



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-15821-LOC-3/2025 веза: ROP-LES-15821-LOCH-2/2025

Заводни бр.: 353-246/25-02 веза: 353-202/25-02

Датум: 25.07.2025.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Сузане Станимировић из Вучја, који је поднет преко пуномоћника Драгана Илића, ул. Живка Коцића бр.9, Лесковац, 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 за насељено место Вучје („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 19/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију и доградњу стамбене зграде са једним станом
на КП.бр.1088 КО Вучје, Лесковац**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. ИДР 05.0/2025 од маја 2025 год (0. Главна свеска, 1. Пројекат архитектуре), урађено од стране пр. Драгана Илића, студио за архитектуру и дизајн ДОМПРОЈЕКТ Лесковац, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Драган Илић.,дипл.инж.арх (број лиценце 321 A212 24) који је одговорног лица пројектанта.

- Главна свеска, бр. ИДР 05.00/25;

- Пројекат архитектуре, бр. ИДР 05.01/25

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. 952-04-065-12132/2025 од 24.06.2025. год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 956-308-15315/2025 од 19.06.2025. год., издато од стране РГЗ, 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:

Податак о површини парцеле преузет је са сервисне магистрале, за предметну **КП бр. 1088 КО Вучје - П= 615 m²**;

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:
Предметна катастарска парцеле **КП бр. 1088 КО Вучје** испуњава услов за грађевинску парцелу.

VI. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ: ///

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

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА: У свему према катастарско-топографском плану и идејном решењу;

**IX. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: **

X. 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 (за одмор или сл.)
- **Додатни критеријум:**До 400 м2 и П+1+Пк/ПС
- **Класификациони број:** 111011
- **Категорија:** А
- **Учешће у укупној површини објекта:** 100%

XI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације за насељено место Вучје („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 19/18). Предметна катастарска парцела налази се у целини 3, подцелини 3.2б, планиране намене – становање.

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

2.2. Подела на урбанистичке целине и зоне

Према положају, у односу на морфолошке карактеристике и намене површина, **грађевинско подручје плана** укупне површине П=165ha25a58m² дели се на 5 урбанистичких целина, док се

изван грађевинског подручја према рубном подручју планског обухвата у површини од $P=1\text{ha}77\text{a}24\text{m}^2$ налази пољопривредно и водно земљиште са прилазном саобраћајницом које наставља да се користи по фактичком стању.

ЦЕЛИНА 3 –СТАМБЕНА ЗОНА, $P=96\text{ha}32\text{a}66\text{m}^2$

ПОТЦЕЛИНА 3.2. –СТАМБЕНА ЗОНА ПРЕМА НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ НАКРИВАЊ, $P=56\text{ha}52\text{a}24\text{m}^2$.

Земљиште: грађевинско и водно.

Намене: на грађевинском земљишту налазе се површине и објекти јавне и остале намене, док се на водном земљишту налазе делимично регулисана корита потока Бачинац и Врбак са притокама. **Јавне објекте** чине саобраћајне и јавне блоковске површине са осталом инфраструктуром и „старо“ хумано гробље. **Остали објекти** заступљени су у виду породичног становања са услужним делатностима у приземним етажама дуж општинског пута, као и самосталним пословним објектима где се налазе услужне делатности, као и откупне станице. У дубини потцелине јужно од општинског пута налази се стари део насеља изграђен објектима породичног становања у традиционалном стилу градње, док је са северне стране између општинског и државног пута и потока Бачинац изграђен нови део насеља са тенденцијом даљег развоја. Дуж северне регулације општинског пута источно од потока Бачинац заступљено је породично становање пољопривредног домаћинства, док је у најсевернијем делу потцелине, са источне стране државног пута изграђена групација од шест вишепородичних стамбених објеката. Средишни део насеља са јужне стране општинског пута остао је неизграђен због брдовите конфигурације терена.

Планским решењем заступљене намене се задржавају и даље се унапређују са ограниченим ширењем ка рубним деловима и око присутних водотокова и јаруга, као и на неприступачним брдовитим пределима, где се простор уређује као заштитно зеленило.

1. Претежне и компатибилне намене

У обухвату плана дефинисана је: претежна намена; компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени; и намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру претежне намене.

Претежна намена је преовлађујућа (основна) намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 4. План намене површина.

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

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

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

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

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, регулацију и изградњу.

Правила парцелације	
Правила парцелацију за јавног грађевинског земљишта	Разграничење јавног грађевинског земљишта од осталог земљишта извршено је утврђивањем граница јавног грађевинског земљишта, коју одређују регулационе линије улица и јавних површина. Новопланиране грађевинске парцеле саобраћајница, објеката и површина од јавног значаја, утврђене Планом, формираће се пројектом парцелације. Уколико преостали део катастарске парцеле након формирања грађевинске парцеле јавне намене не испуњава услове за формирање грађевинске парцеле према параметрима зоне којој припада, потребно је сагледати целу катастарску парцелу у складу са Законом о експропријацији.
Правила парцелацију за осталог грађевинског земљишта	Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира, тако да испод прописаног минимума за претежну намену парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација ради образовања грађевинске парцеле. Грађевинска парцела формира се деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или 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 закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.
Правила регулације	
Регулациона линија	Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Дефинисана је графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације.
Грађевинска линија	Линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, 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.

	Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу Плана, док је за остале просторе усмеравајућег карактера. Грађевинска линија дефинисана је применом принципа уважавања изграђених/постојећих физичких структура и приказана је графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације, тако да се објекти преко којих прелази или су уоквирени грађевинском линијом задржавају у фактичком стању уз инвестиционо и текуће одржавање, а у случају њиховог рушења нови објекат се поставља на грађевинској линији за потцелину којој припада и њена диспозиција је приказана нумерички у односу на регулациону линију у наведеном графичком прилогу.
Правила изградње	
Класа и намена објеката 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; -у заштитној зони електроенергетског појаса; -у зони заштите културног добра.
Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностojeћи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.
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, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца, 3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта тако да не пређе максимално дозвољену спратност у зони.
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, производни, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл).

Грађевински елементи објеката	Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 1) излози локала -0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.
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.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели простора паркирање 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 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.

Табела 7. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	m ²	70
	Вишеетажна зграда ван блока	m ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство,	Управно-административни објекат	m ²	40-60
		запослен	5-7

образование, рекреација	Комунална предузећа	m ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	m ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	m ² запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	m ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	m ²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Посластичарница	m ²	40-80

	Дуван, новине	m ²	20-30
	Техничка роба	m ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	m ²	30-70
		запослени	3-7
	Апотека	m ²	30-45

2.5. Урбанистички и други услови за уређење површина и објеката остале намене

Правила уређења објекта остале намене дата су по претежним наменама (**становање, пословање, привређивање/радна зона, црквени комплекс и комплекс воденица**) у обухвату Плана.

2.5.1. Становање

Планирано је унапређење свих присутних облика становања /породично, вишепородично, у непрофитабилним условима и викенд-повремено становање/. Унапређење се врши доградњом формиране стамбене матрице, дуж државне и општинских саобраћајница стамбено-пословним објектима, у дубини блока стамбеним објектима, у делу рубне зоне објектима у оквиру пољопривредног домаћинства и у зонама објеката за повремено становање. Предвиђено је: -погушћавање постојеће зоне (замена постојећих дотрајалих објеката новим, доградња објеката и сл.); -изградња нових објеката на слободним парцелама унутар зоне и на периферији по принципу “заокруживања започетих зона”; и -реализација пратећих и допунских намена (трговина, пословање, угоститељство, занатске делатности, мањи производни/породични погони и сл.) које ће допринети бољем квалитету живота у зони.

Становање је планирано као основна/доминантна намена, али је дозвољена изградња других делатности, које су компатибилне са становањем, као пратећи садржаји, с тим што делатност може бити и једина и доминантна намена на парцели.

Дозвољене пратеће делатности су: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

Поред тога, у зони становања налазе се и саобраћајне површине, улице, скверови, комунална инфраструктура и зеленило.

Намене које нису дозвољене су производња и обрада сировина, складишта, робни и дистрибутивни транспорт, садржаји који изазивају велику буку и слично. Дозвољена је изградња мањих

производних погона као мала породична предузећа која не смеју угрожавати претежну намену и утицати штетно на животну средину.

У складу са савременим тенденцијама и принципима одрживог развоја, квалитет изграђеног стамбеног простора треба да буде заснован и на коришћењу еколошки прихватљивих материјала и технологија, енергетској ефикасности и коришћењу обновљивих извора енергије, што као коначни резултат има угодност боравка и очување здравља, дуготрајност и јефтиније одржавање, као и очување животне средине и предела.

2.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објеката. Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа и друго) поставља се у појасу регулације, у складу са потребама и правилима надлежног јавног односно јавно комуналног предузећа.

Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној површини, као постојећи (директан, право службености и сл.) или планирани. Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела у стамбеној, радној, туристичкој и комуналној зони осим приступа јавној површини може остварити прикључак на изграђену или планирану **минимално водоводну и електроенергетску мрежу**. Минимални стандард – као почетни и привремени – у овим зонама је обезбеђење водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже. Дозвољава се могућност коришћења бунара до изградње водоводне мреже. Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела у зони центра и централних делатности ако осим наведених услова за остале зоне може да оствари прикључак и на изграђену или планирану **канализациону мрежу**.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Прописују се правила грађења на грађевинском и водном земљишту грађевинског подручја и пољопривредном земљишту изван грађевинског подручја.

3.1. Правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима. Правила изградње објеката по зонама и целинама обухватају услове који се односе на изградњу објеката по зонама и целинама из Плана, према потребама и специфичношћу насеља, за све планиране намене.

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

Прописују се правила грађења **за објекте осталих намена** чија је изградња предвиђена у планском обухвату, а чине их: становање, пословање, привређивање, црквени и воденични комплекс.

Забрањена је изградња објеката 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, и објекти за које се ради или се може захтевати израда елабората о процени сигурности изградње у планом утврђеној заштитној зони електроенергетског појаса, а којом се установи да је угрожена његова сигурност.

3.1.1. Становање

Прописују се правила за породично, вишепородично, повремено/викенд становање и становање у непрофитабилним условима. Породично становање је у комбинацији са пословањем, привређивањем и пољопривредом, док је вишепородично са пословањем.

Положај објеката у односу на регулационе линије: Одређен је грађевинском линијом која је у односу на регулациону на одређеном растојању приказана графички за постојеће објекте и нумерички за планиране објекте у графичком прилогу *бр.5. План регулације и нивелације*.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле: Одређен је као међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна min. удаљеност објеката 2,50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта /међусобна и од другог објекта/ износи најмање пола висине вишег објекта тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.

У случају повећање енергетске ефикасности постојећих вишепородичних и пословних објеката чији габарит је одређен катастарском парцелом, или из конструктивних разлога (пр. стубови), могућа је минимална корекција габарита објеката.

Посебна правила примењују се код изградње породичног становања са пољопривредним домаћинством где је: а) међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте; б) min. растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15m; в) min. удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m, а од границе суседне парцеле 3m; г) ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20m, и то само на нижој коти; д) отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине; ђ) ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; е) источне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели: Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину или приватни пролаз ширине 2,50m.

Прилаз до јавне површине код објеката намењених повременом становању могуће је остварити уређењем прилаза преко јавних и осталих зелених површина, воденичних јазова и осталих водотокова /изградњом степеница, рампи, мостова и сл./ уз прибављање неопходних сагласности.

Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила: Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине и то 0,5ПМ/1стан; 1ПМ/100m² за остале нестамбене намене. 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.

Услови за 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.

Грађевинске 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 надлежни орган.

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

Грађевинске парцеле на којима су изграђени или се граде вишпородични објекти по правилу се неограђују.

Прописују се следећи услови изградње за посебне облике становања

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
Услови за стамбено домаћинство: <i>целина 1. –потцелина 1.1_б и локација 5в, целина 3. –потцелина 3.1_б, 3.1._г, 3.2_б, 3.2._г и 3.3_б</i>	
Локација целина 1.1., 3.1., 3.2., 3.3. и 4. у ПГР-у	Локације у потцелини 1.1.б, 3.1.б, 3.1.г, 3.2.б, 3.2.г и 3.3.б и локације 4д ₁ , 4д ₂ , 4д ₃ и 4д ₄ у целини 4, и локација 5в у потцелини 1.1.
Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити	На грађевинској парцели намењеној породичном становању без присутних осталих делатности могу се градити: главни објекат, други објекат (стамбени, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20m²) и помоћни објекат у функцији становања (остава мања од 20m², ограде и сл). На парцелама већим од 600m², где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте као компатибилне намене. На парцелама већим од 800m², могуће је поред основног стамбеног објекта градити мали производни погон и објекте комерцијалних и услужних делатности (стоваришта, veleпродаја) као компатибилне намене.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Min. површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300m^2, двојног објекта је 400m^2 (две по 200m^2), објекта у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објекта 200m^2, као и објекта у прекинутом низу 200m^2. Min. ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10m, двојних објекта 16m (два по 8m) и објекта у непрекинутом низу 5m. Min. ширина грађевинске парцеле за изградњу компатибилне намене је 10m.
Максимална спратност објекта	Четири надземне етаже и једна надземна етажа за помоћни објекат.
Максимални индекс заузетости	40%

XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу-20.3%

XIV. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу-0.20

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: П (приземље)

XVI. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу

XVII. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП):

Према идејном решењу, укупна БРГП – 87.3 m^2 ;

На парцели се налази и део стамбени објекта спратности П бруто површине 37.8m^2

Површина земљишта под објектом – 87.3 m^2 ;

XVIII. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Становање.

ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према Идејном решењу

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

Кота слемена (кс): $+5,60\text{ m}$;

Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):

Кота слемена: $+K_s 321.04\text{ m}$;

XIX. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу

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

XXI. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу

XXII. КРОВ: Према идејном решењу

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

XXIV. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА: Решити у оквиру предметних парцела, без усмеравања према суседним парцелама

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

XXVI. БРОЈ ПРАКИНГ МЕСТА: Према идејном решењу - 1

XXVII. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Цео објекат

XVIII. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални

XXIX. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ: Према идејном решењу и условима за пројектовање и прикључење, број 3262/25 од 11.07.2025.год од ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ.

XXX. 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.

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

XXXII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: ОБАВЕЗНА ЈЕ ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА. ОБЈЕКАТ МОРА ДА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА РАЗВРСТАВАЊЕ У ЕНЕРГЕТСКИ РАЗРЕД ПРЕМА ЕНЕРГЕТСКОЈ СКАЛИ ДАТОЈ У ПРАВИЛНИКУ О УСЛОВИМА, САДРЖИНИ И НАЧИНУ ИЗДАВАЊА СЕРТИФИКАТА О ЕНЕРГЕТСКИМ СВОЈСТВИМА ЗГРАДЕ ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 69/12).

XXIII. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА:///

XXIV. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење број 2561200-D-10.02-276041-25 од 10.07.2025.год;
- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 75/2025 од 30.06.2025.године., бр. обј. процедуре РОП-ЛЕС-15821;
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење број 3262/25 од 11.07.2025.год.

XXXV. 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 градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (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 58.

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).

XXVI. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Идејно решење бр. ИДР 05.0/2025 од маја 2025 год (0. Главна свеска, 1. Пројекат архитектуре), урађено од стране пр. Драгана Илића, студио за архитектуру и дизајн ДОМПРОЈЕКТ Лесковац, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Драган Илић., дипл. инж. арх (број лиценце 321 A212 24) који је одговорног лица пројектанта.

Главна свеска, бр. ИДР 05.00/25;

Пројекат архитектуре, бр. ИДР 05.01/25.

XXVII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима.

XVIII. НАПОМЕНЕ: 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 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, као и технички опис 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. 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).

Напомена: Услед системске грешке у Централној евиденцији обједињене процедуре, у предмету ROP-LES-15821-LOCH-2/2025, заводни број 353-202/25-02, предмет је сторниран а подносилац је упућен да поднесе нови захтев за издавање локацијских услова, са свом документацијом приложеном од стране подносиоца у предмету бр. ROP-LES-15821-LOCH-2/2025. Документација коју надлежни орган у поступку издавања локацијских услова прибавља по службеној дужности, односно копија катастарског плана, копија катастарског плана водова као и услови ималаца јавних овлашћења, прибављени су у предмету бр. ROP-LES-15821-LOCH-2/2025 и приложени у предмету бр. ROP-LES-15821-LOC-3/2025.

XXIX. 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.

XL. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$87.3 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = 4.976,10 \text{ динара}$$

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-15821-LOC-3/2025.

Обрадила

Радмила Горуновић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за локацијске услове

Александар Младеновић, маст.инж.грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл.правник