



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-12127-LOC-1/2026

Заводни бр.: 353-163/26-02

Датум: 22.05.2026.године

Лесковац

Поступајући по захтеву Живка Поповића из Лесковца, ул. Матије Гупца бр.1, који је поднет преко пуномоћника Војислава Младеновића из Лесковца, ул. Благоја Николића бр. 41, 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 и 33/2026), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације 5 – „ХИСАР“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 21/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију постојеће породично - стамбене зграде бр. 3, спратности П+1+Пк, у постојећем габариту и волумену, уз извођење радова на унапређењу енергетских својстава објекта путем енергетске санације, са пренаменом просторије бр. 6 у приземљу у пословни простор (продавница прехранбене робе), у стамбено-пословни објекат П+1+Пк, на КП бр. 9055 КО Лесковац у Лесковцу

I. ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Доказ о уплати таксе за подношење захтева;
- Пуномоћје;
- Извештај о затеченом стању објекта од новембра 2023.године, урађен од стране бироа за планирање, пројектовање и извођење радова у грађевинарству „Пилот пројекти 016“ Лесковац, ПР Жикица Стојановић;
- **Идејно решење** у .pdf формату, од марта 2026. године, бр. техничке документације 25-03/26, урађено од стране ГЗР „Младеновић-инжењеринг“, Младеновић Борица ПР, ул. Благоја Николића бр. 41, Лесковац, са следећим садржајем:

-0. Главна свеска, бр. 25-03/26;

-1. **Пројекат архитектуре**, бр. 25-03/26-1;

-Графички прилози идејног решења у .dwf и .dwg формату;

-Одговорно лице пројектанта: Младеновић Александар, Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Љубомир Тонић, дипл. инж. грађ., лиценца 317 8845 04;

-Катастарско - топографски план, урађен од стране геодетског бироа РАДЕНКО ПРЕМЕР Лесковац, приложен у .pdf 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 и 33/2026):

-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 и 33/2026):

- **Копија катастарског плана**, бр. 952-04-065-8269/2026 од 22.04.2026.године, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dwg формату;
- **Копија катастарског плана водова**, бр. 956-308-11594/2026 од 21.04.2026.године, издата од стране РГЗ-а, Одељења за катастар инфраструктуре Врање, у .pdf 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:

- КП бр. 9055 КО Лесковац;

-Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, односно

преко Сервисне магистрале органа, прибављен је податак о површини предметне КП бр. 9055 КО Лесковац: **309 m²**.

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

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

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Према приложеном катастарско-топографском плану, на предметној КП бр. 9055 КО Лесковац, евидентирани су следећи објекти:

-Објекат бр. 3 спратности Пр+1+Пк;

-Објекат бр. 4 спратности Пр.

Према подацима РГЗ-а, објекат бр. 3 је породично стамбена зграда, а објекат бр. 4 је помоћна зграда.

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

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:** 91,9 %.

-
- **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 пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.;

- **Додатни критеријум:** до 400 m² и П+1;
- **Класификациони број:** 123001;
- **Категорија:** Б;
- **Учешће у укупној површини објекта:** 8,1 %.

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 5 – „ХИСАР“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 21/13).

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

Предметни објекат се налази у обухвату Плана генералне регулације 5 – „ХИСАР“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 21/13), у зони породичног становања која припада сектору 4б и блоку 44. Наведени простор је са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена, са директним спровођењем према плану генералне регулације.

2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Становање

Основни циљеви:

Становање заузима највећу површину у насељу која износи око 75ha, тако да ће ова намена и даље у највећој мери заузимати површину насеља са око 22 %, уз стварање могућности за повећање густине.

Као пратеће активности у оквиру становања могу се јавити:

- задовољење друштвених потреба деце, омладине и одраслих
- снабдевање становника
- здравствена и социјална заштита
- културне, спортске, и друштвене активности општег карактера
- обављање занатских и услужних делатности
- угоститељске услуге
- производне и пословне делатности мањег обима, уз обезбеђење услова заштите животне средине и слично.

Породично становање је најзаступљеније у секторима 1а, 2а и делом 2а, 4а и 4б, углавном са слободностојећим објектима. Производне делатности мањег обима, као пратећи садржаји уз доминантну намену, у зони/секторима би се дозволиле уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Код **вишепородичних стамбених објеката** предвиђа се задржавање постојећих објеката. Потребно је уређење околног простора у смислу партерног решавања и унапређење постојећег објекта намењеног трговини.

Привређивање у зони становања – даје се могућност да се у оквиру основног типа становања обезбеде просторни услови за обављање производних активности које су везане са услужним делатностима: од занатских радионица до мини погона за најразличитију производњу (пекаре, производња теста, пецива и колача, мањи производни капацитети, и тд.). Уколико је пословање на делу парцеле, величина и просторна организација дела који се намењује пословању зависи од величине парцеле, положаја у ширем окружењу, и задовољења аспекта заштите животне средине.

Карактеристике су следеће:

- потребно је обезбедити просторне услове за изградњу.

На основу анализе постојећег стања, размештаја и изграђености у зонама становања, просторних могућности према валоризацији простора и очекиваног броја становника, односно домаћинства планира се:

- заокруживање постојећих стамбених зона;
- реконструкција стамбеног фонда, (пренамена, санација равних или постојећих кровова) са бољим искоришћењем простора;
- подизање квалитета и стандарда становања;
- у оквиру зона становања омогућити различите видове пословања (мала предузећа - породичне фирме, терцијарне делатности) за погодне намене, према условима зоне-целине, а које не угрожавају основну намену.

Организација намене становања заснована је на дефинисаним зонама и блоковима са различитим густинама становања и насељености.

Изградња социјалних станова вршиће се према посебном програму, а могућа је у -сектору 2А, за део «Сахат- мале», као могуће решење за неусловно становање, где је неопходна тотална реконструкција, на делу простора. Рационализацијом зона заштите „Парк- шуме Хисар“ створени су услови за, за увођење у планске оквири и уређење.

Даљом планском разрадом планирати вишепородичне објекте са 4-6 стамбених јединица, макс. спратности око П+1. Прописивање веће спратности условљено је инжењерско-геолошким истраживањем терена.

Планирани облик становања је унапређење породичног и вишепородичног становања у зонама и блоковима који су већ изграђени и где су могућности и потребе ширења површина и капацитета ограничене (могућа реконструкција и доградња, постојећих и изградња нових компатибилних делатности).

Дуж главних градских саобраћајница (градских магистрала, саобр. I и II реда), дозвољено је формирање комплекса услужних делатности – комерцијалне намене / продајних салона, мегамаркета и сл./.

Пословање- централне делатности, унапређују се у зони **мешовитог становања** - где се развијају линијски центри, у оквиру дела сектора 4Б и 2А (уз постојеће породично становање). У зони мешовитог становања је планирана реализација опште стамбене зоне - зоне са вишепородичним објектима (максималне спратности П+2) и породичним стамбеним објектима, са дозвољеним већим стапеном заузетости грађевинске парцеле и са могућношћу реализације и само пословних садржаја на грађевинској парцели, дуж главних путних праваца – „Лебанског“ и „Јајинског,“ пута. Унутар блока 42, предвиђа се развој централних/комерцијалних садржаја, где се предлаже објекат намене: трговина, пијаца и сличне услуге.

2.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Одговорно и штедљиво поступање са енергентима, којих има све мање, захтева ефикасан рад на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, као и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим објектима.

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање

уtroшене енергије. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а при том се не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру оријентацију објекта, употребу грађевинских материјала који нису штетни по окружење (еколошких материјала), постизање енергетске ефикасности самог објекта (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других отвора на фасади). Одржива изградња мора да осигура квалитет градње (конструкција и обликовање) и трајност, уз финансијску, економску и еколошку прихватљивост.

Енергетска ефикасност изградње постиже се:

- изградњом пешачких и бициклических стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања ради смањења коришћења моторних возила;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази обновљивих извора енергије и изградњом даљинских или централизованих система грејања;
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију;
- замена сијалица и светиљки у објекту ради обезбеђења потребног квалитета осветљености;
- замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природан гас, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу, вожњу бицикла и сл.);
- **топлотном изолацијом зидова**, кровова и подних површина, заменом и санацијом прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере).

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

2.6. ОПШТИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

1. Јавне саобраћајне и пешачке површине

У циљу обезбеђивања несметаног кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица: *тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица*, међусобно требају бити повезани и прилагођени за оријентацију, са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

Тротоари и пешачке стазе

- максимална вредност *попречног нагиба* уличних тротоара и пешачких стаза, управно на правац кретања, треба износити 2%;
- у коридорима основних пешачких кретања не постављати стубове, рекламне паное или друге препреке;

- делови зграда као што су балкони, еркери, висећи рекламни панои и сл., који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, треба уздигнути најмање 3,00m; а доње делове крошњи дрвећа, треба уздигнути најмање 2,50m, у односу на површину по којој се пешак креће.

Пешачки прелази

- место пешачког прелаза треба бити јасно означено, тако да се разликује од подлоге тротоара;
- пешачки прелаз треба бити постављен под правим углом у односу на тротоар;
- за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45 cm и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Места за паркирање

- места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, у колико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објекат (вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени; објекат пословне и друге намене);
- најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50m и означавају се знаком приступачности;
- број потребних паркинг места одређује се према следећим нормативима:
- на паркиралиштима уз вишепородичне стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, и уз објекте осталих намена за јавно коришћење, предвидети најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;
- на паркиралишту уз бензинску пумпу, предвидети најмање једно место, од укупног броја места за паркирање.

2. Прилази до објеката и знакови за оријентацију

Прилазе до објеката предвидети се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76 cm;
- спољним степеницама и степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.

Рампе за пешаке и инвалидска колица. Савладавање висинских разлика до 76 cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи, тако да:

- нагиб рампе није већи од 1:20, а изузетно може износити 1:12 за кратка растојања; највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15 m; рампе дуже од 6 m, а највише до 9 m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150 cm (изузетно 140 cm);
- најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90 cm;
- су заштићене са спољних страна ивичњацима висине 5 cm, ширине 5-10 cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70 cm, односно 90cm;

- је површина рампе чврста, равна и отпорна на клизање;

- се за савладавање већих висинских разлика могу у посебним случајевима применити двокраке рампе, са одмориштем између супротних кракова, обезбеђене оградом, рукохватима или зидовима.

Ступенице и ступеништа. Прилагодити коришћењу лица са посебним потребама у простору:

- најмања ширина ступенишног крака треба бити 120 cm;
- најмања ширина базишта треба бити 30 cm, а највећа дозвољена висина ступеника 15 cm; чела ступеника у односу на површину базишта требају бити благо закошена, без избочина и затворена, у контрастној боји у односу на боју базишта;
- између одморишта и ступеника на дну и врху ступеништа постоји контраст у бојама;
- површина подеста на удаљености од најмање 50 cm од почетка силазног ступеништа треба имати различиту тактилну и визуелну обраду;
- ступеник у дну ступенишног крака треба бити увучен у односу на површину којом се крећу пешаци.

Подизне платформе. Савладавање висинских разлика до висине од 90 cm, (у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, ступеницама и ступеништем), вршити подизним платформама. Платформу предвидети као плато величине најмање 110 x 140 cm, са погонским механизмом, ограђен заштитном оградом.

Знакови и табле за обавештавање и натписне плоче, (знакови за оријентацију – скице, планови, макете и др.; путокази; функционални знакови – којима се дају обавештења о намени појединих простора: паркиралишта, гараже, лифтови и др.), требају бити видљиви, читљиви и препознатљиви.

2.7. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ВОДНОМ, ШУМСКОМ И ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Водоток. Траса регулације је одређена тако да се што је могуће боље прилагоди постојећим елементима трасе реке. За димензионисање корита усвојене су меродавне велике воде величине $Q=288\text{m}^3/\text{сек}$ са надвишењем насипа од 0,3м. Геометријске карактеристике регулације корита су:

- ширина корита у дну 6,0 м;
- нагиб косина минора корита 1:1;
- дубина минора корита 1,0 м;
- ширина инундација 6,0 м;
- нагиб косина насипа 1:1,5.

Ради осигурања и стабилности косине се облажу ломљеним каменом у цементном малтеру, укупне дебљине 20÷30 cm, на предходно постављеној подлози од ситног шљунка. Као осигурање корита планирани су стабилизациони прагови, којима се тежи уједначавању подужног пада регулисаног корита и спречава његово продубљавање. Дно и корито реке у зони моста се осигурава. Нивелета регулисаног корита је одређена тако да се уклопи у нивелету већ регулисане деонице низводно. Планирани пад нивелете је 0,65‰.

На узводном крају посматране деонице реке Ветернице, код СРЦ "Дубочица", планирано је измештање деснообалног одбрамбеног насипа како би се заштитио спортско рекреативни комплекс.

Смернице за уређење регулисаног дела речног корита, дефинисане су у поглављу **2.2.7. Зеленило.**

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Да би се избегла могућа ерозија потребно је укључити вегетацију са противерозионим карактеристикама (жбуње и дрвеће) по ободу падина, а форсирати гајење винограда и воћњака на већим површинама под нагибом уместо ратарских култура. Површине под њивама би могле да се преведу у воћњаке и винограде, ако су под нагибом, а ако су на заравни у ливаде и рекреационе ливаде. Ограничавајући фактор је имовинско-правни статус земљишта, зато за катастарске парцеле у приватном власништву ово представља само препоруку за начин коришћења земљишта. Ова зона има велику улогу у погледу остваривања етно функције парк- шуме Хисар на коју се наслања, јер има најочуванију природну слика предела.

групација ВИКЕНД Објекта на пољопривредном земљишту

Планираном мрежом саобраћајница, базираној на постојећим и употпуњеној новим, унутар подручја међусобно су повезане групације, а главним приступним саобраћајницама извршено је повезивање са подручјем ширег насеља у обухвату Плана -преко Ул.Хисарске, Фрушкогорске и Жртава фашизма. Предвиђа се минимални степен комуналне опремљености зоне: саобраћајни приступ, водовод, канализација и електроинсталације.

Услови за формирање грађевинске парцеле - свака катастарска парцела представља грађевинску уколико има облик и површину, који омогућавају изградњу објеката и приступ јавној површини.

Приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно преко приступног пута.

Није дозвољено нарушавање природног амбијента и девастирање простора, организовање делатности или друге активности која може да наруши стање животне средине

Услови за уређење. Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру. За изградњу објеката и поплочавање површина користити природне материјале у што већој мери за завршну обраду /дрво, камен, опека/.

ШУМА И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

Газдовање овим шумама има за циљ приоритетно заштитно коришћење, јер представља заштиту од клизишта и учвршћивање условно стабилних и нестабилних терена. Поред ових функција оне треба да представљају заштитну баријеру за даље ширење насеља. Шире подручје парк-шуме Хисар представља 22,56 хектара ван грађевинског подручја у сектору 3б намењених за производњу и гајење шумских култура, али и виноградарство, воћарство. То су површине са превасходно санитарно-хигијенском функцијом (позитиван утицај на квалитет животне средине), као и заштитном и рекреативном функцијом на којима није дозвољена изградња стамбених објеката, нити даље

проширење постојећих ободних насеља. Приватне шуме су шуме у приватном власништву и заузимају површину већу од 5 ари. При реконструкцији и подизању нових заштитних шума планирати пионирску садњу на клизиштима и еродираним земљишту, затим постепену замену врстама са одговарајућим заштитним карактеристикама које одговарају потенцијалној вегетацији станишта.

Ради обнове постојећег и стварања новог фонда пожељне су следеће интервенције: претварање монокултура у мешовиту шуму, садња жбуња и садња декоративног дрвећа и шибља (на ивици шуме, на ливадама као појединачни примерци, на местима задржавања корисника). Санитарне сече се подразумевају као мера нега шума. Крчење шуме је дозвољено само у следећим случајевима: ради промене врсте дрвећа или узгојних облика, отварање рекреационих ливада, отварање визура, изградње различитих типова стаза, изградње објекта који служе газдовању шумама, изградње објекта који обезбеђују унапређивање коришћења свих функција (рекреационих објекта), спровођења комасације и арондације пољопривредног земљишта и шума и у случајевима када то захтева општи интерес на основу закона.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне/секторе за које није предвиђена израда ПДР-а

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и секторе-подсекторе у обухвату Плана, су следећа:

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;
- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошки локалитет или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;
- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: **скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката** (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама-секторима).

3.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене пожељно је да има **облик** паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину -улицу, односно јавну саобраћајну површину. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела.

Величина грађевинске парцеле је утврђена према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне. **Ширина грађевинске парцеле** у зависности је од намене и начина постављања објекта на парцели.

Услови за **исправку граница** суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

3.2. Општа правила грађења

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Основна намена: јавне површине и објекти према карти Намена површина

Могуће пратеће намене: друге јавне површине и намене, компатибилне делатности и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре .

Могућа је изградња вишенаменских објеката јавних и пратећих комплементарних намена.

Величина објеката и парцеле је условљена врстом и наменом, односно прописима за изградњу одговарајуће врсте објеката.

Могућности изградње другог објекта: може се градити више објеката на парцели поштујући све услове градње дефинисане правилима, и уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте. Постоји могућност фазне реализације.

Индекси заузетости и индекси изграђености произилазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене.

Спратност и тип објеката зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији при чему је максимална спратност објеката П+2, уколико инжењерско-геолошке карактеристике тла дозвољавају. Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објеката- хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију
- у односу на границу суседне парцеле
- у односу на друге објекте на парцели.

Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња делова објеката.

За **Сектор 1** грађевинска линија је дефинисана Планом детаљне регулације за северни део блока 39. За јужни део блока биће дефинисана ПДР-е (за намене – спорт, рекреација,

зеленило и гробље).

У **Сектору 2** грађевинска линија евентуалних доградњи или проширења постојећих капацитета се поклапа са грађевинском линијом изграђених објеката. На простору намењеном комуналној делатности –гробље грађевинска линија је преузета из претходног планског решења, а за проширење гробља биће дефинисана ПДР-е.

У **Сектору 3** претежно су заступљене површине ван грађевинског подручја, осим Парк-шуме Хисар и дечије заштите где су дефинисане грађевинске линије.

У **Сектору 4** углавном су дефинисане и условљене грађевинске линије постојећим стањем.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објеката условљено је постојећом грађевинском линијом,
- За реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих објеката задржава се постојећа грађевинска линија уличног низа.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уз могућу адаптацију и санацију, уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Минимална удаљеност слободностојећег објекта, односно његових делова од границе суседне парцеле је 2,5м.

Минимална међусобна удаљеност објекта на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта.

Обликовање примерено намени, условима локације и окружењу, уз савремен третман архитектуре.

Изградња ових објеката је условљена **одговарајућим нивоом комуналне опремљености** (минимални ниво подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима или у оквиру комплекса, одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ, услове за одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације).

Основни услови заштите животне средине остварују се реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима; односно уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа као и за зоне ограничења изградње на условно стабилном терену у зависности од геомеханичког састава тла и у оквиру техничких ограничења у коридорима инфраструктуре. Код већих инвестиционих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

Изградња објеката и уређење комплекса врши се на основу прописа и техничких услова и норматива за одговарајућу намену. **Комплекс (парцела)** мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем. Основно уређење обухвата

нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији.

Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ-СТАНОВАЊЕ

Грађевинска линија утврђује се за изградњу *нових* и *реконструкцију постојећих* објеката у односу на регулациону линију и представља крајњу линију од које се може вршити изградња објеката. **Подземна грађевинска линија** може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

Забрањена је изградња објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену. До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као:

- слободностојећи –не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу –додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу –додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- полуатријумски –додирује три линије грађевинске парцеле.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) *новог* објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације ____1,50m;
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације ____2,50m;
- двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта _____4,00m;
- први или последњи објекат у непрекинутом низу _____1,50m;

Објекат може имати сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

Релативна висина објекта је:

- на релативно равном терену –растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00м -растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00м -растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута -растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном

случају.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;
- За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20м нижа од коте нивелете јавног пута;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

У случају растојања грађевинске од регулационе линије 3,0m и више, испади на објекту могу прећи грађевинску линију макс. 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију –уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице -могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према Табели 5.2. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели. Решавање проблема паркирања у простору између регулационе и грађевинске линије може се дозволити у изузетним случајевима кад се због конфигурације терена не може другачије решити.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско обликовање - спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Архитектонским облицима тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне. Архитектуру прилагодити намени и врсти објекта усклађујући је са новим трендовима и традицијама. Препоручена је изградња косог крова; кровни покривач је у зависности од нагиба кровне равни. Обрада објекта треба бити од квалитетних материјала.

Грађевинска парцела може се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградне и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оградне буду на земљишту власника оградне; врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

3.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама/секторима

3.3.1. Правила парцелације по наменским и функционалним зонама/секторима

Сектор 1а – у складу са ПДР-е за део блока 39

Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в- I, 4в- II, 4в- III и 4в- IV)

Минимална површина грађевинске парцеле за поодично становање:

- за слободностојећи стамбени објекат _____ 300m²
- за двојни објекат _____ 400m² две по 200m²
- објекта у непрекинутом низу _____ 200m²
- полуатриумски објекат _____ 200m²

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање

Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400m².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање:

- за слободностојећи породични стамбени објекат _____ 10,00m
- двојни објекат _____ 16,00m два по 8,00m
- објекат у непрекинутом низу _____ 5,00m

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 12,00m.

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта максималне спратности

П+1, максималног индекса изграђености 1,0 и максималног индекса искоришћености 50%.

Сектор 1б (намене спорт и рекреација)

Северни део се директно спроводи према ПДР-е за део блока 39 у Лесковцу. За део сектора, за који се ради даља планска разрада, правила су усмеравајућег карактера:

- Минимална површина грађевинске парцеле износи 800м²;
- Минимална **ширина фронта** грађевинске парцеле је 20,0m.

3.3.2. Правила регулације и изградње по наменским и функционалним подеделинама

Сектор1а – у складу са ПДР-е за део блока 39

Део сектора 2а (намене индивидуално становање), део сектора 4а (намене индивидуално становање), сектор 4б, делови сектора 4в (4в- I, 4в-II, 4в-III и 4в-IV)

Грађевинска линија је условљена постојећим грађевинским фондом; у зони изграђених објеката положај **грађевинске линије** одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом –План регулације и нивелације;

- Код изградње нових објекта минимално растојање **грађевинске линије** од регулационе линије је 3,0m;
1. Планирани објекти су стамбене, пословне и стамбено- пословне **намене**;
 2. у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% становање, макс. 40% пословање;
 3. у пословно-стамбеном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% пословање, макс. 40% становање;
- Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;
4. На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња **другог објекта** (помоћног или пословног);
 5. **Пратеће намене** у оквиру зоне становања су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, здравства, пословања, спорта и рекреације и других комерцијалних садржаја;
 6. Не предвиђа се изградња вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословно-стамбених објеката/ осим у зони линијског центра дуж лебанског пута -у сектору 4б;
 7. **На постојећим објектима могуће је вршити доградњу, надградњу, санацију, адаптацију, промену намене;**
 8. Габарити објеката између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;
- Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта, као самостални на грађевинској парцели, или као анекс стамбеном објекту;
 - Дозвољена је изградња **помоћних објеката** (гаража и остава) -у склопу основног објекта или као самостални на парцели. Помоћни објекат (у виду анекса или као посебан објекат) утврђује се у задњем делу парцеле у односу на улицу. Спратност помоћних објеката може бити мах. II (приземље), док висина не може прелазити висину главног објекта (може

бити мах. 5,0m -мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); помоћни објекат може бити максималне површине до 30m²;

- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;
- Удаљеност новог објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m;
- Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;
- У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин. 1,0m удаљити од катастарске међе;

- За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:
 - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00m;
 - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00m;
 - **за део сектора 2а и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III)**

- За грађевинске парцеле намене **породично становање**:
 - макс. индекс изграђености _____ 1.0
 - макс.индекс заузетости парцеле _____ 40%;

- За грађевинске парцеле намене **породично становање и пословање**:
 - макс. индекс изграђености _____ 1.0
 - макс. индекс заузетости _____ 30%.
 - **за сектор 4б и делове сектора 4в (4в-I и 4в-II)**

- За грађевинске парцеле намене **породично становање**:
 - макс. индекс изграђености _____ 1.5
 - макс.индекс заузетости парцеле _____ 50%;

- За грађевинске парцеле намене **породично становање и пословање**:
 - макс. индекс изграђености _____ 1.0
 - макс. индекс заузетости _____ 40%.

Максимална дозвољена спратност

- **део сектора 2а и део сектора 4а и делови сектора 4в (4в-IV и 4в -III)**
- максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+1;
- максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1;

Прописивање веће спратности у оквирима делова ових сектора условљено је инжењерско-геолошким истраживањем терена.

- **за сектор 4б и делове сектора 4в (4в-I и 4в-II)**
- максимална дозвољена спратност вишепородичног стамбеног/стамбено-пословног/ пословно-стамбеног објекта је П+2;

- максимална дозвољена спратност индивидуалног стамбеног објекта је П+2 (П+1+Пк);
- максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1.
- Висина пословног објекта, као другог објекта, на парцели не може да прелази висину главног објекта;
- За постојеће објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња -надградња постојећег објекта;
- Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надградњом објекта до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености;
- **Постојећи објекти који прелазе планом прописане параметре реконструишу се у постојећем габариту и волумену.**

Табела 17. -Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12

	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	м ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостион., кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Дечија заштита	Дечији вртић	м ²	100

Образовање	Основна школа	м ²	0,5ПМ/100
Здравствена заштита	Дом здравља, амбуланте, поликлинике	м ²	3ПМ/100

XII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу **41,62 %**.

XIII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: **1,00**.

XIV. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу.

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Предметни објекат бр. 3, постојећа спратност П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље).

XVI. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу.

Постојеће стање: Објекат бр. 3 **породично - стамбена зграда**;

Новопроектковано стање: Објекат бр. 3 **стамбено - пословни објекат**, након пренамене просторије бр. 6 у приземљу у пословни простор (продавница прехранбене робе).

XVII. ТИП ОБЈЕКТА: Слободностојећи објекат.

XVIII. БРОЈ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу један пословни простор.

XIX. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу.

XX. БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу.

-Бруто површина приземне помоћне зграде бр. 4: 31,00 м²;

-Укупна БРГП надземно (новопроектковано) предметног објекта бр. 3: **297,95 м²**;

-Укупна БРУТО изграђена површина: постојећи објекат бр. 4 + новопројектовани (предметни објекат бр.3): $31,00 \text{ m}^2 + 297,95 \text{ m}^2 = 328,95 \text{ m}^2$;

-Укупна БРУТО површина свих објеката на парцели: $31,00 \text{ m}^2 + 297,95 \text{ m}^2 = 328,95 \text{ m}^2$;

-Бруто површина приземља предметног објекта бр. 3: $97,61 \text{ m}^2$.

XXI. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу.

XXII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу - постојеће стање.

XXIII. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу - постојеће стање.

XXIV. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу.

XXV. КРОВ: Према идејном решењу – постојеће стање.

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

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

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

XXIX. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Постојеће стање.

XXX. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Цео објекат.

XXXI. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални.

XXXII. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу постојећи прилаз објекту са улице Станоја Главаша.

XXXIII. 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.

XXXIV. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: /// /// ///

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

XXXVI. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: У СКЛАДУ СА ЗАКОНСКИМ ПРОПИСИМА ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.

XXXVII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: /// /// ///

XVIII. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2581200-Д.10.02-180593/3-26 од 08.05.2026.године;
- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак: 49/2026 од 28.04.2026.године, број обједињене процедуре: РОП-ЛЕС-12127.

XXXIX. 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 и 33/2026);

- **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).
- 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).

XL. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Идејно решење у .pdf формату, од марта 2026. године, бр. техничке документације 25-03/26, урађено од стране ГЗР „Младеновић-инжењеринг“, Младеновић Борица ПР, ул. Благоја Николића бр. 41, Лесковац, са следећим садржајем:

-0. Главна свеска, бр. 25-03/26;

-1. Пројекат архитектуре, бр. 25-03/26-1;

-Графички прилози идејног решења у .dwf и .dwg формату;

-Одговорно лице пројектанта: Младеновић Александар, Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Љубомир Тонић, дипл. инж. грађ., лиценца 317 8845 04.

XLI. 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.

XLII. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ДОСТАВИТИ САГЛАСНОСТ ОД НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА – ОДЕЉЕЊА ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ГРАДА ЛЕСКОВЦА, НА ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ.

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради **идејног пројекта** у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова.

Идејни пројекат 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).

Сходно члану 4. став 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) техничкој контроли подлеже пројекат за грађевинску дозволу и идејни пројекти израђени за потребе реконструкције линијских инфраструктурних објекта, осим у случају електродистрибутивне и електронске комуникационе мреже.

Сходно члану 25. став 6. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), за пројекте у чијем финансирању учествују корисници јавних средстава, без обзира да ли је корисник јавних средстава инвеститор, главној свесци се обавезно прилажу и пројектни задатак и предмер и предрачун радова, осим у случају идејног решења.

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9 /2020, 52/2021 и 62/2023), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

XLIII. 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.

XLIV. 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:

$$(297,95 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2) \times 91,9 \% +$$

$$(297,95 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2) \times 8,1 \% = \underline{\underline{17.707,16 \text{ динара.}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а, услове имаоца јавних овлашћења приложити у склопу предмета ROP-LES-12127-LOC-1/2026.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жељко Павловић, дипл.инж.арх.