



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-37168-LOC-1/2025

Заводни бр.: 353-330/25-02

Датум: 19.11.2025.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Драгана Ристића, ул. Лепше Стаменковић 72/Д, Лесковац, који је поднет од стране пуномоћника – Жикица Стојановић Пр, биро за планирање, пројектовање и извођење радова у грађевинарству "PILOT PROJEKTI 016" ЛЕСКОВАЦ, ул. Станоја Главаша 34д/19, Лесковац, главни пројектант Марија Д. Момчиловић, дипл. инж. арх., за издавање локацијских услова, на основу члана 53а - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 62/23 и 91/25), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације 9 – "Бунибродске ливаде" ("Сл. Гласник града Лесковца бр. 11/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(н е г а т и в н е)

за изградњу складишног објекта спртности П

на КП бр. 2918/5 КО Мрштане

Увидом у плански документ - План генералне регулације 9 - "Бунибродске ливаде" ("Сл. Гласник град Лесковца бр. 11/15) и приложено идејно решење, сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), констатовано је да нису испуњени услови за изградњу складишног објекта спртности П на КП бр. 2918/5 КО Мрштане

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Увидом у плански документ - План генералне регулације 9 - "Бунибродске ливаде" ("Сл. Гласник град Лесковца бр. 11/15) и графички прилог 4. *План намене површина*, утврђено је да се КП бр. 2918/5 КО Мрштане налази у зони привређивање – пословање у зона Б, сектор б2, блок 97.

8.3.2. Радне зоне и комплекси

Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова из овог Плана, тј. на основу услова из плана детаљне регулације односно, урбанистичког пројекта за оне делове где је то прописано. За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, такође је неопходна израда урбанистичког пројекта који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката.

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно- производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и друга комбинација.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња других објеката: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, силоси, надстрешнице за возила или робу, типске трансформаторске станице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине. То су делатности везане за пољопривреду, производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз поштовање дозвољеног индекса заузетости парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000m² а за урбанистичко функционалну целину чисте производне делатности 1500m² , а ширина уличног фронта минимално 20,0m.

Претежан део услуга организоваће се у оквиру малих и средњих погона, на парцелама у модуларном систему. Основни модул је 10 ари. Оквирна величина парцела за мала предузећа је 10

ари за 3-5 радника; за средња пређузећа је 10-30 ари за 5-20 радника; за већа предузећа 30-80 ари за 20-50 радника.

За целину а2, препорука је да мин.површина грађевинске парцеле износи 0,5ха – за развој већих предузећа (20 - 50 радника).

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (репрезентативни објекти), односно може у односу на њу да буде одмакнута за *минимално 5,0m у односу на државни јавни пут*. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Препорука:

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од 4,0m.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубину комплекса (организација дворишта радног комплекса зависи од облика грађевинске прцеле, регулације према постојећим јавним површинама, делатности и сл.)

Дозвољени индекс заузетости парцеле

Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%.

Минимална површина под зеленилом је 20%.

Максималне саобраћајне површине 30%

Наведени параметри зависе од величине грађевинске парцеле (мин 10 а)

Највећа дозвољена спратност објеката

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Дозвољена спратност објеката је:

- пословни: максимално П+2 (приземље + два спрата). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност када пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса;
- производни: максимално П+1 (приземље+један спрат), или више ако то захтева технолошки процес производње;
- складишни: максимално П+1 (приземље+један спрат);
- помоћни: П (приземље).

Препорука: Спратност пословно-производних објеката и њима компатибилних свих врста у неизграђеној пословној или привредној зони где није планирано становање, се утврђује локацијском дозволом, а у складу с технолошким захтевима.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу.

Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од 4,0m.

У случају када пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса и где је дата могућност изградње објеката веће спратности од П+2, не примењују се правила на основу напред наведених услова већ максимална спратност се утврђује кроз законом прописане урбанистичко техничке документе у складу с карактеристикама зоне и специфичности локације .

Код производних и складишних објекта мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила измађу објеката.

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0m;
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 3,0m.

Изградњом објеката не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободних падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.

Уз границе парцела где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. Слободне и зелене површине заузимају 30% од укупне површине грађевинске парцеле. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Нивелацијом саобраћајних површина одвођење атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

9. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

9.1. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, утврђују се и посебна правила уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Препорука је да се за све површине и објекте пословно-производне делатности ради урбанистички пројекат управо због могућности фазне изградње и обезбеђења минималног степена комуналне опремељености, капацитета паркирања и услова и мера заштите у првој фази.

Зона „В“:

Сектор: „Б2“

- основна намена: привређивање

Као примарна делатност пословање и производња планирана је у оквиру блокова **12,13,14,15,16,17,18,19 и 20**

Блокови су различите површине – од 1,5ха до 14ха. Делатности које би се одвијале у оквиру наведених блокова дате су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.*

*- компатибилне намене - дате су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.**

- организација простора:

Површине наведених блокова су неизграђене. Чине их већи број катастарских парцела, различите површине и власника. Организација простора унутар блокова зависи од садржаја, типа и обима производње и услуге, и технологије рада. Општи урбанистички параметри дати су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.*

- Реализација

Уколико инвеститор испуни све урбанистичке услове дате у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси* – *реализација* планираних садржаја је према урбанистичким условима преузетих из општих правила уређења и грађења дате овим Планом и Програмом развоја предметне делатности.

*Садржаји који се у овом тренутку не могу прецизно предвидети, а чији обим производње или технологија рада то буду захтевали, урбанистичко-техничком и развојном документацијом (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације, исправком границе парцела, програмом развоја) биће дефинисани услови коришћења предметног простора. Не искључује се и израда Плана детаљне регулације уколико се за тим укаже потреба. Смернице за израду наведених докумената дате су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.**

Блокови **9, 9а, 10, 10а и 11** су делимично изграђени садржајима и који делимично одговарају намени сектора „Б2“. и као такви се задржавају. Реконструкција затечених садржаја и изградња нових,

планираних је према урбанистичким условима преузетих из општих правила уређења и грађења дате овим Планом и Програмом развоја предметне делатности.

Садржаји који се у овом тренутку не могу прецизно предвидети, а чији обим производње или технологија рада то буду захтевали, урбанистичко-техничком и развојном документацијом (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације, исправком границе парцела, програмом развоја) биће дефинисани услови коришћења предметног простора. Не искључује се и израда плана детаљне регулације уколико се за тим укаже потреба. Смернице за израду наведених докумената дате су у поглављу 8.3.2. Радне зоне и комплекси.

Увидом у ситуациони план идејног решења, утврђено је да предметна парцела КП бр. 2918/5 КО Мрштане нема потребну минималну ширину уличног фронта од 20,00 m, те не испуњава прописане услове из планског документа за образовање грађевинске парцеле.

Из напред наведеног, констатовано је да нису испуњени услови за изградњу складишног објекта спртности П на КП бр. 2918/5 КО Мрштане.

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор надлежном градском већу града Лесковца путем Централног електронског система обједињене процедуре, преко овог органа, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун Градске управе Града Лесковца, 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766.

Обрађивач

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.