



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за урбанизам
Број предмета: **ROP-LES-41346-LOCH-2/2026**
Заводни бр.: **353-345/25-02**
Датум: 06.05.2026. год.
Лесковац

Поступајући по захтеву Ивице Стојановића, ул. Студеничка бр. 7в, Лесковац, поднетог преко пуномоћника „Faros - inženjering“, ул. Бабичког одреда 4Б/3, Лесковац, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), 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 детаљне регулације за део насеља „Обрад Лучић“ – источно од општинског пута ОП-16 – зона 2, целина 26 у Плану генералне регулације 16 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 33/24), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу два стамбена објекта спратности П
на КП бр. 1767 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

-Пуномоћје;

-**Идејно решење** од децембра 2025.год., урађено од стране „Faros - инжењеринг“, ул. Бабичког одреда 4Б/3, Лесковац, које садржи следеће:

-0. **Главна свеска**, 2-12/2025;

-1. **Пројекат архитектуре**, 2-12/2025;

-Графички прилози идејног решења у .dwg формату;

-Одговорно лице пројектанта: Неојша Дикић пр., главни пројектант: Срђан Лакетић дипл. инж. грађ., број лиценце: 317-D909-06;

-Катастарско-топографски план, урађен од стране геодетског бироа „Геодетски биро Обрадовић“, Обрадовић Слободан, Милун С. Петровић Лесковац, у .пдф и .dwg формату.

II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 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. 952-04-065-6590/2026 од 31.03.2026 године, издата у .пдф и .dxf формату, од стране РГЗ-а, службе за катастар непокретности Лесковац;

• Уверење катастарског плана водова, бр. 956-308-9450/2026 од 30.03.2026.године, издата у .пдф и .dwg формату, од стране РГЗ-а, одељења 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):

Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, односно преко Сервисне магистрале органа, прибављен је податак о површини КП бр. 1767 КО Лесковац: **1311m²**.

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

НАПОМЕНА:
ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, ПОТРЕБНО ЈЕ ИЗВРШИТИ ПАРЦЕЛАЦИЈУ У СКЛАДУ СА ЗАКОНСКИМ ПРОПИСИМА ЗА ИЗДВАЈАЊЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.

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

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: Према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране геодетског бироа „Геодетски биро Обрадовић“, Обрадовић Слободан, Милун С. Петровић Лесковац, на предметној КП бр. 1767 КО Лесковац, не постоје објекти.

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

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

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

ПЛАНСКИ ОСНОВ: План детаљне регулације за део насеља „Обрад Лучић“ – источно од општинског пута ОП-16 – зона 2, целина 26 у ПГР-у 16 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 33/24).

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

2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Општа правила уређења и грађења простора

Општа правила која се примењују код изградње нових објеката за све намене у обухвату су:

- правила парцелације,
- правила регулације,
- правила изградње и
- правила за уређење грађевинских парцела, оградњавање и озелењавање.

Табела 2. – Општа правила парцелације, регулације и изградње

Правила парцелације	
Правила за парцелацију јавног грађевинског земљишта	Разграничење јавног грађевинског земљишта од осталог земљишта извршено је утврђивањем граница јавног грађевинског земљишта, коју одређују регулационе линије саобраћајница. Новопланиране грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта формиране су планом. 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 за парцелацију 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 детаљну 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.

Правила регулације	
Регулациона линија	<p>Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p>Дефинисана је графичким прилогом бр.6 –План регулације и нивелације.</p>
Грађевинска линија	<p>Линија на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за подземне делове објеката, гараже и сл., може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама.</p> <p>Грађевинска линија дефинисана је применом принципа уважавања изграђених/ постојећих физичких структура и приказана је графичким прилогом бр.6 –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 целину којој припада и њена диспозиција је приказана нумерички у односу на регулациону линију у наведеном графичком прилогу.</p>
Правила изградње	
Врста и намена објекта који се могу градити	<p>Породични стамбени објекат као зграда која је намењена становању и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана.</p> <p>Стамбено-пословни објекат као зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора.</p> <p>Комерцијални /пословни/ објекат као зграда која је намењена за обављање услужне делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора.</p> <p>Производни објекат као зграда која је намењена за обављање производне делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више производних простора.</p>
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	<p>Забрањена је изградња објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> - који се налазе на списку у Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр.114/2008), 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. <p>Условљена је изградња објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> - у заштитној зони електроенергетског појаса позитивном законском регулативом и потребом прибављања сагласности власника далековода.
Положај објекта на парцели	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 2. двојни објекат и <p>3) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.</p> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
Висина објекта	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављену према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p>

	<p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Висина надзетка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</p>
Кота приземља објекта	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <p>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима.</p>
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<p><u>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.</u></p> <p>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 (гараже, оставе, летња кухиња, и сл), пословни или објекат јавне намене.</p>
Грађевински елементи објекта	<p><u>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже-2,0m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m.</u></p> <p>Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,50m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>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.</p>
Отворене спољне ступенице	<p>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.</p> <p>Ступенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Ступенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
Правила за уређење грађевинских парцела, оградавање и озелењавање	
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>Број потребних паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката према табели бр. 10 –Нормативи за паркирање.</p>
Одводњавање и нивелација	<p>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.</p> <p>Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.</p>
Оградавање	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградавање.</p>

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

2.2.1. Подела на карактеристичне целине и зоне (опис и критеријуми)

2.2.2. Концепција уређења карактеристичних целина одређених планом према планским и другим карактеристикама

Потцелине: 2б.1.4.

Земљиште: грађевинско;

Намена: породично становање са јавним саобраћајним површинама;

Планира се: задржавање постојећих породичних стамбених и компатибилних објеката који се могу реконструисати ради побољшања услова становања и пословања или заменити новим и компатибилним објектима, као и изградња нових породичних стамбених и компатибилних објеката. Примењивати посебне прописе за све објекте који се налазе у заштитном појасу енергетске инфраструктуре до замене кабловским водом постојећих надземних 35kV далеководова.

2.2.3. Детаљна намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

У обухвату плана дефинисана је:

- детаљна намена,
- компатибилне намене детаљној намени и
- намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру детаљне намене.

Табела 3. –Однос детаљне и компатибилне намене

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА							
		Саобраћајни површине	Површине за спорт и рекреацију	Површине и објекти у функцији енергетске инфраструктуре	Инфраструктура	Заштитне зелене површине	Површине за породично становање	Површине за индустрију и производњу	Површине за комерцијалне делатности
ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ	Саобраћајне површине	+	-	-	+	-	-	-	-
	Површине за спорт и рекреацију	+	+	-	+	+	-	-	-
	Површине и објекти у функцији енергетске инфраструктуре	+	-	+	+	+	-	-	-
	Заштитне зелене површине	-	-	+	+	+	-	-	-
	Површине за породично становање	-	+	-	-	-	+	-	+
	Површине за индустрију и производњу	+	+	+	+	+	-	+	+

	Површине за комерцијалне делатности	+	+	+	+	+	+	+	+
	Површина за верски објекат	+	-	-	+	+	-	-	-

2.2.4.2.3. Енергетска инфраструктура

2.2.4.2.3.1. Електроенергетска инфраструктура

Објекти и мрежа 35kV -У заштитној зони далековода 35 kV која износи минимално 15 m са обе стране далековода од његовог крајњег фазног проводника, не препоручује се изградња објеката за становање и стални боравак људи. Изградња је дозвољена уз сагласност и под условима власника мреже.

2.3.1. Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом

Табела 7. -Врста и намена објеката у појединачним зонама

Просторна целина		Намена	Компатибилна намена
26.1.1.	Површине за породично становање у зони без ограничења и након каблирања постојећих надземних 35kV далековода	Дозвољена је изградња породичних стамбених објеката.	Дозвољена је изградња објеката за пословање /агенције, трговина, угоститељство, сервис и сл. услуге/, мањих производних објеката, објеката за спорт и рекреацију, комуналне и остале инфраструктуре и зеленило.
26.1.2.			
26.1.3.			
26.1.4.			
26.1.5.			

2.3.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле

- Површине за породично становање у зони без ограничења (просторне целине 26.1.1., 26.1.2., 26.1.3., 26.1.4. и 26.1.5.): најмања површина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте је 300m² и за објекте у прекинутом низу је 200m², а најмања ширина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте и породични стамбени објекат са пословањем је 10m и за објекат у прекинутом низу је 8m.

2.3.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај грађевинске линије условљен је минимално прописаним растојањем између грађевинске и регулационе линије који је приказан у графичком прилогу бр.6. План регулације и нивелације, за изградњу нових објеката нумеричким приказом и за постојеће објекте који се задржавају на грађевинској линији приказаној графички. У простору између грађевинске и регулационе линије није дозвољена изградња.

Положај у односу на границе грађевинске парцеле у целинама где је дозвољена изградња нових објеката одређена је према планираној намени и у зависности од типологије објекта који се гради:

- Површине за породично становање у зони без ограничења (просторне целине 26.1.1., 26.1.2., 26.1.3., 26.1.4. и 26.1.5.):

Међусобна удаљеност објеката је минимално 4,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се у складу с претходним ставом, обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:

- 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50m;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50m.

У случају изградње објекта у прекинутом низу за постављање објекта на катастарској међи потребна је сагласност суседа. За први или последњи објекат у прекинутом низу најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле је 1,50m.

У случају изградње објекта компатибилне намене /услужно-комерцијалне делатности/ и мањег производног објекта положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 5,00m.

За изграђене породичне стамбене објекте 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. За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 12,0m 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.

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 $\min.1,00m$, изузев у зонама где постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтovima парцеле) где је минимална удаљеност $0,00m$ и где су суседи међусобно сагласни.

2.3.4. Највећи дозвољени индекс заузетости

Табела 8. -Највећи дозвољени индекс заузетости по целинама, у складу са наменом и величином парцеле

Просторна целина	Намена	Највећи дозвољени индекс заузетости [%]	
26.1.1., 26.1.2., 26.1.3., 26.1.4., 26.1.5., 26.1.6. и 26.1.7.	Породично становање	50	
	Породично становање са пословањем и компатибилна намена	40	
26.2.1., 26.2.2.и 26.2.3.	Индустрија и производња	За нове комплексе	50
		За постојеће комплексе	60
	Индустрија и производња и компатибилна намена	50	
26.3.	Комерцијалне делатности	50	
	Комерцијалне делатности и компатибилна намена	40	
26.4.	Верски објекат	40	

2.3.5. Највећа дозвољена висина или спратност објеката

Табела 9. -Највећи дозвољена спратност објекта по целинама, у складу са наменом парцеле

Просторна целина	Намена	Највећа дозвољена спратност објекта
26.1.1., 26.1.2., 26.1.3., 26.1.4. и 26.1.5.	Породично становање	Највећа дозвољена спратност објекта је три надземне етаже.
		Највећа дозвољена спратност помоћног објекта је једна надземна етажа.
		Највећа дозвољена спратност објекта компатибилне намене је три надземне етаже.
26.1.6. и 26.1.7.		Задржава се постојећа.

2.3.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели може се градити други објекат: као помоћни објекат (у функцији главног) или објекат компатибилне намене.

На грађевинској парцели намењеној **породичном становању** слободностојећег типа градње без присутних осталих делатности могу се градити: главни објекат и помоћни објекат у функцији становања (летња кухиња, гаража, остава мања од $20m^2$, ограде и сл). **На грађевинској парцели површине веће од $400m^2$ дозвољена је изградња другог стамбеног објекта и пословног објекта као**

компатибилне намене у склопу основног објекта или као самостални, уз услов да буду тако постављени да у случају поделе на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавну површину.

2.3.11. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених, комерцијалних и производних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Гараже објеката планирају се у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом и врстом делатности, према табели.

Табела 11. - Нормативи за паркирање

Намена	Тип објекта		Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање			стан	1
Пословање /комерцијално услужне делатности/	Пословни простор		м ² запослен	45-60 (7-9)
	Занатске радње		м ² запослен	60-80 (3-5)
	Угоститељски објекти /ресторан и сл.		седишта	8-12
	Трговина	супермаркети	м ²	50-80
		техничка роба		25-50
мешовита трговина		20-40		
трговина на мало		100		
Производни објекти			м ²	200

XI. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу 18,66 %.

XII. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу 0,187.

XIII. **ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу 2 ПМ (два паркинг места на парцели).

XIV. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу: Објекат бр.1 (П) и Објекат бр. 2 (П). Оба објекта приземне спратности.

XV. **НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу породично стамбени објекти.

XVI. **ТИП ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу слободностојећи објекти.

XVII. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / СТАНОВА:** Према идејном решењу Два стамбена објекта са по једном стамбеном јединицом.

XVIII. **ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу.

XIX. **БРУТО ПОВРШИНА:** Према идејном решењу.

-Приземни објекат бр. 1 Бруто површина приземља 127,00 м²;

-Приземни објекат бр. 2 Бруто површина приземља 93,41 м²;

-Укупна БРГП надземно 220,41 м²;

XX. **РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према идејном решењу.

XXI. **РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:**

Према идејном решењу.

XXII. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу.

XXIII. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу.

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

Објекат 1:
Приземље: +0.30m
Венац: +3.12m
Слеме: +6.35m

Објекат 2:
Приземље: +0.30m
Венац: +3.12m
Слеме: +6.09m

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

Објекат 1:
Венац: +228.80m
Слеме: +232.03m

Објекат 2:
Венац: +231.77
Слеме: +228.80m

XXIV. КРОВ: Према идејном решењу. Оба објекта вишеводни кровови

Објекат бр. 1

- оријентација слемена: северозапад - југоисток;
- нагиб кровних рвни: 30°;
- материјализација крова: фалцовани цреп.

Објекат бр. 2

- оријентација слемена: југозапад - североисток;
- нагиб кровних рвни: 30°;
- материјализација крова: фалцовани цреп.

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

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

XXVII. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ: Насипањем терена не смеју се угозити суседне парцеле и објекти на њима.

XVIII. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу 63%.

XXIX. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Цео објекат.

XXX. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални.

XXXI. ПРИЛАЗ: Према идејном решењу – са југозападне стране, са приступне улице.

XXXII. 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.

XXXIII. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: /// /// ///

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

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

XXVI. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: III III III

XXVII. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

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

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГОНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2581200-Д.10.02-180545/3-26 од 30.04.2026.год.;
- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 45/2026 од 22.04.2026.год., број обједињене процедуре: РОП-ЛЕС-41346;

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

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

XXIX. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

-Идејно решење од децембра 2025.год., урађено од стране „Fagos - инжењеринг“, ул. Бабичког одреда 4Б/3, Лесковац, које садржи следеће:

-0. Главна свеска, 2-12/2025;

-1. Пројекат архитектуре, 2-12/2025;

-Графички прилози идејног решења у .dwg формату;

-Одговорно лице пројектанта: Небојша Дикић пр.;

-Главни пројектант пројекта архитектуре: Срђан Лакетић дипл. инж. грађ., број лиценце: 317-D909-06.

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

XLI. 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 прилаже се:

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

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

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

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

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

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

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Сходно члану 8ђ. („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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон,

9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

XLII. 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.

XLIII. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

$$220,41 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \underline{12.563,37 \text{ дин.}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а и услове имаоца јавних овлашћења потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. РОП-LES-41346-ЛОСН-2/2026.

Обрађивач

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жељко Павловић, дипл. инж. арх.