



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Град Лесковац

Градска управа

Одељење за Урбанизам

Број предмета: **ROP-LES-14875-LOC-1/2026**

Заводни бр.: **353-186/26-02**

Датум: 29.09.2026.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Србислава Николића, ул. Божидара Величковића 10, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Жикице Стојановића, ул. Трг Слободе бр.5, Брестовац, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), 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 Прве измене и допуне ПГР-а 8 у Лесковцу – “Његошева” (за део грађевинског блока 58) (“Службени гласник града Лесковца” бр. 37/23) и ПГР 8 – “Његошева” (“Службени гласник града Лесковца” бр. 08/15);

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породично стамбеног објекта спратности П+1

на КП бр. 6358 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

-Пуномоћје;

-**Идејно решење** од априла 2026.год., урађено од стране: Жикице Стојановића пр., биро за планирање, пројектовање и извођење радова у грађевинарству „ПИЛОТ ПРОЈЕКТИ 016“, ул. Станоја Главаша 34д/19, Лесковац, које садржи следеће:

-**0. Главна свеска**, бр. ИДР-А0-10/2026

-**1. Пројекат архитектуре**, бр. ИДР-А-10/2026;

-Графички прилози идејног решења у .dwg формату;

-Главни и одговорни пројектант: Марија Д. Момчиловић, дипл. инж. арх.,бр. лиценце: 300 А 00056 19

-Катастарско-топографски план, урађен од стране: „Геопројект инжењеринг“, Божидар Богатиновић, струк. инж. геодезије, бр. лиценце 02 0697 17 геодетска лиценца другог реда од марта.2026. године у .пдф и .dwg формату.

II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023):

- Орган је надлежан за поступање по захтеву ДА;
- Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке ДА;
- Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев ДА.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023):

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-18979/2026 од 01.09.2026 године, издата у .пдф и .dxf формату, од стране РГЗ-а, службе за катастар непокретности Лесковац;
- Уверење катастарског плана водова, бр. 956-308-25419/2026 од 31.08.2026. године, издата у .пдф и .dwg формату, од стране РГЗ-а, одељења за катастар инфраструктуре Врање.

IV. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕКТА, ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ:

Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, односно преко Сервисне магистрале органа, прибављен је податак о површини КП бр. 6358 КО Лесковац: **1228 m²**.

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:

Према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране Катастарско-топографски план, урађен од стране: „Геопроект инжењеринг“, Божидар Богатиновић, струк. инж. геодезије, бр. лиценце 02 0697 17 у .пдф и .dwg формату, на предметној КП бр. 6358 КО Лесковац, постоје изграђени објекти:

Помоћни објекат (југоисточни део парцеле); Стамбени објекат бр. 2; Помоћни објекат бр. 3; Стамбени објекат бр. 10.

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

Објекат бр. 10 – стамбени приземни објекат бруто развијене грађевинске површине 78,54 m² се уклања.

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

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

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

- План генералне регулације 8 – “Његошева” (“Службени гласник града Лесковца” бр. 08/15);
- Прве измене и допуне Плана генералне регулације 8 у Лесковцу – “Његошева” (за део грађевинског блока 58) (“Службени гласник града Лесковца” бр. 37/23);

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

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила у Плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату Плана, а друга (појединачна правила) за претежне намене предвиђене Планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

- општих правила за парцелацију,
- општих правила за регулацију и
- општих правила за изградњу.

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Правила парцелације	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. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за 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. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.
ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	
Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
Грађевинска линија	То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита

	објекта. Грађевински објект се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, 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. Дефинисана је у графичком прилогу бр.6 –План регулације и нивелације. Постојећи објекти чији се део габарита налази испред грађевинске линије, задржавају се и могу повећати спратност у постојећем габариту, док се у случају доградње објекта ван постојећег габарита грађевинска активност одвија иза грађевинске линије. У случају рушења постојећег објекта, изградња новог усклађује се са планираном грађевинском линијом.
ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Врста и намена објекта који се могу градити	Породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана; Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора; Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора.
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена	- за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину; -на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре; - у заштитној зони колектора фекалне канализације Ø 600;

Положај објекта на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,



2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,



3) као слободностojeћи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,



1. као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле



5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.



Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и постојећих објеката на парцели.

	-Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл). који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој

	је саграђен главни стамбени, пословни или објект јавне намене.
Грађевински елементи објекта	Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m. 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.
Отворене спољне степенице	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. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m. 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.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају,

	могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.
Одводњавање и нивелација	Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.

	Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима. Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу. Обрада објекта треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објекта 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.
--	--

Табела 3 – Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	
Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката	Обнова и реконструкција могући су под следећим условима: Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних планираних параметара за градњу на парцели у оквиру претежних намена. За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m 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 парцели не може се дозволити доградња (по вертикали и хоризонтално) постојећег објекта. Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом. Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима: Доградња нових етажа/крова до планиране максималне спратности – усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта у истом фронту, улици или блоку, као и на одређену типологију објекта. Код објеката у низу или прекинутом низу, кровне равни треба решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина

	крова, реши у сопствено двориште, односно усмери према улици. Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу.
Услови за реконструкцију објеката који су у супротности са наменом дефинисаном планом	Постојећи објекти, који су у супротности са планираном претежном наменом могу се санирати, адаптирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени, у постојећем габариту и волумену. Радовима неопходним за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени сматра се и: • доградња санитарних просторија до 12m².

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1.Правила грађења на грађевинском земљишту

У планском обухвату целокупно земљиште је у оквиру грађевинског подручја те се на њему дефинишу услови градње за јавне и остале намене на основу којих ће се вршити спровођење Плана.

4.1.1. Становање

Површине за становање представљају зоне одређене за изградњу стамбених објеката и објеката за задовољење свакодневних потреба становника тих зона, као и пословних садржаја, односно делатности, које су функционално и еколошки примерене зони становања.

Намене компатибилне становању су објекти пословно-комерцијалне намене, који испуњавају функционалне и еколошке критеријуме (не генеришу велико саобраћајно оптерећење и не изазивају угрожавање животне средине);

- објекти за управу, образовање, здравствену, социјалну и дечју заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине;
- верски објекти;
- саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја.

Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена- Све намене за које се установи да на основу процене утицаја на животну средину могу да угрозе животну средину и намену породично становање. У овој зони не предвиђа се градња вишепородичних објеката. На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Табела 13 - Правила грађења за породично становање

--

Породично становање	
Услови за образовање грађевинске парцеле	- задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу; - дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела; - дозвољава се формирање грађевинске парцеле парцелацијом до утврђене минималне површине; - за изградњу објеката на парцелама које не задовољавају услове да представљају грађевинске парцеле дати су посебни услови изградње (Табела 9).
Минимална површина грађевинске парцеле	-за слободностојећи стамбени објекат 300m² -за двојни објекат 400 m² (две по 200 m²) -објекти у непрекинутом низу 200 m² -полуатријумски објекат 200 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 5,00 m
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 и пословање: износи 16,00m.
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- Грађевинска линија постављена је према графичком прилогу; - Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,00m. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је

	за: 1. Слободностojeће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m 2. Слободностojeће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m 3. Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта 4,00m 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 вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима: 1. Слободностojeћи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00m 2. Слободностojeћи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00m Изградња на удаљености од границе суседне парцеле или објекта на суседној парцели мањој од прописане овим Планом могућа је уз сагласност власника суседне парцеле и односи се само на породичне стамбене и помоћне у функцији стамбених објеката, док за остале врсте објеката важе прописана удаљења. Формирање прозорских отвора стамбених просторија са парапетом од 90cm на фасади према суседу у овим случајевима није дозвољено, док је отварање других врста отвора стамбених просторија могуће у зависности од сагласности суседа. Дозвољено је формирање отвора помоћних просторија, са висином парапета минимум 1,6m. Уколико је објекат изграђен на међи или на растојању мањем од прописаног Планом, за доградњу/надзиђивање објекта потребно је прибавити сагласност суседа.
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели бр.6 – Нормативи за паркирање
Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката	Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m. За изграђене објекте чија међусобна удаљеност иноси мање од 3,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија

Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели	-индекс заузетости парцеле.....max 50%
Спратност објеката	Највећа дозвољена спратност објекта за породичне стамбене објекте износи П+2 (три надземне етаже); - за пословно – стамбене објекте максимална спратност је П+2 (три надземне етаже); (подрумска етажа може да се гради у зависности од дубине канализације и могућности прикључивања, нивоа подземних вода).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).
Услови за изградњу других објеката на једној грађевинској парцели	- На једној грађевинској парцели могу да се нађу два породична стамбена објекта; - На парцели могу да се граде помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта; - 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; - Помоћни објекти могу бити грађени као самостални или у склопу габарита основног објекта; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже и сл.) може да буде максимум П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде максимално 5,00m (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.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. Спратност помоћних објеката је максимално П (једна надземна етажа); Пословни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални. На грађевинским парцелама већим од 800m², <i>могуће је градити објекте мање производне делатности.</i>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.
Услови заштите суседних објеката	- Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
Ограде	- Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара. - Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. 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 ограде буду на земљишту власника ограде.

Табела 14 - Правила грађења за породично становање на парцелама чија је површина мања од најмање утврђене површине и ширине

Правила грађења у зони породичног становања на парцелама чија је површина мања од најмање утврђене површине и ширине	
У зонама становања на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је реконструкција и доградња стамбених објеката под следећим условима: Индекс изграђености, индекс заузетости и спратност објекта зависи од величине парцеле и то: -постојећи стамбени објекти на парцели могу да се дограђују и реконструишу до максималних параметара прописаних за парцеле чија је површина мања од најмање утврђене површине, у зависности од површине парцеле	
За парцеле од 200m² до 300m² -спратност П+1 -индекс заузетости 60%	

-индекс изграђености 1
За парцеле од 100 до 200 m² -спратност П+Пк -индекс заузетости 50% -индекс изграђености 1
Катастарска парцела мање површине од 100m², не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката. Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу. Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,80m. Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин. 1,00m. Удаљеност од међе може бити и мања од 1,00m или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте. Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,00m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање. -у зонама где егзистирају парцеле мање од утврђене површине и ширине парцеле, постоји могућност укрупњавања парцела до неопходног минимума за грађевинску парцелу, и у том случају важе услови и параметри за породично становање и минималне површине грађевинске парцеле 300m², као и правила грађења за минималну удаљеност објекта од међе и од постојећих објеката.

XI. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу 31,76%. (према плану
максимално: 50%)

XII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу 0,571. (према плану
максимално: П+2 (три надземне етаже).

XIII. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу 1 ПМ (једно паркинг место на парцели),

XIV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу: Приземље и спрат (П+1).

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

XVI. **ТИП ОБЈЕКТА:** Према идејном слободностојећи објект спратности П+1 на КП бр. 6358 КО Лесковац.

XVII. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / СТАНОВА:** Према идејном решењу једна стамбена јединица.

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

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

1. Бруто површина новопланираног објекта:

- Приземље бруто површина приземља 152,00 m²;
- Спрат бруто површина 148,00 m²

-Укупна БРГП надземно 300,00 m²

2. Укупна бруто површина постојећих објеката који се задржавају: 238,00 m²

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

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

Према идејном решењу;

XXII. **МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:**

Према идејном решењу;

XXIII. **ВИСИНСКЕ КОТЕ:** Према идејном решењу.

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

Терен: ±0,00m

Приземље: +0,50m; светла висина: 2,60 m; +227,80m n.visine

Спрат: +3,45 m; светла висина: 2,60 m

Венац: +6,14m (233,44 mn);

Слеме: +7,80; 8,66 и 9,48 m (235,10; 235,96 и 236,78 mn)

XXIV. **КРОВ:** Према идејном решењу:

-вишеводни;

-нагиб кровних равни: 30°;

- материјализација крова: цреп.
- оријентација слемена: З-И, С-Ј

- XXV. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.)** Према идејном решењу.
- XXVI. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** решити у оквиру предметне парцеле, без усмеравања према суседним парцелама.
- XXVII. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима.
- XVIII. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу преко 50,16%.
- XXIX. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат.
- XXX. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални.
- XXXI. **ПРИЛАЗ:** Према Условима за пројектовање и прикључење, издатим од: „ЈП Урбанизам и изградња Лесковац.
- XXXII. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле.
- XXIII. **ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ:** /// /// ///
- XXIV. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ:** /// /// ///
- XXV. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.
- XXVI. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** /// /// ///
- XXVII. **УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

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

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2581200-D.10.02-389556-26 од 22.09.2026.год.;

Уговор: број: 2581200- D.10.02-389556-26-UGP од: 22.09.2026. Лесковац

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 106/2026 од 10.09.2026.год., број обједињене процедуре: РОП-ЛЕС-14875;
- „ЈП Урбанизам и изградња Лесковац“, Услови за пројектовање и прикључење, број предмета: РОП-LES-14875-LOC-1/2026; заводни број: 353-186/26-02; Знак: 4872/26, од: 17.09.2026. године.

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

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

ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;

- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се изградити 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 изградити 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).

XXIX. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

-**Идејно решење** од априла 2026.год., урађено од стране: Жижица Стојановић пр., биро за планирање, пројектовање и извођење радова у грађевинарству „ПИЛОТ ПРОЈЕКТИ 016“, ул. Станоја Главаша 34д/19, Лесковац, које садржи следеће:

-**0. Главна свеска**, ИДР-А0-10/2026;

-**1. Пројекат архитектуре**, ИДР-А-10/2026;

-Графички прилози идејног решења у .dwg формату;

- Главни и одговорни пројектант: Марија Д. Момчиловић, дипл. инж. арх., Бр. лиценце: 300 А 00056 19.

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

XLI. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 52. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта

("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

XLII. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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

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

XLIII. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

$$300,00 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{17.100,00 \text{ дин.}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а и услове имаоца јавних овлашћења потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-14875-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.