



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-903-LOCH-2/2025

Заводни бр.: 353-108/25-02

Датум: 04.04.2025. год.

Лесковац

Поступајући по усаглашеном захтеву Александра Јанковића из Кумарева, поднетог преко пуномоћника Небојше Дикића из Лесковца, ул. Пчињска бр. 12, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације 18 "Братмиловце" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 29/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу приземног стамбеног објекта,
на КП бр. 1706/3 КО Братмиловце

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ УСАГЛАШЕНИ ЗАХТЕВ ЗА
ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

-Пуномоћје;

-**Идејно решење** од јануара 2025.год., урађено од стране бироа "Фарос-инжењеринг" Лесковац, Бабички одред 4Б/3, Небојша Дикић, пр., које садржи:

-**0. Главна свеска**, бр. 1-15/2025;

-**1. Пројекат архитектуре**, бр. 1-15/2025;

-Графички прилози идејног решења у .dwg формату;

-Одговорно лице пројектанта: Небојша Дикић, пр.;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Срђан Лакетић, дипл. инж. грађ., лиценца ИКС бр. 317 Д90906;

-Катастарско-топографски план, урађен од стране бироа за геодетске послове „Гео-Ловић Пр“ Лесковац, у .пдф и .dwg формату.

II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019):

-Орган је надлежан за поступање по захтеву..... ДА;

-Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке..... ДА;

-Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев..... ДА.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023):

- Копија катастарског плана бр. 952-04-065-1019/2025 од 23.01.2025.год., издата у .пдф и .dxf формату, од стране РГЗ-а, службе за катастар непокретности Лесковац;
- Уверење, бр. 956-308-1085/2025 од 22.01.2025.год., издато од стране РГЗ-а, сектора за катастар непокретности, одељења за катастар водова Врање, у коме је наведено да се потврђује да сагласно подацима катастра водова за општину/град Лесковац, на КП бр. 1706/3, КО Братмиловце, нема евидентираних подземних и надземних водова.

IV. 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):

Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, односно преко Сервисне магистрале органа, прибављен је податак о површини КП бр. 1706/3 КО Братмиловце: **476 m²**.

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Испуњен услов.

VI. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: /// /// ///

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Према приложеном катастарско-топографском плану, урађеном од стране бироа за геодетске послове „Гео-Јовић Пр“ Лесковац, на предметној на КП бр. 1706/3 КО Братмиловце нема изграђених објеката.

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: /// /// ///

IX. ОЗНАКА КЛАСЕ И НАМЕНЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА СХОДНО ПРАВИЛНИКУ О КЛАСИФИКАЦИЈИ ОБЈЕКТА ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 22/2015):

- **Назив:** Стамбене зграде са једним станом;
- **Објашњење:** Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће;
- **Додатни критеријум:** До 400 m² и П+1+Пк/ПС;
- **Класификациони број:** 111011;
- **Категорија:** А;
- **Учешће у укупној површини објекта:** 100%.

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 18 "Братмиловце" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 29/16).

XI. ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА, ПРИБАВЉЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

Предметна КП бр. 1706/3 КО Братмиловце налази се у обухвату Плана генералне регулације 18 "Братмиловце" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 29/16), у зони која је намењена становању, у целини 3, подцелини 91I, са директним спровођењем по ПГР-у.

2. Плански део

2.1. Општа правила уређења и грађења простора

Општа правила важе за све намене у обухвату плана по зонама и целинама и чине их:

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

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

Правила парцелације	
Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом катастарске парцеле – парцелацијом, или спајањем целих или делова катастарских парцела - препарцелацијом до минимума утврђеног за претежну намену. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела.	
Правила регулације	
Регулациона линија	Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Дефинисана је графичким прилогом – 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 не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за подземне делове 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.
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 водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама;
Висина објекта	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; висок ниво подземних вода је ограничавајући фактор код изградње подземне етаже;
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: • кота 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.
Отворене спољне степенице	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. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	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 2,50m. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката. Грађевинске парцеле за све објекте (који нису јавне намене) у обухвату Плана, које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.
Одводњавање и нивелација	Одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат; површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.

Ограђивање	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 огради не могу се отворати ван регулационе линије.
Смернице за архитектонско обликовање	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.

2.2. Правила уређења

Изузетни потенцијал развоја подручја ГУП-а чине насеља Бобиште и **Братмиловце**, која се ослањају на централну зону града и чија активност, (породична пољопривредна производња, мала привреда и сл.), директно утиче на развој и функционисање града.

Планским решењем обезбеђују се услови за планско усмеравање градње како би се формирао атрактиван простор и обезбедио оптималан однос између изграђеног и неизграђеног простора. У обликовању насеља основни циљ је да се оствари хармоничан однос између постојећих објеката и целина и оних што ће се градити.

Као примарни правци развоја постављају се следећи:

- рационалније коришћење расположивих површина грађевинског земљишта;
- заокруживање постојеће стамбене зоне у циљу очувања околног пољопривредног земљишта;
- активирање и интензивирање локације центра насеља;
- развој инфраструктуре,
- уређење значајних јавних простора: тргова, скверова и др.

2.2.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

Подела на целине извршена је према просторним и карактеристикама постојећег стања, подели на урбанистичке блокове и планираној намени простора.

Извршена је подела простора на 6 целина, у оквиру којих се издвојене подцелине.

Целина 3 (део блока 91) – је простор између Ул. Томе Костића – са јужне стране, Ул. Божидара Костића и њеног наставка до пресека са границом плана (планирана саобраћајница II реда) – са западне стране и границе планираног грађевинског подручја са источне и северне стране.

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

ЦЕЛИНА 3: П= 26,87 ha – део грађевинског блока 91

Земљиште: грађевинско;

Намена: зона породичног становања са пољопривредним домаћинством, привређивање, зеленило и пословање;

У оквиру целине издвајају се две подцелине: 91I, 91II.

Подцелина 91П: П= 20,60 ha

Граница: Ул. Томе Костића – са јужне стране, Ул. Божицара Костића и њен наставак до пресека са границом плана (планирана саобраћајница II реда) – са западне стране и граница планираног грађевинског подручја, која наставља границом катастарских општина Бобиште и Братмиловце са источне стране до планиране саобраћајнице на к.п. 1714; граница наставља на југ до међних линија између к.п. бр 1725 и 1726 и даље се креће према истоку до тромеђе између к.п. бр. 1723, 1729 и 1721, креће се опет на север обухватајући планирани комплекс привређивања и спушта се на југ дуж планиране саобраћајнице на к.п. 1720/1.

Намена: породично становање са пољопривредним домаћинством, привређивање, зеленило и пословање;

Планира се: задржавање и унапређење постојећег породичног становања, као и изградња на неизграђеним парцелама, према параметрима дефинисаним за ову намену кроз: изградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију; задржавање постојећих привредних и пословног комплекса уз унапређење у оквиру дефинисаних параметара.

Инфраструктурна опремљеност простора подиже се успостављањем нове саобраћајне и инфраструктурне мреже и регулацијом постојећих стамбених пролаза.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити унутар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити према нормативу у складу са наменом.

Табела 10. Нормативи за паркирање по наменама

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	број / паркинг месту
Становање	Вишепородично (социјално) становање	m ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, привређивање, занатство, образовање, спорт	Управно-административни објекат	m ²	40-60
		запослен	5-7
	Агенције	m ²	25-35
		запослен	3-5
	Пословни простор	m ²	45-60
		запослен	7-9
	Основна школа, вртић	ученика	7-12

	Спортски објекти	према макс. капацитету гледалаца	8-12
	Електросервис	m ²	30-60
		запослен	4-6
	Занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
	Производни, магацински и индустријски објекат	m ²	200
Трговина	Робне куће	m ²	100-150
		запослен	25-60
	Супермаркети	m ²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Трговина на мало	m ²	100
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Посластичарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
	Техничка роба	m ²	25-50
Угоститељство	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотел/хостел	собе	3-5
		кревети	10

Здравство објекти	Амбуланте	m ² запослени	30-70 3-7
	Апотека	m ²	30-45

2.3. Правила грађења

1. Становање

Табела 14.1 - Општа правила грађења

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела за изградњу новог слободностојећи објекат је минималне површине 300m². Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог слободностојећег објекта је 10,00m. Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 200,00m². Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог двојног објекта је 8,00m. Постојећа изграђена катастарска парцела која има површину мању од 300m² за слободностојећи објекат, односно 200m² за двојни, представља грађевинску парцелу. На парцелама површине преко 600m² 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 800m², поред основног стамбеног објекта могуће је градити мањи производни објекат као други објекат на парцели, уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 16m. 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 600m² и уколико је ширина грађевинске парцеле већа од 12m.
Врста и намена објеката	Зграда за породично становање користи се за становање и састоји се од највише 4 стана. Стамбено –пословна зграда састоји се од најмање 1 стана и 1 пословног простора.

	Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или мањи производни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).
Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50% (за парцелу површине веће или једнаке 300m² за постојећи/планирани слободностојећи, односно 200m² за двојни објекат).
Највећа дозвољена спратност објекта	Спратност објекта у зависности је од намене. Дозвољена спратност је за: • породични стамбени објекат: максимално П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље); објекат производне/пословне намене: максимално П+1 (приземље + један спрат); • помоћни објекат: П (приземље). Висина надзидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта. Висина главног породичног објекта од коте заштитног тротоара објекта до коте венца износи максимално 10,5m.
Положај објекта на парцели	Породични објекти се могу градити као: • слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле) или • објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	Међусобна удаљеност нових објекта је 4,00m, 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 објекта, је за: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50m; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50m; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00m. Објекат се може поставити и на мањем растојању или на катастарску међу, уколико је сусед сагласан.
Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	• Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња помоћних објекта. • Међусобни размак слободностојећих објекта не може бити мањи од 4,0m. • Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују

	правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони;
Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила	Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Гараже објеката могу се планирати подземно и надземно у габариту објекта или изван габарита објекта надземно на грађевинској парцели. Подземне гараже се не урачунавају у индексе. Број потребних паркинг места у складу је са наменом и врстом делатности на парцели;
Ограђивање	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 14.2.2 - Правила грађења карактеристичних подцелина (подцелине 90П, 90IV, 91I, 92I и 92П – породично становање са пољопривредним домаћинством)

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле уколико се на парцели граде објекти пољопривредног домаћинства је 400m². Најмања ширина те парцеле у за све врсте изградње износи 12,00 m.
Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити, односно намена објеката чија је изградња забрањена	У оквиру грађевинске парцеле у зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених и стамбено-пословних објеката; Дозвољена је изградња економских објеката за сопствене потребе пољопривредног домаћинства. Економски објекат је објекат за гајење животиња; пратећи објекат за гајење домаћих животиња; објекат за складиштење сточне хране, објекат за складиштење пољопривредних производа и други слични објекти на пољопривредном газдинству. Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама су објекти: • 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;
Највећа дозвољена спратност објеката	Дозвољена спратност економског објекта је максимално П+Пк. Висина економског објекта од коте заштитног тротоара објекта до коте венца износи максимално 5,0m. Висина економских и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
Положај објеката у односу	Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00m, а приземних

на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	слободностojeћих 5,00m. Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00m.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.

XII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу **29,5%**.

XIII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу 0,295.

XIV. ПАРКИРАЊЕ: Решити унутар предметне грађевинске парцеле, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити у складу са датим нормативима по наменама (објектима) који је дат у правилима грађења планског документа.

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу П (приземље).

XVI. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу породично стамбени објекат.

XVII. ТИП ОБЈЕКТА: Према идејном решењу слободностojeћи објекат.

XVIII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / СТАНОВА: Према идејном решењу једна функционална јединица / један стан.

XIX. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу.

XX. БРУТО ПОВРШИНА: Према идејном решењу.

Укупна БРГП надземно: 140,4 m²;

Укупна БРУТО изграђена површина: 140,4 m².

XXI. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу.

XXII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу.

XXIII. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу.

XXIV. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу.

XXV. КРОВ: Према идејном решењу.

XXVI. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.) Према идејном решењу.

XXVII. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА: Решити у оквиру предметне парцеле, без усмеравања према суседним парцелама.

XVIII. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ: Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима.

XXIX. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу 54,3%.

XXX. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Цео објекат.

XXXI. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални.

XXXII. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: Према условима за пројектовање и прикључење, број предмета: ROP-LES-903-LOCH-2/2025, заводни број: 353-108/25-02, знак 1216/25 од 28.03.2025.год., издатим од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац у којима је између осталог наведено следеће:

1. Услови којима се остварује прилаз земљишту јавне намене - саобраћајној повушини:

- Грађевинска парцела на којој је планирана градња се са западне стране наслања на планирану саобраћајну површину - КП бр. 1706/2 КО Братмиловце - наставак улице Јована Вучковића. У фактичком стању ова улица нема формирану своју грађевинску парцелу, постоји јужно од улице Воје Мичића, на делу КП бр. 1648/1 КО Братмиловце (на којој је изведена и улица Воје Мичића) и на КП бр. 1653/3 КО Братмиловце. Од ових парцела, улица је као продужетак трасирана преко дела КП бр. 1700, 1701, 1705, 1707 и 1708 КО Братмиловце и преко КП бр. 1706/2, 17014/1 и 1714/2 и 1768/2 КО Братмиловце. Саобраћајница је без коловозног застора, променљиве ширине. На основу важећег планског документа - Плана генералне регулације 18 у Лесковцу - "Братмиловце" ("Службени гласник града Лесковца", број 29/16) планирани габарит ове улице је променљив али не мањи до 4,00m и чини га само коловоз, а саобраћајница је дефинисана осовинским координатним тачкама бр. 50 (у раскрсници са улицом Воје Мичића), 311 (у раскрсници са новопланираном улицом), 310 (у раскрсници са новопланираном улицом), 309, 308, 295 (у раскрсници са новопланираном улицом), 296, 298 и 23 (у раскрсници са улицом Томе Костића). Грађевинска парцела саобраћајнице се формира од делова следећих катастарских парцела: 1653/3, 1658, 1654, 1700, 1701, 1705, 1706/2, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1782, 1781/1, 1768/1, 1768/2, 1771, 2116/46, 1766/1, 1761, 1760, 1728, 1726, 1725, 1724, 1717, 1716, 1715, 1714, 275, 276, 277, 278, 279, 1653/2, 1652, 1651, 1650 и 2116/53 КО Братмиловце и спаја улицу Воје Мичића на северу са улицом Томе Костића (поклапа се са државним путем ИБ реда ознаке 437 Лесковац -Горње Драговље) на југу.
- У складу са овим, дозвољава се: један колско-пешачки прилаз са западне стране грађевинске парцеле - КП бр. 1706/2 КО Братмиловце - продужетак улице Јована Вучковића, ширине 3,50m, (положај како је дат у Ситуационом плану, али је у истом колска површина са ширином од 2,50m, а пешачка комуникација ширине 1,50m, што је за 0,50m шире од прописаног, па је то потребно ускладити), а онда преко КП бр. 1705, 1701 и 1700 КО Братмиловце (парцеле на којима су као ималац права уписана физичка лица, а на КП бр. 1705 КО Братмиловце поред физичког лица и Град Лесковац) до КП бр. 1653/3 КО Братмиловце - улицу Воје Мичића.
- Сходно да се овде ради о грађевинском земљишту које није уређено, и налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, те се исто може припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица:

о постоји могућност закључивања Уговора о недостајућој инфраструктури, који се доставља приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или одобрења за изградњу;

о планирана саобраћајница са западне стране грађевинске парцеле у фактичком стању постоји, али није регулисана. Део грађевинске парцеле ове саобраћајнице чини КП бр. 1706/2 КО Братмиловце, на којој је као ималац права на парцели уписан инвеститор са приватном својином, али и Град Лесковац са јавном својином. Међутим, део грађевинске парцеле ове планиране саобраћајнице чине и делови КП бр. 1700 и 1701 КО Братмиловце, на којима су као имаоци права на парцели уписана физичка лица са приватном својином, а на КП бр. 1705 КО Братмиловце физичко лице са приватном својином и Град Лесковац са јавном својином.

о постоји могућност алтернативног начина обезбеђивања Улова за пројектовање и прикључење преко планиране саобраћајнице са западне стране грађевинске парцеле прибављањем службености пролаза за део КП бр. 1700, 1701 и 1705 КО Братмиловце, од физичких лица, у ширини и положају, тј. површини на овим парцелама где је плански дата саобраћајна површина;

о реализација саобраћајнице није у Програму уређивања грађевинског земљишта за 2025. годину; о инвеститор може након прибављања локацијских услова предлогом о финансирању, припремању односно опремању грађевинског земљишта покренути поступак код надлежног Одељења Градске управе. Регулисање међусобних односа у вези са комуналним опремањем неизграђеног грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица дефинисано је Законом 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 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени гласник града Лесковца", бр. 42/2020).

- Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити у складу са датим нормативима по наменама (објектима) који је дат у планском документу.

XXIII. МЕРЕ ЗАШТИТЕ: Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле.

XXIV. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: /// /// ///

XXV. ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ: /// /// ///

XXVI. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.

XXVII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: /// /// ///

XVIII. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови:

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2561200-Д.10.02 - 35417/2-25 од 06.02.2025.год.;
- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак бр. 07/2025 од 30.01.2025.год., бр. обј. процедуре: РОП-ЛЕС-903;
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, број предмета: РОП-ЛЕС-903-ЛОСН-2/2025, заводни број: 353-108/25-02, знак 1216/25 од 28.03.2025.год.

XXIX. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију и санацију јавних саобраћајних и других јавних површина, путних објеката и функционалних садржаја пута у регулацији постојеће саобраћајнице, а који није уписан у катастар непокретности, у складу са законом којим се уређује упис непокретности, не доставља се доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објекту, већ се као доказ подноси елаборат геодетских радова постојећег стања на катастарској подлози који је израђен од овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом и одговарајућа изјава инвеститора о изграђеним објектима (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката - "Сл. гласник РС", бр. 96/2023). УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;
- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом

лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);

- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

XL. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

-Идејно решење од јануара 2025.год., урађено од стране бироа "Фарос-инжењеринг" Лесковац, Бабички одред 4Б/3, Небојша Дикић, пр., које садржи:

-0. Главна свеска, бр. 1-15/2025;

-1. Пројекат архитектуре, бр. 1-15/2025;

-Графички прилози идејног решења у .dwg формату;

-Одговорно лице пројектанта: Небојша Дикић, пр.;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Срђан Лакетић, дипл. инж. грађ., лиценца ИКС бр. 317 Д90906;

-Катастарско-топографски план, урађен од стране бироа за геодетске послове „Гео-Јовић Пр“ Лесковац, у .пдф и .dwg формату.

XLI. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев, или у случају фазне изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

XLII. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ДОСТАВИТИ ДОКАЗ О ПРЕНАМЕНИ ПАРЦЕЛЕ.

Сходно чл. 52. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се:

1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;

2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички описи свих инсталација;

3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат;

4) за објекте категорије "Г": пројекте одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат.

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.

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

XLIII. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 23-058-05766.

XLIV. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тарифни бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16, "Сл. гласник РС", бр. 15/18-одлука УС и 17/18-испр. одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$140,4 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дина./m}^2 = \underline{\underline{\mathbf{8.002,80 \text{ дина.}}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а и услове имаоца јавних овлашћења потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-903-LOCH-2/2025.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

**Руководилац групе за издавање
локацијских услова**

Александар Младеновић, маст. грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.