



Република Србија

Град Лесковац

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-2305-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-123/22-02

Датум: 07.02.2022. год.

Л е с к о в а ц

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Стојановић Миленгија из Грделице Варош, ул. Боре Пешића бр. 101, који је поднет преко пуномоћника – „Планер пројект“ Лесковац, ул. Пролетерска бр. 30, одговорног лица Већимира Ђорђевића из Лесковца, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а. 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, 37/19, 09/20 и 52/2021), Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020), Плана генералне регулације за насељено место Предејане („Службени гласник града Лесковца“ бр. 15/19), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта спратности П и

помоћног објекта спратности П, на КП бр. 107 и 108 КО Предејане Варош

(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносилац захтева Стојановић Миленгија из Грделице Варош, ул. Боре Пешића бр. 101 обратио се овом органу путем система за електронско подношење пријава „еДозволе“ дана 30.01.2022. године, преко пуномоћника „Планер пројект“ Лесковац, ул. Пролетерска бр. 30, одговорног лица Већимира Ђорђевића из Лесковца, захтевом бр. ROP-LES-2305-LOC-1/2022, заводни број 353-123/22-02, за издавање локацијских услова а изградњу породичног стамбеног објекта спратности П и помоћног објекта спратности П, на КП бр. 107 и 108 КО Предејане Варош.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. 02/19.01.2022, од 19.01.2022. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта – „Планер пројект“ Лесковац, ул. Пролетерска бр. 30, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Драгане Лазић, дипл. инж. арх, број лиценце 300 D711 06, и одговорног лица пројектанта Већимира Ђорђевића.

Увидом у плански документ – План генералне регулације за насељено место Предејане („Службени гласник града Лесковца“ бр. 15/19) и приложено Идејно решење бр. 02/19.01.2022, од 19.01.2022. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта – „Планер пројект“ Лесковац, ул. Пролетерска бр. 30, сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020) и члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.**

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Предметне катастарске парцеле КП бр.107 и 108 КО Предејане Варош на којима је пројектована изградња породичног стамбеног објекта спратности П и помоћног објекта спратности П, налази се у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Предејане („Службени гласник града Лесковца“ бр. 15/19), у зони породичног становања, у целини 1, подцелина 16. За ову подцелину важе следећа правила:

ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Општа правила уређења и грађења простора

Општа правила важе за све намене у обухвату Плана по зонама и подзонама и чине их:

- правила за парцелацију,
- правила за регулацију и
- правила за изградњу.

Општа правила за парцелацију су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објеката, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оградне, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.	
Грађевинска парцела има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са са правилима за намену за коју се формира.	
Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума који је утврђен за претежну намену.	
ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	
Регулациона линија	Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Дефинисана је у графичким прилозима: бр.5 - План регулације и нивелације и бр.6 – Урбанистичка регулација.
Грађевинска линија	Линија на површини земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Дефинисана је у графичком прилогу бр.6 – Урбанистичка регулација. Уколико грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, постојећи објекат се задржава, а доградња објекта врши се у складу са грађевинском линијом и осталим правилима грађења датим овим планом. У случају рушења постојећег објекта, изградња новог усклађује се са планираном грађевинском линијом.
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину - на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре - у заштитној зони електроенергетског појаса - у заштитној зони водотокова у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама
Положај објекта на парцели	Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта ката је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта ката нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца, 3) за објекте постављене у непрекинутом низу висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
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 објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине, 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта ката нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и

	4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, ката приземља утврђује се локашјским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, и сл.).</p>
Грађевински елементи објеката	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) излози локала -0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испода излога локала у приземљу, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. <p>Исподи на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Исподи на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
Отворене спољне степенице	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
Грађевински елементи испод коте тротоара	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављене на регулациону линију.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Изузетно грађевинска парцела се може формирати без приступа на јавну саобраћајну површину, преко приватног пролаза мин. ширине 2,50m.</p> <p>Постојеће изграђене грађевинске парцеле које немају приступ јавној саобраћајној површини се задржавају.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 12 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно и приземно у габариту објекта, и изван габарита објекта надземно на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p>
Одводњавање и нивелација	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
Ограђивање	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p>
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	<p>Објекте архитектонски обликовати у складу са планираном наменом и окружењем, уз уклапање у просторну целину; архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле/комплекса.</p>

2.2. Правила уређења

У складу са карактеристикама, дефинисане су смернице за развој насеља - општинског субцентра и секундарног туристичког центра. Концепција

просторног уређења и изградње подручја обухвата Плана, заснива се на унапређењу постојећих и увођењу недостајућих функција у насељу, регулисању саобраћајне мреже и инфраструктурном опремању насеља, а у складу са наслеђеном структуром насеља и потребама корисника простора, као и планским обавезама из планова вишег реда и планова из претходног периода који су од утицаја на планско решење.

2.2.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

Подручје обухвата Плана подељено је према намени простора на 9 зона, а границе су дефинисане регулацијама саобраћајница или границама комплекса.

ЗОНА 1 - становање (породично и вишепородично) заузима највећи део површине насеља. У оквиру зоне становања, издвајају се четири просторне целине - подзоне према карактеристикама условљеним историјским развојем насеља, карактеристикама терена и типом изградње:

Подзона 1б - чини је породично становање северно од Рупске реке и источно од државног пута ПА реда ознаке 258 - веза са државним путем А1 (петља Лесковац центар) Лесковац - Владичин Хан - Врање - Бујановац - државна граница са БЈР Македонијом.

2.2.2. Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина одређених планом према морфолошким, планским, обликовним и другим карактеристикама

ЗОНА 1: П= 33,35 ha

Земљиште: грађевинско

Намена: породично и вишепородично становања; администрација и управа могу се наћи као компатибилна намена у зони становања (нарочито дуж линијског центра).

Подзоне: 1a, 1б, 1в, 1г

Подзона 1б: П=14,34ha

Намена: породично становање

Планира се: Унапређење зоне кроз изградњу, реконструкцију, доградњу, санацију и адаптацију према параметрима дефинисаним за ову намену и опремањем недостајућом инфраструктуром.

Спровођење: према смерницама из Плана

2.2.3. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

2.2.3.1. Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

У обухвату Плана дефинисана је:

- претежна намена;
- компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени;
- намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру претежне намене.

Претежна намена је преовлађујућа (основна) намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 3. План намене површина.

Табела 3 - Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

		ДОПУНСКА (ПРАТЕЋА) НАМЕНА													
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Зелена патица	Хумано гробље	Железничка инфраструктура	Остала саобраћајна инфраструктура	Остала инфраструктура	Становање	Комерцијалне делатности	Индустрија и производња	Верски комплекси	Водно земљиште	Пољопривредно земљиште
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	Јавне функције (образовање, здравство, управа, социјална заштита)	+	+	+	-	-	-	-	+	+	+	-	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Зелена патица	-	+	-	+	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-
	Хумано гробље	-	-	-	-	+	-	-	+	-	-	-	-	-	-

Железничка инфраструктура	-	-	-	-	-	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-
Остала саобраћајна инфраструктура	-	+	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-
Остала инфраструктура	-	+	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-
Становање	+	+	+	+	-	-	+	+	+	+	-	-	-	-	-
Комрцијалне делатности	+	+	+	+	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-
Индустрија и производња	-	+	+	-	-	-	-	+	-	-	+	-	-	-	-
Верски комплекс	-	+	-	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-
Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	+	-
Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

Компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени могу се наћи у оквиру претежне намене, под условом да делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину.

Компатибилне намене у оквиру претежне намене, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели, док се за изградњу примењују правила уређења и грађења дефинисана за претежну намену.

Намена објеката чија је изградња забрањена су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Дозвољена је трансформација/промена претежне намене плана у допунску (праћећу) намену, без промене плана, према табели којом је дат однос претежних и пратећих намена (табела 6).

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

2.2.3.2. Подела земљишта у обухвату Плана

У обухвату плана је: грађевинско, пољопривредно, шумско и водно земљиште.

У оквиру грађевинског земљишта налазе се површине и објекти јавне и остале намене.

Површина јавне намене представља простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом.

У **површине јавне намене** спадају образовање, здравствена заштита, објекти културе, објекти државне и градске управе, јавно зеленило, спорт и рекреација, објекти и површине саобраћајне, комуналне и остале инфраструктуре.

У **површине остале намене** спадају: становање, пословање, привређивање и верски објекти.

Паркирање

Потребан број паркинг места одређује се у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 12 – Нормативи за паркирање или гаражирање по наменама

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Број паркинг места
Становање	вишеспородно	стан	1
	породијно	стан	1
	управно-административни објекат	70 m ² запошлен	1
	основна школа, вртић	1000m ²	15

Администрација, образовање, спорт, привређивање, занатство	спортски објекти	40 посетиоца	1
	занатске радње	60-80m ² запослен	1 3-5
	пословни простор	45-60m ² запослен	1 7-9
	производни, магацински и индустријски објекат	200m ²	1
	трговина на мало/лекара/воденица	100m ²	1
Угоститељство	угоститељски објекат	8-12 столица	1
	хотел/хостел	10 кревети	1
Здравство објекти	Амбуланте	30-70m ² запослени	1 3-7
	Апотека	30-45m ²	1

2.3. Правила грађења

2.3.1. Правила грађења на грађевинском земљишту

2.3.1.1. Становање

Табела 18 - Правила уређења и изградње објеката породичног становања

Правила парцелације	
подзоне 1а, 1б, 1в и 1г	Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300m ² . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог слободностојећег објекта је 10,00m. Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 400,00m ² (две по 200,00m ²). Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 16,00m (два по 8,00 m).
подзона 1а	Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00 m ² , као и објеката у прекинутом низу - 200,00 m ² . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу објеката у непрекинутом низу је 5 m.
Правила регулације и изградње	
Претежна намена (врста и намена објеката који се могу градити)	подзоне 1а, 1б, 1в и 1г У оквиру претежне намене породично становање дозвољена је изградња компатибилних намена и то: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге. На парцелама површине преко 600m ² дозвољена је изградња другог стамбеног објекта на парцели, пословног као другог објекта на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12m. На парцелама већим од 800m ² , поред основног стамбеног објекта могуће је градити мањи производни објекат као други објекат на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 16m. Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели: - На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити пословни објекат као главни објекат на парцели. - На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити мањи производни објекат као главни објекат на парцели, ако је парцела већа од 600m ² и уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12m.
	подзоне 1а, 1б, 1в и 1г Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

Положај објекта на парцели	1) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле
	подзона 1а
	1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 3) као полутријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.
Максимална спратност/или висина	подзоне 1а, 1б, 1в и 1г
	<ul style="list-style-type: none"> • породични стамбени објекат: максимално три надземне етаже; • објекат производне/пословне намене: максимално две надземне етаже; • помоћни објекат: једна надземна етажа.
Максимални индекс заузетости	подзоне 1а, 1б, 1в и 1г
	50%
Међусобна удаљеност објеката	подзоне 1а, 1б, 1в и 1г
	За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. Растојање новог стамбеног објекта од границе парцеле објекта у зони друге намене је 2,5m.
Озелењавање	подзоне 1а, 1б, 1в и 1г
	мин. 20%
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	подзоне 1а, 1б, 1в и 1г
	Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.
Ограђивање	подзоне 1а, 1б, 1в и 1г
	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

Табела 19 - Посебна правила уређења и изградње објеката породичног становања (подзона 1а, 1б, 1в и 1г)

1. Постојеће грађевинске парцеле мање површине од 300m² за слободностојећи објекат, односно мање од 200m² за двојни објекат, као и мање ширине фронта према регулацији од прописаних у Табели 18	
Правила парцелације	Задржавају се постојеће формиране грађевинске парцеле изграђене и неизграђене.
Правила регулације и изградње	
Претежна намена (врста и намена објеката који се могу градити)	- Дозвољена је: изградња новог, реконструкција, доградња, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећег објекта. - Дозвољена је промена намене стамбеног у пословни објекат или изградња објекта пословне намене. - Није дозвољена изградња другог (помоћног) објекта на парцели.
Положај објекта на парцели	подзоне 1а, 1б, 1в и 1г
	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле; 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

	подзона 1a
	1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле; 3) као полуатријумски – објекат додирује три линије грађевинске парцеле
Максимална спратност објекта	П+1
Максимални индекс изграђености	0,8
Међусобна удаљеност објеката и удаљеност од граница парцеле	подзоне 1a, 1б, 1в и 1г За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. На простору између регулационе и грађевинске линије дозвољена је: адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећег објекта. Нова изградња није дозвољена у појасу између регулационе и грађевинске линије.
Озелењавање	подзоне 1a, 1б, 1в и 1г мин. 20%
Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање возила	подзоне 1a, 1б, 1в и 1г За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.
Ограђивање	подзоне 1a, 1б, 1в и 1г Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.
2. Постојећи објекти породичног становања у инфраструктурном појасу железничке пруге	
Претежна намена (Врста и намена објеката који се могу градити)	Постојећи изграђени објекти у инфраструктурном појасу железничке пруге задржавају се у постојећем габариту и волумену уз могућност: реконструкције, адаптације и санације. Изградња нових објеката се не предвиђа.
3. Постојећи објекти породичног становања у заштитним појасевима надземних електроенергетских водова 110kV, 35kV и 10kV	
Претежна намена (Врста и намена објеката који се могу градити)	Постојећи изграђени објекти у заштитним појасевима задржавају се у постојећем габариту и волумену уз испуњење услова и добијену сагласност Електромрежа Србије (110kV), односно ЕПС Дистрибуције (35kV и 10 kV) из поглавља 2.2.4.2.3.1.Електроенергетска инфраструктура. Дозвољена је: реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката. Изградња нових објеката се не предвиђа.
4. Постојећи објекти породичног становања са излазом на јавну површину преко водног земљишта или без излаза на јавну површину (коришћењем службености)	
Претежна намена (Врста и намена објеката који се могу градити)	Постојећи објекти породичног становања са излазом на јавну површину преко водног земљишта се задржавају уз могућност доградње, реконструкције и санације, према условима за зону становања, уз дефинисање положаја и услова за изградњу прелаза преко водног земљишта изградом Урбанистичког пројекта (према условима имаоца јавног овлашћења). Постојећи објекти породичног становања без излаза на јавну површину (коришћењем службености) задржавају уз могућност доградње, реконструкције и санације, према условима за зону становања, док ће се пролази где постоје техничке могућности решавати изградом Урбанистичког пројекта.

Увидом у приложено Идејно решење, констатовано је да се предметне парцеле КП бр. 107 и 108 КО Предејане Варош граниче са КП бр. 103/1 КО Предејане Варош, која по Плану генералне регулације за насељено место Предејане („Сл.гласник града Лесковца“ бр. 15/19) представља земљиште јавне намене – култура, а које је Планом утврђено као целина 4б. Према земљишту јавне намене Планом је дефинисана грађевинска линија, чија удаљеност од регулационе линије, која раздваја земљиште јавне намене (култура) и остале намене (породично становање), износи 2,0 m – према графичком прилогу планског документа, бр. 6. Урбанистичка регулација. Како је удаљеност новопројектованог породично-стамбеног објекта од међне линије предметних парцела и суседне КП бр. 103/1 КО Предејане варош (која износи 1,5m, односно 1,6 m), мања од планом прописане минималне удаљености, односно габарит новопројектованог објекта прелази Планом прописану грађевинску линију, произилази неусклађеност приложеног Идејног решења са планским документом.

Приликом подношења новог захтева за издавање локацијских услова, потребно је позиционирати објекат иза Планом прописаних грађевинских линија, и потребно је у графичком прилогу – ситуациони план приказати регулациону и грађевинску линију.

У складу са чланом 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), овај орган је **увидом у плански документ утврдио да захтев није у складу са планским документом**, па је сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, бр. 68/2019 **констатовао да се не може дозволити изградња у складу са поднетим захтевом, уз напред наведене забране и ограничења садржаних у планском документу.**

НАПОМЕНА:

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, изradi Пројекта за грађевинску дозволу, који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са чл. 135. 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, 37/19, 09/20 и 51/2021).

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 Града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

Обрађивач

Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.

Шеф одсека за обједињену процедуру

Душанка Здравковић, дипл.правник

Шеф одељења за урбанизам

Јасминка Миленковић, дипл.правник