



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-34340-LOC-1/2025

Заводни бр.: 353-316/25-02

Датум: 20.05.2026.године

Лесковац

Поступајући по захтеву Милана Бојковића из Лесковца, ул. Црнотравска 18, који је поднет преко пуномоћника Жикице Стојановића из Брестовца, ул. Трг Слободе бр. 5, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 38. став 1. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 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 2б у Плану генералне регулације 16 у Лесковцу („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 33/2024), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта за технички преглед возила чија НДМ не прелази 3,5 t
спратности „П“, на КП бр. 96 КО Лесковац у Лесковцу.

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Накнада за ЦЕОП и РАТ;
- Пуномоћје;
- Списак катастарских парцела;
- **Идејно решење** од септембра 2025.године (0-Главна свеска, бр. ИДР-А0-39/2025 и 1. Пројекат архитектуре, бр. ИДР-А-39/2025 и графички прилози у .dwg формату), урађено од стране бироа за планирање, пројектовање и извођење радова у грађевинарству, „Пилот пројекти 016“ Лесковац, ул. Станоја Главаша 34д/19, 16000 Лесковац, ПР Жикица Стојановић, Одговорно лице пројектанта: Жикица Стојановић, Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Марија Д. Момчиловић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 А 00056 19;
- Катастарско-топографски план у .лпф и .dwg формату, урађен од стране „Гео пројект инжењеринг“, ул. Бабичког одреда бб, Лесковац.

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. 952-04-065-460/2026 од 14.01.2026 године, издата од стране РГЗ-а, СКН Лесковац у .лпф и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова, бр. 956-308-466/2026 од 14.01.2026.године, издата од стране РГЗ-а, Одељења за катастар инфраструктуре Врање у .лпф и .dwg формату.

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 предметне катастарске парцеле: **КП бр. 96 КО Лесковац је 502 m².**

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Испуњен услов. Пре издавање грађевинске дозволе потребно је извршити парцелацију предметне КП бр. 96 КО Лесковац, за издвајање површине која припада јавној намени – саобраћајној површини.

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

VI. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: У свему према приложеном катастарско-топографском плану, урађеном од стране геодетског бироа „Гео пројект инжењеринг“, ул. Бабичког одреда бб, Лесковац.

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: /// /// ///

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

- **Назив:** Зграде за трговину на велико и мало
- **Објашњење:** Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаче, сервисне станице за моторна возила итд.;
- **Додатни критеријум:** До 400 m² и П+1;
- **Класификациони број:** 123001;
- **Категорија:** Б;
- **Учешће у укупној површини објекта:** 100%.

IX. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План детаљне регулације за део насеља „Обрад Лучић“, источно од општинског пута ОП-16-зона 2, целина 26 у Плану генералне регулације 16 у Лесковцу („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 33/2024).

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

Предметна КП бр. 96 КО Лесковац налази се у обухвату 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 („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 33/2024). Намена парцеле је **грађевинско земљиште остале намене – површине за породично становање, подцелина 26.1.1.**

2. ПЛАНСКИ ДЕО

Код прописивања правила уређења и грађења коришћена је законска регулатива и смернице из планова вишег реда, као и из План санације, узимајући у обзир да је насеље „Обрад Лучић“ изграђено као бесправна градња на подручју санитарне зоне заштите северног водоизворишта, које је тек у каснијем периоду рационализовано тако да се сада подручје насеља налази изван ове зоне.

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, ограђивање 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 закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.
Правила регулације	
Регулациона линија	Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Дефинисана је графичким прилогом <i>бр.6 –План регулације и нивелације</i> .
Грађевинска линија	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. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. 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. Грађевинска линија дефинисана је применом принципа уважавања изграђених/постојећих физичких структура и приказана је графичким прилогом <i>бр.6 –План регулације и нивелације</i> , 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.
Правила изградње	
Врста и намена објеката који се могу градити	Породични стамбени објекат као зграда која је намењена становању и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана. Стамбено-пословни објекат као зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора. 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. 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.
Класа и намена објеката чија	Забрањена је изградња објеката: - 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.

<p>је изградња забрањена</p>	<p>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.</p> <p>- на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.</p> <p>Условљена је изградња објеката:</p> <p>- у заштитној зони електроенергетског појаса позитивном законском регулативом и потребом прибављања сагласности власника далековода.</p>
<p>Положај објекта на парцели</p>	<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 3) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
<p>Висина објекта</p>	<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>
<p>Кота приземља објекта</p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ½ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима.
<p>Услови за изградњу других</p>	<p>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</p>

објекта на истој грађевинској парцели	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 (гараже, оставе, летња кухиња, и сл), пословни или објекат јавне намене.
Грађевински елементи објекта	<p>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.</p> <p>Испади на објекту (еркери, дократи, 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 степенице	<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>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.</p>
Правила за уређење грађевинских парцела, ограђивање 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>
Ограђивање	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.</p>

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. Правила уређења

Планским решењем дефинисана је организација, коришћење и уређење простора базирана на основним поставкама планске и стратешке документације вишег реда за увођење неформалних насеља, којима припада и насеље „Обрад Лучић“, у законске оквире, а чијом реализацијом се остварују следећи правци развоја:

- повезивање површина за становање планског обухвата у јединствену целину на територији насеља „Обрад Лучић“;
 - интегрисање површина за индустријску и производњу у привредну зону 2 – „Невена“;
- евиденцијом положаја и оценом квалитета изграђених објеката утврдиће се критеријуми и услови за њихово унапређење и доградњу;
- прописивањем посебних услова за формирање грађевинских парцела омогућава се решавање проблема нелегалне градње и регулисања имовинско-правних односа;
- дефинисање услова за уређење и проналажење оптималних параметара грађења нових објеката и санације постојећих условљене присутним ограничењима;
- подизање нивоа инфраструктурне опремљености, дефинисањем регулације саобраћајница и остале инфраструктуре насеља уз поштовање фактичког стања, просторних могућности и планираних потреба;
- очувања животне средине применом мера заштите у зонама ограничења и услова енергетске ефикасности на објектима.

Нова функционална организација доприноси побољшању услова становања и привређивања у насељу и ствара услове за његово озакоњење. Јасно су диференциране **јавне површине** са припадајућом инфраструктуром које треба да прибави локална самоуправа и надаље да се стара о њима и **остале површине** које даље уређују и старају се о њима становници насеља решавањем имовинских односа и укњижбом своје имовине у катастар непокретности.

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

Преузета је подела из Плана генералне регулације 16 према којој плански обухват припада целини **2б** чије се границе поклапају са границама планског обухвата. Детаљнија подела унутар целине **2б** на **четири наменске потцелине** резултат је планиране намене и успостављене саобраћајне мреже, усмерења из Плана генералне регулације 16 у деловима где није у супротности са Генералним урбанистичким планом Лесковца (са временским хоризонтом до 2032.године) и присутних ограничења која су условљена заштитним појасом енергетске инфраструктуре.

2б.1.1., 2б.1.2. и 2б.1.3. –Површине за породично становање у зони без ограничења - за сваку потцелину појединачно захватају простор између регулационе линије ободних саобраћајница и граница заштитног појаса енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековода који се задржавају.

2б.1.4. и 2б.1.5. –Површине за породично становање захваћене заштитним појасом електроенергетске инфраструктуре до замене кабловским водом постојећих надземних 35kV далековода - за сваку потцелину појединачно захватају простор између регулационе линије ободних

саобраћајница и граница заштитног појаса енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековаода који се задржавају.

2б.1.6., 2б.1.7., 2б.1.8. и 2б.1.9. –Површине за породично становање у зони заштитног појаса енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековаода који се задржавају –захватају простор између граница заштитног појаса енергетске инфраструктуре.

2б.2.1.–Површине за индустрију и производњу у зони без ограничења – за сваку потцелину појединачно захватају простор између регулационе линије ободних саобраћајница и граница заштитног појаса енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековаода који се задржавају.

2б.2.2. и 2б.2.3. –Површине за индустрију и производњу захваћене заштитним појасом електроенергетске инфраструктуре до замене кабловским водом постојећих надземних 35kV далековаода - за сваку потцелину појединачно захватају простор између регулационе линије ободних саобраћајница и граница заштитног појаса енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековаода који се задржавају.

2б.2.4.–Површине за индустрију и производњу у зони заштитног појаса енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековаода који се задржавају –захватају простор између граница заштитног појаса енергетске инфраструктуре.

2б.3.1. –Површине за комерцијалне делатности у зони без ограничења -захватају простор између регулационе линије ободних саобраћајница и граница заштитног појаса енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековаода који се задржавају.

2б.3.2.–Површине за комерцијалне делатности захваћене заштитним појасом електроенергетске инфраструктуре до замене кабловским водом постојећих надземних 35kV далековаода -захватају простор између регулационе линије ободних саобраћајница и граница заштитног појаса енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековаода који се задржавају.

2б.3.3.–Површине за комерцијалне делатности у зони заштитног појаса енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековаода који се задржавају –захватају простор између граница заштитног појаса енергетске инфраструктуре.

2б.4. –Површина за верски објекат -захвата простор између западне регулације улице Нове-источна и јужне као и површине за спорт и рекреацију.

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

Простор планског обухвата у целини 2б уређује се у оквиру **четири наменске потцелине** са потцелинама истих карактеристика на следећи начин:

Потцелине: **2б.1.1.** -П=2ha69a56m², **2б.1.2.** -П=1ha80a88m² и **2б.1.3.** -П=1ha34a65m²;

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.

Потцелине: **2б.1.4.** -П=3ha57a07m² и **2б.1.5.** -П=3ha46a44m²;

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 далековода.

Потцелине: 2б.1.6. -П=1ha00a34m², 2б.1.7. -П=1ha14a86m², 2б.1.8. -П=34a53m² и

2б.1.9. -П=75a97m²;

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 без могућности замене новим и компатибилним објектима и без изградње нових, уз примену посебних прописа који важе за заштитни појас енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековода.

Потцелина: 2б.2.1. -П=45a05m²;

Земљиште: грађевинско;

Намена: индустрија и производња;

Планира се: задржавање постојећих производних и компатибилних комерцијалних објеката који се могу реконструисати ради побољшања услова производње и пословања или заменити новим и компатибилним објектима, као и изградња нових производних и компатибилних објеката.

Потцелине: 2б.2.2. -П=9a17m² и 2б.2.3. -П=3ha72a96m²;

Земљиште: грађевинско;

Намена: индустрија и производња;

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

Потцелина: 2б.2.4. -П=34a42m²;

Земљиште: грађевинско;

Намена: индустрија и производња;

Планира се: задржавање постојећих производних и компатибилних објеката који се могу реконструисати ради побољшања услова производње и пословања без могућности замене новим и компатибилним објектима и без изградње нових, уз примену посебних прописа који важе за заштитни појас енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековода.

Потцелина: 2б.3.1. -П=14а62m²;

Земљиште: грађевинско;

Намена: комерцијалне делатности;

Планира се: задржавање постојећих комерцијалног објеката објеката који се могу реконструисати ради побољшања услова пословања или заменити новим и компатибилним објектима, као и изградња нових комерцијалних и компатибилних објеката.

Потцелина: 2б.3.2. -П=1а39а32m²;

Земљиште: грађевинско;

Намена: комерцијалне делатности;

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

Потцелина: 2б.3.3. -П=1а09а58m²;

Земљиште: грађевинско;

Намена: комерцијалне делатности;

Планира се: задржавање постојећих комерцијалног објеката објеката који се могу реконструисати ради побољшања услова пословања без могућности замене новим и компатибилним објектима и без изградње нових, уз примену посебних прописа који важе за заштитни појас енергетске инфраструктуре постојећих надземних 110kV далековода.

Потцелина: 2б.4. -П=5а38m²;

Земљиште: грађевинско;

Намена: верски објекат;

Планира се: изградња нове православне цркве.

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.

Детаљна намена је преовлађујућа (основна) намена дефинисана графичким прилогом бр.5. Планирана детаљна намена површина са поделом на карактеристичне целине.

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

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

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

Дозвољена је трансформација/промена детаљне намене плана у компатибилну намену, без промене плана, израдом Урбанистичког пројекта, према табели којом је дат однос детаљних и компатибилних намена, а што подразумева и промену односа биланса површина планираних намена.

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 <u>комерцијалне делатности</u>	Површина за верски објекат
ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ	Саобраћајне површине	+	-	-	+	-	-	-	-	-
	Површине за спорт и рекреацију	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Површине и објекти у функцији енергетске инфраструктуре	+	-	+	+	+	-	-	-	-
	Заштитне зелене површине	-	-	+	+	+	-	-	-	-
	Површине за <u>породично становање</u>	-	+	-	-	-	+	-	+	-
	Површине за индустрију и производњу	+	+	+	+	+	-	+	+	-

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

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

Подручје плана уређује се у оквиру већ заступљене или дозвољене намене где је могуће градити објекте компатибилне намене који омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима.

Табела 7. -Врста и намена објеката у појединачним зонама

Просторна целина		Намена	Компатибилна намена
<u>2б.1.1.</u>	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, <u>сервиси и сл. услуге</u> /, мањих производних објеката, објеката за спорт и рекреацију, комуналне и остале инфраструктуре и зеленило.
2б.1.2.			
2б.1.3.			
2б.1.4.			
2б.1.5.			
2б.1.6.	Површине за породично становање у зони заштитног појаса енергетске инфраструктуре	Не дозвољава се изградња нових породичних стамбених објеката, већ се постојећи реконструишу уз примену посебних услова који су прописани у заштитном појасу енергетске инфраструктуре.	Не дозвољава се изградња нових објеката за пословање /агенције, трговина, угоститељство, сервиси и сл. услуге/, спорт и рекреација, већ само реконструкција постојећих у изграђеном габариту и волумену, осим објеката комуналне и остале инфраструктуре уз примену посебних услова који су прописани за заштитни појас енергетске инфраструктуре.
2б.1.7.			
2б.1.8.			
2б.1.9.			
2б.2.1.	Површине за индустрију и производњу у зони без ограничења и након каблирања постојећих надземних	Дозвољена је изградња индустријских и производних објеката у оквиру којих се могу планирати површине за складиштење отпада за сопствене потребе на местима која су технички	Дозвољена је изградња објеката пословно-комерцијалне намене, производног занатства, складишта, сервиси, стоваришта, робно-дистрибутивни центри.
2б.2.2.			

	35kV далековада	опремљена за привремено чување отпада (привремена складишта) у складу са Законом о управљању отпадом, до одношења отпада на депонију.	
26.2.3.	Површине за индустрију и производњу у зони заштитног појаса енергетске инфраструктуре	Не дозвољава се изградња нових индустријских и производних објеката, већ се постојећи реконструишу, уз примену посебних услова који су прописани у заштитном појасу енергетске инфраструктуре.	Не дозвољава се изградња нових објеката пословно-комерцијалне намене, производног занатства, складишта, сервиси, стоваришта, робно-дистрибутивни центри, већ само реконструкција постојећих у изграђеном габариту и волумену, осим објеката комуналне и остале инфраструктуре, уз примену посебних услова који су прописани за заштитни појас енергетске инфраструктуре.
26.3.1	Површине за комерцијалне делатности	Дозвољена је изградња комерцијалних објеката, осим на простору који се налази у заштитном појасу енергетске инфраструктуре где се постојећи могу реконструисати уз примену посебних услова који су прописани у овој зони, без могућности изградње нових.	Дозвољена је изградња објеката породичног становања, спорта и рекреације и уређење као зелене површине, осим на простору који се налази у заштитном појасу енергетске инфраструктуре где се постојећи могу реконструисати у постојећем габариту и волумену уз примену посебних услова који су прописани у овој зони, без могућности изградње нових.
26.3.2	и након каблирања постојећих надземних 35kV далековада		
26.3.3	Површине за комерцијалне делатности у зони заштитног појаса енергетске инфраструктуре	Не дозвољава се изградња нових објеката за обављање комерцијалне делатности, већ се постојећи реконструишу, уз примену посебних услова који су прописани у заштитном појасу енергетске инфраструктуре.	Не дозвољава се изградња нових објеката породичног становања, спорта и рекреације и уређење као зелене површине, већ само реконструкција постојећих у изграђеном габариту и волумену, осим објеката комуналне и остале инфраструктуре, уз примену посебних услова који су прописани за заштитни појас енергетске инфраструктуре.
26.4.	Површина за верски објекат	Дозвољена је изградња верског објекта по доношењу одлуке цркве или верске заједнице, добијању потребних дозвола предвиђених законом и прописима који регулишу ову област, као и сагласности надлежног министарства и уз стручни надзор надлежног државног органа. При	Управно-административни, образовно-културни и комерцијални садржаји, са слободним, уређеним површинама.

	одређивању величине православног храма руководити се принципима умерености и примерености величини насеља и гравитационог подручја.	
--	---	--

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

Катастарске парцеле које не прате започету изградњу објеката потребно је да се конституишу као нове катастарске или као грађевинске према прописаним правилима уколико је то могуће.

У целинама где је дозвољена изградња нових објеката према планираној намени и у зависности од типологије објекта који се гради обавезујуће је формирање грађевинске парцеле применом следећих правила:

- **Површине за породично становање у зони без ограничења** (просторне целине *2б.1.1.*, *2б.1.2.*, *2б.1.3.*, *2б.1.4.* и *2б.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.

- **Површине за индустрију и производњу у зони без ограничења** (просторне целине *2б.2.1.* и *2б.2.2.*): грађевинска парцелеа најмање површине је 1000m² и најмање ширине је 20m.

- **Површине за комерцијалне делатности у зони без ограничења** (просторне целине *2б.3.*): грађевинска парцелеа најмање површине је 1000m² и најмање ширине је 20m.

- **Површина за верски објекат:** одређена је као јединствена грађевинска парцела коју чини просторна целина *2б.3.*

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 *2б.1.1.*, *2б.1.2.*, *2б.1.3.*, *2б.1.4.* и *2б.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.

- Површине за индустрију и производњу у зони без ограничења (просторне целине 2б.2.1. и 2б.2.2.):

Међусобна удаљеност објеката је минимално 1/2 висине вишег објекта, али не мање од **5,00m**. Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,50m за једносмерну комуникацију, односно 6,00m за двосмерно кретање возила.

Организацију и партнерно уређење комплекса уредити тако да: административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле. У оквиру комплекса предвидети ***простор за плато***, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада. Уз границе парцела где нису изграђени објекти формирати ободне ***зелене површине*** које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела претежне намене становање и комерцијални садржаји. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

- Површине за комерцијалне делатности у зони без ограничења (просторне целине 2б.3.):

Међусобна удаљеност објеката је минимално 1/2 висине вишег објекта /нових и околних/, али не мање од **5,00m** за изграђене објекте, чиме се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

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 /%/	
<i>26.1.1., 26.1.2., 26.1.3., 26.1.4., 26.1.5., 26.1.6. и 26.1.7.</i>	Породично становање	50	
	<u>Породично становање са пословањем и компатибилна намена</u>	<u>40</u>	
<i>26.2.1., 26.2.2.и 26.2.3.</i>	Индустрија и производња	За нове комплексе	50
		За постојеће комплексе	60
	Индустрија и производња и компатибилна намена	50	
<i>26.3.</i>	Комерцијалне делатности	50	
	Комерцијалне делатности и компатибилна намена	40	
<i>26.4.</i>	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
<i>26.1.1., 26.1.2., 26.1.3., 26.1.4. и 26.1.5.</i>	Породично становање	<u>Највећа дозвољена спратност објекта је три надземне етаже.</u> Највећа дозвољена спратност помоћног објекта је једна надземна етажа. Највећа дозвољена спратност објекта компатибилне намене је три надземне етаже.
		<i>26.1.6. и 26.1.7.</i>

2б.2.1. и 2б.2.2.	Индустрија и производња	Администрација и канцеларијски простор	Највећа дозвољена спратност објекта је три надземне етажe. Највећа дозвољена спратност помоћног објекта је једна надземна етажа.
		Производна хала	Највећа дозвољена висина објекта је 15,00m.
2б.2.3.		Администрација и канцеларијски простор	Задржава се постојећа.
		Производна хала	
2б.3.	Комерцијалне делатности		Највећа дозвољена спратност објекта је три надземне етажe. Највећа дозвољена спратност помоћног објекта је једна надземна етажа. Највећа дозвољена спратност објекта компатибилне намене је три надземне етажe.
2б.4.	Верски објекат		Највећа дозвољена спратност објекта је једна надземна етажа.

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 20m², оградe и сл). На грађевинској парцели површине веће од 400m² 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.

На грађевинској парцели намењеној **индустрији и производњи** дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти могу бити слободностојећи павиљонског типа градње, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса.

На грађевинској парцели намењеној **комерцијалним делатностима** дозвољена је изградња објекта у слободностојећем типу градње, у случају формирања комплекса дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, као и помоћних објеката.

На грађевинској парцели намењеној **верском објекту** није дозвољена изградња другог објекта осим помоћног објекта у функцији верског објекта мах габарита до 30m², висине II (приземље), при чему кота слемена несме да надвиси коту слемена верског објекта.

2.3.7. Правила за архитектонско обликовање објеката

Архитектонско-грађевинско обликовање објеката треба да буде прилагођено структури објеката у окружењу и усклађено са наменом која се одвија у објекту. Материјализацију објеката изводи се стандардним материјалима /опека, бетон, дрвена грађа, цреп и сл./ Објекте је могуће градити и од рециклираних материјала који су здравствено безбедни и не утичу негативно на очување животне средине као и од половног /већ коришћеног/ грађевинског материјала, што би утицало на смањење трошкова изградње. За хидро и термо изолацију користити савремене материјале. Код објеката који су у фази изградње извести завршну обраду укључујући малтерисање и завршни слој фасаде, уз обавезно постављање термоизолације, као и израду кровне конструкције са покривањем и постављањем фасадне и унутрашње столарије, што би допринело побољшању квалитета услова живота у објекту уз испуњавање захтева енергетске ефикасности, по чијим принципима треба дограђивати постојеће и градити нове објекте. Санитарне просторије које се дограђују уз постојећи објекат опремити свим инсталацијама и санитарним уређајима за нормално функционисање, а унутрашње зидове и под обложити керамичким плочицама.

2.3.8. Посебни услови за постојеће објекте у целинама са присутним ограничењима

Прописују се као посебне смернице у случају претходног озакоњења објекта уз поштовање прописаних услова за зоне којој припада на простору који је обухваћен заштитним појасом електроенергетске инфраструктуре до замене кабловским водом постојећих надземних 35kV далековода као и постојећих надземних 110kV далековода који се задржавају, где се дозвољава:

Завршетак започетог објекта

Подразумева се завршавање грађевинско-занатских, столарских, инсталатерских, изолаторских и фасадерских радова на објектима који су у завршној фази изградње, тј. на којима је реализована сива фаза изградње или је започета реализација и наведених радова те је неопходно да се они заврше. На овај начин се побољшава стамбени фонд насеља и стварају услови за становање у објектима који се приводе намени и стављају у употребу.

Дограђња постојећег објекта

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс заузетости парцеле и спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње, надградње и сл). У случају замене објекта новим, поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). Они се могу доградити недостајућим стамбеним просторијама /улазни трем, ходник, кухиња и спаваћа соба/ до мах 15m² и санитарним просторијама /вц и купатило/ од 1,5m² до 4,0m², односно доградњом неопходних стамбених или санитарних просторија. За реализацију доградње на растојању мањем од дозвољеног овим планом потребно је претходно прибављање сагласности власника односно корисника суседне парцеле. 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.

Поправка постојећег објекта на парцели

Подразумева се првенствено извођење радова на инвестиционом и текућем одржавању постојећих објеката које су из различитих разлога временом постали неподесни за употребу/становање, где се не мења габарит зграде ни по хоризонтали ни по вертикали већ су сви радови усмерени ка продужетку употребног века објекта. Поправку постојећег објекта реализовати извођењем једноставних или сложених грађевинских радова који, уколико је потребан већи обим интервенције могу се извести из групе законом прописаних радова на адаптацији, санацији или реконструкцији постојећег објекта/куће.

2.3.9. Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

Допунска намена **на површинама за породично становање** је зеленило са минимум 10% од површине парцеле за планирано стање. Услови за уређење зелених површина су формирање породичног врта који испуњава функцију декоративности и побољшање услова животне средине, са могућношћу обављања окупљања и одмора. Услови за уређење су у форми препоруке, не могу се прописати. Пожељно је да вртови буду уједначени, са усклађеном композицијом врта са архитектуром објеката и средином у којој се налази, као да буду повезивани, међусобно и са зеленилом у околини. Нарочито је битно да се код породичних стамбених објеката у предврту нађу врсте које би преузеле функције дрвореда, јер улице немају довољни габарит за садњу. Дозвољено је, према жељи и потреби корисника, подизање једноставних објеката: вртних сенила до 15 m² основе, стазе, платоа, вртних базена и рибњака површине до 12 m² и дубине до 1m, надстрешнице основе до 10 m, дечја игралишта, дворишних камина површине до 1,5 m и висине до 3m и колски пролази.

Зеленило на површинама за комерцијалне делатности, индустрију и производњу, као компатибилне делатности - мора бити минимално 30% од површине парцеле. Оно мора пре свега да заштити од утицаја околних садржаја и утиче на побољшање животне средине и микроклиме, као и да дају естетски оквир објекту.

2.3.10.Објекти за спорт и рекреацију као компатибилна намена у оквиру намене становање

Табела бр.10. -Правила грађења објеката за спорт и рекреацију као компатибилна намена у оквиру намене становање

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална и максимална површина грађевинске парцеле	Минимална величина грађевинске парцеле једнака је минималној парцели основне намене. Грађевинску парцелу/комплекс одређује врста спортских активности за чије потребе се она формира пројектом парцелације/препарцелације.
Врста и намена објекта који се могу градити	Дозвољена је изградња: - спортских објеката отвореног типа: рукомет, мали фудбал, кошарка и сл; - спортских објеката затвореног типа - објекти који представљају функционалну целину са инсталацијама и опремом, намењени за обављање одређених спортских активности: надкривени терени, спортске хале, балон сале, фитнес, аеробик центри, теретане, терени за борилачке спортове, куглане, и сл; - специјализованих објеката - објекти изграђени и конципирани у складу са захтевима одређене спортске дисциплине или гране попут базена и сл. - дозвољена је изградња пратећих објеката у функцији спортског објекта. - дозвољено је уређење зеленилом, изградња одговарајућих пратећих објеката саобраћајне, комуналне и остале инфраструктуре.
Максимална спратност и висина објеката	- хале, балон сале: једна надземна етажа и макс. висине 10,0m; - пратећих објеката у функцији спортског објекта: две надземне етаже и макс. висина венца 7,0m;

Максимални индекс заузетости	- 40% У обрачун индекса заузетости узимају се у обзир објекти високоградње, не урачунавају се партерни објекти: спортски терени и игралишта.
Ограђивање	Грађевинска парцеле ограђује се транспаретном оградом до висине 1,40m изузетно живом зеленом оградом или може остати неограђена у случају да чини функционалну целину са суседном јавном површином, зеленилом и сл.
Условe и начин обезбеђивања простора за паркирање возила	Паркинг решити у оквиру грађевинске парцеле.
Положај објекта у односу на регулацију - најмања дозвољена удаљеност објекта од границе парцеле	- важи грађевинска линија дефинисана графичким прилогом 6. Регулационо-нивелациони план; - најмања дозвољена удаљеност објекта од границе парцеле је 3,0m; - најмања дозвољена удаљеност од суседног објекта исте или друге намене је пола висине вишег објекта.
Уређење грађевинске парцеле, услови за озелењавање	- комплекс се опрема потребним и урбаним мобилијаром; - слободне површине треба да буду уређене, а учешће зелених површина у комплексима треба да буде минимум 10% у зависности од његове величине.

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	m ²	50-80
		техничка роба		25-50
		мешовита трговина		20-40
		трговина на мало		100
Производни објекти			m ²	200

XI. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу **23,94%**.

XII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу **0,24**.

XIII. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу П (приземље).

XIV. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу.

XV. БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу.

-БРГП новопроектваног објекта: 117,30 m²;

-Укупна бруто површина земљишта под свим објектима: 117,30+0,70=118,00 m²;

-Укупна БРГП свих објеката на парцели: 118,00 m².

XVI. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу објекат за технички преглед возила чија НДМ не прелази 3,5 t.

XVII. ТИП ОБЈЕКТА: Слободностојећи објекат.

XVIII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу.

XIX. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу.

XX. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу.

XXI. КРОВ: Према идејном решењу.

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

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

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

XXV. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу **23,77%**.

XXVI. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат.

XXVII. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални.

XVIII. **УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ:**

Према условима за пројектовање и прикључење, бр. ROP-LES-34340-LOC-1/2025, заводни бр. 353-316/25-02, знак 364/26 од 05.02.2026.године, издатим од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац.

Напомена: Према наведеним условима, потребно је учртати радијусе кривина на графичким прилозима, такође је потребно дефинисати да ли се стуб електроенергетске мреже који се налази у непосредној близини планираног колско-пешачког прикључка измешта јер тренутним положајем угрожава прегледност планираног прикључка.

XXIX. **УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:**

Према идејном решењу 5 (пет) паркинг места, од којих је 1 (једно) за особе са инвалидитетом на предметној КП бр. 96 КО Лесковац.

XXX. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле.

XXXI. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ:** Планирана врста објекта се не налази на Листи I , пројекти за које је обавезна процена утицаја и Листи II, пројекти за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја, у склопу Уредбе о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 106/2025).

XXXII. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** Према Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011).

XXXIII. **ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА:** ///

XXXIV. **УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2581200-Д-10.02-34464/3-26 од 05.02.2026.године;
- **ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, знак 08/2026 од 26.01.2026.године, бр. обједињене процедуре: РОП-ЛЕС-34340.

Водонепропусну септичку јаму позиционирати са минималним удаљењем 6 m од суседног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле 3 m.

- МУП РС, СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ: Обавештење 07.19 бр. 217-535/26 од 26.01.2026.године, ROP-LES-34340-LOC-1-HPAP-4/2025;
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, бр. ROP-LES-34340-LOC-1/2025, заводни бр. 353-316/25-02, знак 364/26 од 05.02.2026.године.

СХХV. 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 израђеним објектима (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023 и 33/26);
- 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).

XXVI. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Идејно решење од септембра 2025.године (0-Главна свеска, бр. ИДР-А0-39/2025 и 1. Пројекат архитектуре, бр. ИДР-А-39/2025 и графички прилози у .dwg формату), урађено од стране бироа за планирање, пројектовање и извођење радова у грађевинарству, „Пилот пројекти 016“ Лесковац, ул. Станоја Главаша 34д/19, 16000 Лесковац, ПР Жикица Стојановић, Одговорно лице пројектанта: Жикица Стојановић, Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Марија Д. Момчиловић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 А 00056 19.

XXVII. 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.

XVIII. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, ДОСТАВИТИ:

РЕШЕЊЕ О САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА НА ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ.

Сходно чл. 52 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр.96/2023) уз пројекат за грађевинску дозволу 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 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. 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 38. став 1. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 91/2025), а у вези са чланом 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 91/2025), 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023).

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 бр. 23-058-05766.

XI. 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:

$$117,30 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{10.205,10 \text{ динара}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, у корист Града Лесковца.

Доказ о уплати за издавање локацијских услова, као и доказ о уплати трошкова за издавање документације од РГЗ-а и услова ималаца јавних овлашћења, потребно је приложити у склопу предмета бр. ROP-LES-34340-LOC-1/20

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жељко Павловић, дипл. инж. арх.