РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за урбанизам
Број предмета: **ROP-LES-17881-LOC-1/2026**
Заводни бр.: **353-212/26-02**
Датум: 10.11.2026. год.
Лесковац

Поступајући по захтеву Александре Симоновић, ул. Жртава фашизма бр. 76, Лесковац, поднетог преко пуномоћника пр. Наде Игић, ул. Булевар Немањића 1/38 Ниш, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 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 5 “Хисар” (“Службени гласник града Лесковца бр. 21/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу породично стамбеног објекта спратности По+П
на КП бр. 10386 КО Лесковац

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

- Пуномоћје; Нади Игић, ул. Булевар Немањића 1/38 Ниш;

- **Идејно решење** од јуна 2026.год., урађено од стране: „Door Engineering“ ДОО, Ниш, Булевар 12.фебруар бб. Одговорно лице пројектанта: Игор Бранковић дипл. инж. грађ. одговорни пројектант: Нада Игић, дипл.инж.арх.; које садржи:

-**0. Главна свеска**, бр.: 18/26; Главни пројектант: Драган Бранковић, дипл. инж. грађ. број лиценце: 317 7503 04;

-**1. Пројекат архитектуре**, бр.: 18/26.; Главни пројектант: Нада Игић, дипл.инж.арх. бр. лиценце: 300 Е666 07;

-План и потврда пројекта препарцелације, бр. 350-241/26-02 од 15.05.2026. године

Графички прилози идејног решења у .dwg формату; Одговорно лице пројектанта: Игор Бранковић дипл. инж. грађ. одговорни пројектант: Нада Игић, дипл.инж.арх.

број лиценце: 300 Е666 07; Драган Бранковић, дипл. Инж. грађ. број лиценце: 317 7503 04

-Катастарско-топографски план, урађен од стране: „Geo Map SPL“ Зоран Д. Пешић инж. геодезије, геодетска лиценца другог реда бр. 02 0692 17 бр. предмета: 952-065-46562/2021 од августа 2025. године у .пдф и .dwg формату.

II. **ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/2026):**

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

III. **ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023 и 33/2026):**

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-22647/2026 од 20.10.2026. године, издата у .пдф и .dxf формату, од стране РГЗ-а, службе за катастар непокретности Лесковац;

- Уверење катастарског плана водова, бр. 956-308-30254/2026 од 15.10.2026. године, издато од стране РГЗ-а, сектора за катастар непокретности, 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. 10386 КО Лесковац: **1107 m^2**.

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

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

ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: Према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране „Geo Map SPL“ Зоран Д. Пешић инж. геодезије, геодетска лиценца другог реда бр. 02 0692 17, урађеном августа 2025. године нема постојећих објеката на КП бр. 10386 КО Лесковац.

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

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

Назив: Стамбене зграде са два стана, Класификациони број 1121;

Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.) до 400 m^2 и П+1+Пк (Пс)

- **Класификациони број: 112111;**
- **Категорија: А;**
- **Учешће у укупној површини објекта: 100%.**

IX. **ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 5 – „Хисар“ (“Службени гласник града Лесковца” бр. 21/13).**

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

Предметна КП бр.10386 КО Лесковац, налази се у обухвату Плана генералне регулације 5 – „Хисар“ (“Службени гласник града Лесковца” бр. 21/13), у зони I-2 (оптимално подобни терени), Сектор 3в, планиране намене: Групације викенд објеката на пољопривредном земљишту, директно спровођење према плану.

3в - простор ван грађевинског подручја – на коме је пољопривредно земљиште са виноградарским и викенд објектима и ретко стихијски изграђеним стамбеним објектима / викенд зона; Земљиште ван грађевинског подручја – шуме и шумско земљиште, пољопривредно земљиште, викенд зона на пољопривредном земљишту и водно земљиште - корито реке Ветернице.

III- 2. Земљиште ван грађевинског подручја

ГРУПАЦИЈА ВИКЕНД ОБЈЕКТА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ. На простору сектора 3В, ван грађевинског подручја издваја се ВИКЕНД СТАНОВАЊЕ, које се спонтано формирало на пољопривредном земљишту југозападне падине Хисара, у више мањих групација, разбацаних на укупној површини од 91,8ha укључујући и винограде и пољопривредно земљиште.

2. ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА – ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

2.1.1. Претежна намена простора са поделом на зоне / целине

Основна намена простора (Територије плана) је:

1. Грађевинско подручје:

- површине и објекти јавне намене
- остале површине.

2. Земљиште ван грађевинског подручја:

- пољопривредно земљиште
- групације викенд објеката на пољопривредном земљишту
- шуме и шумско земљиште
- водно земљиште.

СЕКТОР 3

Представља градско грађевинско земљиште чија намена је одређена планом вишег реда – зеленило-„Парк-шума“ Хисар и дечја заштита на самом брду Хисар надомак граду, као објекти и површине од јавног значаја, а као земљиште ван грађевинског подручја издвојено је по подцелинама пољопривредно и шумско земљиште, као и велики потез пољопривредног земљишта са изграђеним објектима које се третира као викенд насеље.

Подсектор 3В

- *Граница*: западна граница се креће линијом раздвајања шумског земљишта са викенд зоном на пољопривредном земљишту, северна се креће даље и поклапа са линијом грађевинског подручја, делом наставља даље до пољопривредног земљишта, затим се источна граница креће даље линијом грађевинског подручја, наставља даље ка истоку и југу и такође поклапа са линијом грађевинског подручја која раздваја викенд зону од пољопривредног земљишта, креће до границе ГП-а на југу и заокружује у подцелину са западним делом.
- *Земљиште*: ван грађевинског подручја
- *Намена*: викенд зона на пољопривредном земљишту
- *Инфраструктура*: веома слаба опремљеност

- Планира се: 1. унапређење постојеће намене
2. опремање недостајућим садржајима, пре свега инфраструктуром,
3. интегрисање у ширу зону.

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;
- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошки локалитет или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се

налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;
- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ-СТАНОВАЊЕ

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

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

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као:

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

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m;
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације …. 2,50m;
- двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта ……..... 4,00m;
- први или последњи објекат у непрекинутом низу ……..…. 1,50m;

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

Релативна висина објекта је:

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

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

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

- Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20m виша од нулте коте;
- За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта). У случају растојања грађевинске од регулационе линије 3,0m и више, испади на објекту могу прећи грађевинску линију макс. 1,20m,и то на делу објекта вишем од 3,0m.

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама/секторима

3.3.1. Правила парцелације по наменским и функционалним зонама/секторима

Сектор 3в (зона викенд насеља и пољопривредног земљишта)

Издвајање викенд зоне на пољопривредном земљишту, ван подручја грађевинског земљишта има за циљ заштиту пољопривредног земљишта Хисара.

Уколико је катастарска парцела у директном контакту са викенд зоном и има директан приступ на планирану комунално опремљену саобраћајницу, на њој је дозвољена изградња у складу са правилима за викенд зону.

Основна намена- викенд становање; компатибилне намене нису дозвољене.

Тип изградње – Слободно стојећи објекти – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

За формирање нових грађевинских парцела мин. **величина** је 400m^2, а **ширина** фронта парцеле је мин 8m.

Број објеката на парцели - На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. Дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница и сеница, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Испади на деловима објеката – На деловима новопланираних објеката оријентисаним ка регулационој линији могу се градити испади, који прелазе грађевинску линију тако да површина испада не буде већа од 50% површине фасаде. Испади према суседним бочним парцелама дозвољени су ако се задовољи услов да мин.растојање од испада до границе парцеле износи 2,5m, а у случају да је

објекат постављен на грађ. линији удаљеној 2,0m од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени. Испади ка унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди мин. растојању објекта до суседне наспрамне парцеле.

Положај објекта на парцели- Објекте постављати у оквиру подцелине викендица; објекат је дефинисан грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле.

Положај објекта у односу на регулацију – на растојању од мин.3,0m.

Положај објекта у односу на бочне границе парцеле- на делу бочног дворишта северне орјентације – 1,5m, а на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5m. Положај објекта у односу на задњу границу парцеле – 1/3 висине објекта. Удаљење од суседних објеката 4,0m.

Одстојање помоћних објеката од границе парцеле- Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

Индекс заузетости: максимум 25%, проценат застртих површина- макс.25%, слободне зелене површине- мин.50%; максимални габарит индивидуалног стамбеног објекта у основи је 120m^2.

Спратност објеката – стамбеног максималмо - П+Пк; помоћног П;

Висина објекта: до коте слемена макс.11,5m , до коте венца максимално 8,5m.

Паркирање- број паркинг места на парцели 1ПМ на 1стан.

Постављање ограде. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине макс.0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограде, стубови и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе гр.парцеле или транспарентном оградом до висине 1,4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Обликовање. Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и др. Елементи утврђују се идејним арх.пројектом. Тежити уједначеном арх.обликовању, са акцентом на традиционалну архитектуру. Спратне висине треба да буду уједначене. Разлике не би требало да пређу 1/5 спратне висине.

Препоручује се традиционални четвороводни кров. Мансардни кровови се дозвољавају изузетно као традиционални облик мансардног крова. Мансардни кров не може да излази ван габарита објекта.

Висина назитка подкровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода подкровне етаже до тачке прелома кровне косине.

За зону пољопривредног земљишта важе правила овог поглавља, која се односе на сектор 3д и 3г.

Сектор 3д и 3г (пољопривредно земљиште)

Зоне пољопривредног земљишта обухвата просторе у Плану, који се користе за пољопривредну производњу.

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту **се могу градити следећи** објекти **издвојени по намени**:

- објекти од општег интереса (у тим случајевима се препоручује земљиште ниже бонитетне класе);
- водопривредни, комунални и други објекти техничке инфраструктуре;
- **Виноградарске и воћарске куће**

У подручју плана у свим зонама дозвољава се изградња помоћних објеката за пољопривредну производњу (кућице за оставу алата, воћарско – виноградарске, повртарске, цвећарске, и др. кућице). Обзиром да се ради о подручју које је углавном воћарско-виноградарско велика је заступљеност кућа у ту сврху, док се не предвиђа изградња, односносно постављање стакленика и пластеника, јер је интензивно и доходовно гајење површа због услова средине овде искчучено.

Услов је да се најмање 70% површине парцеле мора користити као воћњак или виноград. Минимална удаљеност од границе суседне парцеле је 2,0 m, а од суседног објекта 10 m. Површина објекта износи макс. 25,0 m^2 (затворени део објекта). Дозвољена је изградња надстрешница, лођа, трема, пергола испред и у склопу објекта, с тим да тада укупна површина објекта износи највише 30 m^2. Висина објекта треба да је макс. 4,0 m до слемена. Парцеле на којима постоје изграђене виноградарске кућице задржавају се у затеченом стању.

Осим изградње виноградарских кућица, бунара, пољског нужника, мањих магацина за смештај воћа и других усева и слично, не дозвољава се изградња других објеката. Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине 1,40 m (ограда може бити жива зелена или жичано плетиво и сл) која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника.

У заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10,0m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива.

Коришћење пољопривредног земљишта **за друге намене** дозвољено је само за подизање заштитних шума и другог зеленила. На пољопривредном земљишту су дозвољени сви радови који доприносе повећању његове вредности као фактора пољопривредне производње, под условом строгог поштовања еколошких ограничења за трајно очување биокапацитета укупног простора, а нарочито: спровођење хидротехничких мелиорација на бази одговарајућих програма који су усклађени са водопривредним основама; умрежавање пољопривредног земљишта у разне видове заштитног зеленила, што се не одражава на смањење површина коришћених у пољопривредне сврхе; опремање пољопривредног земљишта путном мрежом и другим видовима техничке инфраструктуре у функцији унапређења економских услова пољопривредне производње.

XI. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу: 10,15%. (према плану 25%)

XII. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу 0,10 (По+П) (према плану П+Пк)

XIII. **Проценат зелених површина:** Према идејном решењу 67% (према плану мин. 50%)

XIV. **ПАРКИРАЊЕ:** Паркирање решавати у оквиру граница парцеле 1паркинг/1стан

Укупно 1 паркинг место. Према идејном решењу: Гаража

XV. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу: Подрум и приземље (По+П).

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

XVII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / СТАНОВА:

Једна стамбена јединиц – један стан.

XVII. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу: 119,25 m^2

XVI. **БРУТО ПОВРШИНА:** Према идејном решењу (подземно и надземно): 232,85 m^2

Планирани објекат:
- Бруто површина подрума ……..…….. 113,60 m^2
- Бруто површина приземља ……....119,25 m^2

Бруто развијена грађевинска површина планираног објекта: 232,85 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:

- Кота терена: ± 0,00 m (293,00 m) ; + 0,70 m;

- Кота пода подрума: - 1,76 m
- Кота приземља: + 0,90 m;
- Кота спрата: + 3,70 m;
- Кота венца: + 3,30m
- Кота слемена: + 7,87 m;

- Спратна висина:

- Светла висина приземља: 2,80 m

КРОВ: Према идејном решењу – двоводни; пад кровних равни у правцу исток запад; нагиб кровних равни: 24^0, 30^0; кровни покривач: цреп

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

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

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

XXIV. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** према идејном решењу 67% површине парцеле

XXV. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** једновремено

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

XXVII. **ПРИЛАЗ ПАРЦЕЛИ:** Према Идејном решењу са источне стране, са ул. Жртава Фшизма. Колски и пешачки прилаз.

XVIII. **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.

XXIX. **ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ:** Предметна парцела се налази у зони I-2 оптимално подобни терени. Терени потпуно стабилни, стрме косине подложне обрушавању (на дубини већој од 1,5m); обрушавање ситних глиновитих одломака и шљунка. Носивост тла: 150 кN/m^2.

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

XXXI. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: <u>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.</u>**

XXXII. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** ***///*** ***///*** ***///***

XXIII. **УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2581200-D.10.02-461812-26 од 03.11.2026.год.;
- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 2581200-D.10.02-461812-26-UGP од 04.11.2026.год.;
- „ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ“ услови за пројектовање и прикључење, знак 129/2026 од 28.10.2026.год., број обједињене процедуре: РОП-ЛЕС-17881;
- „ЈП Урбанизам и изградња Лесковац“ Услови за пројектовање и прикључење, број предмета: ROP-LES-17881-LOC-1/2026, заводни број: 353-212/26-02, знак: 5883/26 од 29.10.2026. год.

XXIV. **ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА <u>ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ</u> И ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:**

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

- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);

- **Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката - "Сл. гласник РС", бр. 96/2023). <u>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ</u>**

<u>ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ</u>;

- 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).

XXV. **САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

-**Идејно решење** од јуна 2026.год., урађено од стране пројектанта: „Door Engineering“ DOO, Ниш, Булевар 12.фебруар бб. Одговорно лице пројектанта: Игор Бранковић дипл. инж. грађ, које садржи следеће:

-**0. Главна свеска**, бр. 18/26; Одговорно лице пројектанта: Игор Бранковић дипл. инж. грађ., Главни пројектант: Драган Бранковић, дипл. инж. грађ. број лиценце: 317 7503 04.

-**1. Пројекат архитектуре**, бр. 18/26; Одговорно лице пројектанта: Игор Бранковић дипл. инж. грађ., Одговорни пројектант: Нада Игић, дипл. инж. арх. број лиценце: 300 Е666 07.

XXVI. **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.

XXVII. **<u>НАПОМЕНЕ</u>:**

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за <u>грађевинску дозволу</u> 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, 91/2025 и 80/2026).

XVIII. **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.

XXIX. **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:

232,85 m^2 x 57 дин./m^2 = **13.272,45 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-17881-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.