РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за урбанизам
Број предмета: ROP-LES-38878-LOCH-4/2026
Заводни бр.: 353-205/26-02
Датум: 23.10.2026.год.
Лесковац

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по усаглашеном захтеву Ане Трајковић из Лесковца, ул. 11 октобар бр. 1/10, који је поднет преко пуномоћника –Иване Миљковић Стојадиновић из Ниша, Трг краља Александра 2А/8, 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, 62/23, 91/25 и 80/2026), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023 и 33/2026), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације 8 - "Његошева" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу складишта пољопривредних производа, спратности П,
подземног резервоара и пумпне станице,
на КП бр. 6153 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ И УСАГЛАШЕНИ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Доказ о уплати таксе и накнаде за ЦЕОП;
- Пуномоћје;
- Катастарско-топографски план, број 952-065-37231/2026 израђен од стране Геодетског бироа Раденко премер Лесковац;
- Идејно решење бр. 2508/2025-IDR-00, Ниш, септембар 2026. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре, са Прилогом 10) урађено од стране пројектанта Ивана Миљковић Стојадиновић ПР Биро за пројектовање „IMS project“ Ниш, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Иване Миљковић Стојадиновић, маст.инж.арх., број лиценце 210 А067 20, која је и одговорно лице пројектанта;
- Услови за пројектовање, број ROP-MSGI-42858-LOC-1-HPAP-9/2026 од 22.01.2026, интерни број АН003-26, издати од стране ЈП „Путеви Србије“, Булевар краља Александра 282, Београд
- Локацијски услови за изградњу једносмерног саобраћајног прикључка на катастарској парцели број 14302/1 КО Лесковац – државни пут IIА реда број 258 – Веза са А1 Лесковац-Бујановац-државна граница са Северном Македонијом (гранични прелаз Табановци) на доеници број 025801, чија се траса поклапа са улицом Стара обилазница града Лесковца, са десне стране у правцу раста стационаже, са почетком прикључења на државни пут од км. 011+636,80 до км. 011+922,40 складишта у Лесковцу на катастарској парцели број 6153 КО Лесковац, на територији града Лесковца, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом генералне регулације 8 –

„Његошева“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, број 18/15); број ROP-MSGI-42858-LOC-1/2025, заводни број 005207192 2025 14810 005 001 000 001 од 04.03.2026. издати од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Немањина 22-26, Београд
- Изјашњење одговорног пројектанта по примедбама
- Изјава одговорног пројектанта и допуна

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 ПРИБАВЉЕНА ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ ПУТЕМ ЦЕОП-а ОД РГЗ-а:**

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-11182/2026 од 26.05.2026.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-308-15298/2026 од 26.05.2026.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова 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 парцеле КП бр. 6153 КО Лесковац: **8873 m^2.** ;

V. **ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:** Предметна КП бр. 6153 КО Лесковац испуњава услов за грађевинску парцелу

VI. **ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:** ///

VII. **СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ:** ///

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

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

СКЛАДИШТЕ ПОЉОПРИВРЕДНИХ ПРОИЗВОДА

- Назив: Затворена складишта
- Објашњење: Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама

- Додатни критеријум: До 1500 $м^2$ и П+1
- Класификациони број: 125221
- Категорија: Б
- Учешће у укупној површини објекта: 100 %;

ПОДЗЕМНИ РЕЗЕРВОАР

- Назив: Резервоари, силоси и складишта

- Објашњење: Резервоари и цистерне
- Додатни критеријум: /

- Класификациони број: 125211
- Категорија: Г
- Учешће у укупној површини објекта: 100 %;

ПУМПНА СТАНИЦА

- Назив: Остале грађевине у локалној водоводној мрежи
- Објашњење: Водоторњеви и други резервоари за воду, изворишта, фонтане (чесме), хидранти
- Класификациони број: 222220
- Категорија: **Г**
- Учешће у укупној површини објекта: 100 %

Напомена: У даљој разради техничке документације потребно је ускладити класификациону ознаку пумпне станице.

X. **ПЛАНСКИ ОСНОВ:** План генералне регулације 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр.18/15)
XI. **ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА, ПРИБАВЉЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:**

Предметна катастарска парцела КП бр. 6153 КО Лесковац, на којоја је пројектован предметни складишни објекат, спратности П, категорије Б, налази се у обухвату Плана генералне регулације 8 („Службени гласник града Лесковца“ бр. 18/15), **у зони привређивања, радна зона 7 – „Дуж старог аутопута (раније државног пута I реда бр.1 (м1))-запад,** Према графичком прилогу 08. План спровођења, спровођење по ПГР.

За ову зону важе следећа правила:

2. „**ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА/ЗОНА - ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на целине/зоне

Зоне се формирају на грађевинском земљишту са саобраћајном и инфраструктурном мрежом која је у одређеној мери реализована према Плановима детаљне регулације те се решења преузимају као стечена урбанистичка обавеза уз усаглашавања.

Подела на блокове у границама ПГР-ова задржана је да би се одржао континуитет са постојећом урбанистичком документацијом и ради ефикаснијег формирања информационе основе јер су подаци релевантни за израду ГУП-а углавном везани за овакву поделу.

Основна намена простора у границама Плана је:

- површине и објекти јавне намене

- остале површине

- водно земљиште.

Површине и објекти остале намене

Дефинисане су целине где се постојећи индустријски комплекси трансформишу у складу са савременим технолошким захтевима. Заменом постојећег грађевинског фонда, унапредиће се квалитет становања, привређивања, пословања и животне средине. Кроз основну намену могуће је интегрисати различите садржаје који не представљају супротност.

Привређивање у радној зони „58“

Доминантна намена: привређивање;

- задржавају се постојеће намене: метална, грађевинска и текстилна индустрија, уз даље унапређивање, модернизацију предузећа и увођење технологија које не ремете еколошке услове окружења (складишта, сервиси, мала привреда);
- пратеће намене: мешовито пословање, услужне делатности, зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса.

Привређивање у новој радној зони "дуж старог аутопута (раније државног пута I реда бр.1 (М1))-запад"

Доминантна намена: услужне делатности;

- могуће пратеће намене: мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКАТА И ПОВРШИНА

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Нова функционална организација доприноси формирању амбијента, који ће подићи вредност и атрактивност простора. Поред физичких структура у формирању просторно-функционалних целина, важну улогу треба да имају и отворени простори. *Обликовањем* простора потребно је постићи визуелни ефекат, а истовремено омогућити безбедно обављање планираних активности.

Комплекси у оквиру **радне зоне**, се уређују у складу са савременим потребама уз могућност уситњавања и укрупњавања према прописаним условима за формирање грађевинских парцела парцелацијом постојећих. Прилази комплексима се планирају преко саобраћајница у оквиру којих се они инфраструктурно опремају. Око и унутар комплекса неопходно је применити систем заштите од пожара и акцидентних ситуација.

Графичким прилогом бр.5 - План намене површина дефинисана је *доминантна* намена као основна намена. *Компатибилне* намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 10.

Табела 10 - Табела основних и компатибилних намена

	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА								
	Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге	Привређивање

ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+

Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуна основној намени. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерс и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. *Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони* су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

5. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

2.5.1. Општи услови заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина

У обухвату плана није евидентирано културно ни природно наслеђе.

2. *Општи услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи*

На основу процене могућег еколошког оптерећења појединих просторних целина, могу се издвојити, релативно хомогене зоне и појасеви са ризиком од загађивања животне средине:

- коридори државних путева првог и другог реда са саобраћајним оптерећењем и повременим превозом опасних и запаљивих материја (*државни пут IIБ реда број 437* - Лесковац - Горње Драговље; *државни пут IIА реда број 158* – Мала Крсна – Велика Плана – Баточина – Јагодина – Ћуприја – Ражањ – Алексинац – Ниш – Дољевац – Лесковац – Владичин Хан – Врање – Бујановац – државна граница са БЈР Македонијом и *државни пут IБ реда број 39* - Пирот – Бабушница – Власотинце – Лесковац – Приштина – Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор));

- коридор железничке пруге (једноколосечна магистрална пруга Е 70/Е 85: Београд - Младеновац - Лапово - Ниш - Прешево - државна граница - (Табановци));
- метална и грађевинска индустрија у оквиру радне зоне број 4 – „58“.

Загађење животне средине потиче и од индивидуалних ложишта како у зони привређивања, тако и у зони становања.

Основни циљ коме се тежи уређењем простора јесте: *заустављање деградације и унапређење квалитета животне средине.*

Применом мера заштите, потребно је побољшати укупан квалитет животне средине:

- унапредити квалитет становања;
- планирати стамбене и пословне и привредне објекте на 8°MCS сеизмичког интензитета;
- превентивно штитити планиране активности /првенствено у пословним и комерцијалним комплексима/ у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења;
- ускладити Планом дозвољене делатности са заштитом животне средине;
- прикључити што већи број корисника на централизовани систем грејања (гасовод);
- планирати изградњу саобраћајне мреже са алтернативним правцима; ширину саобраћајница дефинисати у зависности од зарушавања и могућности прилаза објектима у фази спасавања затрпаних;
- уредити планиране пешачке и бициклистичке коридоре у циљу глобалног усмеравања грађана, на смањење коришћења моторних возила;
- успоставити зоне заштитног зеленила око путне инфраструктуре и у комплексима привређивања (саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила).

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

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.

3.1.Грађевинско земљиште

Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију/препарцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и посебна правила).

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у планском обухвату ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити пројектом парцелације/ препарцелације по условима дефинисаним за образовање грађевинских парцела датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене пожељно је да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела. Величина грађевинске парцеле је утврђена према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне. Ширина грађевинске парцеле у зависности је од намене и начина постављања објекта на парцели.

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

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која

је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за цео обухват Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља.

Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.

<u>Објекти остале намене</u>

- **Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

- **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара** прописана је у поглављу 2.5.

- Надземна грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

- Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

- Релативна висина објекта - Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта; Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

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

- кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

- Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија минимално 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

- Начин обезбеђивања приступа парцели - Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50м.

- Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката - ***Реконструкција*** је могућа под следећим условима: замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за зону становања; реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони, не може се дозволити доградња постојећег објекта. ***Адаптација*** постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.

- У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од 25,00м, односно 50,00м за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека. Због просторних ограничења, а како је железничка пруга у насипу, предвиђена изградња објеката на растојању мањем од 25,00м, може се планирати на тај начин да се објекти поставе на удаљености не мањој од 6,00м од ножице насипа, али не мање од 12,00м од осе најближег колосека.

- Грађевинска структура и обрада – архитектонско обликовање - ***Грађевинска структура*** треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. ***Обрада*** објеката треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд. Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

- Одводњавање и нивелација - Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

- **Уређење грађевинских парцела и ограђивање -** Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање. Зидане и друге врсте ограде према правилима за зону којој припадају постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
- **Паркирање** решавати на грађевинској парцели у нивоу – партерно или у габариту објекта. Изузетно паркирање се може решавати и етажно – у сутеренској или подземној етажи. У случају решења гаражирања у објекту (подземно и сл.), приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобраћајнице). Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели:

Табела 11 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	**Тип објекта**	**Јединица мере**	**Једно паркинг место на:**
Администрација, индустија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	$м^2$ запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	$м^2$ запослен	23-35 7-9

	Агенције	$м^2$ запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	$м^2$ запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	$м^2$ запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Индустрија	$м^2$ запослен	100-150 15-50
	Електросервис	$м^2$ запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	$м^2$ запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	$м^2$ запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	$м^2$	50-80
	Мешовита трговина	$м^2$	20-40
	Млекара, продавница хлеба	$м^2$	30-600
	Посластичарница	$м^2$	40-80
	Дуван, новине		20-30

		$м^2$	
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	$м^2$	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

ЗОНА ПРИВРЕЂИВАЊА/РАДНА ЗОНА

Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.6 – План регулације и нивелације;

Даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса;

Постојећи привредних комплекса могу да се трансформишу у терцијарне делатности: пословање, трговина, угоститељство, занатске радионице и складишта и сл.;

Минимална површина грађевинске парцеле за зону пословања је 1000м2;

Грађевинска парцела мора имати прилаз са јавне површине; ***минимална ширина фронта -парцеле према улици*** **је 20,00м;**

Код реактивирања и трансформације постојећих комплекса (доградња или нова изградња) важи следеће:

- Максимални индекс заузетости парцеле је 60%;

- Максимални индекс изграђености парцеле је 2,2;

- Максимална спратност је П+2 (приземље и два спрата);

- Технолошке и саобраћајне површине могу заузимати максимално 25% парцеле;

- Зелене површине требају заузимати минимално 15%.

За нове комплексе важи следеће:

- ***Максимални индекс заузетости*** парцеле је 50%;

- ***Максимални индекс изграђености*** парцеле је 2,0;

- ***Максимална спратност*** је П+2 (приземље и два спрата);

- ***Технолошке и саобраћајне површине*** могу заузимати максимално 25% парцеле;

- ***Зелене површине*** требају заузимати минимално 15%.

Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционираниају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле. Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом.

Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони*:* све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену радне зоне.

У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница.

Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,00м.

Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,50м за једносмерну комуникацију, односно 6,00м за двосмерно кретање возила.

Ограђивање - Грађевинске парцеле у радној зони могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом према регулацији до висине од 2,20м (рачунајући од коте тротоара). Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 2,20м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољава се постављање рекламних стубова – билборда, максималне висине 16,00м; за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, у складу са технолошким потребама; уколико су специфични објекти виши од 30,00м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

У оквиру комплекса предвидети *простор за плато*, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада.

Уз границе парцела где нису изграђени објекти формирати ободне *зелене површине* које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

- **<u>РАДНА ЗОНА 7 - "Дуж старог аутопута (раније државног пута I реда бр.1 (м1))-запад"</u>**

- ***Доминантна намена*****:** услужно-производне делатности;

- ***Могуће пратеће намене*****:** мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;

- Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.6 – План регулације и нивелације;

- ***Максимални индекс заузетости*** парцеле је 40%;

- ***Максимални индекс изграђености*** парцеле 1,5;

- ***Максимална дозвољена спратност*** објеката је П+2 (приземље и два спрата);

- ***Технолошке и саобраћајне површине*** могу заузимати максимално 30% парцеле.

- ***Зелене површине*** требају заузимати минимално 30%.

XII. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ:**

Према Идејном решењу:

Индекс заузетости: 16,94 % (максимално 40% према Плану)

Индекс изграђености: 0,1694 (максимално 1,5 према Плану)

XIII. **ПАРКИРАЊЕ:** У складу са Идејним решењем, 10 паркинг места у оквиру предметне парцеле (8 паркинг места+2 паркинг места за инвалиде)

XIV. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према Идејном решењу: П–приземље (једна надземна етажа).

XV. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према Идејном решењу – 1 (једна) функционална јединица

XVI. **ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, БРУТО ПОВРШИНА:**

Према Идејном решењу:

Бруто површина складишта: 1496 m^2

Нето површина складишта: 1483,28 m^2

Бруто површина пумпне станице: 7,20 m^2

Нето површина пумпне станице: 6,20 m^2

Бруто површина подземног резервоара: 78,00 m^2

Укупна бруто изграђена површина надземне и подземне етаже новог објекта са пратећим објектима: 1581,20 m^2

Укупна нето површина надземне и подземне етаже новог објекта: 1567,48 m^2

Површина земљишта под објектом/заузетост: 1503,20 m^2

Бруто површина приземља: 1496,00 m^2+ 7,20 m^2=1503,20 m^2

Нето површина приземља: 1483,28 m^2+ 6,20 m^2=1489,48 m^2

XVII. **РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према Идејном решењу.

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

Према идејном решењу

XIX. **МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА:**

Према идејном решењу

XX. **ВИСИНСКЕ КОТЕ:** Према Идејном решењу

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

кота слемена +8,00 m (од нулте коте објекта)

кота венца +6,00 m (од нулте коте објекта)

кота венца пумпне станице +2,60 m

кота равног крова пумпне станице +2,60 m

Апсолутне висинске коте (венац, слеме, повучени спрат и др.):

кота слемена 235,52 (од нулте коте објекта)

кота венца 233,52 (од нулте коте објекта)

кота венца пумпне станице 229,29

кота равног крова пумпне станице 229,29

спратна висина: приземље 6,00m – објекта

пумпна станица 2,50 m

XXI. **КРОВ:** Према Идејном решењу, нагиб крова 8º - складиште, 2º пумпна станица; материјализација крова – кровни панел; оријентација слемена: север-југ

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

XXIII. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** 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.

XXIV. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

XXV. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према Идејном решењу 48,72 % (минимално 30% према Плану)

XXVI. **САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:** Према планском документу, технолошке и саобраћајне површине могу заузимати максимално 30% парцеле

XXVII. **ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према идејном решењу - цео објекат

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

XXIX. **ПРИЛАЗ ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ:** Према Локацијским условима за изградњу једносмерног саобраћајног прикључка на катастарској парцели број 14302/1 КО Лесковац – државни пут IIA реда број 258 – Веза са А1 Лесковац-Бујановац-државна граница са Северном Македонијом (гранични прелаз Табановци) на деоници број 025801, чија се траса поклапа са улицом Стара обилазница града Лесковца, са десне стране у правцу раста стационаже, са почетком прикључења на државни пут од км. 011+636,80 до км. 011+922,40 складишта у Лесковцу на катастарској парцели број 6153 КО Лесковац, на територији града Лесковца, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом генералне регулације 8 – „Његошева“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, број 18/15); број ROP-MSGI-42858-LOC-1/2025, заводни број 005207192 2025 14810 005 001 000 001 од 04.03.2026. издатим од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Немањина 22-26, Београд

XXX. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и суседне парцеле.

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

XXXII. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** ///

XXIII. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///**

XXIV. **УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

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

- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ**: Услови за пројектовање и прикључење објекта: изградња складишта и подземног резервоара, Лесковац, парцела број 6153 К.О. Лесковац, бр. 2581200-Д.10.02.-280534/2-26 од 03.07.2026. год. издати од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр. 16, Лесковац, уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
2. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је: склапање уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре између Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац у својству инвеститора и подносиоца захтева у својству финансијера“.

Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је доставити уговоре дефинисане условима Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац.

- **ЈКП „Водовод“ Лесковац**: Услови за пројектовање и прикључење за изградњу складишта, спратности П на КП бр.6153 КО Лесковац, подземног резервоара 3х40м3 и пумпне станице, број РОП-ЛЕС-38878, знак: 72/2026 од 23.06.2026. издато од стране ЈКП Водовод Лесковац, ул. Пана Ђукића бр. 14
- **ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА“ ЛЕСКОВАЦ**: Услови за зеленило, број ROP-LES-38878-LOC-3/2026, знак: 3395/26 од 01.07.2026.године, који су издати уз следећу напомену: ЈП „Путеви Србије“ Булевар краља Александра бр.282, 11000 Београд је за предметну локацију издало Услове за пројектовање број: ROP-LES-MGSI-42858-LOC-1-HPAPX-9/2025, датум 22.01.2026.год., интерни број АН003-26, те су прикључци на пут у надлежности овог предузећа
- **МУП СРБИЈЕ**: Обавештење, 07.18.број 217-4567/26 од 23.06.2026.године, издато од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр. 4, Лесковац
- **„ПУТЕВИ СРБИЈЕ“ Д.О.О.**:

- Одговор на захтев за издавање услова за пројектовање, број ROP-LES-38878-LOC-3-HPAP-3/2026 од 25.06.2026.године, интерни број: FO 234/26, који је издат уз следећу напомену: „Путеви Србије“ д.о.о. су за изградњу саобраћајног прикључка предметне катастарске парцеле на државни пут IIA реда број 258 издали услове: ROP-LES-MGSI-42858-LOC-1-HPAP-9/2026 (заводни број АН003-26) дана 22.01.2026.године, који су још увек на снази.

- Услови за пројектовање, број ROP-LES-38878-LOCH-4-HPAP-5/2026 од 8.10.2026.године, интерни број: ДБ 44/26

- **„СРБИЈАВОДЕ“ Д.О.О**. Водопровредни центар „Морава“ Ниш: Водни услови, број 12000/1 од 15.10.2026.године

XXV. **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 градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);**
- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).
- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

XXVI. **САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

Идејно решење бр. 2508/2025-IDR-00, Ниш, март 2026. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта Ивана Миљковић Стојадиновић ПР Биро за пројектовање „IMS project“ Ниш, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Иване Миљковић Стојадиновић, маст.инж.арх., број лиценце 210 A067 20, која је и одговорно лице пројектанта;

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

XXVIII. **НАПОМЕНЕ:**

Сходно чл. 52. Правилника осадржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр.96/2023) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:

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

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

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

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

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

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

Према одредбама Правилника о уређивању, управљању, одлагању и депоновању грађевинског отпада у току извођења радова ("Сл. гласник РС", бр. 81/2024), **уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити решење о сагласности надлежног органа на план управљања грађевинским отпадом.**

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („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, 62/23, 91/25 и 80/2026).

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 -одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон,9 /2020, 52/2021, 62/23, 91/25 и 80/2026), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/23, 91/25 и 80/2026).

XXIX. **ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

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

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 23-058-05766.

XL. **ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, и 51/2016, „Сл. гласник РС“

бр. 15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

1496 m^2 x 87 дин./m^2 + 0.2% x 2340000 + 0.25% x 250000= 85272 + 4680 + 625 =

<u>90 577,00 динара</u>

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 од РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-38878-LOCH-4/2026.

Обрађивач

Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жељко Павловић, дипл. инж. арх.