



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Град Лесковац**

**Градска управа**

**Одељење за Урбанизам**

Број предмета: **ROP-LES-22983-LOC-1/2026**

Заводни бр.: **353-246/26-02**

Датум: 29.09.2026.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Владимира Бадулија, ул. Илије Стреле 8/25, Лесковац; Емилије Бадули, ул. Поп Мићина 9, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – Драгана Илића, ул. Живка Коцића 9, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације 10 – „Славко Златановић – Охридско – Здравље“ („Службени гласник града Лесковца“ бр. 09/12), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу породично стамбеног објекта спратности П  
на КП бр. 764/20 КО Доња Јајина**

#### **I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

-Пуномоћје;

-**Идејно решење** од јула 2026.год., урађено од стране: Студио за архитектуру и дизајн "Домпројект", Лесковац, које садржи следеће:

-**0. Главна свеска**, бр. ИДР 07.0/26

-**1. Пројекат архитектуре**, бр. ИДР 07.1/26;

-Графички прилози идејног решења у .dwg формату;

-Одговорно лице пројектанта и главни пројектант: Драган Илић дипл. инж.

арх. бр. Лиценце: 321 A212 24;

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

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

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

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

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-19010/2026 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. 956-308-25515/2026 од 01.09.2026.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. 764/20 КО Доња Јајина: **1337m<sup>2</sup>**.

**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 урађеном од стране геодетског бироа „Геодетски биро Обрадовић“, Обрадовић Слободан, Милун С. Петровић Лесковац, на предметној КП бр. 764/20 КО Доња Јајина, не постоје изграђени објекти.

**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 m<sup>2</sup> и П+1+Пк/ПС;
- **Класификациони број:** 111011;
- **Категорија:** А;
- **Учешће у укупној површини објекта:** 100%.

## ПЛАНСКИ ОСНОВ:

- План генералне регулације 10 – “Славко Златановић – Охридско - Здравље” (“Службени Гласник града Лесковца” бр. 09/12);

- План детаљне регулације за блок “а15” у ПГР-у 10, - Охридско насеље - (“Службени гласник града Лесковца бр. 24/19).

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

### 2. ПЛАНСКИ ДЕО

#### 2.1. Општа правила уређења и грађења простора

Општа правила важе за све намене у обухвату плана по зонама и целинама и чине их:

- правила парцелације,
- правила регулације и
- правила изградње.

**Табела 2. – Општа правила парцелације, регулације и изградње**

| Правила парцелације                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом катастарске парцеле – парцелацијом, или спајањем целих или делова катастарских парцела - препарцелацијом до минимума утврђеног за претежну намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела.</p> |                                                                                                             |
| Правила регулације                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |
| Регулациона линија                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | Дефинисана је графичким прилогом – бр. 5. <i>Регулационо – нивелациони план.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Грађевинска линија                                | <p>Линија на површини земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, уз поштовање минималних удаљења од суседних међа.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за подземне делове објеката, гараже и сл., може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Грађевинска линија дефинисана је применом принципа уважавања изграђених/постојећих физичких структура и приказана је графичким прилогом <b>бр. 5. Регулационо – нивелациони план.</b>, тако да се објекти преко којих прелази грађевинска линија задржавају у фактичком стању уз инвестиционо и текуће одржавање, а уколико се објект дограђује грађевинска активност се одвија иза грађевинске линије.</p> |
| <b>Правила изградње</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Врста и намена објекта који се могу градити       | <p>Породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана;</p> <p>Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;</p> <p>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;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Класа и намена објекта чија је изградња забрањена | <p>Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама су објекти:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 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;</li> <li>2) на постојећој и планираној јавној површини, на површинама уже зоне санитарне заштите водоизворишта или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре;</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Положај објекта на парцели                        | <p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) као слободностојећи - објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                          | 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Висина објекта                                                                           | <p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке природе.</p> |
| Кота приземља објекта                                                                    | <p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</li> <li>- кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| Отворене спољне степенице                                                                | <p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>                                                                                                                                                                                            |
| Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила | <p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p>                                                                                                                                                                                                |
| Одводњавање и нивелација                                                                 | <p>Одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат; површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p> <p>Површинске воде са парцеле одвести у слободну зелену површину.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Архитектонско обликовање                                                                 | Архитектонско-грађевинско обликовање објеката треба да буде прилагођено структури објеката у окружењу. Објекте архитектонски обликовати у складу са планираном наменом и окружењем, уз уклапање у просторну целину. Обрада                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

објекта треба да буде високог квалитета, уз употребу савремених материјала и технологије изградње, у складу са начелима енергетске ефикасности и одрживе градње, уз примену техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта, а према намени објекта и карактеру локације. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

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

Подела на целине резултат је успостављене саобраћајне мреже и смерница Плана генералне регулације 10. Територија Плана је подељена на 2 целине: целина/блок а15-1, целина/блок а15-2.

### 2.2.4.2.2. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и објекта осталих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Гараже се планирају, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс.

Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место, према следећој табели.

**Табела 5. - Нормативи за паркирање**

| Намена                  | Тип објекта      |                  | Јединица мере  | Једно паркинг место на: |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------------|
| <b>Становање</b>        | <b>породични</b> |                  | <b>стан</b>    | <b>1</b>                |
| Комерцијалне делатности | пословни простор |                  | m <sup>2</sup> | 45-60                   |
|                         |                  |                  | запослен       | 7-9                     |
|                         | занатске радње   |                  | m <sup>2</sup> | 60-80                   |
|                         |                  |                  | запослен       | 3-5                     |
|                         | угоститељство    | ресторан, кафана | седишта        | 8-12                    |
|                         |                  | хотел            | кревета        | 10                      |
| трговина                | супермаркети     |                  | m <sup>2</sup> | 50-80                   |

|  |  |                   |                |       |
|--|--|-------------------|----------------|-------|
|  |  |                   |                |       |
|  |  | мешовита трговина | m <sup>2</sup> | 20-40 |
|  |  | техничка роба     | m <sup>2</sup> | 25-50 |
|  |  | трговина на мало  | m <sup>2</sup> | 100   |

## 2.2.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе зависи од врсте и намене објекта.

**Табела 7.– Неопходан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта у зависности од намене објекта**

| Намена објекта                    | Приступ јавној саобраћајној површини | Водовод | Канализација – одвођење отпадних и атмосферских вода | Електроенергетска инфраструктура | Јавна расвета |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---------|------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Породични стамбени објекти</b> | +                                    | +       | +                                                    | +                                | -             |
| Комерцијалне делатности           | +                                    | +       | +                                                    | +                                | +             |
| Помоћни објекти                   | +                                    | -       | -                                                    | -                                | -             |

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција.

## 2.3. Правила уређења и грађења остале намене

### 2.3.1. Правила грађења у зони породичног становања

|                         |                                                                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА<br><br><i>/Целина а15-1 и а15-2/</i>                  |
| детаљна намена површина | – породично становање.                                                                            |
| компатибилност намене   | – могућа је и изградња у комбинацијама: стамбено - пословни, односно пословно - стамбени објекат. |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | <p>– комерцијално - услужне делатности (трговина, угоститељство и мање производне делатности), могу бити у комбинацији са детаљном наменом на парцели или могу бити једина намена на парцели, а да притом не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена” у поглављу 2.2.3.</p> <p>– компатибилна намена детаљној намени су отворени и затворени објекти у функцији спорта и зеленило (остале намене).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| класа и намена објекта чија је изградња забрањена   | <p>- објекти 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.</p> <p>- изградња објекта на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| број објекта на парцели                             | – у оквиру сваке грађевинске парцеле дозвољена је изградња главног стамбеног и помоћних објекта који је у функцији коришћења главног објекта.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| услови за формирање грађевинске парцеле             | <p>– нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела, за слободностојеће објекте мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 10,0m и минималну површину 300,0m<sup>2</sup>.</p> <p>– нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела, за двојне објекте мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 16,0m (два по 8,0m) и минималну површину 400,0m<sup>2</sup> (два по 200,0m<sup>2</sup>).</p> <p>– постојеће изграђене катастарске парцеле површине мање од 300,0m<sup>2</sup> се задржавају као грађевинске.</p> <p>– изузетно, приступ јавној саобраћајној површини може бити преко приватног пролаза минималне ширине 2,5m.</p> |
| индекс заузетости парцеле                           | – <b>максимални индекс заузетости на парцели је 50%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| висина објекта                                      | <p>– максимална висина слемена је 15,0m.</p> <p>– максимална висина венца објекта је 12,0m, што дефинише оријентациону планирану спратност до четири етаже за стамбени објекат.</p> <p>– максимална висина слемена је 5,0m, што дефинише оријентациону планирану спратност једну етаж (П) за помоћни објекат.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| изградња нових објекта и положај објекта на парцели | <p>– грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију.</p> <p>– објекат према положају на парцели може бити слободностојећи или двојни.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | – минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је дефинисано је у графичком прилогу бр. 5. <i>Регулационо – нивелациони план.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| растојање објеката у односу на границе грађевинске парцеле | <p>Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:</p> <p>1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50m;</p> <p>2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50m.</p> <p>3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00m.</p> <p>За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито, могу се нови објекти постављати и на растојањима:</p> <p>1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,00m.</p> <p>2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p> <p>У случају изградње двојног објекта за постављање објекта на катастарској међи потребна је сагласност суседа.</p> <p>За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p> |
| растојање помоћних објеката од граница парцеле             | <p>– помоћни објекат за потребе гаражирања возила, се поставља према правилима за стамбене објекте.</p> <p>– помоћни објекат, може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом). У случају изградње на катастарској међи потребна је сагласност суседа.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| међусобно растојање објеката у оквиру парцеле              | – минимално међусобно растојање објеката на парцели износи 4,0m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| кота приземља                                              | – кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| правила и услови за интервенције на                        | – постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| постојећим објектима         | ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.                                                                                                                                                                                               |
| решење паркирања             | – паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 2.2.4.2.2. за породично становање.                                                                                                                                |
| услови за оградивање парцеле | – грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограджује. |

**XI. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу 14,90 %. (према плану: 50%)

**XII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу 0,15.

**XIII. ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу 1 ПМ (једно паркинг место на парцели),  
и два гаражна места у саставу објекта.

**XIV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу: Приземни (П).

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

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

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

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

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

-Приземни објекат бруто површина приземља ..... 199,27 m<sup>2</sup>;  
-Укупна БРГП надземно ..... 199,27 m<sup>2</sup>

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

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

Према идејном решењу.

**XXII. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:**

Према идејном решењу.

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

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

Терен: - 0,60m (232,67mn.visine)

Приземље: +0,00m (233,27mn.visine)

Венац 1: +3,90m (237,17mn.visine)

Венац 2: +4,30m (237,57mn.visine)

**XXIV. КРОВ:** Према идејном решењу: Два двоводна крова.

-оријентација слемена: северозапад - југоисток;

-нагиб кровних равни: 5°;

-материјализација крова: кровни сендвич панели.

**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 72,31%.

**XXIX. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат.

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

**XXXI. ПРИЛАЗ:** Према идејном решењу – са северне стране, са приступног пута.

**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, ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2581200-D.10.02-389541-26 од 21.09.2026.год.; ЦЕОП: ROP-LES-22983-LOC-1/2026
- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 107/2026 од 11.09.2026.год., број обједињене процедуре: РОП-ЛЕС-22983;

**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 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).

#### **XXIX. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

-**Идејно решење** од јула 2026.год., урађено од стране Студио за архитектуру и дизајн "Домпројект", Лесковац, које садржи следеће:

-**0. Главна свеска**, ИДР 07.0/26;

-**1. Пројекат архитектуре**, ИДР 07.1/26;

-Графички прилози идејног решења у .dwg формату;

- Одговорно лице пројектанта и главни пројектант: Драган Илић дипл. инж.

арх.број лиценце: 321 A212 24.

**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:

$$199,27 \text{ m}^2 \times 57 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{11.358,39 \text{ дин.}}}$$

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-22983-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.