



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-12943-LOC-1/2025

Заводни бр.: 353-183/25-02

Датум: 06.06.2025.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Ивана Кнежевић, ул. Радничка бр. 3/13, Лесковац и Јелене Цветковић, Булевар Зорана Ђинђића бр. 111/2, који је поднет преко пуномоћника Небојше Дикића из Лесковца, 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 19 („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 18/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу породичне куће, спратности II,
на КП бр. 1123/1 К.О. Доње Синковце**

I. ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење у .pdf формату од маја 2025.год., бр. техничке документације 1-10/2025, урађено од стране Бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности "Фарос-Инжењеринг", ул. Бабички одред бр. 4Б/3, Лесковац;

-0. Главна свеска, бр. 1-10/2025;

-1. Пројекат архитектуре, бр. 1-10/2025;

-Графички прилози идејног решења у .dwf формату;

-Одговорно лице пројектанта: Небојша Дикић, пр;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Срђан Лакетић, дипл. инж. грађ., лиценца ИКС бр. 317-D909-06;

-Катастарско - топографски план, урађен од стране геодетског бироа "РАДЕНКО ПРЕМЕР" Лесковац, приложен у формату .pdf и .dwg.

II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023):

- 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. 952-04-065-8966/2025 од 13.05.2025.год., издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова - уверење бр. 956-308-11334/2025 од 12.05.2025.године, издато од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар инфраструктуре Врање.

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:

- КП бр. 1123/1 К.О. Доње Синковце;

Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, прибављен је податак о површини КП бр. 1123/1 КО Доње Синковце: 697 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.

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 м² и П+1+Пк (ПС);
- **Класификациони број:** 111011;
- **Категорија:** А;
- **Учешће у укупној површини објекта:** 100%.

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 19 („Сл. гласник града Лесковца“, бр.18/15)

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

Према важећем планском документу, Плану генералне регулације 19 („Сл. гласник града Лесковца“, бр.18/15), предметна парцела налази се у зони 1, подзони 1е, у зони пословања са породичним становањем.

Просторне целине на грађевинском земљишту у грађевинском подручју

ЗОНА 1 -Породично становање у приградском насељу: као становање ниских густина се задржава у границама постојећих подзона које се делимично мењају према планираним наменама и новим регулацијама саобраћајница. Постојеће подцелине се допуњују неизграђеним просторима који се тренутно користе у пољопривредне сврхе, стварајући при томе додатне површине за изградњу.

Подзоне 1е: представља југоисточни део простора који се издваја из обухвата постојеће подзоне 1в, формира се у непосредном контакту са планираним комплексом основног образовања у новоформираној целини 6, те се намена мења у пословно-стамбену.

2.2.2. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Планирана саобраћајна мрежа је добрим делом прилагођена постојећем стању задржавањем примарне саобраћајне мреже коју чине Лебански и Хисарски пут као и улица Краља Милутина. Габарити ових улица су дефинисани геометријским карактеристикама попречних профила и осовинским тачкама усклађени са конфигурацијом терена у функцији планираних намена. Габарит Лебанског пута у делу пролаза кроз плански обухват се планира према одредницама плана вишег реда који представља ГУП Лесковца од 2010-2020.год. Дају се услови за његову реконструкцију проширењем габарита за формирање градске магистрале, у оквиру чијег профила се смешта коловоз са три саобраћајне траке, обострано бициклистичке траке и тротоари, све у оквиру сопствене катастарске парцеле. Додатна, трећа трака (ширине 3,00m) која је планирана у профилу Лебанског пута биће превасходно у функцији пословне зоне која се предвиђа са њене северозападне стране, док ће остале две траке (ширине по 3,50m) бити у функцији двосмерног саобраћајног тока. Дуж Лебанског пута задржавају се сви постојећи прилази и саобраћајни прикључци саобраћајница које опслужују насеље. За улицу Краља Милутина дају се услови за реконструкцију проширењем габарита. Тежња планског решења је да се његовом потпуном реализацијом смањи број постојећих прикључака стамбених улица и прилаза на Лебански пут, чиме би посебно допринела изградња планиране нове, комфорне саобраћајнице уз источну границу планског обухвата која би осим Ул.Краља Милутина представљала још једну попречну везу између Лебанског пута реализацијом новог прикључка на стационажи km311+012 и Хисарског пута, из разлога што је планирано да се у њу улије већи број постојећих и планираних насељских саобраћајница.

Планирано је да се постојећи мост-пропуст преко Хисарског канала у Ул.Краља Милутина, реконструише или изградити нови, уз спровођење хидрауличног прорачуна који ће одредити потребан пропусни профил канала. Преко Хисарског канала планирана је изградња још два нова моста на локацијама означеним у графичком прилогу бр.5 –План регулације и нивелације, као пешачки у продужетку Ул.Мајке Јевросиме, и колски на планираној саобраћајници уз источну границу плана. Постојећи мост на Лебанском путу се задржава у постојећем стању, а по указаној потреби се реконструише према посебно прибављеним условима управљача пута. Код реконструкције постојећих и изградње нових мостова за њихову материјализацију користити савремене матерјале /бетон, дрво, челик и сл./, димензионисањм спровођењем неопходних прорачуна /статичког, хидрауличног и др./.

Реконструише се профил Хисарског пута тако што на делу пролаза испод комплекса посебне намене планира заштитни тротоар, а на супротној страни стандардни тротоар, док на осталом делу ова саобраћајнице, од улице Краља Милутина до западне границе планског обухвата планиран је стандардни попречни профил.

Обострано у круни Хисарског канала планира се реконструкција постојећих и изградња нових саобраћајнице са сервисно-стамбеном функцијом. Новопланирана саобраћајница са југозападне стране због малог очекиваног саобраћајног оптерећења може се реализовати по фазама. У првој фази би се реализовала као сервисна саобраћајница за једносмерно кретање габарита 3,5m, а у другој фази би се реализовао пуни профил.

У осталом делу насеља мали број улица и стамбених прилаза је планираног габарита од 5,0m. Велики број већ формираних улица и стамбених прилаза је задржан у постојећем стању без окретница.

Приликом градње нових објеката, штитити суседне објекте у конструктивном смислу, и не угрожавати услове живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу. Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клупе, осветљење, рампе и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама, створити пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

Графичким прилогом - План намене површина дефинисана је **доминантна намена као основна намена**. Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 12. У случају урбане трансформације обавезна је израда Плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

Табела 6 - Табела основних и компатибилних намена

Могуће **пратеће намене** су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

У планском обухвату највећи део земљишта је у грађевинском подручју, а чине га грађевинско и водно земљиште, на којима се дефинишу услови градње јавне и остале намене у оквиру одређених просторних целина (зона/подзона), на основу којих ће се вршити спровођење Плана директном применом.

Један део просторног обухвата изван граница грађевинског подручја Плана чини пољопривредно и шумско земљиште, за која се према одређеним целинама прописују правила за спровођење Плана директном применом.

3.1. Грађевинско земљиште

Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама -зонама).

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у планском обухвату ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, вршиће се пројектом парцелације, препарцелације и исправке граница по условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Породично становање у приградском насељу: Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

Најмања грађевинска парцела за изградњу: 1) **породично становање непољопривредног домаћинства** -слободностојећег је $300,00\text{m}^2$, објеката у непрекинутом низу је $150,00\text{m}^2$ и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је $200,00\text{m}^2$ (за двојни објекат $400,00\text{m}^2$ –две по $200,00\text{m}^2$); --са пословањем је 600m^2 . 2) **мешовито становање** -породичног стамбеног објекта и мале привреде је 800m^2 ; -породичног стамбеног објекта и пољопривреде је 1500m^2 .

Најмања ширина грађевинске парцеле –фронта према улици за изградњу: 1)**породично становање непољопривредног домаћинства** -слободностојећег породичног стамбеног објекта и породичног стамбеног објекта са пословањем је 10,00m, објекта у непрекинутом низу је 5,00m и објекта у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу 8,00m, а за двојне објекте 16,00m (два по 8,00m). 2)**мешовито становање** -породичног стамбеног објекта и мале привреде је 20,00m.

Најмања грађевинска парцела за изградњу **компатибилних садржаја**: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је **400m²**; као други објекат на парцели породичног становања је **600m²**. Максимална површина грађевинске парцеле је **800m²**. Најмања ширина грађевинске парцеле –фронта према улици за изградњу **компатибилних садржаја** је **15m**.

На грађевинској парцели чија је површина и ширина мања од најмање утврђене површине и ширине, могуће је за: **непољопривредно домаћинство** –изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекса изграђености до 1,0 и индекса искоришћености 60%; **мешовито становање** –изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса изграђености до 0,6 и индекса иск.

3.1.2. Општа правила грађења

Дефинисана су као скуп општих међусобно зависних правила која се примењују у свим зонама.

- **Правила за изградњу нових објеката**

Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објеката у блоку, наспрамном блоку и окружењу. Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног овим планом уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају на зиду новог објекта према суседу дозвољени су отвори само за нестамбене просторије. оришћености 40%.

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

Хоризонтална регулација је дефинисана у графичком прилогу бр.5. План регулације и нивелације по следећим критеријумима: Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Концепт изградње, тј. *типологија објекта* на парцели дефинисана је положајем грађевинских линија према суседним парцелама. Издвојени су следећи типови објеката: а)слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле); б)у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); в)у прекинутом низу или једнострано узидани "двојни" (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле). Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и унутрашњу суседну парцелу. На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње. Правила за позиционирање објекта на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) овим планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње. У зони у којој постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирани блокови), као и за парцеле које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног (сукорисничког) пролаза, позиција објекта на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др)

утврђује се локацијским условима у складу са правилима овог плана за одговарајућу типологију градње и на основу позиције већине изграђених објеката у блоку (зони, окружењу). Надземна грађевинска линија -код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је **3,0m** у стамбеним и **10,0m** у радним зонама. У зони изграђених објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Подземна грађевинска линија -може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити границе парцеле.

- *Висинска регулација*

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Дозвољена висина објекта дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. У односу на нагиб терена, висина објекта је: 1)на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); 2)на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца; 3)на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m; 4)на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1)кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 2)кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте; 3)за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута; 4)за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих горе наведених правила; 5) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

- *Архитектонско обликовање објекта*

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор. Није дозвољено да се, доградњом постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа. За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре-кровне баце. Даје се могућност формирања мансардног крова који се пројектује као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров обавезно решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 cm.

- *Позиционирање грађевинских елемената објекта*

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар дефинисаних грађевинских линија али су Планом дозвољена и одређена одступања појединих делова објеката од грађевинске и регулационе линије. Упуштање делова објекта у јавну површину (одступање од регулационе линије). Код објеката постављених на регулацији (грађевинска и регулациона линија се поклапају), дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта у јавну површину саобраћајнице (тротоар): 1) грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) излози локала: 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу); б) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже: 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m; в) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом: 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m; г) конзолне рекламе: 1,20m на висини изнад 3,00m; 2) грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20m, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00m и на висини изнад 3,00m; у том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља. Упуштање делова објекта ван грађевинске линије је дозвољено у следећим одступањима тј. упуштања делова објекта ван задатих грађевинских линија (дефинисаних правилима за позиционирање објеката на парцели за сваку појединачну намену у складу са типологијом објеката): грађевински елементи објекта (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) 1,20m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља; б) 0,60m (односно 0,90m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50m (односно 2,50m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и в) 1,20m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља). Упуштање подземних етажа ван грађевинске линије /подземне и подрумске етаже/ могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Позиционирање отворених спољних степеница могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90m онда улазе у габарит објекта. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

- *Паркирање и гаражирање*

За потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, паркирање и гаражирање се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према прописаним нормативима у поглављу 2.2.2. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели.

- *Уређење грађевинских парцела, оградавање и озелењавање*

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

парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. **Слободне и зелене површине на парцели** одређене су минималним процентом зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње. **Ограђивање** грађевинске парцеле у *стамбеној зони* може се извести зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m, а у *радној зони* (производни и пословни објекти, складишта, радионице, сервиси и сл.) зиданом или транспарентном оградом до максималне висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа). Све врсте ограде постављају се према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној ограді не могу се отворати ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује градска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене, ограђују се на начин који одреди надлежна градска управа.

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

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

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

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

ЗОНА 1 -Породично становање у приградском насељу

За зону породичног становања ниских густина насељености $ГН=(10-50\text{ст/ha})$ $ГС=(\text{до } 10\text{стана/ha})$ у комбинацији са пословањем, прописују се заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама.

Заједничка правила за зону

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

Доминантна намена: претежно породично становање у комбинацији са пословањем, мала привреда и пољопривредна делатност (дуж линијских центара пословање).

Пратеће намене у оквиру зоне становања: услужне делатности, мешовито пословање-трговина на велико и мало, услуге, мала привреда под одређеним условима, радне зоне-мањи производни погони, објекти и површине јавних намена и објекти комуналне инфраструктуре.

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. Обзиром на карактер самог насеља не предвиђа се урбана обнова односно претварање породичног у вишепородично становање.

- Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

Дефинисани су сразмерно величини грађевинске парцеле према следећим критеријумима:

1) **породично становање непољопривредног домаћинства** –макс.индекс изграђености износи 1,0, макс.степен заузетости 50%; --са пословањем макс.индекс изграђености износи 1,0, макс.степен заузетости 40%,. 2) **мешовито становање** -породичног стамбеног објекта и мале привреде макс.индекс изграђености износи 1,0, макс.степен заузетости 30%, -породичног стамбеног објекта и пољопривреде износи 0,6, макс.степен заузетости 20%.

- Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Породични објекти: Минимална спратност основног објекта за становање: П (приземље), макс.П+1+Пк; Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Пословни објекти: Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Производно-привредни објект: Производно- привредни објекат може се градити уз главни стамбени објекат или посебно; Спратност објекта (производног-привредни) је макс. П+1(приземље и једна етажа);

Помоћни објект: Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража), могу да буду у склопу основног објекта или посебно, у том случају површина износи макс.30m².

Спратност помоћних објеката у функцији становања (оставе, гараже, летње кухиње) може да буде макс. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде макс.5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); Висина помоћног објекта не може да прелази висину главног објекта.

Економски објекат: Спратност економских објеката може да буде макс.П+Пк (приземље и поткровље).

Подземну етажу -(подрумске или сутеренске просторије) у стамбеним и нестамбеним наменама предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

*На грађевинској парцели чија је површина и ширина мања од најмање утврђене површине и ширине за:*1) **породично становање непољопривредног домаћинства** могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекса изграђености до 1,0 и индекса искоришћености 60%. 2) **Мешовито становање** могућа је изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса изграђености до 0,6 и индекса искоришћености 40%.

- *Растојање између грађевинске и регулационе линије*

У зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирани блокови) надземна грађевинска линија се одређује према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу –мин 50%); Код изградње нових објеката надземна грађевинска линија: 1)**породично становање непољопривредног домаћинства** – удаљење грађевинске од регулационе линије за породични стамбени објекат је min.3.0m, а за пословно-стамбени објекат min.5,0m. 2), **мешовито становање** (становање у комбинацији са малом привредом и пољопривредом) -удаљење грађевинске од регулационе линије не може да буде мање од 5,0m.

У зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте је **5,0m**.

- *Позиционирање објекта на грађевинској парцели*

Дефинисано је према претежној намени: 1)**породично становање непољопривредног домаћинства** -*најмања дозвољена удаљеност* новог објекта међусобно и од граница парцела, као и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0m. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице. *Удаљеност од границе парцеле* -најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: 1.Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50m, на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50m; 2.Двојне објекте на бочном делу дворишта је 4,00m; 3.Први или последњи објекат у непрекинутом низу је 1,50m. *За зоне изграђених породичних стамбених објеката* чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима: Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације на удаљености од 1,00m и на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3,00m. 2)**мешовито становање** (становање у комбинацији са делатностима мале привреде) -*Међусобна удаљеност* спратних стамбених објеката на истој грађевинској парцели је мин.10,0m, а између приземних слободностојећих објекта је 6,0m. Међусобна минимална удаљеност стамбених или нестамбене намене слободностојећих објеката на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,0m. износи 6,0m. За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,0m међусобна удаљеност износи мин.5,0m. *Удаљеност објеката од границе парцеле* -*растојање* основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног или нестамбеног објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m, а двојних и објеката у прекинутом низу је 4,0m. 3)**мешовито становање** (становање у комбинацији са делатностима пољопривреде) - Грађење економских објеката на парцели са карактером пољопривредног домаћинства у оквиру економских дворишта која се непосредно граниче са економским деловима суседних парцела, не може бити на растојању од границе суседне парцеле мањем од 1,0m. Грађење економских објеката у делу парцеле који се непосредно граничи са стамбеним двориштем суседне парцеле не може бити на растојању мањем од утврђеног минимума за међусобно растојање економских од стамбених објеката на истој и суседним парцелама а то је 15,0m. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 3,0m. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката не може бити мање од 5,0m од границе парцеле. Ако се економско двориште формира уз јавни пут растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се, на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката увећаним за најмање 3,0m зеленог појаса. Пољопривредна производња типа повртаство, воћарство, цвећарство, са мањим допунским објектима за производњу (стакленици, мини погони за прераду пољопривредних производа -воћа, поврћа и др.) постављеним и изграђеним у складу са условима парцеле и окружења, може се организовати у склопу окућнице пољопривредног домаћинства. Економски објекти који се, у економском делу парцеле, могу градити су: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, пушнице, сушионице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила и др.

Економски објекти типа сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, испусти за стоку) предвиђају се у оквиру приградских стамбених зона по ободу границе грађевинског подручја. Да су удаљени од стамбених објеката најмање 15,0m (мин 5,0m од улице када јер у питању парцела са нагибом терена према јавном путу - навише), Да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и других нечистоћа, Да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште која мора бити удаљено од стамбених објеката мин. 20,0m, Да су смештени у економском делу грађевинске парцеле, Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних, пољопривредних, осим кошева за кукуруз), дуж границе са суседом врши се под следећим условима: Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште).

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета $h=1,80m$, површине до $0,80m^2$.

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити мин. 0,50m, изузев у зонама где постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле) где је минимална удаљеност 0,00m. Изградња кошева за кукуруз може се изводити на удаљености мин.1,0m од свих заједничких међа. У непосредној близини јавних објеката (дечје установе, школе, црква, амбуланта итд.)у кругу од 50,0m не могу се градити објекти за сточарску робну производњу, ни за сопствене потребе.

- *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели*

1. Градња на грађевинској парцели намењеној за становање -На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат у функцији становања. На грађевинској парцели намењеној породичном становању у зонама породичног становања мањих густина у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени урбанистички критеријуми који су утврђени за зону. Стамбене објекте поставити тако да у случају поделе на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавну површину. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат пословни који не угрожава зону становања.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% површине објекта. Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70%. Пословни објекат је објекат у коме део за пословање износи преко 70% (у склопу чисто пословног објекта може се планирати простор за боравак-апартманског типа). Намена другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од $20m^2$. Намена помоћних објеката:остава мање од $20m^2$, оgrade, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључка на канализациону мрежу). Оставе за огрев, гаража, летња кухиња могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели.

2. Градња на грађевинској парцели намењеној за становање и пословање -На парцелама већим од $600m^2$, где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте.

3. На грађевинској парцели намењеној породичном становању са објектима, услужне, занатске и производне делатности -На парцелама већим од $800m^2$, могуће је поред основног стамбеног објекта градити објекте пословања и производње мали производни погони и објекти

комерцијалних и услужних делатности (стоваришта, велепродаја). У оквиру производног -пословног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: Производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем, буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на примарну функцију становања. Објекат може се градити као слободностојећи. Помоћни објекти: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове, који су у функцији главног пословног објекта.

4. На грађевинској парцели намењеној породичном становању за пољопривредна домаћинства (стамбени и економски део парцеле) -Економски објекти се могу градити искључиво у зони породичног становања ниских густина насељености на парцелама пољопривредног типа домаћинства у оквиру економског дворишта које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле. На парцелама већим од 1500m², могуће је градити објекте становања и пољопривредне делатности: У оквиру стамбеног дела парцеле дозвољава се изградња следећих објеката: Основни објекат: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат. Помоћни објекти: летња кухиња, гаража и остава мања од 20m², оgrade, бунари и септичка јама, (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели. У оквиру економског дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: Сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети; Пушнице, сушионице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке и др. Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, економски улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Посебна правила за зону становања

Зона становања подељена је према специфичностима на осам подцелина у којима се поред општих и заједничких правила примењују и следећа посебна правила градње у подцелинама.

ЗОНА 1/подзона 1а,б/ -Породично становање са објектима, услужне, занатске и производне делатности

Реализује се према смерницама за породично становање непољопривредног домаћинства. Појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а) комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) мање производне јединице –мали занатски и производни погони: мале фирме за прераду пољопривредних производа, пекарску производњу, механичарске радионице, мања складишта пољопривредних производа, пољопривредног и грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1) приступи -улази у објекте или делове објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50m; 3) организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4) својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од неквалитетних материјала; 5) није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели –дворишту; 6) привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству -буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7) у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00m према контактним парцелама друге намене и 6,00m према

улици; 8) на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m².

За грађевинске парцеле орјентисане ка подцелинама 1в и 1г могу да се примене поред наведених и правила грађења прописана за подзоне 1в и 1г.

ЗОНА1/подзона 1е/-Породично становање у контакту са комплексом образовања

Реализује се према смерницама за породично становање непољопривредног домаћинства. Простор се гради као пословно-стамбена зона са комерцијалним, пословним и мањим занатским објектима претежно прехрамбене производње /продавнице мешовитом робом, књижаре, пекаре, ресторани, посластичаре и сл./ и организују се према правилима прописаним у подзони 1а,б. Није дозвољена изградња сервиса, складишта, стоваришта и мањих производних погона.

XII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу-14.93%

XIII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу-0.149

XIV. ПАРКИРАЊЕ: према идејном решењу - 1 паркинг место

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

XVI. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - становање

XVII. ТИП ОБЈЕКТА: Слободностојећи објекат.

XVIII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према идејном решењу—1 функционална јединица

XIX. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу.

XX. БРУТО ПОВРШИНА: Према идејном решењу.

укупна БРГП надземно: 104,10 м²;

укупна површина под објектом/заузетост: 104,10 м²; ;

укупна НЕТО површина објекта: 90,87 м².

XXI. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу

XXII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:Према идејном решењу.

XXIII. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА: Према идејном решењу.

XXIV. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу.

-Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):

Кота слемена: + 7,06m;

-Кота венца: + 4,20m;

-Спратна висина: 2,70m.

XXV. КРОВ: Према идејном решењу.

-Нагиб крова: 30°;

-Орјентација слемена: Југоисток-Северозапад;

-Материјализација крова: Фалцовани цреп, чамова грађа.

XXVI. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.):

Према идејном решењу.

XXVII. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА: решити у оквиру предметне КП бр. 1123/1 КО Доње Синковце, 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 – 85,07%.
- XXX. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат.
- XXXI. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални.
- XXXII. **ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према Условима за пројектовање и прикључење број 2435/25 од 28.05.2025.године издатим од стране ЈП "Урбанизам и изградња" Лесковац.
- XXXIII. **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.
- XXXIV. **ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ:** /// /// ///
- XXXV. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ:** /// /// ///
- XXXVI. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** ОБАВЕЗНА ЈЕ ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.
- XXXVII. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** /// /// ///
- XVIII. **УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ,** Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр. 16, Лесковац: Услови за пројектовање и прикључење, број 2561200-Д.10.02-217548-25 од 29.05.2025. године;
- **ЈКП „ВОДОВОД“ Лесковац:** Услови за пројектовање и прикључење за изградњу стамбеног објекта, спратности Пр, на КП бр. 1123/1 КО Доње Синковце, број 52/2025 од 28.04.2024. године у којима се наводи:

„ВОДОВОД

У Доњем Синковцу на предметној локацији на коју гравитира планирани објекат, не постоји изграђена нити просечена приступна саобраћајница као и припадајућа водоводна мрежа, на коју се може остварити прикључење објекта, те је потребно изградити нову приступну саобраћајницу и нову водоводну мрежу на коју се може прикључити објекат. **Неопходно је да инвеститор предметног објекта поступи према одредбама члана 135, став 13 Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл."РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11,121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018 и 31/2019, 37/2019 -др.закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члану 30 Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.87/23) и уговори изградњу недостајуће инфраструктуре са градом Лесковцем.** Према Закону о јавној својини, дозвола за изградњу или реконструкцију водоводне мреже треба да гласи на град Лесковац. Након спроведеног поступка изградње недостајуће инфраструктуре стичу се услови за прикључење предметног објекта. До изградње водоводне мреже, као алтернативни начин снабдевања водом објекта предвидети из сопственог водозавода.

КАНАЛИЗАЦИЈА

У Доњем Синковцу на предметној локацији на коју гравитира планирани објекат, не постоји изграђена нити просечена приступна саобраћајница као и припадајућа канализациона мрежа, на коју се може остварити прикључење објекта, те је потребно изградити нову приступну саобраћајницу и нову канализациону мрежу на коју се може прикључити објекат. **Неопходно је да инвеститор предметног објекта поступи према одредбама члана 135, став 13 Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл."РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11,121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018 и 31/2019, 37/2019 -др.закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члану 30 Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.87/23).** Отпадне воде одвести у водонепропусну септичку јаму до изградње канализационе мреже. “

- **ЈВП „СРБИЈАВОДЕ”, Водопривредни центар “Морава” Ниш:** Водни услови, број 5274/1 од 27.05.2025. године;
- **ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА“ ЛЕСКОВАЦ,** Трг револуције бр. 45: Услови за пројектовање и прикључење број 2435/25 од 28.05.2025.године.

XVIII. 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).
- 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).

XXIX. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Идејно решење у .pdf формату од маја 2025.год., бр. техничке документације 1-10/2025, урађено од стране Бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности “Фарос-Инжењеринг“, ул.Бабички одред бр.4Б/3, Лесковац;

-0. Главна свеска, бр. 1-10/2025;

-1. Пројекат архитектуре, бр. 1-10/2025;

-Графички прилози идејног решења у .dwf формату;-Одговорно лице пројектанта: Небојша Дикић, пр;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Срђан Лакетић, дипл.инж.грађ., лиценца ИКС бр. 317-D909-06;

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:

Сходно чл. 53 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр.96/2023) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ

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, технички опис свих инсталација;

3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекти 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 уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднет 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. 73/2019). Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („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 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:

$$104,10 \text{ м}^2 \times 57 \text{ дин./м}^2 = \underline{\underline{5.933,70 \text{ дин.}}}$$

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 издате услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-12943-LOC-1/2025.

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, и 51/2016, „Сл. гласник РС“ бр. 15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), тарифни бр. 3. **за израду информације о локацији уплатити таксу у износу од 500,00 динара на жиро рачун бр. 840-742241843-03 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист града Лесковца.**

На основу Закона о републичким административним таксама – Тарифни број 171б ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн., 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024) **за израду информације о локацији уплатити таксу у износу од 3 520,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист Републике Србије.**

Обрадила

Радмила Горуновић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за издавање локацијских услова

Александар Младеновић, маст.инж.грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.