



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-4504-LOC-1/2026

Заводни бр.: 353-128/26-02

Датум: 23.04.2026.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Нинослав Вулић, ул.Лебански пут бр. 21, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – Жикице Стојановића, Трг слободе бр.6, Брестовац, 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, 52/2021,62/2023 и 91/25), 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 реконструкцију и доградњу породично–стамбеног објекта

(објекатбр.1)спратности П+1 са две стамбене јединице

на КП бр. 1139 КО Доње Синковце у Доњем Синковцу

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Списак парцела;
- Сагласност број УОП - Т:35-2025 од 06.05.2025. год. оверена код јавног бележника Десанке Марјановић, ул. 11. Октобар, ТПЦ "Багат", I спрат, Лесковац;
- Сагласност број УОП - 1:5994-2025 од 06.05.2025. године, оверена код јавног бележника Десанке Марјановић, ул. 11. Октобар, ТПЦ "Багат", I спрат, Лесковац;
- Сагласност број УОП - 1:36-2025 од 06.05.2025. године, оверена код јавног бележника Десанке Марјановић, ул. 11. Октобар, ТПЦ "Багат", I спрат, Лесковац;
- Катастарско-топографски план;

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

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

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

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

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019):

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-5283/2026 од 17.03.2026. год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова - Уверење бр. 956-308-7420/2026 од 16.03.2026. год., издато 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 са јавног доступних података сајта Републичког геодетског завода КП бр. 1139 КО Доње Синковце - П= 971.0m²;

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Предметна катастарска парцеле КП бр. 1139 КО Доње Синковце 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 два стана
- **Објашњење:**Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак (за одмор и сл.)
- **Додатни критеријум:** До 400 м² и П+1+Пк/ПС
- **Класификациони број:** 112111
- **Категорија:** А
- **Учешће у укупној површини објекта:** 100%

XI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: Планом генералне регулације 19 (Сл. Гласник града Лесковца бр. 18/15)

Предметна катастарска парцела налази се у зона 1, подзони 1а, планиране намене - Породично становање - површине остале намене, за коју важе следећа правила:

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

XIII. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА -ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на целине/зоне

Имајући у виду оцену постојећег стања са билансима површина као и смернице прописане Генералним урбанистичким планом Лесковца 2010.-2020.год., подела подручја плана на просторне целине се делимично мења, а границе се коригују према планираним регулацијама јавних површина и прописују се смернице за спровођење по зонама. Обухват Плана у грађевинском подручју чини грађевинско земљиште које је подељено на **шест просторних целина/зона** и водно земљиште формирано као посебна зона 9, док се изван грађевинског подручја налази **пољопривредно земљиште** одређено као **зона 7** и **шумско земљиште** као **зона 8**. Зоне су формиране према претежним наменама, а границе су дефинисане регулацијама планираних јавних површина или катастарским међама комплекса и парцела уз преузимање стечених урбанистичких обавеза насталих применом планских решења у предходном периоду

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

Подзона 1а, 1б, 1г, 1д и 1ђ: у потпуности задржава намену, форму и границе по постојећем стању уз минималне корекције према планираним регулацијама саобраћајница, с тим што се неизграђене површине пренамењују у зону становања.

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, врше 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 $10,00\text{m}$, објеката у непрекинутом низу је $5,00\text{m}$ и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу $8,00\text{m}$, а за двојне објекате $16,00\text{m}$ (два по $8,00\text{m}$). 2) **мешовито становање** -породичног стамбеног објекта и мале привреде је $20,00\text{m}$.

Најмања грађевинска парцела за изградњу **компатибилних садржаја**: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је 400m^2 ; као други објекат на парцели породичног становања је 600m^2 . Максимална површина грађевинске парцела је 800m^2 . 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 искоришћености 40%.

Зона привређивања и пословања: За изградњу нових комплекса -минимална површина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети, сервис и др.) је 800m^2 ; минимална ширина парцеле –фронта према улици је 16m .

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.

- *Правила за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели*

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања/

доградње. У случају замене објекта новим, поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. Уколико постојећи објекат има урбанистичке параметре мање од параметара датих овим планом, могућа је доградња, уз поштовање следећих услова: 1)неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели или јавном паркингу; 2)доградња може бити у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог плана; 3)дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објеката на парцели; 5)дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији; б)доградња нових етажа постојћих објеката могућа је у оквиру планом дозвољених висина; 7)код доградње постојећих етажа поштовати правила везана за прелазак делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) преко грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија прелази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта; 8)дограђени део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др); 9)приликом доградње нових етажа дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

- *Правила регулације за постојеће објекте, који нису у складу са планираном наменом, до привођења простора новој намени*

Постојећи објекти, легално грађени, а који су у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструирати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене; Реконструкција свих врста инсталација; Адаптација простора унутар постојећег габарита; За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12м².

- *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 објеката* 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 објеката 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 формиран 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 објеката 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 објеката 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 објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нулној 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 (денivelација 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, докати, 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, докати, 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 објеката 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, ограђивање 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 ограда 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 ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити 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=(10-50ст/ha) ГС=(до 10стана/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** –мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 50%; --са пословањем мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 40%., 2) **мешовито становање** -породичног стамбеног објекта и мале привреде мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 30%, -породичног стамбеног објекта и пољопривреде износи 0,6, мах.степен заузетости 20%.

- *Највећа дозвољена спратност и висина објеката*

Породични објекти: Минимална спратност основног објекта за становање: П (приземље), мах.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 мах. 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 мах.30m².

Спратност помоћних објеката у функцији становања (оставе, гараже, летње кухиње) може да буде мах. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде мах.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 мах.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 формиран 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 фронтovima 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 $20m^2$, ограде, 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, оградe, 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 објеката 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 некавалитетних 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

- XIV. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу - 35,65 %
XV. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу - 0,58
XVI. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** П+1 (приземље+спрат)
XVII. **ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу
XVIII. **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП):** Укупна бруто површина свих објеката на парцели/заузетост – 346,13 м²

БРГП реконструисаног стамбеног објекта бр.1 – 287,81 м²

Бруто површина приземља – 143.11 м²

Бруто површина спрата – 122.54 м²

Нето површина приземља – 114,17 м²

Нето површина спрата-122.54 м²

XIX. **НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Становање.

XX. **ВИСИНСКЕ КОТЕ:** Према Идејном решењу

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

Кота слемена (кс): +7,60 м;

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

Кота слемена: + 237,60 м;

- 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. **КРОВ:** Према идејном решењу
XXV. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.):**
Према идејном решењу
XXVI. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** Решити у оквиру предметних парцела, без усмеравања према суседним парцелама
XXVII. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угозити суседне парцеле и објекти на њима
XXVIII. **ПАРКИРАЊЕ:**2 паркинг места
XXIX. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДНИЦА:**Према идејном решењу - 2 функционалне јединице
XXX. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРИНЕ:** Према идејном решењу 38,05 %
XXXI. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат
XXXII. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални
XXXIII. **УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ:** Према условима ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ, Услови за пројектовање и прикључење број 1589/26 од 09.04.2026.године, број предмета ROP-LES-4504-LO C-1/2026.
XXXIV. **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.
XXXV. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ:** ///
XXXVI. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** 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).

Напомена: ОБАВЕЗНА ЈЕ ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.

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

ХХVІ. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење број 281200-D-10.02-154960-26 од 08.04.2026.год;
- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 41/2026 од 02.04.2026.године., бр. обј. процедуре ROP-LES-4504;
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење број 1589/26 од 09.04.2026, број предмета ROP-LES-4504-LO C-1/2026.

СХVІІ. 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).

XVІІІ. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење бр. ИДР – А0 - 26/2025 од фебруара 2026.год (0. Главна свеска, 1. Пројекат архитектуре), урађено од стране – Жикице Стојановић Пр "ПИЛОТ ПРОЈЕКТИ 016" ЛЕСКОВАЦ, ул. Станоја Главаша 34д/19, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Марије Д. Момчиловић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 А 00056 19;
- Главна свеска, бр. ИДР – А0 - 26/2025;

- Пројекат архитектуре, бр. ИДР – А - 26/2025;
- Одговорно лице пројектанта: Жикица Стојановић;
- Главни пројектант: Марија Д. Момчилови, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 А 00056 19.

XXIX. 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.

XI. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 53 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, 62/2023 и 91/25).

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, 52/2021,62/2023 и 91/25), 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, 62/2023 и 91/25).

XLI. 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 бр. 23-058-05766.

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

$$287,81 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \mathbf{16.408,59} \text{ динара}$$

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-4504-LOC-1/2026**.

Обрадила

Радмила Горуновић, дипл.инж. арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жељко Павловић, дипл.инж.арх.