

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву „Тами Траде“, Д.О.О. Ниш, ул. Дурмиторска прилаз 1, поднетог од стране пуномоћника, главног пројектанта дипл.инж.грађ. Гордане Лужанин Стипсић – Радња за пројектовање „Конар Пројект“ пр. Стипсић Звездан Ниш, ул. Византијски Булевар бр. 142/17, тел: 522-244, одговорног лица пројектанта: Стипсић Звездан, 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 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/15) и Плана генералне регулације за насељено место Брестовац („Сл. гласник града Лесковца“ бр. 07/14), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За изградњу приземног пословног објекта – магацин за смештај готових производа од металне галантерије, на КП бр. 2624 КО Брестовац**

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-23722-LOC-1/2017 Заводни бр. 353-283/17-02
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	25.08.2017.год.
<b>Назив подносиоца захтева за издавање локацијских услова / правно или физичко лице и адреса</b>	Правно лице: „Тами Траде“ Д.О.О. Ниш. ул. Дурмиторска прилаз 1
<b>Адреса локације</b>	Брестовац
<b>Подаци о пуномоћнику/ правно или физичко лице</b>	Физичко лице: Гордана Лужанин Стипсић, дипл. инж. грађ. ул. Византијски булевар бр. 142/17, Ниш <i>(Пуномоћје потписано електронским потписом од стране Гордане Лужанин Стипсић дана 02.08.2017.год., и потписано својеручним потписом од стране „Тами Траде“ – приложено уз захтев за издавање локацијских услова у склопу ЦЕОП-а).</i>
<b>Број катастарске парцеле, као и назив катастарске општине на којој се та парцела</b>	КП бр. 2624 КО Брестовац, град Лесковац

<p>налази, односно број катастарских парцела и назив катастарских општина на којима се те парцеле налазе, ако се локацијски услови издају за више парцела</p>	
<p>Површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)</p>	<p>Површина КП бр. 2624 КО Брестовац, град Лесковац је 2032,00m<sup>2</sup> према списку парцела КО Лесковац, који је издат дана 23.08.2017.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац.</p>
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације за насељено место Брестовац („Сл. гласник града Лесковца“ бр. 07/14).</p>
<p>Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Списак парцела КО Лесковац који је издат дана 23.08.2017.год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац.</li> <li>• Копија катастарског плана водова, број: 952-04-294/2017 од 23.08.2017. године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у geotIFF формату, са пратећом датотеком у .tfw формату и у .pdf формату потписана квалификованим електронским потписом;</li> <li>• Копија плана бр. 952-04-294/2017 од 23.08.2017.год., бр. листа непокретности: 853 издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату (геопозиционирана у државном координатном систему) и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом.</li> </ul>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 125221 – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама до 1500 m<sup>2</sup> и П+1, Категорија: Б <b>Пословни објекат - магацин П</b></li> </ul>

<p>Бруто површина објекта за чије грађење се издају локацијски услови, (уколико се издају за зграде)</p>	<p><b>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:</b>          Парцела је неизграђена површине 2032,00 m<sup>2</sup></p> <hr/> <p><b>НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ:</b>          Планирани пословни објекат – магацин, спратности: П          Укупнна БРГП надземно објекта ..... 1000,00 m<sup>2</sup>          Укупна нето површина ..... 957,36 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;">1000</p> <p><b>Индекс изграђ. Планирани</b> = <math>\frac{\text{-----}}{2032}</math> = <b>0,49 &lt; 2,0</b></p> <p style="text-align: right;">1000 x 100</p> <p><b>Индекс заузет. Планирани</b> = <math>\frac{\text{-----}}{2032}</math> = <b>49,21 % &lt; 50%</b></p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа</p>	<p>На основу Плана генералне регулације за насељено место Брестовац („Сл. гласник града Лесковца“ бр. 07/14), Целина 5, подцелина 5в, утврђено је да постојећи индекс заузетости парцеле не прелази 50%.</p> <p><b>Извод из плана ПГР за насељено место Брестовац :</b></p> <p><b>3. Објекти и површине остале намене</b>  <b>ЗОНА 5 –Радна зона</b> је формирана дуж главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158, на улазу у насеље из правца Лесковца /подзоне 5а и 5б/, као и на излазу из насеља у правцу Ниша /подзона 5в/. Зона на улазу у насељено место Брестовац је изграђена обострано уз државни пут, девастирана је, запуштена и неодржавана. Преостали објекти у комплексима су претежно мешовитог и слабог бонитета, приземне спратности. Што се не може рећи за зону на излазу из насеља која је формирана као новоградња. Прилаз комплексима у оквиру зоне је формиран директно са државног пута.</p> <p><b>Подзона 5в:</b> Изграђена је са источне стране главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158 и чини је индустријски комплекс „ТАМИ-ТРЕЈДА“, који је у функцији, у потпуности изграђен и уређен. Објекти су доброг бонитета спратности П+1-административни део и П-производна хала са дирекним прилазом са државног пута.</p> <p><b>2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b>  <b>2.1. УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА -ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА</b></p> <p><b>2.1.1.Претежна намена простора са поделом простора на целине/зоне</b>  <b>ЗОНА 5 –Радна зона</b> се формира дуж главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158, на улазу и излазу из насеља се унапређује и допуњује неизграђеним површинама које</p>

се користе у пољопривредне сврхе проширењем постојећих и формирањем допунских подцелина.

**Подзона 5в:** Граница се коригује припајањем неизграђених површина са источне стране тако да се стварају услови реализације унапређења постојећег комплекса према достављеном програму развоја уз задржавање постојећег прилаза са главне насељске саобраћајнице која се поклапа са државним путем IIA реда број 158.

### **2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА**

#### **2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене**

Комплекси у оквиру радне зоне, се уређују у складу са савременим потребама уз могућност уситњавања и укрупњавања у складу са прописаним условима за формирање грађевинских парцела парцелацијом постојећих. Прилази комплексима се планирају преко саобраћајница у оквиру којих се они инфраструктурно опремају. Око и унутар комплекса неопходно је применити систем заштите од пожара и акцидентних ситуација.

На паркиралиштима уз вишепородичне стамбене, стамбено-пословне и **пословно-стамбене објекте**, и уз објекте осталих намена за јавно коришћење, предвидети најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;

#### **3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела**

**Зона привређивања-радна:** Минимална површина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 800m<sup>2</sup>; минимална ширина парцеле –фронта према улици је 16m.

**Пратеће намене у оквиру радне зоне:** У оквиру привредно-производних зона могу се градити: производни, комерцијално-пословни и мешовити: производно-комерцијални комплекси. Комерцијално-пословни комплекси могу се наћи, сем у склопу зона, и дуж примарних саобраћајница и у оквиру осталих компатибилних намена (велетрговине, **складишта**, мањи дистрибутивни центри –откупне станице, хипермаркети и др).

**Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:** све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену радне зоне.

---

#### **ЗОНА 5 –Радна зона /привредне и производне зоне**

За радну зону прописују се заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама са тежњом формирања насељеног места Брестовац као мањег индустријског центра у зони коридора X.

#### **Заједничка правила за радну зону**

- Врста и намена објеката *који се могу градити у овој зони*

Доминантна намена: Производни комплекси намењени привредној активности која се првенствено ослања на пољопривредну –ратарску и

повртарску делатност базирану на широкој сировинској основи кроз прерађивачке и пратеће услужне делатности, у виду прехранбене индустрије (производња и прерада воћа и поврћа, производња кондиторских производа, меса и месних прерађевина, прерада и конзервисање млека, производња млинских производа, производња сточне хране, семенске робе и др.); Као и фармацевтске, биоиндустрије, финалне дрвне и металске и сл. индустрије; Највећи значај требало би да заузме производња финалних производа тзв. "здраве хране", по високим европским стандардима; Мањи складишно-дистрибутивни центар за откуп, складиштење и организовану дистрибуцију пољопривредних производа са системом правилно размештених сабирних/ откупних станица.

**Пратеће намене у оквиру радне зоне:** У оквиру привредно-производних зона могу се градити: производни, комерцијално-пословни и мешовити: производно-комерцијални комплекси. Комерцијално-пословни комплекси могу се наћи, сем у склопу зона, и дуж примарних саобраћајница и у оквиру осталих компатибилних намена (велетрговине, складишта, мањи дистрибутивни центри –откупне станице, хипермаркети и др).

**Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:** све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену радне зоне.

**-Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели** Дефинисани су као максимални параметри:

**Комерцијално-пословни комплекси** -мах. индекс изграђености износи 2,0, мах. степен заузетости 50%, мах. спратност П+2 (приземље+две етажe), мин.% зелених површина 20%.

**Производни комплекси** -мах. индекс изграђености износи 2,0, мах. степен заузетости 50%, мах. спратност висине до 16,00m одређује технолошки процес, мин.% зелених површина 20%.

**- Растојање између грађевинске и регулационе линије**

У зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирано блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу –мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 10,00m.

**- Позиционирање објекта на грађевинској парцели**

Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница;

минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта, а не мање од 5,00m. Међусобно растојање између објеката је

минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,00m. 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. Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом.

Дозвољава се изградња специфичних објеката, као што су: силоси, димњаци, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др, који се не урачунавају у корисну БРГП. Ограничење висине дато табелом, не односи се на технолошке

	<p>и специфичне објекте у комплексу (чија се површина не урачунава у корисну БРГП: димњаци, торњеви и сл).</p> <p><b>- Уређење комплекса</b></p> <p>Дозвољена висина за рекламне стубове -билборде је 16,00m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, у складу са технолошким потребама; уколико су специфични објекти виши од 30,00m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. У оквиру комплекса предвидети формирање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације). <u>За производне комплексе мин. ширина појаса заштитног зеленила износи: од бочних и задње границе парцеле 2,00m; према регулационој линији 5,00m.</u> У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања -примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса планирати неопходан манипулативни простор, саобраћајне, паркинг површине, пожарне путеве и др.</p> <p><b>Посебна правила за зону привређивања</b></p> <p>Поред општих и заједничких правила примењују се и следећа посебна правила градње у подцелинама.</p> <p><b>ЗОНА 5 /подзона 5в/ -Унапређење постојећег комплекса</b> финалне металске индустрије /производња и уградња жичаних језгра за лежаче и металних окова за намештај/ се спроводи према условима прописаним заједничким правилима, сагледавајући просторну целину као јединствен комплекс са постојећим прилазом на јавну површину.</p>
<p><b>Индекс изграђености</b></p>	<p>0,49 (према плану макс. 2,0).</p>
<p><b>Индекс заузетости %</b></p>	<p>49,21% (према плану макс. 50%).</p>
<p><b>Мин. % зелених површина</b></p>	<p><b>Зеленило у оквиру производних комплекса</b> Минимум 20%</p>
<p><b>Паркирање</b></p>	<p>За потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, паркирање и гаражирање се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.</p> <p>Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према прописаним нормативима у поглављу 2.2.2. <u>(Власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута према следећим новмативима: 1)Здравствене, образовне, пословне, банке и административне објекте -1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисног простора)</u></p> <p>Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели.</p>

<b>Хоризонтални габарит објекта</b>	Према ИДР
<b>Спратност објекта</b>	Новопланирани пословнои објекат – магацин за смештај готових производа од металне галантерије, спратности П (приземни)
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према ИДР - ситуационом плану.
<b>Пренамена</b>	Регулисати пренамену КП бр. 2624 КО Брестовац, град Лесковац из пољопривредног у грађевинско земљиште.
<b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b>	Према ИДР - ситуационом плану. Напомена: - Катастардке парцеле: КП бр. 2628, 2623 и предметна 2624 а све КО Брестовац, су у својини: ПТП за промет робе на велико и мало „Тами Траде“ Д.О.О. Ниш
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према ИДР - ситуационом плану.
<b>Висинске коте</b>	Према ИДР.
<b>Кров</b>	Према ИДР.
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	Према ИДР.
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</b>	Према ИДР.
<b>Етапност изградње</b>	Цео објекат.

<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални.
<b>Прилаз објекту</b>	Према ситуационом плану ИДР, са приступног некатегорисаног пута.
<b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>	<p>Површинске воде са КП бр. 2624 КО Брестовац, град Лесковац не усмеравају према суседним парцелама.</p> <p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравају према другој парцели.</p>
<b>Нивелација парцеле</b>	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења, саставни су део ових локацијских услова</b>	<p>Према Идејном решењу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- прикључак на Водовод: Нису предвиђени прикључци</li> <li>- прикључак на канализацију: Нису предвиђени прикључци</li> <li>- прикључак на електроенергетски систем: На постојећу ТС власника „ ТАМИ ТРАДЕ „ Доо Ниш из резерве одобрене снаге у ТС</li> <li>- прикључак на ТФ мрежу: Није потребан прикључак</li> </ul>
<b>Мере заштите</b>	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади суседу.
<b>Заштита од потреса</b>	У циљу заштите од земљотреса објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).



<b>Енергетска ефикасност</b>	<p>Сходно разврставању у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).</p>
<b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b>	<p>Предметна парцела није оптерећена никаквим објектима</p>
<b>Рок важења локацијских услова</b>	<p>Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<b>Други подаци, у складу са посебним законом</b>	<p>/</p>
<b>Саставни део ових локацијских услова</b>	<p>Идејно решење (0- Главна свеска бр. 143/17 од 07.08 2017.год. и Идејног решења, овереног од стране:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Одговорног лица пројектанта Звездан Стипсић - Радња за пројектовање „Конар Пројект“ пр. Стипсић Звездан Ниш, ул. Византијски Булевар бр.142/17, тел: 522-244</li> <li>• Главног пројектанта и Одговорног пројектанта пројекта архитектуре Гордана Лужанин Стипсић , дипл. инж.грађ. (бр. лиценце: 317 F529 07).</li> </ul>
<b>Напомена</b>	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити извођењу радова, 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.</p> <p>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. 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу.</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135.</p>

	<p>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 и 145/2014).</p> <p>Сходно члану 8ђ Закона о планирању и изградњи („Сл. гл. РС“ бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлика УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлика УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), 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. гл. РС“ бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлика УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлика УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014).</p> <p>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.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742241843 - 03 по моделу 97 са позивом на бр. 21-058.</p>	
Таксе	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), таксу за израду ових локацијских услова (<b>Затворена складишта</b> - Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама (до 1500 м<sup>2</sup> и П+1)) , Категорија Б ..... Цена: 87дин/ м<sup>2</sup></p> <p>потребно је уплатити у износу од:  1000,00м<sup>2</sup> x 87,0 дин/м<sup>2</sup> = 87000,00 дин.</p> <p>-----</p> <p>Укупно: ..... <b>87.000,00 дин.</b>  на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b>, по моделу <b>97</b> са позивом на број <b>21-058</b>, у корист града Лесковца и <b>доказ о уплати потребно је приложити у склопу ЦЕОП-а – предметног захтева.</b></p>	
<b>Обрађивач</b> Милан Цветанвић, дипл. инж. арх.	<b>Шеф одсека</b> Душанка Здравковић, дипл. прав.	<b>Шеф Одељења за урбанизам</b> Јасминка Миленковић, дипл. прав.