

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Ценић Бојана, ул. Јована Цвијића бр.6, Брестовац, поднетог дана 26.10.2020. год. преко пуномоћника – Небојше Дикића, ул. Пчињска бр. 12, Лесковац, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18, 31/19 и 37/19), члана 6-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020) а у вези члана 50 став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 9/20) и Плана генералне регулације за насељено место Брестовац ("Службени гласник града Лесковца", бр.7/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу пословног објекта - хипермаркета, спратности II
на КП бр. 6985 КО Брестовац у Лесковцу

Број предмета	ROP-LES-29006-LOCH-2/2020 заводни бр. 353-260/20-02	
Датум подношења захтева	16.10.2020. год.	
Датум издавања локацијских услова	20.11.2020. год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Бојан Ценић
	Адреса	Ул. Јована Цвијића бр. 6, Брестовац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Небојша Дикић ул. Пчињска бр. 12, Лесковац
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
3. Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	- катастарско-топографски план урађен од стране предузећа Б.Г.Д. „Гео-Стошић“, Лесковац;
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације	6985 КО Брестовац	
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о	У склопу ЦЕОП-а, под бројем ROP-LES-29006-LOCH-2/2020 прибављена је од РГЗ-а следећа документација: <ul style="list-style-type: none">• Податак о површини парцеле, који је издат дана 30.10.2020. год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац	

<p>поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана бр. 952-04-065-18570/2020 од 30.10.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом • Уверење, бр. 952-04-308-4570/2020, од 30.10.2020.године, да сагласно подацима катастра водова за општину/град ЛЕСКОВАЦ, на катастарској парцели 6985 у К.О. Брестовац нема евидентираних подземних и надземних водова, издат од стране РГЗ СКН Одељење за катастар водова Врање 		
<p>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)</p>	<p>Број КП</p>	<p>Катастарска општина</p>	<p>Површина катастарске парцеле</p>
	<p>6985</p>	<p>Брестовац</p>	<p>1568 м²</p>
<p>Подаци о постојећим објектима на парцели</p>			
<p>Број објеката који се налазе на парцели/парцелама</p>	<p>Према приложеном ИДР-у и катастарско-топографском плану, на предметним парцелама нема евидентираних објеката.</p>		
<p>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</p>			
<p>Сажети технички опис из Идејног решења</p>	<p>Инвеститор: Бојан Ценић, ул. Јована Цвијића бр. 6, Брестовац Локација: КП бр. 6985 КО Брестовац у Лесковцу Објекат: Пословни објекат – хипермаркет, спратности П Врста радова: Нова градња</p> <p>ОПШТЕ НАПОМЕНЕ ; На локацији инвеститора пројектовати пословни простор - хипермаркет , према закону о градњи и правилима струке.. Ситуациони план је рађен на основу катастарско-топографског плана. Спратност новопроектваног објекта је Пр са габаритима и положајем као у ситуационом плану.</p> <p>ПРИЛАЗ ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ Грађевинска парцела је се са две стране наслања на саобраћајну површину - јавни пут и то: - са североисточне стране грађевинске парцеле је Улица кнеза Лазара која је уписана на КП бр. 6888/1 КО Брестовац. Ова улица је раније припадала категорији државних путева (раније је то био државни пута ИИА реда ознаке 158 - Мала Крсна - Велика Плана - Баточина - Јагодина - Ћуприја - Параћин - Ражањ - Алексинац - Ниш - Дољевац - Лесковац - Владичин Хан - Врање - Бујановац - државна граница са БЈР Македонијом) и као такав је третиран у важећем планском документу (План генералне регулације за насељено место Брестовац је објављен у "Службеном гласнику града Лесковца", бр. 7/14). Међутим, Уредба о категоризацији путева је претрпела измену у току 2015. године ("Службени гласник РС", бр. 93/2015) те је ова улица изгубила ову категоризацију (прешла у надлежност ЈЛС). Планским документом у овом делу планирани габарит улице је променљив и чине га коловоз ширине 7,00м, обостране бицикпистичке стазе ширине 2,75м и обострани тротоари, променљиве ширине, али цео планирани габарит је у оквиру катастарских међа парцеле на којој се налази улица. Улица у -</p>		

Сажети технички опис из Идејног решења

фактичком стању није изведена у пуном габариту, постоји само коловоз који је асфалтиран, са југоисточне стране грађевинске парцеле је планирана улица, која је планским документом дефинисана осовинским координатним тачкама 218 и 219, и КП бр. 6986 КО Брестовац је део грађевинске парцеле ове улице (парцела је у власништву Инвеститора). Габарит планиране улице је ширине 5,00м, и чини га само коловоз, са две траке. Улица није изведена, и у фактичком стању је без застора, са угаженом травом.

У складу са овим, планира се један колско-пешачки прилаз грађевинској парцели са планиране улице са југоисточне стране грађевинске парцеле (страна грађевинске парцеле како је приказано у ситуационом плану Идејног решења).

Како у постојећем стању са југозападне стране грађевинске парцеле постоји директан контакт са парцелама на којима се обавља пољопривредна производња планирани објекат је удаљен 5,00м од границе парцеле, уз формирања тампон зоне зеленила у ширини од 4,00м, како би се умањио негативан утицај планиране изградње на пољопривредне засаде.

Паркирање је решено унутар грађевинске парцеле. Потребан број паркинг места је одређен према нормативу 1 паркинг место на 70м² корисног простора, те је укупан број паркинг места 3.

КОНСТРУКЦИЈА; Објекат је фундиран на армирано бетонским стопама И темељним тракама које су међусобно повезане армирано бетонским сеизмичким гредима. Стубови су од армираног бетона међусобно повезани у горњој зони армирано-бетонским серклагима. Кровна конструкција је од чамове грађе урађена као двоводна кровна раван. Кров је опшивен алуминијумским лимом. Зидови како спољашњи тако И унутрашњи су од опеке, Зидане у продужном малтеру.

УНУТРАШЊА ОБРАДА : Плафони су од сендвич панела у делу објекта где су канцеларије и остале просторије у којима је довољна висина од 3м. Сви подови су обрађени и детаљно описани у легендама цртежа.

СПОЉНА ОБРАДА: Фасаду урадити од пресованог стиропора, у тону по избору инвеститора. Кровне препусте општити по избору инвеститора. Унутрашњу столарију урадити од пвц профила И класе, са потребним оковима за несметано отварање, проветравање, и застаклити. Спољна столарија је од ПВЦ термо профила са термо-прекидима. Око објекта урадити тротоар потребне ширине, као и прилаз до самог објекта. Све радове извести у складу са законом, важећим прописима и нормативима.

ПРИКЉУЧАК НА ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈУ; Насељено место Брестовац нема водоводну мрежу па се домаћинства, пословни, производни и остали објекти снабдевају из личних извора попут бунара и хидрофора. Предметни пословни објекат има предвиђен мокри чвор са wc шољом са ниским испирачем и са лавабоом као потрошачима. Са обзиром на намену објекта предвиђен број упошљеника као и бројем једновременог коришћења воде добија се потрошња од 0,125l/sec, што је мање од потребе просечног четворочланог домаћинства. Снабдевање ће се вршити преко хидрофора (као и сви остали потрошачи у насељеном месту) који у потпуности задовољава потребе објекта за овом количином воде.

Одвод отпадних вода је предвиђен у водонепропусну септичку јаму.

ПРИКЉУЧАК НА НИСКОНАПОНСКУ МРЕЖУ; Потребан је нови прикључак на нисконапонску мрежу са капацитетом од 11,05кW.

<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>- 123001– Трговачки центри, зграде са продавницама, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд - Категорија објекта "Б"; - Учеће у укупној површини објекта 100%.</p>
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације за насељено место Брестовац ("Службени гласник града Лесковца", бр.7/14)</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа - План генералне регулације за насељено место Брестовац ("Службени гласник града Лесковца", бр.7/14)</p>	<p>Према прилогу 04. План намене површина, предметна КП бр. 6985 КО Брестовац налази се у зони Привређивање/пословање – Радне зоне, у подзони 5г, за коју важе следећа правила:</p> <p>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</p> <p>У планском обухвату највећи део земљишта је грађевинско, у оквиру грађевинског подручја те се на њему дефинишу услови градње остале намене на основу којих ће се вршити спровођење Плана. Мали део просторног обухвата представља водно земљиште за које су у поглављу 2.2. прописани услови уређења корита у оквиру сопствене катастарске парцеле те се спровођење врши директном применом Плана.</p> <p>3.1. Грађевинско земљиште</p> <p>Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама -зонама).</p> <p>3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</p> <p>Парцелација и препарцелација катастарских парцела у планском обухвату ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити пројекатом парцелације, препарцелације и исправке граница по условима дефинисаним за образовање грађевинских парцела датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.</p> <p>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.</p> <p>Зона породичног становања: Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.</p> <p>Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,00m², објеката у непрекинутом низу је 150,00m² и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је 200,00m² (за двојни објекат 400,00m² -две по 200,00m²). Најмања ширина грађевинске парцеле – фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,00m, објеката у непрекинутом низу је 5,00m и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00m, а за двојне објекате 16,00m (два по 8,00m).</p> <p>Најмања грађевинска парцела за изградњу компатибилних садржаја: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је 400m²; као други објекат на парцели породичног становања је 600m². Максимална површина грађевинске парцеле је 800m². Најмања ширина грађевинске парцеле–фронта према улици за изградњу компатибилних садржаја је 15m.</p> <p>Зона привређивања-радна: Минимална површина парцеле производних и</p>

<p>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа - План генералне регулације за насељено место Брестовац ("Службени гласник града Лесковца", бр.7/14)</p>	<p>комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 800m²; минимална ширина парцеле –фронта према улици је 16m.</p> <p>3.1.2. Опишта правила грађења Дефинисана су као скуп општих међусобно зависних правила која се примењују у свим зонама.</p> <p><i>- Правила за изградњу нових објеката</i></p> <p>Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објеката у блоку, наспрамном блоку и окружењу. Нови објекат се може градити на растојању мањем од планом уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају на зиду новог објекта према суседу дозвољени су отвори само за нестамбене просторије.</p> <p><i>- Правила за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели</i></p> <p>Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње, надградње и сл). У случају замене објекта новим, поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. Уколико постојећи објекат има урбанистичке параметре мање од параметара датих овим планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели или јавном паркингу; 2)доградња може бити извршена у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог плана; 3)дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објеката на парцели; 5)дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији; 6)надградња нових етажа постојћих објеката могућа је у оквиру планом дозвољених висина; 7)код доградње/надградње постојећих етажа поштовати правила везана за прелазак делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) преко грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија прелази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта; 8)надзидани део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др); 9)приликом надградње нових етажа дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде. <p><i>- Правила регулације за постојеће објекте, који нису у складу са планираном наменом, до привођења простора новој намени</i></p> <p>Постојећи објекти, легално грађени, а који су постављени у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и</p>
---	---

Подаци о
правилима уређења
и грађења
предметног објекта,
за зону или целину у
којој се налази
предметна парцела,
из планског
документа -
План генералне
регулације за
насељено место
Брстовац
("Службени
гласник града
Лесковца", бр.7/14)

реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене; Реконструкција свих врста инсталација; Адаптација простора унутар постојећег габарита; За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12м².

- *Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију*

Хоризонтална регулација је дефинисана у графичком прилогу бр.5. План регулације и нивелације по следећим критеријумима: Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Концепт изградње, тј. *типологија објекта* на парцели дефинисана је положајем грађевинских линија према суседним парцелама. Издвојени су следећи типови објеката:

а) слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле);
б) у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле);

в) у прекинутом низу или једнострано узидани "двојни" (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле). *Положај објекта на парцели* дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и унутрашњу суседну парцелу. На једној грађевинској парцели дозвољна је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње. Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) овим планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње. У зони у којој постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови), као и за парцеле које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног (сукорисничког) пролаза, позиција објекта на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др) утврђује се локацијском дозволом у складу са правилима овог плана за одговарајућу типологију градње и на основу позиције већине изграђених објеката у блоку (зони, окружењу). *Надземна грађевинска линија* -код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је **5,0m** у стамбеним и **10,0m** у радним зонама. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). *Подземна грађевинска линија* -може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити границе парцеле. У *заштитном пружном појасу* не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од **25,0m**, односно **50,0m** за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека.

- *Висинска регулација*

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). *Дозвољена висина објеката* дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. У односу на нагиб терена, висина објекта је: 1)на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

Подаци о
правилима уређења
и грађења
предметног објекта,
за зону или целину у
којој се налази
предметна парцела,
из планског
документа -
План генералне
регулације за
насељено место
Брестовац
("Службени
гласник града
Лесковца", бр.7/14)

Висина надзетка стамбене поткровне етажe износи највише 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. *Релативна висина* објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. *Кота приземља* објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или

приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1)кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 2) кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте; 2)за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Архитектонско обликовање објекта

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор. Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или

изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа. За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре- кровне баце. Даје се могућност формирања мансардног крова који се пројектује као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров

обавезно решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте подаје 240 cm.

- Позиционирање грађевинских елемената објекта

Све подземне и надземне етажe објекта налазе се унутар дефинисаних грађевинских линија али су Планом дозвољена и одређена одступања појединих делова објекта од грађевинске и регулационе линије. *Упуштање делова објекта у јавну површину (одступање од регулационе линије)*. Код објекта постављених на регулацији (грађевинска и регулациона

линија се поклапају), дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта у јавну површину саобраћајнице (тротоар): 1)*грађевински елементи на нивоу приземља* могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а)излози локала:0,30m, по целој висини, када најмања ширина

тротоара износи 3,00m (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу); б)транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe:2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m; в)платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом:1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m; г)конзолне рекламе:1,20m на висини изнад 3,00m; 2)*грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова* (еркери, доксати, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20m, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00m и на висини изнад 3,00m; у том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља.

Упуштање делова објекта ван грађевинске линије је дозвољено у следећим одступањима тј. упуштања делова објекта ван задатих грађевинских линија (дефинисаних правилима за позиционирање објекта на парцели за сваку појединачну намену у складу са типологијом објекта): *грађевински елементи објекта* (еркери, доксати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а)1,20m на делу објекта

према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља; б) 0,60m (односно 0,90m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50m (односно 2,50m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и в) 1,20m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља). *Упуштање подземних етажа ван грађевинске линије /подземне и подрумске етаже/ могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. *Позиционирање отворених спољних степеница* могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90m онда улазе у габарит објекта. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.*

- Паркирање и грађирање

За потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, паркирање и гаражирање се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према прописаним нормативима у поглављу 2.2.2. 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.

- Уређење грађевинских парцела, оградавање и озелењавање

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа. **Нивелација парцеле** насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање

површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Слободне и зелене површине на парцели одређене су минималним процентом зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње. **Оградавање** грађевинске парцеле у *стамбеној зони* могу се извести зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m, а у *радној зони* (радни и пословни објекти индустријских зона, складишта, радионице и сл.) зиданом или транспарентном оградом до максималне висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа). Све врсте ограде постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не

могу бити више од 0,90m од које тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину оgrade која је висине до 0,90m одређује градска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежна градска управа.

- Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

- *Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара* прописана је у поглављу 2.5.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Према планираној намени извршено је зонирање при чему су одређене просторне целине истих карактеристика где се примењују следећа правила:

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 фармацеутске, 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 формиран 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 и специфичне објекте у комплексу (чија се површина не урачунава у корисну БРГП: димњаци, торњеви и сл).

- *Уређење комплекса*

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). За производне комплексе мин. ширина појаса заштитног зеленила износи: од бочних и задње границе парцеле 2,00m; према регулационој линији 5,00m. 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.

Посебна правила за зону привређивања

Поред општих и заједничких правила примењују се и следећа посебна правила градње у подцелинама.

ЗОНА 5 /подзона 5a,г/ -Формирање нових комплекса -неизграђене просторе који се користе у пољопривредне сврхе, након инфраструктурног опремања, пренаменити у грађевинске комплексе парцелацијом и градити производне комплексе првенствено прехранбене индустрије и осталих компатибилних индустрија, складишно дистрибутивног центра са логистичком основом, а све према општим условима прописаним за зону.

2.2.2.Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

За **паркирање возила** за сопствене потребе власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута -1 паркинг/гаражно место на један стан. 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 70m² корисног простора; 2)Пошта -1 паркинг место на 150m² корисног простора; 3)Трговине на мало -1 паркинг место на 100m² корисног простора; 4)Угоститељски објекти -1 паркинг место на 8 столица; 5)Хотелијерска установа - 1 паркинг место на 70m² корисног простора; 6)Позориште/биоскоп -1 паркинг место на 30 гледалаца;7)Спортска хала -1 паркинг место на 40 гледалаца; 8)Производни, магацински и индустријски објекти -1 паркинг место на 200m² корисног простора.

Габарит објекта, бруто површина, капацитет, дужина	<p>Према Идејном решењу бр. 1-06/2020 од августа 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта – Биро „Фарос инжењеринг“ Лесковац:</p> <p>Површина земљишта под објектом: 117,80 m² БРГП надземно: 117,80 m² Нето површина: 104,52 m²</p>
Спратност објекта	Према Идејном решењу, спратност објекта је II
Број функционалних јединица/станава	1 функционална јединица
Висинске коте	<p>У складу са ИДР:</p> <p>Усвојена апсолутна кота 200.555 m, релативна кота 0,00 m следе: +7,61 m (208,165 m) венац: +5,60 m (206,155 m)</p>
Кров	<p>У складу са ИДР, оријентација слемена североисток-југозапад Нагиб крова 30° Материјализација крова: фалцовани цреп</p>
Индекс изграђености	Према ИДР.....0,751
Индекс заузетости %	Према ИДР.....7,51% (максимално 50% према Плану)
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану ИДР, грађевинска линија је планирана са дозвољеним растојањем од регулационе линије тј. иза планом прописане грађевинске линије.
Позиционирање објекта на парцели	<p>Објекат позиционирати у складу са ситуационим планом ИДР. Према правилима из планског документа, водонепропусну септичку јаму позиционирати на следећи начин: „минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m, а од границе суседне парцеле 3m.“</p>
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	У складу са ситуационим планом ИДР.
Прилаз објекту	<p>Према ситуационом плану ИДР-а, и условима за пројектовање и прикључење, издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац, <u>један улаз/излаз на планирану улицу са југоисточне стране грађевинске парцеле (страна грађевинске парцеле како је приказано у Идејном решењу)</u>, чија је максимална ширина коловоза на месту прикључења 5,00 m. Место прикључења потребно је да буде минимално удаљено 12,00 m од раскрснице ове планиране саобраћајнице са Улицом кнеза Лазара. Катастарска парцела КП бр. 6986 КО Брестовац, преко које се остварује прилаз предметној парцели КП бр. 6985, је део грађевинске парцеле ове улице (парцела је у власништву инвеститора).</p>
Паркирање	У складу са наменом објекта и ИДР, потребно је предвидети <u>3 (три) паркинг места за новопроектовани објекат у оквиру предметне парцеле.</u>
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према графичкој документацији из ИДР.

Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела и идејном решењу.	
Етапност изградње	Цео објекат	
Карактер (стални или привремени)	Стални	
Одводњавање атмосферских и површинских	Површинске и атмосферске воде не усмеравати према суседним парцелама и објектима.	
Зелене површине	51,20%	
Нивелација парцеле	Предметна парцела се налази на равном терену, тако да није потребно насипање.	
Инжењерско-геолошки услови	/	
Мере заштите	Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.	
Енергетска ефикасност	Обавезна је израда елабората енергетске ефикасности.	
Посебни услови	/	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење објекта – пословни објекат, класе 123001, БРЕСТОВАЦ, парцела 6985, КО Брестовац, површина парцеле 1568 м ² , бр.8О.0.0.0-D-10.02-326981-20, од 16.11.2020. године, издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац“, уз констатацију да је пре изградње објекта <u>обавезно закључење Уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката.</u>
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input type="checkbox"/>	
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input type="checkbox"/>	/

		класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).
Саставни део ових локацијских услова		Идејно решење бр. 1-06/2020 од августа 2020. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта – Биро „Фарос инжењеринг“ Лесковац, ул. Бабички одред бр.4А/3, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Срђана Лакетића, дипл.инж.грађ. број лиценце 317 D909 06 и одговорног лица пројектанта Небојше Дикића
Рок важења локацијских услова		Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.
Напомена		<p>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.</p> <p>Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе <u>доставити решење о промени намене пољопривредног у грађевинско земљиште са доказом о уплати накнаде за извршену пренамену.</u></p> <p>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе <u>потребно је приложити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре</u>, закључен са имаоцем јавних овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац“, у складу са Условима за пројектовање и прикључење објекта – пословни објекат, класе 123001, БРЕСТОВАЦ, парцела 6985, КО Брестовац, површина парцеле 1568 м², бр.8О.0.0.0-D-10.02-326981-20, од 16.11.2020. године.</p> <p>Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, <u>потребно је приложити Елаборат енергетске ефикасности.</u></p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/19).</p> <p>Решење о грађевинској дозволи се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. 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, 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/2020).</p> <p>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, 83/18 и 31/19, 37/19 и 9/2020), 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 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020).</p>

<p>Поука о правном леку</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. 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>	
<p>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>	
<p>Таксе</p>	<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, „Службени гласник РС“, бр.15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у износу од $117,80 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2 = \underline{10.248.60 \text{ дин.}}$ на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058, у корист града Лесковца и доказ о уплати за издавање локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и ималаца јавних овлашћења потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре.</p>	
<p>Обрађивач</p>	<p>Руководилац групе за израду локацијских услова</p>	<p>Шеф одељења за урбанизам</p>
<p>Ивана Радосављевић, дипл. инж. арх.</p>	<p>Бождар Михајловић, дипл. инж. арх.</p>	<p>Јасминка Миленковић, дипл. правник</p>