



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: **ROP-LES-12154-LOC-1/2026**

Заводни бр.: **353-164/26-02**

Датум: 05.08.2026.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Марије Фаркаш Марјановић (Јарослав), ул. Пролетерска 35, Лесковац, поднетог преко пуномоћника, Жарко Љубић, дипл. инж. арх. Биро за пројектовање вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Плана генералне регулације 14 – „Чифлук Мира“ („Сл. Гласник града Лесковца“ бр. 10/13):

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породично стамбеног објекта приземне спратности

на КП бр. 4302/2 КО Доње Стопање

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење од априла 2026. год.

(0. Главна свеска, бр. 0-15/04/2026);

(1 – Пројекат архитектуре, бр. 1-15/04/2026) и графички прилози идејног решења у dwg формату), урађено од стране: „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац.

Главни и одговорни пројектант: Жарко Љубић, дипл. инж. арх. бр. Лиценце: 300 K945 12;

- Катастарско-топографски план урађен од стране: „Геодетски биро ОБРАДОВИЋ“, Слободан Обрадовић, Лесковац, Милун С. Петровић, инж. геодезије, геодетска лиценца другог реда.

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 Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023):

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-15199/2026 од 14.07.2026. год., издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .пдф и .dxf формату;
- Уверење катастарског плана водова, бр. 956-308-20464/2026 од 10.07.2026. године, издата од стране РГЗ-а, Одељење за катастар инфраструктуре Врање, .пдф 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:

-Број катастарске парцеле: КП бр. 4302/2 КО Доње Стопање.

-Површина катастарске парцеле: 490 m²

-Бруто површина грађевинске парцеле: 490,0m²

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

НАПОМЕНА: /// /// ///

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

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

У свему према приложеном катастарско-топографском плану. (Не постоје изграђени објекти на предметној парцели).

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 до 400 m² и П+1+Пк (ПС);

Класификациони број: **111011**;

Категорија: **A**;

Учешће у укупној површини објекта: 100%;

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

План генералне регулције 14 – „Чифлук Мира“ („Сл. Гласник града Лесковца“ бр. 10/13);

Предметна КП бр. 4302/2 КО Доње Стопање налази се у целини 1, потцелини 1а, блок 81, планиране намене породично становање средњих густина. Директно спровођење према Плану генералне регулације.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

Правила грађења односе се на зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду (зоне и целине за које није предвиђена израда ПДР-а и УП)

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште и према начину спровођења.

3.1.2. Општа правила грађења

Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова. Кроз правила грађења дефинисане су само екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону**. Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање и пратеће садржаје у функцији становања.

Правила уређења и грађења дефинисана су за стамбене зоне које су у склопу просторних и просторно функционалних целина а према планираним густинама насељености и густинама становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, урбанистичким и просторним целинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

Општи услови урбанистичке регулације представљају скуп међусобно зависних правила за основну урбану структуру, грађевинску парцелу и локацију.

Правила грађења по зонама и целинама обухватају услове који се односе на изградњу објеката по зонама и целинама из Плана, према потребама и специфичностма насеља, за све планиране намене.

Кроз посебна правила грађења дефинисана је:

- основна или доминантна намена;
- могуће пратеће намене и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (КОЈА СУ ИСТА ЗА СВЕ ЗОНЕ СТАНОВАЊА):

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА – АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Породично становање

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд.

Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:

Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;

Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели;

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцелу у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта.

Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.

Пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама;

Код санације равних кровних етажа, могуће је формирање стамбеног простора само у поткровној етажи. Санација кровова подразумева изградњу косих кровова одговарајућег нагиба у складу са архитектуром постојећег објекта. Надградња објеката у циљу санације равних кровова, уз могућност формирања поткровних етажа, врши се тако да обрада фасада, облик и обрада кровова чине јединствену архитектонско- грађевинску целину са основним објектом. Код надградње објеката обавезно применити све Законом прописане мере које треба да гарантују стабилност зграде и суседних објеката;

У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције.

Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надоградњом објеката до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености.

У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зону а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта.

РЕКОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА КОЈИ СУ У СУПРОТНОСТИ НАМЕНИ ДЕФИНИСАНОЈ ПЛАНОМ

Постојећи објекти, легално грађени а који су у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

Обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;

Реконструкција свих врста инсталација;

Доградња санитарних просторија до 12m²;

Адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор

УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ОГРАЂИВАЊЕ

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа.

Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката оградају се према улици.

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

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати 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 оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградџи не могу се отвараџи ван регулационе линије.

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених намена се по правилу не оградајују.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградајују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградавати зиданом оградом висине 2,20m.

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Прикључење објекта на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ И ГРАЂЕВИНСКУ ЛИНИЈУ

Хоризонтална регулација

Надземна грађевинска линија

Код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објекта минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3.0m.

У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Подземна грађевинска линија

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.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама

1.Правила грађења за зону становања средњих густина (Зона 1а и Зона 2в)

Правила уређења и грађења важе за зоне и целине у којима је претежна намена породично становање средњих густина у комбинацији са пословањем у оквиру зоне и дуж линијских центара.

У зони породичног становања средњих густина дозвољена је изградња објеката и површина јавне намене, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји, социјална заштита, здравство, образовање, објекти у функцији културе, спортско рекреативни објекти, јавне зелене површине, објекти комуналне инфраструктуре и сл. Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:

Све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становање.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина:

- за слободностојећи стамбени објекат300m²
- за двојни објекат.....400 m² (две по 200 m²)
- објеката у непрекинутом низу..... 150 m²
- полуатријумски објекат.....150 m²
- објекти у прекинутом низу.....200 m²

Минимална ширина фронта:

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

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање - Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели уколико је парцела већа од 800м² а мања од 2000м².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: (мањи производни објекти) износи 16,00m.

Положај објекта у односу на регулацију.

Код изградње нових стамбених објеката удаљење грађевинске од регулационе линије је мин.3.0m а за пословни и пословно-стамбени објекат мин. 5,0m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0m. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- 1.Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m
- 2.Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m
- 3.Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m
- 4.Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50m

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- 1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00m
- 2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00m

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, економски, привредни, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање

-индекс изграђености max.1.1

-индекс заузетости парцеле: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Породични објекти

Спратност породичних објеката у овој зони је мах. П+2 или П+1+Пк.

Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Висина породичног објекта не може прећи 12,00m. (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Помоћни објекти

Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;

Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље);

Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Пословни објекти

Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

Спратност пословног објекта у је мах.П+1

Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У зони породичног становања средњих густина на грађевинској парцели могу се градити објекти следеће намене:

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону.

Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање.

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m².

Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању са објектима мање производне делатности

На грађевинским парцелама већим од 800m² а мање од 2000m², могуће је градити објекте мање производне делатности.

У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: Производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.

Помоћни објекти у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.

XII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу **38,52%**; (према плану: 50%)

XIII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу: **0,30**; (према плану: max.1,1)

XIV. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу: **1 (једно паркинг место)**

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу: **Приземље (П)**

XVI. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу: **Породично стамбени објекат**

XVII. ТИП ОБЈЕКТА: Према идејном решењу слободностojeћи објекти.

XVIII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / СТАНОВА: Према идејном решењу: **једна функционална јединица.**

XIX. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу: **149,53 m²**

XX. БРУТО ПОВРШИНА:

Укупна површина **катастарске** парцеле: **490 m²**

Укупна површина **грађевинске** парцеле: **490 m²**

Укупна бруто развијена грађевинска површина: **149,53 m²**

Укупна нето грађевинска површина: 140,27 m²

XXI. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу

XXII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу:

- Растојање новопланираног објекта од међне линије са суседном северном КП бр. 4302/1 КО Доње Стопање износи 1,86 - 1,97m;
- Растојање новопланираног објекта од међне линије са суседним источним КП бр. 4305/1 и 4305/2 КО Доње Стопање износи 1,50m;
- Са западне и јужне стране предметна КП бр. 4302/2 КО Доње Стопање је уоквирена регулацијама улица.

XXIII. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу, правилима грађења из планског документа и условима ималаца јавних овлашћења који су саставни део ових локацијских услова.

XXIV. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу.

- Кота терена: ± 0,00 m;
- Кота пода: + 0,60; +0,70 m;
- Кота венца: + 3,73 m;
- Кота слемена: +5,98 m

XXV. КРОВ: Вишеводни са падовима падом кровних равни 25 степени;

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

XXVII. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ / ФАСАДА, БОЈА, ОТВОРИ, МАТЕРИЈАЛ И ДР.: Према идејном решењу.

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

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

XXX. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу 53,25%

XXXI. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Једна фаза.

XXXII. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални.

XXXIII. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: Према идејном решењу.

XXXIV. ПРИЛАЗ ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу; са улице са западне стране.

XXXV. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу: једно паркинг место у гаражи;

XXXVI. 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.

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

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

XXXVIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: /// /// ///

XXXIX. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (Саставни део ових локацијских услова):

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈАСРБИЈЕ,ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈАЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2581200-Д.10.02-324712/2-26 од 30.07.2026. год.;
- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број: 2581200-D.10.02-312549-26-UGP од 23.07.2026.г. ЦЕОП бр. ROP-LES-12154-LOC-1/2026
- „ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ“ Услови за пројектовање и прикључење, број предмета: ROP-LES-12154-LOC-1/2026, заводни број: 353-164/26-02, знак: 3869/26 од 31.07.2026.год.
- „ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ“ услови за пројектовање и прикључење, знак 86/2026 од 20.07.2026.год., број обједињене процедуре: РОП-ЛЕС-12154;

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

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију и санацију јавних саобраћајних и других јавних површина, путних објеката и функционалних садржаја пута у регулацији постојеће саобраћајнице, а који није уписан у катастар непокретности, у складу са законом којим се уређује упис непокретности, не доставља се доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објекту, већ се као доказ подноси елаборат геодетских радова постојећег стања на катастарској подлози који је израђен од овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом и одговарајућа изјава инвеститора о изграђеним објектима (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова,

израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);

- **Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта - "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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

XLI. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење** од априла 2026. год.
- **0. Главна свеска**, бр. 0-15/04/2026;
- **Пројекат архитектуре**, бр. 1-15/04/2026;

Графички прилози идејног решења у .dwg формату, урађено од стране Биро за пројектовање вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „INKOPROJEKT PLANIRANJE“, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац.

- Главни пројектант и Одговорни пројектант Жарко Љубић, дипл. инж. арх.. бр. Лиценце: 300 K945 12;

- Катастарско-топографски план урађен од стране: „Геодетски биро ОБРАДОВИЋ“, Слободан Обрадовић, Лесковац, Милун С. Петровић, инж. геодезије, геодетска лиценца другог реда.

XLII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима.

XLIII. НАПОМЕНЕ:

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

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

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

Сходно члану 8ђ. („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон,

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

XLIV. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 23-058-05766.

XLV. 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:

$$149,53 \text{ m} \times 57,00 \text{ дин./m}^2 = \dots \text{ 8.523,21,00 дин.}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а и услове имаоца јавних овлашћења потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-12154-LOC-1/2026.

Обрађивач

Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жељко Павловић, дипл. инж. арх.