



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-19030-LOC-1/2025

Заводни бр.: 353-222/25-02

Датум: 03.10 .2025.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Славољуба Станковића из Лесковца, ул. Николе Ђурића Павке бр. 134, Бобиште, који је поднет преко пуномоћника – Александре Ранчић из Лесковца, ул. Београдска бр. 34, 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 62/23), 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 17 („Службени гласник града Лесковца“ бр. 29/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

на изградњу породично стамбеног објекта, спратности П+1, у улици Николе

Ђурића Павке бб, у Бобишту, на КП бр. 2054/1 КО Бобиште

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП;
- Пуномоћје;
- Катастарско-топографски план;
- Идејно решење бр. 0-MARK-25/06/2025, од јуна 2025. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта «МАРК16», ул. Краља Петра Првог бр.16/8, Лесковац, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Александре Ранчић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 R025 18, која је и одговорно лице пројектанта
- Списак парцела

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

- Орган је надлежан за поступање по захтеву..... ДА;
- Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке.....ДА;
- Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев.....ДА.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ ПУТЕМ ЦЕОП-а ОД РГЗ-а:

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-12998/2025 од 02.07.2025.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Уверење бр. 956-308-16192/2025 од 27.06.2025.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова 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. У склопу преузетог документа Претрага по броју парцеле од 03.10.2025.године, за предметну КП бр. 2054/1 КО Бобиште, П = 2163 m² (приложен у склопу предмета ROP-LES-19030-LOC-1/2025);

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Предметна КП бр. 2054/1 КО Бобиште 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 КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: У складу са Идејним решењем.

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 привремени боравак као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће итд.

одмор и сл.)

- 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 17 ("Сл. гласник града Лесковца", бр.29/16)

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

Према Плану генералне регулације 17 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 29/16) и графичком прилогу 05. План намене површина, предметна КП бр. 2054/1 КО Бобиште, налази се у зони: породично становање/приградско насеље Бобиште – становање са пословањем, **целина 2, подцелина 2ц**. Према графичком прилогу 08. Карта спровођења плана, спровођење по ПГР.

Планом генералне регулације 17 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 29/16), прописано је следеће:

2. ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ, МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТКАМА

ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Целина 2 (део блока 87, 88, 89, 90 и 91) П=135,28 ha

Обухват: Налази се између источне границе целине 1 и источне границе планског обухвата, северне и јужне границе грађевинског подручја. Целина обухвата подручје насељеног места Бобиште и подељена је на шест потцелина (а, б, ц, д, е и ф). Делови потцелина 2е и ф су захваћене широм зоном санитарне заштите. Дата је могућност комплетирања водног земљишта потока старе Баре које није у функцији са парцелама свих намена у овој целини.

Претежна намена породично становање у приградском насељу -Задржава се постојећа зона породичног становања у оквиру потцелина 1а, б, ц, д и е, са изграђеним самосталним и појединачним двојним објектима са планским унапређењем према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију). Парцеле који не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине представљају катастарску парцелу и даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења директно из Плана. Уколико се створе услови да се укрупњавањем катастарских парцела

формира грађевинска парцела, у том случају могућа је градња према параметрима који су прописани за зону породичног становања.

Стамбено-пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног становања, претежно дуж Ул.Николе Ђурића и осталих доминатних праваца кретања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта. Постојећи објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. Пословање на парцели у оквиру зоне становања може да буде и доминантно на парцели, а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породично становање.

Становање са пољопривредним домаћинством може бити заступљено изван главних насељских саобраћајница у рубном подручју, периферно ка пољопривредном земљишту. Постојећи објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана.

Изградња нових објеката на неизграђеним парцелама, предвиђа се у оквиру дозвољених параметара за зону становања.

Реализација и спровођење: сви напред наведени садржаји у обухвату зоне реализују се директно или изразом Плана детаљне регулације према смерницама из Плана, како је приказано у графичком прилогу бр.8.Карта спровођења Плана.

Претежна намена привређивање/пословање -Задржава се као постојећа претежна намена заступљена у изолованим комплексима који се налазе у потцелини 2а, ц и е, са изграђеним објектима и даље се уређује и унапређује према параметрима за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију) уз директно спровођење Плана, као и пословна зона која се реализује као новоформирана дуж северне регулације Ул.Николе Ђурића на улазу у насељено место Бобиште.

2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у Плану дефинисана су на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гл. РС“, бр.22/2015), тако да се на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу, које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су за грађевинске парцеле, односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Систематизована су тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила), за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

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

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

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

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

Табела 4 -Општа правила уређења и грађења за зоне и целине

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ	
Правила за парцелацију 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 улица, зеленх површина и комуналних објеката, 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 цели катастарску парцелу у складу са Законом о експропријацији.
Правила за парцелацију осталог грађевинског земљишта	Грађевинска парцела за слободностојећи објекат у стамбеној зони по правилу је минималне површине 300m^2 и двојни 400m^2, док је у радној зони 800m^2. Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација ради образовања грађевинске парцеле. 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. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за 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 закупца 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. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ	
Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. <i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.6–План регулације и нивелације.</i>
Грађевинска линија	То је 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 објекта, 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 објекта на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу Плана. <i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.6–План регулације и нивелације.</i> За плански обухват који се даље спроводи израдом плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ	
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	То су објекти: • за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не

	обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине, • на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, • у заштитној зони електроенергетског појаса, • у заштитној зони водотока, • у зони санитарне заштите и • у зони заштите гасовода.
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 слободностојећи - 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, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл).
Грађевински елементи објекта	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. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m. 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 и простора за	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

паркирање и гаражирање возила	2,50м. За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 4 -Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката. Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.
Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
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.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата су по претежним наменама (породично становање и пословање/радна зона) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу према важећем закону.

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од Зара, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена породично становање

Планирано је унапређење постојеће зоне породичног становања у приградском насељу доградњом формиране стамбене матрице, дуж Ул.Николе Ђурића стамбено-пословним објектима, у дубини блока стамбеним објектима и у рубном делу зоне објектима у оквиру пољопривредног домаћинства.

Положај објеката у односу на регулационе линије: За изградњу нових објеката грађевинска линија је у односу на регулациону на растојању од 3m.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле: 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 удаљеност објеката, је 2,50m.

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

Међусобна удаљеност објеката, поред min. удаљења 2,50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Посебна правила се примењују код изградње новог пољопривредног домаћинства 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 објекта 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)сточне 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.

Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила: Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине и то 0,5ППМ/1стан; 1ППМ/100m² за остале 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 1,40 m.

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.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ - целина 2 –потцелина 2а, б, ц, д и е	
Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити	На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити пословни објекти (услугне делатности, трговина и сл.) у склопу основног објекта или као самостални. На парцелама већим од 800m ² , могуће је поред основног стамбено-пословног објекта градити мали производни погони и објекти комерцијалних и услужних делатности (стоваришта, велепродаја) као компатибилне намене.
Објекти чија изградња је забрањена	Објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и	Min. површина грађевинске парцеле за нову изградњу становања са пословањем је 600m ² , Min. ширине 10m.

минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Min. површина грађевинске парцеле за нову изградњу становања и мале привреде је 800m^2 , min. ширине 20m.
Максимална спратност објекта	Две надземне етажe за пословни као самостални објекат.
Максимални индекс заузетости	Становање са пословањем 40%, са малом привредом 30%.

XII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ:

Према Идејном решењу:

Индекс заузетости: 15.90 % (максимално 30% према Плану)

Индекс изграђености: 0,21 (максимални индекс изграђености није дефинисан планским документом, већ максимална спратност објеката – две надземне етажe)

XIII. ПАРКИРАЊЕ:

У складу са Идејним решењем, за потребе предметног стамбеног објекта – 2 паркинг места у оквиру предметне парцеле.

XIV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према Идејном решењу: П+1 – приземље и спрат (две надземне етажe).

XV. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према Идејном решењу – 1 (једна) функционалне јединице

XVI. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, БРУТО ПОВРШИНА:

Према Идејном решењу:

укупна БРГП надземно:

Укупна БРГП 208.00 m^2

Укупна НЕТО површина 168.50 m^2

Нето површине етажа: Пнето приземља 88.50 m^2

П нето 1.Спрата 80.00 m^2

Бруто површине етажа: Пбруто приземља 104.00 m^2

Пбруто 1. Спрата 104.00 m^2

Укупно бруто развијена површина 208.00 m^2

Површина земљишта под објектом (габарит приземља) 104.00 m²

Површина пројекције објекта – пројекција габарит надземних етажа 104.00 m²

Остали објекти на парцели: 240 m² – постојећи објекти на парцели

XVII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према Идејном решењу и планском документу

XVIII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу и планском документу

XIX. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу.

XX. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према Идејном решењу

висина објекта (венац, слеме, и др.) (+224,15):

приземље +0.40,

1.спрат +3,63

атика +6.97, +7.37

апсолутна висинска кота 0,00: (венац, слеме, и др.):

приземље +224.55,

1.спрат +227.78

атика +231.12, +231.52

XXI. КРОВ: Према Идејном решењу, материјализација корва: ТР лим, нагиб 8,7°

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

XXIII. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА: 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.

XXIV. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ: Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

XXV. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према Идејном решењу 70,18 %

XXVI. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ: Према Идејном решењу

XXVII. ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Према идејном решењу - цео објекат

XVIII. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални

XXIX. ПРИЛАЗ ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ: Према Идејном решењу и Условима ЈП „Урбанизам и изградња“ број ROP-LES-19030-LOC-1/2025, знак 3536/25 од 24.07.2025.године, у којима је наведено: „дозвољава се један колско-пешачки прилаз на земљиште јавне намене – саобраћајну површину са западне стране грађевинске

парцеле на којој је планирана изградња, на фактичко стање улице Николе Ђурића Павке – КП бр. 1706 КО Бобиште, а преко КП бр. 2045 КО Бобиште, парцеле која је у власништву града Лесковца.

Максимална ширина дозвољеног прилаза према Одлуци о доношењу сепарата о техничким условима изградње („Сл.гласник града Лесковца“ бр. 41/2023 је 3,0 m. Положај прилаза како је дато у графичким прилозима Ситуационих планова.“

Условe ЈП „Урбанизам и изградња“ је потребно испоштовати приликом израде пројекта за грађевинску дозволу.

- XXX. МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и 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
- XXIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///**
- XXIV. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

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

- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ:** Услови за пројектовање и прикључење објекта: стамбена зграда са два стана, Лесковац, Синише Јањића бр. 1, парцела број 2894, К.О.Лесковац, бр. 2561200-Д.10.02.-294280-25/2 од 31.07.2025. год.
- **ЈКП „Водовод“ Лесковац:** Услови за пројектовање и прикључење за издавање локацијских услова за изградњу породично стамбеног објекта спратности П+1, у ул. Николе Ђурића Павке бб, у Бобишту, на КП бр. 2054/1 КО Бобиште.број РОП-ЛЕС-36666, знак: 91/2025 од 25.07.2025. године
- **ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац:** Услови за пројектовање и прикључење, број РОП-LES-19030-LOC-1/2025, знак 3536/25 од 24.07.2025.године

- 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 објекта – "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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "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 објекта – "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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

XXVI. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Идејно решење бр. 0-MARK-25/06/2025, од јуна 2025. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта «МАРК16», ул. Краља Петра Првог бр.16/8, Лесковац, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Александре Ранчић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 R025 18, која је и одговорно лице пројектанта

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 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, 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. 96/2023).

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 62/23).

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 62/23), 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 62/23).

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. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 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:

$$208,00 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{11.856,00 \text{ динара}}}$$

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 издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-19030-LOC-1/2025.

Обрађивач

Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.