

**ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ  
ГРАДА ЛЕСКОВЦА**

На основу члана 53 а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) , члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015) , Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 35/2015 и 114/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015,) и Плана генералне регулације 16 (Сл. гл. Града Лесковца,09/12), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За изградњу складишта  
на КП бр. 1908/10 КО Лесковац  
у Лесковцу, у Ул. Ђорђа Стаменковића бб**

<b>Број предмета; датум и датум издавања локацијских услова</b>	353-229/16-02 од 18.07.2016. године РОП-ЛЕС-16862-ЛОЦ-1/2016	18.07.2016. године
<b>Предмет</b>	<b>Локацијски услови за изградњу складишта на КП бр. 1908/10 КО Лесковац у Лесковцу, у Ул. Ђорђа Стаменковића бб</b>	
<b>Подаци о подносиоцу захтева/назив и адреса</b>	Никос Ауто ДОО из Лесковца, Ул. Раде Жунића бб	
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	Станковић инжењеринг ДОО, Ул. ЈМБГ бр. 90, Лесковац	
<b>Број парцеле и катастарска општина, површина парцеле</b>	Катстарска парцела-грађ. парцела бр. 1908/10, П=2800.00 м <sup>2</sup>	
<b>Право на земљишту подносиоца</b>	Право коришћења	
<b>Приложена документација уз захтев</b>	-Идејно решење са главном свеском бр. 239 од јула 2016. год. урађено од стране „ Станковић инжењеринг ДОО, Ул. ЈМБГ бр. 90, Лесковац -Пуномоћје -Катастарско-топографски план за КП бр. 1908/10 КО Лесковац, урађен од стране геодетског бироа Геокота из Лесковца	
<b>Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра на основу члана 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем("Службени гласник Републике Србије" број 113/2015)</b>	-Копија плана бр. 952-04-132/2016 од 18.07.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац  -Копија катастарског плана водова бр. 956-01-136/2016 од 18.07.2016. год. издата од стране Републичког геодетског завода- СКН Лесковац	

<b>Плански основ</b>	<b>План генералне регулације 16, (Сл. гл. Града Лесковца,09/12)</b>
<b>Класификација и категоризација објекта</b> на основу члана 7. Правилника о класификацији објекта	<p><b>Доминантна намена:</b>  <b>Назив:</b>  Затворена складишта</p> <p><b>Објашњење</b>  Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама</p> <p><b>Додатни критеријум:</b> до 1.500 м<sup>2</sup> и П+1</p> <p><b>Класификациони број:</b> 125221  <b>Категорија :</b>Б  <b>Процент заступљености:</b> 100 %</p>
<b>Постојећа врста земљишта</b>	Земљиште у грађевинком реону
<b>Постојећа намена парцеле у простору</b>	Парцела је неизграђена
<b>Намена земљишта по плану намена површина из Плана генералне регулације 16 (Сл. гл. Града Лесковца09/12)</b>	Зона –целина 1-Радна зона
<b>Постојећи објекти на парцели</b>	Нема објеката
<b>Објекти предвиђени за рушење на парцели-</b>	Нема објеката предвиђених за рушење
<b>Правила уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа- Плана генералне регулације 16 (Сл. гл. Града Лесковца,09/12)</b>	<p><b>КП бр. 1908/10 КО Лесковац се налази у зони 1 –радна зона за коју важе следећа правила и услови изградње</b></p> <p><b>-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</b></p> <p>Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште.</p> <p><b><u>3.1.Грађевинско земљиште</u></b></p> <p>Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама).</p> <p><b><u>3.1.1.Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</u></b></p> <p>Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимална површина парцела у радним зонама..... 1000m<sup>2</sup></li> <li>• Минимална површина парцела за ватрогасни дом..... 1500m<sup>2</sup></li> </ul> <p>/најмања ширина уличног фронта 20,0m, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0m - слободан</p>

или преко приватног прилаза/.

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

### **3.1.2. Општа правила грађења**

- Свака грађевинска парцела мора имати колски и пешачки прилаз са јавне површине;
- Дефинисани положај грађевинске линије у односу на регулациону је обавеза, док је приказ физичких структура ојентациони;
- У случају фазне реализације, максимална спратност мора бити услађена са величином парцеле одређене за фазу, а фаза мора представљати независну функционалну целину;
- На графичком прилогу – *План саобраћаја*, приказана је *оптимална* (препоручена) спратност за подцелину;
- Врста објекта с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели је:
  - слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле);
  - у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);
  - у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле);
- За формирање нових комплекса у оквиру радних зона важи:
  - Минимална величина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 1000м<sup>2</sup>; минимална ширина парцеле – фронта према улици је 20м;
  - Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле;
  - Дозвољена је изградња већег броја објекта на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса;
  - Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом;
  - Дозвољава се постављање рекламних стубова – билборда, максималне висине 16м;
  - У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада;
- Индустријски, складишни, стамбени, пословни и др. објекти не могу се градити на растојању ближе од 25m, рачунајући од осе крајњег колосека (*заштитни пружни појас*);
- На растојању мањем од 25m могуће је планирати уређење простора: изградњом саобраћајница, паркинг простора и зелених површина. Високо растиње мора бити на растојању, већем од 10m, у односу на осу колосека железничке пруге.
- Колски прилази парцелама су мин. ширине 5m;
- Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута и не може бити нижа од ње;
- *Паркирање* решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. У случају решења гаражирања у објекту (подземно и сл.), приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобраћајнице). Потребан број

паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 17 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9
	Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м <sup>2</sup> запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Индустрија	м <sup>2</sup> запослен	100-150 15-50
	Електросервис	м <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup> запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м <sup>2</sup>	50-80
	Мешовита трговина	м <sup>2</sup>	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>	30-600
	Посластичарница	м <sup>2</sup>	40-80
	Дуван, новине	м <sup>2</sup>	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	м <sup>2</sup>	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
кревети		5-8	
Здравствени објекти	Домови за старе	кревети	5-10

- Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

### 3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

#### Зона 1 - Радна зона "Невена"

- Задржава се постојећа, доминантна намена -привређивање која је заступљена у виду хемијске индустрије, складишта, сервиса, услуга и сл., која се даље унапређивање и уводе се нови производни програми који нису у супротности са њом према савременим захтевима;
- Дозвољава се изградња објекта пратећих намена које су компатибилне са основном (компатибилне производне

	<p>делатности, услужне делатности, саобраћајни терминал, мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре, ватрогасна станица и сл.), а у складу са приказаним у Табели 16.;</p> <p>➤ Даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према следећим правилима:</p> <p>1) за реактивирање и трансформацију постојећих комплекса важи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• код доградње или нове изградње у оквиру постојећих комплекса макс. Степен заузетости је 60%;</li> <li>• индекс изграђености парцеле макс. 2,0;</li> <li>• спратност макс. П+2 (до 16м –осим технолошких објеката);</li> <li>• технолошке и саобраћајне површине макс. 25%;</li> <li>• зелене површине мин. 15%;</li> </ul> <p>2) за нове комплексе дефинисани су следећи урбанистички показатељи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс заузетости парцеле је мах. 40%;</li> <li>• индекс изграђености парцеле макс. 1,5;</li> <li>• спратност макс. П+2, објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</li> <li>• технолошке и саобраћајне површине мах. 20-40%;</li> <li>• зелене површине мин. 40-20%;</li> </ul> <p>➤ Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 15 м;</p> <p>➤ Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5 м;</p> <p>➤ Забрањена је изградња свих објеката који угрожавају доминану намену.</p>
<p><b>Правила грађења објекта на парцели на основу захтева инвеститора – Идејног решења бр. бр. 239 од јула 2016. год. урађено од стране „ Станковић инжењеринг ДОО, Ул. ЈМБГ бр. 90, из Лесковца која су у сагласности са условима грађења и уређења на основу Плана генералне регулације 16 (Сл. гл. Града Лесковца,09/12) , Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" број 22/2015год.)</b></p>	<p><b>-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</b></p> <p><b>-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</b> У свему према Идејном решењу бр. 239 од јула 2016. год. урађено од стране „ Станковић инжењеринг ДОО, Ул. ЈМБГ бр. 90, из Лесковца,односно:</p> <p><b>-Габарит и површина планираних објеката:</b></p> <p>Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама (јединична мера-м-метар): габарит -4.00 x 15.00 м</p> <p>-укупна бруто површина приземља = 60,00 m<sup>2</sup>  -укупна нето површина објекта = 58,00 m<sup>2</sup>  -укупна БРГП објекта= 60,00 m<sup>2</sup>  -укупна БРГП надземног дела објекта= 60,00 m<sup>2</sup>  -спратност-П</p> <p><b>- површина земљишта под објектом-заузетост= 60,00 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>- укупна БРУТО површина надземних делова свих објеката на грађевинској парцели = 60,00 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>-индекс заузетости:</b>  -постојећи – 0 %, планирани – 2.14 %, мах по ППР-у 16- 60 %</p>

	<p><b>-индекс изграђености:</b>-постојећи – 0. -планирани – 0.02, мах по ПГР-у 16 – 2</p> <p><b>-удаљење од сеседних парцела:</b>  -према КП бр. 1908/12 КО Лесковац са источне стране –1.50 м-неопходна сагласност власника парцеле  -према суседној парцели са северне стране -5.00 м  -према регулацијоној линији са западне и јужне стране-као у графичком прилогу <b>Идејног решења бр. бр. 239 од јула 2016. год. урађено од стране „ Станковић инжењеринг ДОО, Ул. ЈМБГ бр. 90</b></p> <p><b>-намена објекта:</b> Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама</p> <p><b>-висина објекта</b> (венац, слеме, повучени спрат и др.):  -слеме -520 цм, венац -400 цм</p> <p><b>-нагиб крова:</b> 6 °</p> <p><b>-материјализација крова:</b> сендвич панел</p> <p><b>-материјализација фасаде:</b> сендвич панел</p> <p><b>-прилаз објекту-</b> пешачки и колски: директан са јавне површине, улице са западне стране , КП бр. 1907/1 КО Лесковац</p> <p><b>-к а р а к т е р</b>(стални или привремени):-<b>стални</b></p> <p><b>-етапност изградње</b> (цео објекат или део): <b>цео</b></p> <p><b>-положај:</b> у свему према Идејном решењу бр. 239 од јула 2016. год. урађено од стране „ Станковић инжењеринг ДОО, Ул. ЈМБГ бр. 90, из Лесковца</p> <p><b>-Хоризонтална регулација:</b> у свему према Идејном решењу бр. 239 од јула 2016. год. урађено од стране „ Станковић инжењеринг ДОО, Ул. ЈМБГ бр. 90, из Лесковца</p> <p><b>Вертикална регулација:</b> у свему према Идејном решењу бр. 239 од јула 2016. год. урађено од стране „ Станковић инжењеринг ДОО, Ул. ЈМБГ бр. 90, из Лесковца</p> <p><b>-Услови за уређење грађевинске парцеле:</b> у свему према Идејном решењу бр. 239 од јула 2016. год. урађено од стране „ Станковић инжењеринг ДОО, Ул. ЈМБГ бр. 90, из Лесковца</p>
<b>Право приговора:</b>	Подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Лесковца преко овог органа у року од 3 дана од дана достављања ових услова
<b>Напомена:</b>	Инвеститор је у убавези да уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави сагласност власника КП бр.1908/12 КО Лесковац, због удаљења објекта од 1.50 м од међне линије, односно удаљења које је мање од планом прописаног
<b>Таксе:</b>	На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о градским административним таксама, (Сл. гл. Града Лесковца бр. 5/15), Тар. бр. 8, <b>градска административна такса за израду услова износи 5220 динара и исту је потребно уплатити на жиро рачун бр. 840-742341843-</b>

	<b>24</b> , са позивом на број <b>97 21-058</b> , у корист Града Лесковца за израду локациских услова.	
<b>Рок важности:</b>	Локациски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев	
<p>-На основу правила грађења сарджаних у локациским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу са изводом из пројекта, елаборат енергетске ефикасности, односно сви елаборати предвиђени Законом.</p> <p>-Обавеза одговорног и главног пројектанта је да, пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта израде у складу са правилима грађења, овим локациским условима, и свим осталим посебним условима.</p> <p>-Инвеститор је у обавези да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи поднесе захтев одговарајуће право на земљишту и објекту дефинисано чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС и 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) .</p>		
Обрађивач	Шеф одсека	Начелник
дипл. инг. арх. Љубић Жарко	дипл. економиста Стојановић Жикица	дипл. правник Миленковић Јасминка