РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за урбанизам
Број предмета: ROP-LES-11767-LOCH-2/2026
Заводни бр.: 353-162/26-02
Датум: 17.11.2026. године
Лесковац

Поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора Shuanghua Ke Пр, трговинска радња "Ke Hua" Лесковац, Његошева 93, Лесковац; Предраг Васић, Веселина Милеше 19, Лесковац; Привредно друштво за трговину, прераду и производњу „Master Cast" д.о.о. Лесковац, Скопска бб, Лесковац; Привредно друштво за технички преглед моторних возила „Ćirić Autostar" д.о.о. Лесковац, Његошева 101, Лесковац и Цветковић Невена и Војислав Делиградска 26, Лесковац, поднетог преко пуномоћника "Drafting eko Leskovac" д.о.о., ул. Бабичког одреда бр. 21, Лесковац, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 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 Измене и допуне Плана генералне регулације 8 „Његошева" (за део грађевинског блока 58) („Сл.гласник града Лесковца" бр. 37/23), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију у габариту и волумену са пренаменом објеката производње спратности П и П+1 (објекти 1, 2 и 4), на КП бр. 6223/47 КО Лесковац, град Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Списак катастарских парцела;

- Пуномоћје;

- Изјашњење по примедбама из одлуке којом је претходни захтев одбачен;

- **Идејно решење** од јула 2026. године, израђено од стране "Drafting eko Leskovac" д.о.о., ул. Бабичког одреда бр. 21, Лесковац, ПР. Миленко Миленковић, које садржи следеће:

- 0. Главна свеска, бр. 0-09/04/2026;

- 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-09/04/2026;

- Графички прилози идејног решења у PDF и DWG формату;

- Одговорно лице пројектанта: Миленко Миленковић;

- Главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре: Миленко Миленковић,

  дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 L017 12.

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, садржи 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. 952-04-065-18980/2026 од 01.09.2026 године, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова бр. 956-308-24820/2026 од 24.08.2026.године, издата 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, утврђена је површина за КП бр. 6223/47 КО Лесковац: 37.015 m².

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:** У свему према графичком прилогу идејног решења.

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

Према идејном решењу и евиденцији РГЗ-а, **објекти без одобрења за изградњу су:** зграда бр. 10 површине под објектом 110 м^2, зграда бр. 14 површине под објектом 42 м^2 и зграда бр. 15 површине под објектом 27 м^2. **Наведени објекти су предвиђени за уклањање.**

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

Класификациона ознака:

Б-123001 - Зграде за трговину на велико и мало

Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе,затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. До 400 м2;

(Учешће у укупној површини објекта: 3,69%).

В-123002 - Зграде за трговину на велико и мало

Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици,сајамске хале, простори за аукције и изложбе,затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. Преко 400 м2;

(Учешће у укупној површини објекта: 47,77%).

Б-125221 - Затворена складишта

Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама до 1.500 м2;

(Учешће у укупној површини објекта: 39,35 %).

Б-121113 - Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде

Засебне зграде ресторана, барова, кантина до 400 м2;

(Учешће у укупној површини објекта: 0,83 %).

В-125102 - Индустријске зграде

Наткривене зграде преко 400м2 које се употребљавају за индустријску производњу, нпр.фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.

(Учешће у укупној површини објекта: 8,36%).

X. **ПЛАНСКИ ОСНОВ:** Измене и допуне Плана генералне регулације 8 „Његошева“ (за део грађевинског блока 58) („Сл.гласник града Лесковца“ бр. 37/23).

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

Планирана намена КП бр. 6223/47: Површине за комерцијалне делатности.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 8 У ЛЕСКОВЦУ - "Његошева" (за део грађевинског блока 58)

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана у складу са смерницама из Генералног урбанистичког плана Лесковца и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Правила уређења и грађења у Плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у оквиру предвиђених намена површина. Правила у Плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату Плана, а друга (појединачна правила) за претежне намене предвиђене Планом у грађевинском подручју. Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од: -општих правила за парцелацију, -општих правила за регулацију и -општих правила за изградњу. Општа правила за парцелацију су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира. Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине). Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

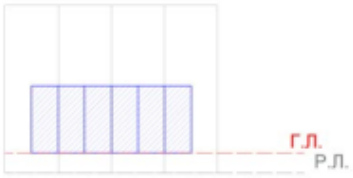
Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	

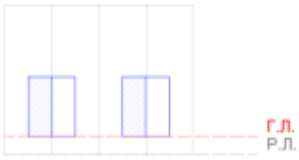
Правила парцелације	Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.
ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	
Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
Грађевинска линија	То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Дефинисана је у графичком прилогу бр.6 –План регулације и нивелације. Постојећи објекти чији се део габарита налази испред грађевинске линије, задржавају се, док се у случају доградње објекта грађевинска активност треба одвијати иза грађевинске линије. У случају рушења постојећег објекта, изградња новог усклађује се са планираном грађевинском линијом.
ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Врста и намена објекта који се могу градити	Породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана; Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора; Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора.
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена	- за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину; -на постојећој и планираној јавној површини или

	на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре; - на траси и у заштитној зони колектора фекалне канализације Ø 600;
Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

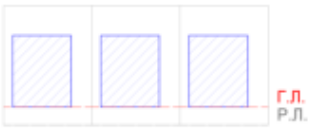
1. у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле:



2. у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле:



3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле:



4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле



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



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

	и постојећих објеката на парцели. -Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише ½ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл). који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене.
Грађевински елементи објеката	**Елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. **Испади на објекту** (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од

	бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.
Отворене спољне степенице	Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.
Одводњавање и нивелација	Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

	Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури 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.
Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката	Код изградње објеката применити следеће услове ради заштите људи и материјалних добара од: **Земљотреса** - очекивани максимални интензитет земљотреса са вероватноћом појаве 63% - територија града Лесковца, налази се у рејону **8°МЦС** сеизмичког интензитета (на олеати за повратни период од 500 година). **Пожара** – изградња хидрантске мреже у постојећим и планираним саобраћајницама и опремање потребним бројем хидраната.

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

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

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

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.2. Концепција уређења карактеристичних целина одређених планом

3.2.3. 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, индустрије и производње, комерцијалних делатности и животне средине. Кроз основну намену могуће је интегрисати различите садржаје који не представљају супротност планираној намени.

Становање припада зони породичног становања средњих густина у оквиру радних зона, Просторној целини III – Радне зоне (ГН= 25-80ст/ха; ГС=10-25ст/ха). Задржава се породично становање и дају смернице за унапређење као и могућност градње компатибилних садржаја - пословних објеката у оквиру зоне становања са тенденцијом постепене трансформације у пословање. То су пре свега мали производни и услужни капацитети у склопу објеката становања или посебно на парцели. Сама намена зоне омугућава изградњу стамбених и пословних објеката, уз поштовање мера заштите. Становање које са севера непосредно тангира комплекс циглане Младост, може претрпети промену намене у индстрију и производњу.

Постојећи вишепородични објекти у ПГР 8, задржавају се без могућности повећања спратности и габарита.

У овој зони становања не предвиђа се градња вишепородичних објеката и не предвиђа се урбана обнова, односно трансформација породичног у вишепородично становање. ***Привређивање у радној зони „58“ (4)*** Претежна намена: индустрија и производња

- 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.

У западном делу планског обухвата (циглана "Младост") и јужном ("Леминд", "Терастил") су комплекси привређивања који се задржавају и унапређују у складу са прописаним условима. У источном и централном делу обухвата Плана планиране су зоне привређивања које су неизграђене или делимично изграђене.

Комерцијалне делатности се према планираној намени формирају као нова зона на изграђеним и неизграђеним парцелама. У изграђеном делу вршити даље унапређење, као и изградњу неизграђеног простора.

3.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, као и услови за њихово прикључење

3.4.1. Површине и објекти јавне намене

Планиране површине јавне намене представљају простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом. Мрежу објеката јавне намене и јавних површина у Плану чине: објекат основног образовања, дечја заштита, зелене површине, енергетски објекти (МРС ,ТС), саобраћајна, комунална и енергетска инфраструктура.

За површине и објекте јавне намене дефинишу се:

- Општа правила;

- Посебна правила.

Табела 5 – Општа правила за површине и објекте јавне намене

Општа правила за површине и објекте јавне намене	
Претежна намена	Јавне површине и објекти према графичком прилогу Планирана намена површина.
Могуће пратеће намене	Друге јавне површине и намене, компатибилне делатности одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Могућа је изградња вишенаменских објеката јавних и пратећих компатибилних намена.
Намена објеката чија је изградња забрањена	Површине за становање, комуналне делатности, површине за индустрију и производњу.
Величина објеката и парцеле	Условљена је врстом и наменом, односно прописима за изградњу одговарајуће врсте објеката.
Могућности изградње другог објекта	Може се градити више објеката на парцели поштујући све услове градње дефинисане правилима, уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте. Постоји могућност фазне реализације.
Индекс заузетости	Произилази из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене
Спратност и тип објеката	Зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији при чему је максимална спратност објеката П+2 (три надземне етаже). Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објеката-хоризонтална регулација	Положај објекта на парцели дефинише се: - грађевинском линијом у односу на регулацију - у односу на границу суседне парцеле - у односу на друге објекте на парцели. Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама. **Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:** Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објеката условљено је грађевинском линијом. Минимално удаљење нових објеката је 5.0m од регулације. Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је најмање 1/2 висине вишег објекта, односно у складу са правилима конкретне намене.
Архитектонско обликовање	Примерено намени, условима локације и окружењу, уз савремен третман архитектуре.
Изградња објеката и уређење комплекса	Врши се на основу прописа и техничких услова и норматива за одговарајућу намену. **Комплекс (парцела)** мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији. Неопходно је поштовање локација свих планираних објеката јавне намене и јавних површина у грађевинском подручју.- Спратност и тип објекта зависи од његове појединачне намене, амора бити прилагођен условима локације и функције. - По архитектури објекти јавних намена треба да будупрепознатљиви и уочљивији од објеката других намена. - Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијомобјекта и окружењем. - У оквиру зоне становања, могу се градити објекти: образовања,дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања,под условом да задовољавају прописе и критеријуме заодговарајућу врсту делатности у складу са условима за одређенунамену. - Најмања удаљеност објекта јавне намене до објеката насуседним парцелама износи: - до стамбених објеката, минимално 5,0m; - до услужно – комерцијалних објеката, минимално 5,0m. - Растојање основног габарита и линије суседне грађевинскепарцеле износи, на делу бочног дворишта претежно севернеоријентације минимално 2,5m, односно на делу бочногдворишта претежно јужне оријентације минимално 5,0m. - На парцелама се дозвољава изградња нових и доградњапостојећих објеката. - Паркирање и гаражирање возила, за редовне кориснике, сеобезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површинејавног пута или на јавном наменском паркингу. - Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима инормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће сеобављати у објекту.

	- Реконструкција и доградња постојећих објеката вршиће се наоснову услова из овог Плана а изградња нових објеката, захтевадаљу планску разраду (Урбанистички пројекат). - За изградњу објеката јавне намене обавезна је израдаурбанистичког пројекта којим ће се детаљније разрадитипростор у складу са условима за изградњу, тако да исти својимизгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односомпрема регулационој и грађевинској линији буду уклопљени упостојећу урбану матрицу и амбијенталне и архитектонскекарактеристике средине.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1.Правила грађења на грађевинском земљишту

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

4.1.2. Површине за привредне делатности

ЗОНА ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ 4 - "58"

У радној зони привредне делатности **4 - "58"**планиране су површине за индустрију и производњу и површине за комерцијалне делатности**.**

4.1.2.1 Површине за индустрију и производњу

- постојећи комплекси

- ***Претежна намена****:* Индустрија и производња - задржавају се постојеће намене:метална и грађевинска индустрија уз даље унапређивање, модернизацију предузећа и увођење технологија које не ремете еколошке услове окружења, складишта, сервиси, мала привреда. Постојећи привредни комплекси могу да се трансформишу у терцијарнеделатности: пословање, трговина, угоститељство, занатске радионице, складишта и сл.

- ***Пратеће намене****:*Комерцијалне делатности - услужне делатности (складишта, објекти услужно-сервисног карактераи привредна делатност малих и средњих предузећа), зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Према потреби могу се предвидети вртићи у склопу појединачних привредних комплекса за децу запослених, као и пословни апартмани.

- нове површине

Простори који су директно наслоњени на зону становања, (дато на графичком прилогу бр. 5 – План намене површина).

- ***Претежна намена****:* Индустрија и производња - делатност малих и средњих предузећа.

- ***Пратеће намене****:* Мешовито пословање (производно-комерцијални комплекси), услужне делатности (складишта, објекти услужно-сервисног карактера и сл.),зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:

Становање у овој зони је забрањено.

Забрањена је изградња објеката за које серади и 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, према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр.114/2008).

За површине планиране индустрије и производње, а који се налазе у **заштитној зони** перспективног објекта посебне намене који тангира обухват Плана важе следећи услови:

- **зона забрањене градње** 50.0m од границе комплекса - подразумева потпуну забрану изградње;

- **зона ограничене изградње** 50.0m од претходно одређене зоне - подразумева забрану изградње објеката који надвисују војни објекат и тиме представљају физичку препреку која омета рад уређаја и система које користи Војска Србије; забрану изградње високих објеката индустрије и објеката који емитовањем електромагнетних таласа или на неки други начин ометају рад уређаја и система на правцима од посебног значаја за Војску Србије и Министарство одбране;

- **зона контролисане изградње**.

Постојећи објекти који се налазе у **зони забрањене изградње** задржавају се у постојећем габариту и волумену уз могуће текуће и инвестиционо одржавање.

Постојећи објекти који се налазе у **зони ограничене изградње** задржавају се у постојећем габариту и волумену уз могуће текуће и инвестиционо одржавање, адаптацију, санацију реконструкцију и доградњу у складу са условима за објекте индустрије и производње који нису у супротности са условима Министарства одбране.

За изградњу објеката у зони ограничене и контролисане изградње неопходна је сагласност Министарства одбране.

Табела 15- Правила грађења за објекте за индустрију и производњу

Површине за индустрију и производњу	
Услови за образовање грађевинске парцеле	- задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу; - дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела; - дозвољава се формирање грађевинске парцеле парцелацијом до утврђене минималне површине;
Минимална површина	1000 m^2
Минимална ширина фронта грађевинске парцеле	20,00 m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне	Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.6 – План регулације и нивелације; У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити портирница, трафостаница и сл. Међусобно

грађевинске парцеле и суседне објекте	растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,00m. Минимално растојање нових објеката од бочних и задње границе парцеле је ½ висине објекта, а не мање од 5,00m. Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,50m за једносмерну комуникацију, односно 6,00 m за двосмерно кретање возила.	
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле и суседне објекте	Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле. Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом, при чему **максимална висина** складиштеног материјала износи 5,00 m, и да површина за складиштење материјала не прелази прописану грађевинску линију (циглана „Младост“ и др.). 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 претежне намене становање и комерцијални садржаји . 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 администативних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.	
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 6 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима).	
Зеленило	- **Зелене површине** у постојећим и новим комплексима требају заузимати минимално 10%.	
Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели	-за нове комплексе……..... максимално 50% -за постојеће комплексе…….....максимално 60%	
Спратност објеката	Администрација и канцеларијски простор	-за нове комплексе..... максимално П+2 -за постојеће комплексе.... максимално.П+2
	Производне хале	-у складу са технолошким процесом.
Услови за изградњу других објеката на једној грађевинској парцели	Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса.	

Постављање рекламних стубова - билборда	Дозвољава се постављање рекламних стубова – билборда, максималне висине 16,00m; за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, у складу са технолошким потребама; уколико се захтевају специфични објекти у комплексима виши од 30,00m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.
Ограде	Грађевинске парцеле у радној зони могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом према регулацији до висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара).

Површине предвиђене за складиштење отпада као компатибилна намена у оквиру намена индустрије и производње

У оквиру Зоне привредне делатности 4 - "58" није планирана изградња центра за сакупљање отпада. Предвиђена је изградња 1) Складишта неопасног отпада и 2) складишта неопасног и опасног отпада.

Отпад се складишти на местима која су технички опремљена за привремено чување отпада на локацији произвођача (привремена складишта) у складу са Законом о управљању отпадом. **Врста отпада који се може сакупљати у оквиру складишта:** папир, картон, пластика, текстил, метал, грађевински отпад, отпадно машинско уље, отпадно јестиво уље, акумулатори, батерије, отпадна возила.

Карактеризација и класификација отпада, чиме ће се утврдити да ли спада у опасне или неопасне, вршиће се на основу прописа за ову област. За локације планиране за складиштење отпада обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Табела 16- Правила грађења за површине за складиштење отпада на отвореном

Површине за складиштење отпада на отвореном	
Услови за образовање грађевинске парцеле	- задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу; - дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела; - дозвољава се формирање грађевинске парцеле парцелацијом до утврђене минималне површине;
Минимална површина	1.000 m^2
Минимална ширина фронта грађевинске парцеле	20,00 m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле и суседне објекте	Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.6 – План регулације и нивелације; У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити портирница и сл. Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,00m. Минимално растојање нових објеката од бочних и задње границе парцеле је ½ висине објекта, а не мање од 5,00m. Минимална ширина противпожарног пута

	око платоа за складиштење износи 3,50m за једносмерну комуникацију, односно 6,00 m за двосмерно кретање возила. Плато за складиштење одредити у границама грађевинских линија и на прописаном минималном удаљењу од суседних парцела.	
Начин организовања комплекса	Комплексе организовати тако да се административно-управна зграда позиционира према јавној површини (улици), а простор за складиштење отпада на отвореном делу парцеле визуелно заклонити зеленилом.Уз границе парцела формирати ободне **зелене површине** које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела претежне намене становање и комерцијални садржаји . 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.	
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 6 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима).	
Зеленило	-***Зелене површие*** заузимају минимално 35%.	
Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели	- максимално40% (простор за складиштење отпада)	
Манипулативне површине	-обезбедити минимално 25%	
Спратност објеката и висина складиштеног отпада	Администрација и канцеларијски простор	максимално П
	Висина складиштеног отпада	-максимална висина.....5.0m Висина може бити и мања у зависности од врсте отпада.
Ограде	- Грађевинске парцеле ограђују се зиданом или транспарентном оградом према регулацији до висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара).	

4.1.2.2. Површине за комерцијалне делатности

- ***Претежна намена****:*Објекти пословно-комерцијалне делатности (трговине на велико и мало, финансијско пословање, осигурање и остале услужне делатности), саобраћајна, техничка и комунална инфраструктура која је у функцији снабдевања и опремања подручја. Као компатибилне делатности могу се планирати: објекти за управу, образовање, здравствену, дечју и социјалну заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине; објекти туризма и угоститељства. Према потреби могу се предвидети вртићи у склопу

појединачних комплекса за децу запослених, као и пословни апартмани. Становање у овој зони је забрањено. Забрањена је изградња објеката за које се ради и 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, према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр.114/2008).

Табела 17- Правила грађење заповршине комерцијалне делатности

Површине комерцијалне делатности	
Услови за образовање грађевинске парцеле	- задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу; - дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела; - дозвољава се формирање грађевинске парцеле парцелацијом до утврђене минималне површине;
Минимална површина грађевинске парцеле	1.000 m^2
Минимална ширина фронта	20,00 m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле и суседне објекте	Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.6 План регулације и нивелације; У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити портирница, трафистаница и сл. Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,00m. Минимално растојање нових објеката од бочних и задње границе парцеле је ½ висине објекта, а не мање од 5,00m. Минимална ширина противпожарног пута око платоа за складиштење износи 3,50m за једносмерну комуникацију, односно 6,00 m за двосмерно кретање возила. Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,50m за једносмерну комуникацију, односно 6,00 m за двосмерно кретање возила.
Приступ на парцелу и паркирање	Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине; Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 6 – Нормативи за паркирање
Зеленило	**Зелене површине** заузимају минимално 10%.
Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели	60%
Спратност објеката	максимум П+2

Услови за изградњу других објеката на једној грађевинској парцели	Објекте градити као слободностојеће, у случају формирања комплекса дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, као и помоћних објеката.
Постављање рекламних стубова - билборда	Дозвољава се постављање рекламних стубова – билборда, максималне висине 16,00m; за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, у складу са технолошким потребама; уколико се захтевају специфични објекти у комплексима виши од 30,00m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.
Ограде	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара).

Табела – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг на корисну површину:
Становање	Вишепородично	m^2	70
	Породично	стан	1
Администрација, привреда, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	m^2	40-60
	Комунална предузећа	m^2	23-35
	Агенције	m^2	25-35
	Пословни простор	m^2	45-60
	Банке, поште	m^2	30-45
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	30

	Средње и стручне школе	ученика	30
	Индустрија	m^2	100-150
	Електросервис	m^2	30-60
	Занатске радње	m^2	60-80
	Магацини и складишта	m^2	100-150
Продавнице	Робне куће	m^2	100-150
	Супермаркети	m^2	50-80
	Мешовита трговина	m^2	20-40
	Посластичарница	m^2	40-80
	Дуван, новине	m^2	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	m^2	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Дискотека	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	m^2	30-70
	Апотека	m^2	30-45
	Домови за старе	кревети	5-10

XII. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу 47,52 %.

XIII. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу 0,52.

XIV. **ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу наведено је следеће:

На грађевинској парцели предвиђено је укупно 215 паркинг места, од чега је 12 паркинг места (5% од укупног броја) за особе са инвалидитетом.

За објекте који су предмет реконструкције потребно је:

Функционална целина 1

Ресторан 1седиште/12 - 60/12=5 ПМ

Робна кућа m^2/150 и Складиште m^2/150 6055.55/150=40 ПМ

Функционална целина 1 - **45 ПМ**

Функционална целина 2

Трговина на велико и мало

Мешовита трговина m^2/40 1823.29/40=46 ПМ

Складиште m^2/150 841.59/150=6 ПМ

Функционална целина 2 - **52 ПМ**

Функционална целина 3

Трговина на велико и мало

Мешовита трговина m^2/40 241.01/40=6 ПМ

Складиште m^2/150 1503.39/150=10 ПМ

Функционална целина 3 - **16 ПМ**

Функционална целина 4

Радионица за обраду дрвета

Индустрија m^2/150 1059.8/150=7 ПМ

Трговина на велико и мало

Мешовита трговина m^2/40 226.46/40=6 ПМ

Складиште m^2/150 446.71/150=3 ПМ

Функционална целина 4 - **16 ПМ**

Функционална целина 5

Складиште m^2/150 280.07/150=2 ПМ

Функционална целина 5 - **2 ПМ**

УКУПНО: 131 ПМ

За остале објекте на парцели потребно је:

Објекат 3: Производна хала - индустрија - m^2/150 2945/150=**20 ПМ**

Објекат 5: Фарбара - индустрија - m^2/150 804/150=**5 ПМ**

Објекат 6: складиште - m^2/150 743/150=**5 ПМ**

Објекат 7: пословни простор – m^2/60 1041/60=**17 ПМ**

Објекат 8: складиште m^2/150 286/150=**2 ПМ**

Објекат 9: пословни простор/магацин – m^2/60 310/60=**5 ПМ**

Објекат 12: стамбени објекат – 1стан/1ПМ = **1ПМ**

Објекат 13: складиште – m^2/150 66/150 = **1 ПМ**

УКУПНО: 56 ПМ

УКУПНО: 187 ПМ.

XV. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу.

XVI. **НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу.

Постојеће стање

Објекат 1 - **ковачница** - П+1 (приземље и спрат);

Објекат 2 - **производна хала** – П (приземље);

Објекат 4 - **производнаа хала** – механичка обрада метала – П (приземље).

<u>Новопројектовано стање</u>

<u>Функционална целина 1</u>: **робна кућа са рестораном и пратећим магацином** – власник Shuanghua Ke – П+1 (приземље и спрат);

БРГП: 6.379,03 m^2;

<u>Функционална целина 2</u>: **трговина на велико и мало** - власник Васић Предраг –

П (приземље);

БРГП: 2.739,76 m^2;

<u>Функционална целина 3</u> – **трговина грађевинских материјала са пратећим магацином** - Власник Master Cast ДОО – П (приземље);

БРГП: 1.796,37 m^2;

<u>Функционална целина 4</u> – **радионица за обраду дрвета, трговина на велико и мало са пратећим магацином** – власници Цветковић Војислав и Цветковић Невена – П (приземље);

БРГП: 1.785,50 m^2;

<u>Функционална целина 5</u> – **затворено складиште** - власник Ћирић Autostar– П

(приземље);

БРГП: 296,26 m^2.

XVII. **ТИП ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу.

XVIII. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према идејном решењу**.**

Новопројектовано стање

Функционална целина 1,2,3,4 и 5.

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

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

Постојећи објекти на којима се врши реконструкција и пренамена:

Бруто површина приземља: 11.978,00 m^2

Бруто површина спрата: 1.018,92 m^2

Укупна бруто површина објекта – надземно - БРГП: 12.996,92 m^2.

Новопројектовани објекат:

Бруто површина приземља: 11.978,00 m^2;

Бруто површина спрата: 1.018,92 m^2;

Укупна бруто површина објекта – надземно – БРГП: 12.996,92 m^2.

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

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

Према идејном решењу.

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

Према идејном решењу.

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

XXV. **КРОВ:** Према идејном решењу.

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

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

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

XXIX. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу.

Постојећи објекти на којима се врши реконструкција и пренамена: 7.180,30 m^2 – 19.40%;

Новопројектовани објекат: планирано 6.552,60 m^2 – 17,70%.

XXX. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према идејном решењу предвиђена је у **пет фаза.**

1. Прва фаза обувата реконструкцију и пренамену функционалне целине 1;
2. Друга фаза обухвата реконструкцију и пренамену функционалне целине 2;
3. Трећа фаза обухвата реконструкцију и пренамену функционалне целине 3;
4. Четврта фаза обухвата реконструкцију и пренамену функционалне целине 4;
5. Пета фаза обухвата реконструкцију и пренамену функционалне целине 5.

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

XXXII. **ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ:** Према условима за пројектовање ROP-LES-11767-LOCH-2-HPAP-8/2026 од 08.10.2026. године, интерни број: ДБ 45/26, издатим од стране ЈП Путеви Србије, који су саставни део ових локацијских услова – **Приступ локацији са државног пута је постојећи (у зони државне путне мреже постојећи саобраћајни прикључци се задржавају, а нови се не предвиђају).**

XXIII. **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.

XXIV. **ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ:** /// /// ///

XXV. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ: <u>У ВЕЗИ СА НАВЕДЕНИМ, УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ПРИЛОЖИТИ МИШЉЕЊЕ ОДЕЉЕЊА ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ГРАДА ЛЕСКОВЦА.</u>**

XXVI. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: <u>У СКЛАДУ СА ПРАВИЛНИКОМ О ЕНЕРГЕТСКОЈ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.</u>**

XXVII. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** /// /// ///

XVIII. **УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности у склопу ЦЕОП-а прибављени су следећи услови:

- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:**

  Услови за пројектовање и прикључење, заводни печат бр. 2581200-Д.10.02-426226/2-26 од 16.10.2026. године;

- **ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ:** Услови, знак 5408/26 од 19.10.2026. године;

- **ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, знак 118/2026 од 07.10.2026. године, бр. обједињене процедуре: РОП-ЛЕС-11767;

- **А.Д. ЗА УПРАВЉАЊЕ ЈАВНОМ ЖЕЛЕЗНИЧКОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ „ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ СЕКТОР ЗА ТЕХНИЧКУ ПРИПРЕМУ:** Мишљење 50/2026-984 од 07.10.2026.године, знак ДС;

- **МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ:** Услови у погледу мера заштите од пожара 07.19. бр. 217-7366/26 од 08.10.2026.године, ROP-LES-11767-LOCH-2-HPAP-7/2026;

- **ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ:** Услови за пројектовање ROP-LES-11767-LOCH-2-HPAP-8/2026 од 08.10.2026. године, интерни број: ДБ 45/26;

- **ДИРЕКТОРАТ ЦИВИЛНОГ ВАЗДУХОПЛОВСТВА РС:** Одговор бр. 4/4-10-0368/2026-0002 од 09.10.2026.године;

- **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА:** Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-446562/3-2026 од 05.10.2026, бр. из ЛКРМ:31.

XXIX. **ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:**

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).

XL. **САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- **Идејно решење** од јула 2026. године, израђено од стране “Drafting eko Leskovac” д.о.о., ул. Бабичког одреда бр. 21, Лесковац, ПР. Миленко Миленковић, које садржи следеће:

- 0. Главна свеска, бр. 0-09/04/2026;

- 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-09/04/2026;

- Графички прилози идејног решења у PDF и DWG формату;

- Одговорно лице пројектанта: Миленко Миленковић;

- Главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре: Миленко Миленковић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 L017 12.

XLI. **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.

XLII. **НАПОМЕНЕ:**

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА, ДОСТАВИТИ:

-ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И

-РЕШЕЊЕ О САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА - ОДЕЉЕЊА ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ГРАДА ЛЕСКОВЦА, НА ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ.

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради **идејног пројекта** у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова.

Идејни пројекат 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).

Сходно члану 4. став 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) техничкој контроли подлеже пројекат за грађевинску дозволу и идејни пројекти израђени за потребе реконструкције линијских инфраструктурних објеката, осим у случају електродистрибутивне и електронске комуникационе мреже.

Сходно члану 25. став 6. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), за пројекте у чијем финансирању учествују корисници јавних средстава, без обзира да ли је корисник јавних средстава инвеститор, главној свесци се обавезно прилажу и пројектни задатак и предмер и предрачун радова, осим у случају идејног решења.

Решење о одобрењу извођења радова издаје инвеститору у складу са чланом 145. 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, 91/2025 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, 62/2023, 91/2025 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, 62/2023, 91/2025 и 80/2026).

XLIII. **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 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 23-058-05766.

XLIV. **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:

12.996,92 m^2 × 127 дин./m^2 = 1.650.608,84 динара

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-11767-LOCH-2/2026.

На основу члана 18. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник Републике Србије“бр.43/03, 51/03-испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09, 54/09, 50711, 70/11 – усклађени дин.изн.55/2012-усклађени дин.изн.93/12, 47/13-усклађени дин.изн.65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн.83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн.61/17-усклађени дин.изн.113/17, 3/18-усклађени ди.изн. и 95/18..,98/2020-усклађени ди.изн.,144/2020, 62/2021- усклађени дин.изн, 138/2022,54/2023-усклађ.дин.изн.92/2023,59/2024-ускл.дин.изн., 63/2024- измена и допуна ускл. дин.изн.,94/2024,55/2025- ускл. дин. износ, 109/2025 и 54/2026 – ускл. дин. износ) **за израду информације о локацији уплатити таксу у износу од 3.780,00 динара на жиро рачун бр. 840-742221843-57 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист Републике Србије.**

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца ("Сл.гласник града Лесковца", бр. 2/2010, 10/2010, 13/2010, 3/2012, 23/2014, 5/2015, и 51/2016), Самостални члан Одлуке о измени и допуни Одлуке о градским административним таксама града Лесковца, тарифни бр. 3., **за израду информације о локацији са графичким прилогом, потребно је уплатити: 500,00 дин. на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, у корист Града Лесковца.**

Обрађивач
Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре
Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Жељко Павловић, дипл. инж. арх.