



Република Србија

Град Лесковац

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-27975-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-262/22-02

Датум: 23.10.2022.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Стојковић Мирослава из Печењевца, ул. Тике Станковића бр.2, који је поднет преко пуномоћника – Наташе Цакић, ул. Николе Скобаљића бр. 11/77, Лесковац, 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 52/21), 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 Печењевце („Сл.гласник града Лесковца“ бр. 2/17), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу пословног објекта – трговине на мало, спратности II
на КП бр. 3029/1 КО Печењевце
(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносилац захтева Стојковић Мирослава из Печењевца, ул. Тике Станковића бр.2, обратио се овом органу путем система за електронско подношење пријава „Дозволе“ дана 09.11.2022. године, преко пуномоћника Наташе Цакић, ул. Николе Скобаљића бр. 11/77, Лесковац, захтевом бр. ROP-LES-27975-LOCH-2/2022, заводни број 353-262/22-02, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта – трговине на мало, спратности II на КП бр. 3029/1 КО Печењевце.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;

- сагласност власника суседне катастарске парцеле КП бр. 3036 КО Печењевце, Илић Зорице, оверена код јавног бележника Милоша Соколовића, Лесковац, ул. Стојана Љубића бр. 14/1, број УОП-I-5450-2022 од 09.11.2022.године;
- Идејно решење бр. 220517, из маја 2022. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта урађено од стране пројектанта АМК Орбис доо, Лесковац, ул. Николе Скобаљића бр. 11/77, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Наташе Цакић, дипл. инж. арх, број лиценце 300J04210, која је и одговорно лице пројектанта.

Увидом у плански документ – План генералне регулације за насељено место Печењевце („Сл.гласник града Лесковца“ бр. 2/17) и приложено Идејно решење бр. 220517, из маја 2022. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта АМК Орбис доо, Лесковац, урађено од стране пројектанта „Дубочица пројект доо“, 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

Предметна катастарске парцеле КП бр. 3029/1 КО Печењевце, на којој је пројектован предметни пословни објекат – трговина на мало, спратности П, налази се у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Печењевце („Службени гласник града Лесковца“ бр. 2/17), у **зони становања, у подцелини 1а**. За ову подцелину важе следећа правила:

„ ПЛАНСКИ ДЕО

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у осталом грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону. Правила грађења важе за изградњу нових објеката, за доградњу и реконструкцију постојећих. Приликом реконструкције и доградње постојећих објеката важе урбанистички параметри дефинисани за изградњу нових објеката. Планом су одређене претежне намене површина, а у оквиру сваке претежне намене површина дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и садржаја.

3.1.Правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена

3.1.1.Општа правила парцелације, препарцелације и формирање грађевинских парцела

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

Облик и површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из планског документа, односно општим правилима за парцелацију.

Формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела може се делити парцелацијом до минимума утврђеног правила о парцелацији.

Деоба из претходног става може се утврдити пројектом парцелације односно препарцелације.

Грађевинска парцела може се укрупнити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Укрупњавање из претходног става може се утврдити пројектом парцелације односно препарцелације.

При формирању грађевинских парцела парцелацијом или препарцелацијом максимално уважавати постојеће катастарске парцеле, а ако се ради о затеченим парцелама које су мање од прописаних овим Планом, забрањено је њихово даље уситњавање парцелацијом, већ се оне могу само укрупњавати.

Све постојеће катастарске парцеле, на којим се може градити у складу са правилима парцелације и регулације из овог Плана, постају грађевинске парцеле.

Исправка граница суседних парцела

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације.

3.1.2. Општа правила за регулацију

Општа правила регулације, 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).

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране јавне саобраћајне површине.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

Локацијски услови могу се издати уколико грађевинска парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације по врстама улица:

- 1) сабирне улице - 10,00 m;
- 2) стамбене улице - 8,00 m;
- 3) саобраћајнице у сеоским насељима - 7,00 m;
- 4) колски пролази - 5,00 m;
- 5) приватни пролази - 2,50 m;

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Грађевинска линија утврђује се за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката у односу на регулациону линију и представља крајњу линију од које се може вршити изградња објеката. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је за поједине зоне утврђено овим планом. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно, унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела). Дозвољена грађевинска линија подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели и која се не сме прекорачити према регулационој линији, а може бити више повучена ка унутрашњости комплекса.

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, гараже и сл.) 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.

3.1.3. Општа правила за изградњу објеката

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима.

Правила за изградњу објеката по зонама и целинама обухватају услове који се односе на изградњу објеката по зонама и целинама из Плана, према потребама и специфичностма насеља, за све планиране намене.

Није дозвољена изградња објеката у заштитном појасу јавних путева ван насеља, а који се утврђује у складу са Законом о јавним путевима и износи за државне путеве другог реда 10,0 m, односно за општинске путеве 5,0 m са обе стране пута.

Постојећи изграђени објекти, чија намена не представља пратећу или допунску намену основној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења.

Типологија објекта - Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као:

слободностојећине додирује ни једну линију грађевинске парцеле;

у прекинутом низу.....додире само једну бочну линију грађевинске парцеле;

у непрекинутом низу.....додире обе бочне линије грађевинске парцеле;

полуатријумски.....додире три линије грађевинске парцеле;

атријумски.....додире све четири линије грађевинске парцеле;

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле из овог плана.

При издавању Локацијских услова, типологија објекта се одређује на основу претежне заступљене типологије објеката у блоку.

Висина новог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објеката из важећег правилника.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота 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 се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина се одређује кроз следеће односе, и то:

висина новог објекта мања је од 1,5 регулационе ширине улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта;

Релативна висина објекта је:

- 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;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца;
- висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- висина назитка поткровне етаже није ограничена. Ограничава се само висина венца објекта.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине;

- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, ката приземља утврђује се локацијским условима у складу са важећим правилником;

У случају растојања грађевинске од регулационе линије 3,0m и више, испади на објекту могу прећи грађевинску линију макс. 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели – Дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/ комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике. На истој грађевинској парцели, могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, непропусне септичке јаме, бунари, цистерне за воду и слично).

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

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице - могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m; степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у оквир габарита објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), уколико тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање објеката - Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерно кретање возила.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Гараже објеката планирају се у или, подземно у габариту или изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине према нормативима датим у поглављу 2.4.2. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура.

Одводњавање и нивелација - површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

Архитектонско обликовање - спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Архитектонским облицима тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне. Архитектуру прилагодити намени и врсти објекта усклађујући је са традицијом и новим трендовима. Препоручена је изградња косог крова; кровни покривач је у зависности од нагиба кровне равни. Обрада објеката треба бити од квалитетних материјала.

Грађевинске парцеле могу се **ограђивати** зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m,

која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

Парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Услови за уређење парцеле/комплекса - Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење технолошких и инфраструктурних потреба.

Интерну саобраћајну мрежу у пословним и привредним комплексима планирати тако да опслужује све планиране објекте и кружни ток за возила посебне намене (противпожарна и слично).

Правила изградње за постојеће објекте

Код постојећих објеката дозвољена је замена постојећег објекта, реконструкција, доградња, надградња, адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене, уз поштовање свих прописаних урбанистичких параметара који се примењују за нову изградњу.

Реконструкција објеката који су у супротности са наменом дефинисаном планом

Постојећи објекти који су у супротности са планираном наменом површина могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада до привођења простора намени.

Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту; реконструкција свих врста инсталација; доградња санитарних просторија до 12m²; адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.

Правила изградње на грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене за зону, односно не мања од 150,00 m², може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености до 0,8.

3.1.4. *Посебна правила изградње на земљишту осталих намена* 3.1.4.1. *Правила грађења за зоне породичног становања*

Зона породичног становања (зона ретких насеља и породичне изградње)

Зона породичног становања односи се на парцеле породичног становања које немају карактер пољопривредних газдинстава

Врста и намена објеката који се могу градити

Претежна намена: Претежно породично становање у комбинацији са пословањем, мала привреда (дуж линијских центара пословање).

Пратеће намене у оквиру зоне становања: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечија заштита, образовање, култура, верски објекти.

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 становање. Имајући у виду карактер самог насеља не предвиђа се урбана обнова односно претварање породичног у вишепородично становање

Услови за формирање грађевинске парцеле

Најмања површина за формирање грађевинске парцеле је:

Слободностојећи објекат.....300.00m²

Двојни објекат.....400.00m² (две по 200,00m²)

Објекат у прекинутом низу..... 200,00m²

Објекат у непрекинутом низу..... 200,00m²

Атријумски, полуатријумски објекат.....
200,00m²

Најмања ширина за изградњу грађевинске парцеле је:

Слободностојећи објекат.....10.00m

Двојни објекат.....10.00m (два по 8,00m)

Објекат у прекинутом низу..... 5,00m

Објекат у непрекинутом низу..... 5,00m

Положај објекта у односу на регулациону линију и суседне парцеле и међусобна удаљеност објекта

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекат је 3,0 m.

У зони у којој постоје изграђени објекти, ово растојање утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За објекат који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се локацијским условима.

Међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50 m

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50 m

двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта4,00 m

први или последњи објекат у непрекинутом низу1,50 m

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, могу се нови објекти постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00 m

слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00 m

Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијским условима према врсти изградње у складу с овим планом.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле40%

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста је највише четири надземне етаже.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели – Дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом. (поглавље 3.1.3. Општа правила за изградњу објеката).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање објеката дати су у општим правилима грађења (поглавље 3.1.3. Општа правила за изградњу објеката).

3.1.4.2.Правила грађења за радне зоне/привређивање

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 конзервасање 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.

У складу са планираним размештајем привредних активности дефинисана су: правила за привређивање у радним зонама (**општа правила** која важе у свим радним зонама и **посебна правила** грађења карактеристична за сваку радну зону), **правила за привређивање ван радних зона** (правила за постојеће појединачне комплексе привређивања и привређивање у оквиру намене становања).

Општа правила која важе у свим радним зонама

За формирање нових комплекса важи:

-Минимална величина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 800 m²;

-Минимална ширина парцеле –фронта према улици је 16,0m.

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;

- 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;

- У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити портирница;

-Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом;

-Дозвољава се постављање рекламних стубова –билборда, максималне висине 16 m;

-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.

- Дозвољава се изградња специфичних објеката, као што су: силоси, димњаци, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др, који се не урачунавају у корисну БРГП.

-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.

Уређење комплекса

У оквиру комплекса предвидети формирање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације).

Посебна правила - Смернице за изградњу објеката карактеристичне за зону

У планираном стању издвајају се следеће просторне целине са доминантном наменом – привређивање:

„Нова радна зона“

Јужно од комплекса „Радан“ формирана је нова радна зона, приближне површине 3,2 ha

Доминантна намена: производне делатности наведене у општим условима;

- могуће пратеће намене: мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;

- даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према условима из овог Плана, према следећим правилима:

- индекс заузетости парцеле је мах. 50%;

- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5,00m;

- спратност макс. три надземне етажe;

- зелене површине мин. 10%.

Постојеће радне зоне

Поред општих правила, за ове зоне важе и посебна карактеристична за зону

„Радан“

- Комплекс се задржава на датој локацији;

- у циљу интензивнијег коришћења простора даје се могућност "уситњавања" комплекса, реконструкције и доградње објеката, према следећим условима:

Доминантна намена: производне делатности које не угрожавају животну средину;

- могуће пратеће намене: мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;

- препорука је да минимална парцела која се добија „уситњавањем“ комплекса буде 1 ha;

- индекс заузетости парцеле је мах. 60%;

- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5,00m;
- спратност макс. три надземне етаже;
- зелене површине мин. 10%.

Обавезна је израда Урбанистичког пројекта за комплекс.

Остале радне зоне и комплекси

- Ослањају се на државни пут IIА реда;
- Комплекси се задржавају на датим локацијама;
- Уколико се врши деоба комплекса минимална парцела је 800 m²;
- индекс заузетости парцеле је макс. 60%;
- минимално растојање између грађевинске и регулационе линије према графичком прилогу План регулације и нивелације;
- спратност макс. три надземне етаже;
- зелене површине мин. 10%.

Привређивање у оквиру намене становања

Могу се јавити различити облици **привређивања у оквиру намене становања**, и то: као део стамбеног објекта, као други објекат на парцели породичног становања, али и као самостална намена на парцели; у свему према одговарајућим урбанистичким параметрима (за зону и целину у којој се налазе), дефинисаним у оквиру поглавља 3.1.4.1. Правила грађења за зоне породичног становања.

Привређивање у зонама становања: не сме угрозити и ометати функцију основне намене у којој се развија и не сме угрожавати животну средину (буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд.). Простор за привређивање у оквиру намене становања појединачно или укупно у континуитету, не сме заузимати простор већи од 0,1ha.“

Увидом у приложено Идејно решење и правила грађења планског основа, а како се радна зона у којој је пројектован предметни објекат налази на зону становања, утврђено је да пројектом није предвиђено довољно растојање предметног објекта у радној зони од постојећих објеката у зони становања, како налажу правила из планског документа:

3.1.5. Посебна правила изградње на земљишту осталих намена

3.1.5.1. Правила грађења за зоне породичног становања

„**Међусобна удаљеност нових објеката**, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.“

Планским документом није предвиђено да се уз сагласност суседа могу нови објекти позиционирати на удаљеностима од суседних парцела и објеката која су мања од

планом утврђених вредности. Из наведеног произилази неусклађеност Идејног решења са планским документом.

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, изради 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 и 09/2020).

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.

Руководилац групе

за израду локацијских услова

Александар Младеновић, дипл.инж.грађ.

Шеф одсека за обједињену процедуру

Душанка Здравковић, дипл.правник

Шеф одељења за урбанизам

Јасминка Миленковић, дипл.правник