дозвољавају. На просторима који су предвиђени за подизање оваквих објеката, слободан терен мора се користити заједнички без ограђивања и парцелисања. На овим теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, или се то минимално чини, због заштитне функције коју обавља.

За ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, водопривреде, енергетике и др.

Правила грађења објеката у функцији туризма . *Комерцијални објекти у функцији туризма:* највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+1. *Угоститељски објекти:* највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+Пк. *Рекреативни објекти:* највећи дозвољени индекс заузетости

је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+Пк. *Смештајни објекти уз путеве:* највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,7; највеће дозвољене висине зграда П+2+Пк. *Смештајни објекти уз заштитну зону споменика природе, у природним комплексима, на ловишту:* највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0; највеће дозвољене висине зграда П+1+Пк. *Смештајни уз заштитну зону споменика културе:* највећи дозвољени индекс заузетости је 50%; највећи дозвољени индекс изграђености је 0,7; највеће дозвољене висине зграда П +Пк. Оквирни парметри за величину парцела су следећи: површина парцеле/коплекса за комерцијалне објекте је 500 m², за угоститељске објекте, смештајне објекте уз путеве и уз заштитну зону споменика културе је 1000 m², за рекреативне објекте и смештајне објекте уз путеве и уз заштитну зону споменика природе, у природним комплексима, на ловишту је 1000 m²

Уређење туристичко-рекреативних површина регулисаће се израдом одговарајућих урбанистичких планова водећи рачуна да се не нарушава природни амбијент, да већи део површине буде озелењен и да се обезбеде услови за боравак у природи свих узрасних категорија посетилаца. *Хотелски комплекс у насељеном месту:* највећи дозвољени индекс заузетости је 60%; највећи дозвољени индекс изграђености је 2,0; највеће дозвољене висине зграда П+4 или П+3+Пк; одступања од ове висине за једну етажу су могућа акцентом на угловима објекта; најмања дозвољена удаљеност слободностојећег објекта од граница парцеле је 12,0 m; и обавезно обезбеђење једног паркинг места на парцели или у гаражи на сваку собу.

Сеоски туризам. Развој сеоског туризма је један од приоритета развоја града, у свим просторним зонама пољопривредна газдинства која поседују културно амбијенталне вредности и која имају могућност за укључивање у туризам, могу се пренаменити или им се омогућити допунска делатност у функцији сеоског туризма. Даје се могућност формирања етно села. Највећа дозвољена спратност куће за одмор је П+Пк, односно П за помоћне и економске објекте. Максимални степен изграђености у зонама кућа за одмор је 0,8. Максимални степен заузетости у зонама кућа за одмор је 40%;

Транзитни туризам. Ова зона представља зону грађевинског земљишта јавне и остале намене око државних путева I и II реда у којој се могу градити путни садржаји и садржаји транзитног туризма (станице за снабдевање горивом, мотели, ресторани, стајалишта, итд) у складу са Законом о јавним путевима. Основна просторна дисперзија и расподела ових садржаја се ослања на специфичност поднебља и оцену учесталости потреба корисника за одређеним услугама, као и генерални став да уз веће урбане центре густина ових садржаја може бити и већа. Све садржаје уз ове путеве везивати за државне путеве преко сервисне саобраћајнице, са периодичношћу од минимално 400 m између прикључака. Спратност наведених објеката треба да је максимално П+1+Пк.

Урбанистички пројекат за изградњу објекта винарије на грађевинској парцели КП бр. 5066 КО Доње Стопање, Лесковац (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-270/25-02 од 22.05.2025.године, издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам).

2. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СА НУМЕРИЧКИМ ПОКАЗАТЕЉИМА

1. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

На предметној парцели, предвиђена је изградња једног слободностојећег објекта винарије, у централном делу предметне парцеле, спратности Пр + 1, укупне бруто површине (БРГП) 13.181,51 m², у складу са приложеним идејним решењем које чини саставни део овог урбанистичког пројекта.

Планирани објект виноарије према Правилнику о класификацији објеката („Сл. гласник РС“ бр. 22/15) припада категорији В и класи 125103 – наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.. Максимални пројектовани производни капацитет планираног објекта винарије је до 7.000 литара вина дневно.

Приступ парцели се остварује преко три колска приступа са саобраћајнице на К.П. 5333, К.О. Доње Стопање (улаз сировине и излаз готовог производа из винарије, као и приступ паркингу за запослене). Главни пешачки прилаз објекту остварен је са К.П. 5350, К.О. Доње Стопање, као приступ паркингу за запослене и посетиоце. Два прилаза (улаз/излаз) за приступ радних возила зони примарне прераде (трактори и трактори са приколицом) планирана су на западној страни парцеле са саобраћајнице на К.П. 5333, К.О. Доње Стопање. Омогућавање приступа зони примарне прераде на начин приказан у пројекту представља интегрални део технолошког процеса. Један прилаз је удаљен око 30 m, а други око 70 m од раскрснице са саобраћајницом на К.П. 5380, К.О. Доње Стопање. Трећи колски прилаз планиран је на северној страни парцеле са саобраћајнице на К.П. 5333, К.О. Доње Стопање. Прилаз треба да омогући доставним/теретним возилима (лака доставна возила, камиони и камиони са приколицом) приступ зони издавања робе и уласка репро материјала, као и путничким возилима прилаз паркингу. Овај прилаз је удаљен око 25 m од раскрснице са саобраћајницом на К.П. 5350, К.О. Доње Стопање. Четврти колски прилаз планиран је са саобраћајнице на К.П. 5350, К.О. Доње Стопање, за приступ путничким возилима паркингу. Прилаз је удаљен око 25 m од раскрснице са улицом Јовице Михајловића.

Објект је позициониран унутар предвиђене зоне за градњу, која је дефинисана на растојању од 5,0 m од граница парцеле. Планирана изградња је условљена урбанистичким условима изградње датим у Просторном плану града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11), геометријом предметне парцеле и технолошким захтевима објекта.

У оквиру предметне парцеле, обезбеђен је простор за паркирање 49 путничких аутомобила.

Уређене слободне и зелене површине заузимају 51,71% (11.394,07 m²).

Табела 2 - Биланс површина

р.б.	Намена	Површина (m ²)	Проценат учешћа (%)
1	Површина под објектом - заузетост	10.638,93	48,29%
2	Саобраћајне површине	3.118,97	14,15%

3	Пешачке комуникације	1.201,25	5,45%
4	Незастрте зелене површине	7.073,85	32,11%
	Укупно:	22.033,00	100%

Зона одређена за позиционирање објеката, у складу са правилима утврђеним у Просторном плану, приказана је на графичком прилогу број 04 – „Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу“, а на графичким прилозима број 05 – „Урбанистичко решење са диспозицијом

планираног објекта“ и број 06 – „Регулационо-нивелационо са саобраћајним решењем“ приказана је диспозиција свих планираних садржаја.

Регулациона линија

Регулационом линијом разграничене су површине грађевинског земљишта јавне намене парцела некатегорисаних путева на К.П. 5380, 5350 и 5333, К.О. Доње Стопање, од предметне К.П. 5066, К.О. Доње Стопање.

Грађевинске линије

За предметну парцелу дефинисане су грађевинске линије које су удаљене 5,0 m од регулационих линија ка некатегорисаним путевима, у складу са Просторним планом.

Типологија и однос према суседним парцелама

Предметни објекат је по типологији слободностојећи, тако да не додирује ни једну границу парцеле, а постављен је у оквиру граница грађења, односно унутар простора дефинисаног грађевинским линијама.

Висинска регулација

У погледу висинске регулације, према идејном решењу, предвиђена је изградња објекта винарије, спратности Пр+1 (према идејном решењу, висине до 16m, мерено од нулте коте приземља).

Нивелација

Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације некатегорисаних путева на које је предметна парцела ослоњена, као и у складу са технолошким захтевима производног процеса у објекту. Приликом израде пројектне документације, могу се вршити мање корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења.

2. НУМЕРИЧКИ (УРБАНИСТИЧКИ) ПОКАЗАТЕЉИ

Табела 3 - Упоредни приказ урбанистичких показатеља

Урбанистички показатељ	Према Просторном плану	Према урбанистичком
------------------------	------------------------	---------------------

	града Лесковца	пројекту (у складу са идејним решењем)
Намена објекта	Објекат винарије	
Спратност објекта	-	Пр+1
Површина грађевинске парцеле	Мин. 1.000 m ²	22.033 m ²
Број планираних објеката на парцели	Више објеката	1
Индекс заузетости (З)	Макс. 50%	48,29%
БРГП	-	13.181,51 m ²
Индекс изграђености	2,00	0,60
Висина објекта	16,00 m	16,00 m
Слободне и озелењене површине	Мин. 50%	51,71%
Незастрте зелене површине	Мин. 20%	32,11%
Начин паркирања	0,5 ПМ / 100-150 m ² корисне површине (мин. 43 ПМ)	35+14 = 49 ПМ

3. ОСНОВНИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Саставни део урбанистичког пројекта је Идејно решење, чији је одговорни пројектант Иван Филиповић, дипл. инж. арх., бр. лиценце ИКС 300 М905 13.

Планирани објекат винарије је пројектован као слободностојећи објекат, у централном делу К.П. 5066, К.О. Доње Стопање, са одвојеним пешачким, технолошким (улаз сировина и излаз готовог производа) и сервисним улазима/излазима. Спратност винарије је Пр+1, пројектоване висине 16m, укупне бруто површине 13.181,51 m², нето површине 12.740,36 m².

Објекат је постављен на заравњеном терену, у откопу, који је нивелационо прилагођен (шкарпама) оригиналној морфологији терена и нивелацији околних саобраћајница.

Технолошким захтевима одвојени су улаз сировина и излаз готовог производа из објекта – улаз сировина је обезбеђен са западне, а излаз готовог производа са северне стране објекта. Главни пешачки улаз у објекат налази се на источној страни и одвојен је од производног улаза/излаза.

Технолошким захтевима планиране су две целине у објекту – производна целина и пратећа административно-сервисна целина.

Производну целину чине просторије које су везане за технологију производње вина. Чине их танк сала, лабораторија, пунионица и пакирница са комуникацијом, магацин готовог производа, магацини репро материјала и сл.. У склопу производне целине обезбеђене су санитарне просторије (тоалети) за запослене у производњи, као и пратеће техничке просторије.

Административно-сервисну целину чине просторије примарно концентрисане уз јужну фасаду приземља, као и просторије на спрату: улазни хол, канцеларије, чајна кухиња са трпезаријом, санитарни блок са тоалетима, тушевима и свлачионицама, техничке просторије (електро соба, РЕК соба и сл.). На спрату је пројектована дегустациона сала са приручном кухињом и пратећим тоалетима.

Конструкција објекта решена је као префабрикована армирано бетонска конструкција. Фасада објекта пројектована је од термоизолационих челичних панела и термоизолованих префабрикованих армирано бетонских панела. Кров објекта над танк салом и магацином готовог производа решен је као салаган кров, док је над остатком објекта кров решен као озелењен раван кров. На објекту је планирана уградња соларне електране капацитета до 1 MW.

Планирано је прикључење објекта на постојећу електроенергетску дистрибутивну мрежу.

Планирано је прикључење објекта на постојећу јавну водоводну мрежу. За укупне потребе објекта за санитарном и водом за заливање зелених површина планирано је искључиво коришћење воде из јавне водоводне мреже. У оквиру објекта није планирано коришћење вода из подземних захвата, извора, бунара и сл., као ни атмосферских вода у било које сврхе. Како за потребе хидрантске мреже не постоји могућност да се обезбеди довољна количина воде (проток од 30 l/s) из јавне водоводне мреже (на основу резултата двадесетчетворочасовног мерења притиска у мрежи профила ПЕХД Ø160 на К.П. 4171/3, К.О. Доње Стопање и у мрежи профила ПЕХД Ø90 на К.П. 4182/2, К.О. Доње Стопање, обављеним 11.06.2024. године од стране ЈКП Водовод Лесковац), снабдевање хидрантске мреже је решено преко водонепропусних резервоара укупне запремине 216 m³, уз помоћ бустер станице (пумпа за повишење притиска у хидрантској мрежи), позиционираних на К.П. 5064, К.О. Доње Стопање (такође у власништву ALEA CONSULTING д.о.о. из Лесковца), у оквиру помоћних пољопривредних објекта (Решење о грађевинској дозволи бр. 351-15470/25-02, бр. предмета обејдињене процедуре ROP-LES- 23768-СПИИ-3/2025, од 05.02.2025. године, издато од стране Одељења за урбанизам, Градске управе града Лесковца). Наведени резервоари су пројектовани тако да задовоље потребе хидрантске мреже за гашење пожара комплекса помоћних објекта (проток од 20 l/s) и објекта винарије (проток од 30 l/s) у трајању од два сата. Траса планираног цевовода највећим делом пролази кроз К.П. 5065, К.О. Доње Стопање (такође у власништву ALEA CONSULTING д.о.о. из

Лесковца), а пре уласка на К.П. 5066, К.О. Доње Стопање пролази кроз К.П. 5333, К.О. Доње Стопање – некатегорисани пут. **Наведени цевовод ће бити предмет посебног пројекта.**

Како се објекат налази у широј зони санитарне заштите резервног водоизворишта пројектом је планирано предузимање свих потребних мера ради заштите резервних водоизворишта: изградња сепаратних система канализације за технолошке, фекалне и атмосферске воде; предtretман отпадних вода из објекта тако да су пре упуштања у јавну канализацију или сопствене водонепропусне септичке јаме задовољени услови који прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. Гласник града Лесковца“, бр. 29/17); стални надзор и контрола квалитета третираних отпадних вода; уградња таложника механичких нечистоћа, сепаратора уља и лаквих нафтних деривата за пречишћавање атмосферских отпадних вода; позиционирање постројења за предtretман отпадних вода ван граница шире зоне санитарне заштите; у случају изградње и коришћења септичких јама, позиционирање истих ван граница зоне шире санитарне заштите; у случају изградње и коришћења септичких јама обезбеђивање максималне водонепропусности истих; у случају изградње и коришћења септичких јама редовно пражњење и контролу истих, пре свега у погледу водонепропусности, од стране правног лица акредитованог за обављање наведене делатности, а све у складу са одредбама Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) и Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“, бр. 92/08) и др..

3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА **3.1. УСЛОВИ** **ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ, ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ** **ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИХ И ПАРКИНГ ПОВРШИНА**

За потребе израде Урбанистичког пројекта, издати су технички услови број 1536 од 07.05.2024. године, издати од стране ЈП Урбанизам и изградња, Лесковац.

Парцела је са све четири стране оивичена саобраћајницама: ул. Јовице Михајловића (К.П. 5380, К.О. Доње Стопање) и К.П. 5350 и 5333, К.О. Доње Стопање.

Грађевинска парцела комплекса се са северне и западне стране наслања на К.П. 5333, К.О. Доње Стопање – саобраћајну површину – јавни пут и то: саобраћајницу која је у препису листа (на основу јавно доступних информација) уписана као некатегорисани пут. Саобраћајница је по фактичком стању без асфалта – земњани пут. Ширина саобраћајнице је 3,5 m.

Парцела се са јужне стране наслања на улицу Јовице Михајловића (К.П. 5380, К.О. Доње Стопање) – саобраћајну површину – јавни пут и то: насељску саобраћајницу која је у препису листа (на основу јавно доступних информација) уписана као некатегорисани пут ширине 5,5 m.

Са источне стране се наслања на К.П. 5350, К.О. Доње Стопање – саобраћајну површину – јавни пут и то: саобраћајницу која је у препису листа (на основу јавно доступних информација) уписана као некатегорисани пут, ширине 5,5 m.

Са К.П. 5333, К.О. Доње Стопање формирати три колска прилаза предметној парцели: два колска прилаза (улаз/излаз) за приступ радних возила зони примарне прераде на западној парцеле и трећи колски прилаз за приступ доставним/теретним возилима са северне стране парцеле. Решења колских прилаза биће извести тако да се формирају радијуси кривина за колски прилаз, пројектовани на грађевинској парцели, и то тако да полупречници кривина

буду утврђени на основу криве трагова меродавног возила. Приступни пут за ватрогасна возила има следеће карактеристике:

1. најмања ширина коловоза за једносмерно кретање возила је 3,5м а за двосмерно кретање возила је 6м;
2. унутрашњи радијус кривине који остављају точкови возила је 7м, а спољашњи радијус кривине је 10,5м.

Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у партеру или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити према нормативу који је прописан у важећем планском документу – Просторном плану града Лесковца („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 12/11).

Директан колски улаз/излаз на/са паркинг места на саобраћајницу за свако појединачно возило се не предвиђа. Паркирање решити у оквиру грађевинске парцеле, паркинг местима приступити са интерне саобраћајнице из комплекса, а изван јавне саобраћајне површине. Ширине саобраћајница треба да омогућавају одвијање двосмерног саобраћаја. Решење прилаза мора бити у складу са следећим: обезбедити зоне потребне прегледности, обезбедити приоритет саобраћаја и безбедност одвијања саобраћаја на јавном путу.

Пешачки приступ парцели формирати са источне стране грађевинске парцеле, са саобраћајнице на К.П. 5350, К.О. Доње Стопање (положај како је приказано у идејном решењу).

Пешачке површине, у граници урбанистичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.), са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила (јасно дефинисати кретање пешака).

Манипулативни простор, паркинг простор и саобраћајнице морају бити од водонепропусних материјала и уређене тако да се сва зауљена вода са ових површина одводи сливницима до

сепаратора масти и уља, без могућности процеђивања у подземље, разливања по зеленим површинама или директног упуштања у реципијент.

3.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Према условима Просторног плана града Лесковца минимални дозвољени проценат зелених површина износи 20%. Према регулационој линији предвидети појас заштитног зеленила.

Предвидети уређење слободних и зелених површина у складу са планираном организацијом комплекса и трасама подземних, интерних инсталација. Није дозвољено користити инвазивне и алергене врсте.

У духу еколошке одрживости пројекта, уз примену адекватне изолације на делу кровне конструкције, пажљивим одабиром аутохтоних биљака погодних за раст у екстремним условима, планирати евентуално формирање интензивног зеленог крова.

3.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Концепција и трасе постојеће и планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу број 07 – „Ситуациони план са синхрон планом инсталација“.

3.3.1. Водоснабдевање

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су и технички услови, број 128/2024-9705/1 од 25.11.2024. године, издати од стране ЈКП Водовод Лесковац, Лесковац; као и обавештење број 8365/1 од 08.10.2024. године, издато од стране ЈВП Србијаводе, Водопривредни центар Морава, Ниш.

У улици Милутина Смиљковића на К.П. 4171/3, К.О. Доње Стопање, постоји изграђена водоводна мрежа профила ПЕХД Ø160, која је на удаљености око 1000 m од предметне локације.

У улици Јовице Михајловића, на К.П. 4182/2 К.О. Доње Стопање, постоји изграђена водоводна мрежа профила ПЕХД Ø90.

С обзиром да постојећи профил уличне водоводне мреже на коју планирани објект гравитира, не задовољава потребе за водом планираног објекта, потребно је изградити нову водоводну мрежу на коју се може прикључити објект. Након спроведеног поступка изградње недостајуће инфраструктуре стичу се услови за прикључење предметног објекта.

Пречник прикључка дефинисати хидрауличним прорачуном.

Водомерну шахту предвидети на 1-1,5 m од регулационе линије унутар парцеле, на месту које је доступно за читавање водомера.

Уколико се за водоснабдевање објекта користи сопствени бунар, коришћење подземних вода за водоснабдевање се врши према члановима 68, 69. и 70. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон).

3.3.2. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су и технички услови, број 128/2024-9705/1 од 25.11.2024.године, издати од стране ЈКП Водовод Лесковац, Лесковац; као и обавештење број 8365/1 од 08.10.2024. године, издато од стране ЈВП Србијаводе, Водопривредни центар Морава, Ниш.

На предметној локацији на коју гравитира планирани објект не постоји изграђена канализациона мрежа. Планском документацијом планирано је да се отпадне воде, преко будуће канализационе мреже, из насељеног места Доње Стопање и Винарце, преко сопственог предтретмана упуштају у реципијент реку Јабланицу. Отпадне воде одвести у водонепропусну септичку јаму до изградње канализационе мреже, уз претходни механички, биолошки и хемијски предтретман отпадних вода винарије.

Предметна парцела К.П. 5066, К.О. Доње Стопање, налази се у широј зони санитарне заштите „резервног изворишта“. Ши́ра зона санитарне заштите „у суштини представља зону надзора и предузимања мера контроле и спречавања директног и индиректног угрожавања изворишта“.

Придржавати се свих мера и ограничења у изградњи објекта у широј зони санитарне заштите, одређених Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“, бр. 92/08).

Фекалне отпадне воде

До изградње канализационе мреже, фекалне отпадне воде одводити у водонепропусну септичку јаму позиционирану ван зоне санитарне заштите, као што је предвиђено у планираном решењу.

Технолошке отпадне воде

Потребно је да се све отпадне воде из производног процеса које се упуштају у водонепропусну септичку јаму или након изградње у јавну канализацију прилагоде условима које прописују максимално дозвољене вредности (МДВ) Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. Гласник града Лесковца“, бр. 29/17). Предвидети изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода из ког ће се технолошке отпадне воде, а након предтретмана којим би се квалитет пречишћених отпадних вода довео у ниво за ипуштање у јавну канализацију, водиле у засебну водонепропусну септичку јаму позиционирану ван зоне санитарне заштите, као што је предвиђено у планираном решењу.

Атмосферске отпадне воде

На предметној локацији не постоји изграђена атмосферска канализација.

Потврђеним урбанистичким пројектом „Урбанистички пројекат за одвођење атмосферских вода са плантаже леске у Доњем Стопању у Лесковцу“ (израђивач ДРАФТИНГ ЕКО ДОО ЛЕСКОВАЦ, улица Бабички одред бр. 21, 16000 Лесковац), који је потврђен 30.05.2023. године, планирана је изградња система канала за одвођење атмосферских вода са предметног подручја. Предметна парцела К.П. 5066, К.О. Доње Стопање припада сливном подручју система атмосферских канала и то канала Ј1 јужног подсистема, чији крајни реципијент је река Церница. Наведени канал се изводи делимично проширењем постојећих канала до пројектованих габарита. Део канала је предвиђен као отворен, а део као зацељен.

Одводњу условно чисте атмосферске воде са кровова, као и атмосферске воде са саобраћајних површина у оквиру парцеле, претходно прочишћене у таложнику и сепаратору уља и лаких нафтних деривата са коалесцентним филтером, решити испуштањем у планирани систем канала за одвођење атмосферских вода са предметног подручја.

Уколико до изградње објекта систем атмосферских канала не буде изведен у целости, пречишћене атмосферске отпадне воде са саобраћајних површина, до тренутка изградње система атмосферских канала, испустати у водонепропусну септичку јаму позиционирану ван зоне санитарне заштите.

Ревизионе шахте предвидети на 1-1,5 m од регулационе линије. За наведене објекте предвидети ревизионе шахте (за узорковање, после одређеног предтретмана), а пре упуштања у водонепропусну септичку јаму или канализацију.

Пројектом предвидети редовно пражњење и контролу септичких јама, пре свега у погледу водонепропусности, а од стране правног лица акредитованог за обављање наведене делатности, а све у складу са одредбама Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон).

3.3.3. Електроенергетика

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су и технички услови, број 2541200-D.10.02-393383-24 од 28.08.2024. године, издати од стране Електродистрибуције Србије.

Предметна парцела није покривена адекватном нисконапонском мрежом са које је могуће остварити прикључење планираног објекта.

Прикључење планираног објекта је могуће остварити изградњом новог самостојећег грађевинског објекта ПРП 10 kV, поред постојеће, ТС 10/0,4 kV „Плантажа кула“, у јужном делу К.П. 5071, К.О. Доње Стопање, на граници са К.П. 5380, К.О. Доње Стопање. У ПРП 10 kV ће се уградити РП 10 kV, мерна опрема, опрема за сопствену потрошњу, опрема за даљински надзор, управљање и комуникацију. ПРП 10 kV ће бити пројектован тако да је могуће уградити хелије за потребе будуће соларне електране која би била саставни део прикључка.

У оквиру К.П. 5066, К.О. Доње Стопање предвидети изградњу трафо-станице 10/04 kV, 2x1000 kVA.

У посебном мерном орману на зиду ПРП-а 10 kV биће монтирана комплетна, индиректна тросистемска дигитална мерна група. Обрачунско мерење утрошене електричне енергије вршиће се средњенапонском индиректном мерном групом (микропроцесорско тросистемско бројило) 3x57,7/100 V, 3x5 A са интегрисаним функцијама мерења и управљања тарифама са могућношћу меморисања измерених величина за дванаест обрачунских периода, са могућношћу пломбирања целог мерног дела.

За мерење сопствене потрошње уградити директно трофазно бројило активне и реактивне енергије – директна мерна група.

Инсталација уземљења објекта обезбеђује се изградњом темељног уземљивача објекта. Темељни уземљивач реализовати помоћу Fe/Zn траке 25x4mm, положене преко арматуре темеља пре бетонирања, са потребним изводима за уземљење унутрашњих инсталација. За заштиту од атмосферског пражњења за објекат предвидети израду инсталације громобрана.

Све инсталације морају бити изведене у свему према важећој законској регулативи.

3.3.4. Телекомуникације

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су и технички услови, број Д211-150444/2-2024 од 02.04.2024. године, издати од стране Предузећа за телекомуникације Телеком Србије а.д., извршина јединица Ниш.

У зони захвата радова на изградњи предметног објекта на К.П. 5066, К.О. Доње Стопање, не постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србије.

За повезивање планираног објекта на телекомуникациону мрежу потребно је обратити се Телекому Србија након изградње објекта.

3.4. Инжењерско геолошке карактеристике

Подручје на коме се налази предметна локација урбанистичког пројекта припада јужној Србији, налази се на територији града Лесковца. Локација објекта винарије се налази у алувијално-терасној равни Јабланице, удаљена 3,5 km од Лесковца. Преовладава благо заталасан тип рељефа, без битно изражених морфолошких облика. Коте терена су од 250 - 260 м.н.в. У морфолошком погледу земљиште је на овом делу терена је брдско и високопродуктивно је у пољопривредном смислу.

Алувијална раван Јабланице представља најнижи морфолошки облик на предметном подручју и уједно најмлађу речну терасу. Изграђена је од песковито–шљунковитих седимената у доњем и песковито–прашинасто–глиновитих седимената у горњем делу профила. Раван карактерише неуједначена ширина инундационе равни, са честим значајним проширењима, блага нагнутост према речном току и смеру тока реке.

Геолошка грађа терена

У погледу геолошке грађе, предметно подручје до ангазоване дубине од 10 m изграђују седименти речне терасе квартарне старости, представљени прашинастим глинама и глинама.

У седиментолошком погледу то су хетерогени седименти лоше сортираности, образовани при релативно ниској енергији, доста ситног зрна и знатног ступња алтерације. Седименти су најчешће жућкасто смеђе боје са честим гвожђевитим и карбонатним конкрецијама. У литолошком погледу доста су хетерогени. Поред алевритске и глиновите компоненте, местимично се запажа и веће присуство прашина.

Подину овим седиментима чине алувијално прашинасти пескови и шљункови *Corbicula fluminalis* плеистоценске старости, који представљају водоносни хоризонт. Ови речно-језерски седименти представљени су грубљим фацијама – шљунковима и шљунковитим песковима који се јављају на дубинама од 10-15 m.

Речна тераса је најраспрострањенија и морфолошки најбоље изражена. Тераса се простире континуално на левој и десној обали Јабланице, са просечном ширином површи од 1 - 2 km.

Речна тераса

Тераса је акумулативног карактера и изграђена је од два дела. У доњем делу преовлађују песковити шљункови и шљунковити пескови са величином валутака и до 5 cm. Горњи делови терасе представљени су поводањском фацијом, састављеном од песковито-глиновитих алеврита и песковитих глина. Дебљина терасе варира на разматраном подручју и износи око 12m.

Плиоценски сеименти (Пл)

Серија је изграђена претежно од шљункова и пескова али се на многим местима, поред вишеструког смењивања основних литолошких чланова, запажају сочива или танки прослојци песковитих глина, глиновитих пескова, па чак и правих глина. Анализирањем вертикалних профила различитих локалности долази се до закључка да удео кластичне компоненте увек расте у вертикалном правцу. Међутим, због бочних и вертикалних смена литолошких чланова тај однос најчешће није довољно јасан.

Хидрогеолошке карактеристике терена

Хидрогеолошке карактеристике истражног подручја типичне су за алувијалне равни већих река.

Дебљина шљунковитог дела алувиона је променљива, и износи од 6-12 m, зависно од морфологије палеорељефа неогених творевина, и од интензитета флувијалне ерозије којом су разнети и преталожени седименти старијих речних корита.

Просечне вредности коефицијента филтрације шљунковито-песковитих седимената, алувиона, тј. водозасићеног дела водоносног комплекса, одређене су хидродинамичким тестирањем истражно-експлоатационих бунара и налазе се у распону од $K=1,9-6,4 \times 10^{-3} \text{ m/s}$.

Вредности коефицијента филтрације глина у подини, добијених на основу гранулометријских анализа, крећу се од $K=10^{-7}-10^{-8} \text{ m/s}$, па се стога ови седименти, могу сматрати хидрогеолошким изолатором.

Изданске воде формиране у овом делу терена, највећим делом су под утицајем реке Јабланице. Услови који утичу на квалитет остваривања хидрауличке везе река – издан, а самим тим и на количину инфилтриране воде у подземље, у директној су вези са: степеном заглињености речног корита, његовог положаја у односу на главни водоносни слој и у односу на старо речно корито, као и са саставом и дебљином водоносних наслага, односно површином контакта водоносни слој-речно корито. У зависности од годишњих промена водостаја, односно протицаја, мења се и количина инфилтриране речне воде у подземље.

Утицај падавина на прихрањивање издани зависи пре свега од дебљине, литолошког састава повлатних седимената (отворености изданске зоне према површини терена) и интензитета падавина. Већи утицај на издан имају кише мањег интензитета али дужег трајања, и то због постепеног понирања воде у односу на кише већег интензитета.

4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Мере и услови заштите животне средине

Саставни део документације Урбанистичког пројекта је и решење 03 број 021-1386/4 од 15.05.2024. године, издато од стране Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд.

При изради урбанистичког пројекта поштовати основне мере и услове заштите животне средине:

- Планиране намене у обухвату урбанистичког пројекта морају бити усклађене са наменама одређеним планским документом;
- Пројектом дефинисати инжењерско-геолошке услове који неће довести до промена карактеристика, односно поремећаја стабилности тла на предметном подручју, за све радове који подразумевају ископе земље;
- Предвидети инфраструктурно опремање (санитарну и водоводону мрежу, канализацију, електроенергетску и телекомуникациону мрежу и др.) по високим еколошким стандардима. За снабдевање електричне енергије пројектом планирати решења еколошки одрживих извора енергије попут постављања соларних панела на кровну конструкцију;
- У духу еколошке одрживости пројекта, уз примену адекватне изолације на делу кровне конструкције, пажљивим одабиром аутохтоних биљака погодних за раст у екстремним условима, планирати евентуално формирање интензивног зеленог крова;
- Пројектом обезбедити управљање отпадом у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23) на начин да се обезбеди најмањи ризик по живот и здравље људи и животну средину;
- Формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина у функцији паркинга и манипулативних површина путничких и теретних возила, пројектом свести на неопходни минимум. У оквиру парцеле предвидети довољан број паркинг места како би се избегло паркирање на тротоарима, зеленим површинама или на коловозу. За прилаз објекту планирати уређене, поплочане пешачке стазе на травнатој подлози;

- Након завршетка радова све површине, које су на било који начин деградиране током радова, потребно је уредити и функционално привести намени;

Приликом израде пројекта треба такође:

- водити рачуна о постојећем режиму површинских и подземних вода;
- извршити идентификацију отпадних вода по количини и квалитету за усвојени пројектни период;
- предвидети сепаратни систем канализације за технолошке, санитарно-фекалне и атмосферске воде;
- спречити испуштање отпадних или пречишћених атмосферских вода са саобраћајница, паркинга и других манипулативних површина у подземље.

Неке од планираних мера за заштиту животне средине представљају: предtretман отпадних вода из објекта тако да су пре упуштања у јавну канализацију или сопствене водонепропусне септичке јаме задовољени услови који прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 29/17); стални надзор и контрола квалитета третираних отпадних вода; уградња таложника механичких нечистоћа, сепаратора уља и лакних нафтних деривата за пречишћавање атмосферских отпадних вода; позиционирање постројења за предtretман

отпадних вода ван граница шире зоне санитарне заштите; у случају изградње и коришћења септичких јама, позиционирање истих ван граница зоне шире санитарне заштите; у случају изградње и коришћења септичких јама обезбеђивање максималне водонепропусности истих; у случају изградње и коришћења септичких јама редовно пражњење и контролу истих, пре свега у погледу водонепропусности, од стране правног лица акредитованог за обављање наведене делатности, а у складу са одредбама Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) и др..

На основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 114/08) предметни објекат винарије се не налази на Листи I – Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину, као ни на Листи II – Пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (процењена дневна производња вина износи 7.000 литара), па у складу са тим није потребна израда студије о процени утицаја пројекта на животну средину.

4.2. Мере заштите природних и културних добара

Саставни део документације Урбанистичког пројекта је и решење 03 број 021-1386/4 од 15.05.2024. године, издато од стране Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд; као и услови број 618/2-02 од 03.04.2024. године, издати од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, Ниш.

На предметној локацији, у обухвату урбанистичког пројекта за објекат винарије на К.П. 5066, К.О. Доње Стопање, нема заштићених природних добара - подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минеролошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је,

сагласно чл. 99. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – испр., 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), дужан да обавести министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

На предметној локацији, у обухвату урбанистичког пројекта за обејкат винарије на К.П. 5066, К.О. Доње Стопање, не постоје утврђена и евидентирана културна добра, односно добра која уживају претходну заштиту.

Опште мере заштите непокретних културних добара подразумевају:

- Није дозвољено оштећење или уништење археолошких налаза;
- Потребно је пројектом обезбедити и предвидети трошкове за ангажовање сталног археолошког праћења извођења земљаних радова ангажовањем надлежне установе заштите или научне установе из области археологије, а према динамици извођења радова;
- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, неопходно је спровести заштитна археолошка истраживања откривених налаза, а инвеститор изградње дужан је да обезбеди финансијске и друге услове за претходна заштитна археолошка истраживања, конзервацију и презентацију;
- Након спроведених евентуалних археолошких истраживања, инвеститор је у обавези да прибави нове услове – мере заштите од надлежног завода за потребе изградње, а који ће се дефинисати на основу резултата спроведених заштитних археолошких истраживања.
- Инвеститор је у обавези да пријави надлежном заводу почетак извођења радова, најкасније 15 дана пре почетка извођења радова;
- Инвеститор је у обавези да омогући да сардници надлежног завода обаве обилазак и контролу извођења предметних радова.

4.3. Мере заштите од елементарних непогода

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода (земљотреса, пожара и поплава), планирану изградњу треба извршити уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, а у складу са законском регулативом из предметне области.

Објекти морају бити категоризовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Заштита објеката од атмосферског пражњења обезбеђује се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

4.4. Мере заштите од пожара

Саставни део документације Урбанистичког пројекта је и мишљење 07.18. број 217-2628/24 од 15.04.2024. године, издато од стране Министарства унутрашњих послова, Одељења за ванредне ситуације, Лесковац.

Урбанистички пројекат неопходно је изградити у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. Гласник РС“, бр.54/15), Законом о експлозивним материјалима, запаљивим течностима и гасовима („Сл. Гласник РС“, бр.44/77, 45/85 и 18/89 и „Сл. Гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 и 54/15) као и важећим техничким прописима и српским стандардима којима је са аспекта заштите од пожара и експлозија обухваћена област планирања и изградње објеката, опреме, инсталација и уређаја који су у обухвату овог планског документа.

Како предметни урбанистички пројекта не садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објекта са аспекта заштите од пожара и експлозија, потребно је, пре издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и чл. 20 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23).

4.5. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираних објеката, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, број 61/11) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, број 69/12, 44/18 – др. закон и 111/22).

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом и Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и подзаконским актима донетим на основу наведеног закона.

Потврђен урбанистички пројекат представља основ за издавање Локацијских услова, сходно чл. 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Урбанистички пројекат је урађен у три (3) примерка, од којих се један (1) налазе у Градској управи града Лесковца и по један (1) код инвеститора и израђивача.

ХП. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **48,29%**.

ХП. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **0,60**.

ХП. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 49 ПМ.

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту Пр+1 (приземље и спрат).

XVI. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту објекат винарије.

XVII. ТИП ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту слободностојећи објекат.

XVIII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XIX. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XX. БРУТО ПОВРШИНА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

Укупна БРГП: 13.181,51 m²;

Укупна БРУТО изграђена површина: 13.181,51 m²;

БРУТО површина приземља: 10.551,66 m².

XXI. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXIII. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXIV. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXV. **КРОВ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXVI. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.):** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXVII. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** решити у оквиру предметне парцеле, без усмеравања према суседним парцелама.

XVIII. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима.

XXIX. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 32,11%.

XXX. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат.

XXXI. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални.

XXXII. **ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXIII. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле.

XXIV. **ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ:** У фази пројектовања објекта уколико то захтева пројектант конструкције израђује се елаборат геомеханичких испитивања тла и у том случају исти је потребно приложити уз техничку документацију која се прилаже за издавање грађевинске дозволе.

XXXV. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ:** Обавеза инвеститора је

да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе обрати надлежном органу за заштиту животне средине – Одељењу за заштиту животне средине града Лесковца, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 94/2024) и у колико је потребна израда студије, као прилог пројекту за грађевинску дозволу, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити студију, у супротном, потребно је доставити доказ да студија није потребна.

XXVI. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: У складу са правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011).

XXVII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: /// /// ///

XVIII. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА ПРИБАВЉЕНИ У СКЛОПУ ЦЕОП-А, У ПОСТУПКУ СПРОВОЂЕЊА ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ ЕЛЕКТРОНСКИМ ПУТЕМ:

- МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ РС, СЕКТОР ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ И УСЛУГЕ СТАНДАРДА, УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ: Обавештење бр. 8474-2 од 24.06.2025.године;
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Услови у погледу мера заштите од пожара 07.18. бр. 217-4938/25 од 03.07.2025. год., ROP-LES-15518-LOC-1-HPAP-9/2025;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2561200-Д.10.02-256570/2-25 од 03.07.2025.године. У наведеним условима, обратити посебну пажњу на опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта;
- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 72/2025 од 25.06.2025.године. Обратити посебну пажњу на напомену у наведеним условима;
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА: Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни број: Д211-274837/2-2025 од 02.07.2025.године;
- ЈВП СРБИЈАВОДЕ БЕОГРАД, ВОДОПРИВРЕДНИ ЦЕНТАР МОРАВА НИШ: Водни услови бр. 6520/1 од 30.06.2025.год.;
- МИНИСТАРСТВО ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ: Обавештење 002783841 2025 14850 004 001 501 100 од 29.07.2025.године;

УСЛОВИ КОЈИ СУ САСТАВНИ ДЕО ПОТВРЂЕНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И КОЈИ СЕ КОРИСТЕ ПРИЛИКОМ ИЗДАВАЊА ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА, СХОДНО ЧЛАНУ 9, СТАВ 2. УРЕДБЕ О ЛОКАЦИЈСКИМ УСЛОВИМА („СЛ. ГЛАСНИК РС“, БР. 87/2023):

(Чланом 9, став 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023) прописано је следеће: Изузетно, неће се прибављати услови ималаца јавних овлашћења ако су исти садржани у важећем планском документу и прибављени у поступку израде и потврђивања урбанистичког пројекта, већ ће наведени услови истовремено бити и услови који се користе приликом издавања локацијских услова, ако се уз захтев за издавање локацијских услова достави и потврђен урбанистички пројекат и ако приликом разраде пројекта није дошло до измена које би утицале на услове прибављене у поступку израде урбанистичког пројекта. Услови ималаца јавних овлашћења који се прибављају за потребе израде урбанистичког пројекта морају садржати потребне услове за пројектовање и прикључење и израду техничке документације).

- ЛП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, бр. 1536 од 07.05.2024.године и обавештење бр. 1087/25 од 18.03.2025.године;
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: Услови за израду урбанистичког пројекта за објекат винарије на КП бр. 5066 КО Доње Стопање, Лесковац, бр. 618/2-02 од 03.04.2024.године и Решење бр. 502/2-02 од 20.03.2025.године, о сагласности на Урбанистички пројекат за објекат винарије Пр+1, на КП бр. 5066 КО Доње Стопање, Лесковац;
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ: Решење 03 бр. 021-1386/4 од 15.05.2024.године и мишљење 03 бр. 021-1386/6 од 03.04.2025.године;

XXIX. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију и санацију јавних саобраћајних и других јавних површина, путних објеката и функционалних садржаја пута у регулацији постојеће саобраћајнице, а који није уписан у катастар непокретности, у складу са законом којим се уређује упис непокретности, не доставља се доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објекту, већ се као доказ подноси елаборат геодетских радова постојећег стања на катастарској подлози који је израђен од овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом и одговарајућа изјава инвеститора о изграђеним објектима (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);

- Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта - "Сл. гласник РС", бр. 96/2023). **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;**
- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

XL. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење** од маја 2025. године, урађено од стране „CNI KONCEPT“ д.о.о. Београд-Звездара, Руже Јовановић 12/4, Београд (Звездара);
- 0. Главна свеска, бр. 23/04-1;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. 23/04-1;
- Прилог 10, бр. 23/04-1, за идејно решење за објекте за које се прибављају водни услови;
- Графички прилози идејног решења у .dwf и .dwg формату;
- Одговорно лице пројектанта: Немања Лађевић, директор;
- Главни пројектант, Одговорни пројектант пројекта архитектуре и прилога 10: Иван Филиповић, дипл. инж. арх., лиценца ИКС бр. 300 М905 13.

XLI. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев, или у случају фазне

изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

XLII. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ДОСТАВИТИ:

- **ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА;**
- **РЕШЕЊЕ О САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА НА ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ;**
- **ОД ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊА ЗА ПРИВРЕДУ И ПОЉОПРИВРЕДУ, ДОСТАВИТИ ДОКАЗ О ПРЕНАМЕНИ КП БР. 5066 КО ДОЊЕ СТОПАЊЕ.**

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ НА КРОВУ ОБЈЕКТА ВИНАРИЈЕ, КАПАЦИТЕТА ДО 1 MW, БИЋЕ ПРЕДМЕТ ПОСЕБНОГ ПОСТУПКА.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЗА ИЗГРАДЊУ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ, УЗ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПРИЛОЖИТИ УСЛОВЕ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ КОЈЕ ИНВЕСТИТОР ПРИБАВЉА ВАН ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ.

У СΚΛΑДУ СΑ ЧΛΑΝΟМ 30. ΖΑΚΟΝΑ Ο ΕΝΕΡΓΕΤΙЦИ ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 145/2014, 95/2018-ДР. ЗАКОН, 40/2021, 35/2023-ДР.ЗАКОН И 62/2023) А У ВЕЗИ СΑ ОБЈЕКТИМА ΖΑ ПРОИΖВОДЊУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕΝΕΡΓΙЈΕ СНАГЕ 1 MW И ВΙШЕ, ΕΝΕΡΓΕΤСКА ДОΖВОΛΑ СЕ ПОДНОСИ УΖ ΖΑΧΤΕВ ΖΑ ΙΖΔΑΒΑЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОΖВОЛЕ.

Сходно чл. 52. Правилника осадржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се:

1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;

2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;

3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат;

4) за објекте категорије "Г": пројекте одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат.

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради **пројекта за грађевинску дозволу** у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

XLIII. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 23-058-05766.

XLIV. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тарифни бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16, "Сл. гласник РС", бр. 15/18-одлука УС и 17/18-испр. одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$13.181,51 \text{ m}^2 \times 40 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{527.260,40 \text{ динара}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а и услове имаоца јавних овлашћења, потребно је приложити у склопу предмета бр. ROP-LES-15518-LOC-1/2025.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

**Руководилац групе за издавање
локацијских услова**

Александар Младеновић, маст. грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.