РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за урбанизам
Број предмета: ROP-LES-23772-LOC-1/2026
Заводни бр.: 353-250/26-02
Датум: 23.11.2026.год.
Лесковац

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву фармацеутско-хемијске индустрије „Здравље АД“, ул.Влајкова 199, Лесковац,који је поднет преко пуномоћника Мирослава Величковића из Аранђеловца ул. Краља Петра I бр.45,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 Плана генералне регулације 10-„Славко Златановић —Охридско-Здравље“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 9/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за реконструкцију дела објекта парне котларнице (објекат бр.13) спратности П
на КП бр. 13891/5 КО Лесковац

I. **ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:**

- Доказ о уплати такси за подношење захтева;
- Овлашћење;
- **Идејно решење** бр. 25/26, Аранђеловац, 06.2026. године *(**0. Главна свеска**, бр. ИДР-25/26; **6. Пројекат машинских термотехничких инсталација,** бр. 02.09/26-ИДР,* израђено од стране „Cira d.o.o.“ Увозно-извозно производно услужно привредно друштво за пројектовање машинских инсталација централног грејања климатизације Аранђеловац, Бања, Краља Петра Првог 61, оверено од стране главног пројектанта Александра Прокића, дипл. инж.арх., број лиценце 300 Ф127 07, одговорног лица пројектанта Пројекта машинских инсталација Миодрага Ћирића и одговорног пројектанта пројекта машинских инсталација Предрага Јевтића, дипл. маш. инж., лиценца бр. 330 А164 04.
- Катастарско-топографски план урађен од стране геодетског бироа „Раденко премер“Лесковац.
- Изјаве главног пројектанта

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

- Копија катастарског плана: бр. 952-065-21644/2026 од 05.10.2026. године, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf формату и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова, бр. 956-308-28981/2026 од 05.10.2026.године, издата од стране РГЗ-а, Одељења за катастар инфраструктуре Врање, у .пдф и .dwg формату.

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**:

-КП бр. 13891/5 КО Лесковац

V. **ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:** Имајући у виду да је пројектном документацијом предвиђена реконструкција котларнице, задржавају се сви урбанистички параметри у постојећем стању

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

VII. **ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПРЕДМЕТНОЈ КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:** У свему према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране геодетског бироа „Раденко премер“Лесковац.

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):**

- Назив: Остале зграде другде некласификоване;

- Класификациони број: **242002**
- Учешће у укупној површини објеката 100%;
- Категорија објекта: **Г**.

X. **ПЛАНСКИ ОСНОВ:**

План генералне регулације 10-„Славко Златановић—Охридско-Здравље“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 9/12).

XI. **ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗЕ ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ, ПРИБАВЉЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ**

ДОКУМЕНТА:

Предметна парцела се налази у обухвату Плана генералне регулације 10-„Славко Златановић —Охридско-Здравље“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 9/12), у зони Д – зона пословања и производње, Зони „Е“ - ужа зона санитарне заштите и комуналних делатности и шира зона санитарне заштите. Намена: радна зона, шира зона санитарне заштите, ужа зона санитарне заштите.

2. **ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**
    1. **КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА - ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА**

2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на функционалне целине/секторе

Основна намена простора (Територију плана) чини:

1. Грађевинско подручје:

- површине и објекти јавне намене

- остале површине

2. Земљиште ван грађевинског подручја:

- пољопривредно земљиште.

ЗОНА D:

Представља градско грађевинско земљиште у оквиру грађевинског рејона. Граница Зоне, површина и претежна намена, преузете су из плана вишег реда (ГУП Лесковца 2010.-2020.год.) као „обавезујући“ основ за израду предметног урбанистичког плана - *Пословно-производна зона – Здравље Актавис (према ГУП-у „радна зона“).*

Бруто површина простора износи око 17,80 ха.

Комплекс је у потпуности просторно организован и даља надградња истог одвијала би се по посебном програму развоја. Није планирана промена границе Зоне. Спровођење ће се реализовати **ПГР-ом**, док се оставља могућност да се по потреби и на захтев инвеститора простор разради ПДР-е.

ЗОНА Е:

На подручју ПГР-е издвојене су три Зоне “Е“ са својом специфичном наменом.

Границе Зона, површине и претежне намене, преузете су из плана вишег реда (ГУП Лесковца 2010.-2020.год.) као „обавезујући“ основ за израду предметног урбанистичког плана и Елаборатом о резервама подземних вода изворишта за водоснабдевање Лесковца.

Предметне површине налазе се у Зони заштите изворишта питке воде града Лесковца.

Елаборатом о зонама санитарне заштите одређене су границе зона заштите:

- зона непосредне санитарне заштите - зона I,

- ужа зона санитарне заштите - зона II, и

• шира зона санитарне заштите - зона III.

Назначене границе Зоне “Е“ у ПГР-е представљају границе „уже зоне санитарне заштите - зона II“ у оквиру су ,логично, и границе „зоне непосредне санитарне заштите - зона I“. Све активности у оквиру граница зоне „Е“ строго су дефинисане у наведеном Елаборату.

У Поглављу 3 овог Плана биће прецизно одређена правила уређења, грађења и заштите.

- *Граница:* У Елаборату о резервама подземних вода изворишта за водоснабдевање Лесковца прецизно су одређене границе Зона заштите изворишта питке воде са свим неопходним нумеричким подацима и ознакама (графички прилог бр.6 - Карта ограничења и заштите НКД и амбијеталних целина).

- *Намена:* комунална делатност.

- П= 33,1 ха,

- *Планира се*: 1. ревитализација постојећих објеката ,

2. опремање простора недостајућим садржајима објеката,

3. Уређење површина и изградња „у зонама санитарне заштите“ према основним принципима заштите водозахвата.

- *Реализација:* **ПГР**.

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

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

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

- коридори државних путева другог реда са саобраћајним оптерећењем већим од 2000 возила/дан;

- подземне и површинске воде разноврсним токсичним материјама које се користе у индустрији и пољопривреди (лекови, боје, пестициди, минерална ђубрива и сл.), неразградљивим материјама (пластика и сл.) и кабастим отпадом из домаћинстава.

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;
- превентивно штитити планиране активности /првенствено у радним зонама/, у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења;
- ускладити планом дозвољене делатности са заштитом животне средине;
- прикључити што већи број корисника на централизовани систем грејања (топловод или гасовод);

- уредити планиране пешачке и бициклистичке коридоре у циљу глобалног усмеравања грађана, на смањење коришћења моторних возила;

- успоставити зоне заштитног зеленила око железничке и путне инфраструктуре (пруге и градских магистрала –саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила).

2.5.2. Мере законске регулативе за заштиту изворишта водоснабдевања

Одржавање зоне III - шира зона *(члан 27)*

У зони III не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

1. трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;

2. производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;

3. комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата;

4. испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења;

5. изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода;

6. експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина;

7. неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем;

8. неконтролисано крчење шума;

9. изградња и коришћење ваздушне луке;

10. површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања;

11. одржавање ауто и мото трка.

Одржавање зоне II - ужа зона *(члан 28)*

У зони II не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

1. изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности из члана 27. овог правилника;

2. стамбена изградња;

3. употреба хемијског ђубрива, течног и чврстог стајњака;

4. употреба пестицида, хербицида и инсектицида;

5. узгајање, кретање и испаша стоке;

6. камповање, вашари и друга окупљања људи;

7. изградња и коришћење спортских објеката;

8. изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију;

9. продубљивање корита и вађење шљунка и песка;

10. формирање нових гробаља и проширење капацитета постојећих.

Одржавање зоне I –непосредна зона*(члан 29 и 30)*

У зони I не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

1. изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности из члана 28. правилника;

2. постављање уређаја, складиштење опреме и обављање делатности који нису у функцији водоснабдевања;

3. кретање возила која су у функцији водоснабдевања ван за то припремљених саобраћајница, прилаз возилима на моторни погон која нису у функцији водоснабдевања, коришћење пловила на моторни погон, одржавање спортова на води и купање људи и животиња;

4. напајање стоке;

5. узгајање рибе ради комерцијалног изловљавања.

Приступ зони I дозвољен је лицу запосленом у водоводном предузећу, изузетно, у оправданим случајевима и другом лицу, уз дозволу о чему се води евиденција која садржи личне податке посетиоца, период и разлог посете.

Обележавање заштитне зоне

Граница зоне I и зоне II на терену обележава се видљивим ознакама у циљу обавештености, и поставља се на месту улаза саобраћајнице у зону санитарне заштите, као и на погодно одабраној локацији на граници зоне санитарне заштите ван коридора. Детаљан опис изгледа ознаке дат је у члану 33. Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања.

Припрема документације, изградња и одржавање објеката

Наведене активности односе се пре свега на објекте који се граде од стране других корисника простора у окружењу изворишта.

Да би се проблем системски решио и смањио ризик угрожавања изворишта од стране различитих корисника простора са кога вода гравитира изворишту, неопходно је првенствено да се испоштују све законом прописане процедуре за добијање дозволе за изградњу и коришћење објеката (употребна дозвола). То подразумева низ активности које треба да се спроведу за постојеће објекте и за објекте који су у плану за изградњу:

• израда планске и урбанистичке документације,

• израда техничке документације за објекте (Пројекти: идејни и главни) у складу са важећим законима, правилницима и нормативима,

• техничка контрола документације,

• контрола усклађености решења објеката са прописаним условима издатим од стране надлежних Министарстава (Министарство здравља, Министарство животне средине и просторног планирања, Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде) и Урбанизма, и давање сагласности на техничку документацију,

• израда студија процене утицаја на животну средину за све постојеће и планиране објекте који се налазе на Листи пројеката за које је обавезна или се може захтевати процена утицаја,

• добијање интегрисане дозволе и имплементација мера,

• стална контола надлежних инспекција (на нивоу републике и локалне самоуправе) у току грађења објеката и редовног рада.

Активностима на подручју мора претходити израда пројекта на основу кога ће се добити локацијска дозвола, а у даљем поступку услове за израду техничке документације објекта корисник простора мора тражити од локалне самоуправе (Урбанизам) и надлежних Министарстава. У том поступку неопходно је дефинисати све мере заштите које објекат треба да испуни и које технички морају бити разрађене у оквиру пројектне документације. Тиме се превентивно корисник простора усмерава ка примени решења која обезбеђују заштиту животне средине, самим тим и подземних вода изворишта. Контролу усклађености решења са прописаним условима спроводе надлежна Министарстава и локална самоуправа.

Чињеница да је велики број изворишта подземних вода, па и изворишта Лесковца, већ изграђен и да се налазе у окружењу објеката који по својој намени углавном нису компатибилни са егзистенцијом изворишта, упућује на значај анализе утицаја ових објеката на изворište и важност рестриктивних мера које је неопходно прописати и примењивати. У овом сегменту је битна компатибилност правилника који се бави зонама заштите и сета закона и подзаконских аката из области заштите животне средине. Та компатибилност се огледа у обавези да се за одређене „пројекте“ - објекте:

• ради Студија процене утицаја на животну средину (корисник изворишта може у поступку дефинисања садржаја захтевати да студија обухвати и утицај „Пројекта“ на изворište, ако се налази у његовој близини или унутар зона заштите изворишта),

• добије Интегрисана дозвола која дефинише мере за спречавање и контролу загађивања животне средине.

За сваки „пројекат“ – објекат (будући и постојећи) који је обухваћен Листом из *Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, Сл.гласник РС бр.84/05*, мора се урадити у законском року Студија процене утицаја на животну средину. Процена утицаја јесте превентивна мера заштите животне средине. Студија о процени утицаја је саставни део документације за прибављање дозволе или одобрења за изградњу (почетак радова). Студија мора да сагледа и утицај „пројекта“ на подземне воде, односно изворište.

У складу са резултатима Студије о процени утицаја и *Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола, Сл.гласник РС бр.84/05*, обавеза потенцијалних загађивача је да добију интегрисану дозволу. Дозволом се утврђују услови за рад и обављање активности и одобрава рад постројења која могу имати негативне утицаје на здравље људи и животну средину, врсте активности и постројења, надзор и друга питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, па самим тим и површинских и подземних вода. Интегрисана дозвола садржи податке о граничним вредностима емисија, загађујућих материја утврђеним за дато постројење, мере заштите ваздуха, воде и земљишта, мониторинг програм и утврђену обавезу достављања података надлежном органу и друге мере. Дозвола садржи мере и рокове за примену стандарда квалитета животне средине на неком подручју за које се захтевају строжији услови (нпр. зона заштите изворишта), највиши и најнижи прихватљив ниво загађујућих материја у животној средини, параметре и процедуре мониторинга и методе, као и мере које се предузимају. У поступку процене утицаја пројекта на животну средину и прибављања интегрисане дозволе правно лице ради и процену опасности од удеса и план поступања у случају акцидента. Дужност власника односно корисника постројења које представља извор емисија је да ради стални мониторинг загађивача и резултате мониторинга доставља надлежним органима који обезбеђују увид јавности.

Циљ је да се обезбеди да у зони II - ужа зона санитарне заштите не сме бити ни један објекат или корисник простора који:

• није под строгим режимом контроле рада,

• нема решено питање прикупљања, пречишћавања и одвођења отпадних вода,

• нема посебно обезбеђена складишта материја које користи у процесу производње,

• нема интерна саобраћајна правила унутар комплекса,

• нема урађену студију процене утицаја на животну средину са посебним освртом на утицај на изворište,

• нема интегрисану дозволу са дефинисаним редовним мониторингом и процедурама у случају хаваријских ситуација,

• нема редовни мониторинг квалитета воде (отпадне, подземне ....).

Дакле, програм заштите животне средине, самим тим површинских и подземних вода, од стране појединих корисника простора спроводиће се континуално на основу препорука дефинисаних у анализи утицаја на животну средину, односно мера пројектованих документацијом на основу које се добија интегрисана дозвола.

У односу на наведено, формирањем уже зоне санитарне заштите, а у циљу смањења ризика угрожавања објеката изворишта, допунску контролу квалитета подземне воде на овом простору (мониторинг пунктовима) спроводиће корисник изворишта.

3.1.2. Општа правила грађења

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по целинама и подцелинама из Плана генералне регулације плана.

Правила се примењују:

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката
- као смерницу за израду Планова детаљне регулације

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења дефинишу се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гл.РС, бр. 50/2011)

Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:

Намена објеката и простора

- основна намена - према карти намена површина

- компатибилне намене /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

- није дозвољена намена објеката који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и

- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - 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

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња објекта

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку

- У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано)

- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу

- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- дужом страном паралелно изохипсама,
- правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање),
- правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.
- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно

Индекси

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4 м, се не обрачунава у БРГП.

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Уређење парцеле

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање.Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и посебна правила уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Зона „Д“

Комплекс је у потпуности просторно организован и даља надградња истог одвијла би се по посебном програму развоја.

Бруто површина простора износи око 17,40 ха.

- Задржава се постојећа, доминантна намена - привређивање која је заступљена у виду хемијске индустрије, складишта, сервиса, услуга и сл., која се даље унапређивање и уводе се нови производни програми који нису у супротности са њом према савременим захтевима;
- Дозвољава се изградња објеката пратећих намена које су компатибилне са основном (компатибилне производне делатности, услужне делатности, саобраћајни терминал, мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре и сл.), а у складу са приказаним у Табели 17.;
- Даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према следећим правилима:

1) за реактивирање и трансформацију постојећег комплекса важи:

- код доградње или нове изградње макс. степен заузетости је 60%;
- индекс изграђености парцеле макс. 2,0;
- спратност макс. П+2 (до 16м –осим технолошких објеката);
- технолошке и саобраћајне површине макс. 25%;
- зелене површине мин. 15%;

2) за нове комплексе дефинисани су следећи урбанистички показатељи:

- индекс заузетости парцеле је мах. 40%;
- индекс изграђености парцеле макс. 1,5;
- спратност макс. П+2, објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- технолошке и саобраћајне површине мах. 20-40%;
- зелене површине мин. 40-20%;

- Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 15 m;

- Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5 m;

Забрањена је изградња свих објеката који угрожавају доминану намену.

ЗОНА Е:

На подручју ПГР-е издвојене су три Зоне "Е" са својом специфичном наменом.

Границе Зона, површине и претежне намене, преузете су из плана вишег реда (ГУП Лесковца 2010.-2020.год.) као „обавезујући" основ за израду предметног урбанистичког плана и Елабората о резервама подземних вода изворишта за водоснабдевање Лесковца.

Предметне површине налазе се у Зони заштите изворишта питке воде града Лесковца.

Елаборатом о зонама санитарне заштите одређене су границе зона заштите:

• зона непосредне санитарне заштите - зона I,

• **ужа зона санитарне заштите - зона II**, и

• шира зона санитарне заштите - зона III.

Назначене границе Зоне "Е" у ПГР-е представљају границе „уже зоне санитарне заштите - зона II" у оквиру су ,логично, и границе „зоне непосредне санитарне заштите - зона I". Све активности у оквиру граница зоне „Е" строго су дефинисане у наведеном Елаборату.

У Поглављу 3 овог Плана биће прецизно одређена правила уређења, грађења и заштите.

- *Граница:* У Елаборату о резервама подземних вода изворишта за водоснабдевање Лесковца прецизно су одређене границе Зона заштите изворишта питке воде са свим неопходним нумеричким подацима и ознакама (графички прилог бр.6 - Карта ограничења и заштите НКД и амбијеталних целина).

- *Намена:* комунална делатност.

- П= 33,1 ха,

- *Планира се*: 1. ревитализација постојећих објеката ,

2. опремање простора недостајућим садржајима објеката,

3. уређење површина и изградња „у зонама санитарне заштите" према основним принципима заштите водозахвата.

- *Реализација:* **ПГР**.

XII. **НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу, постојећа и планирана намена предметног објекта је котларница

ПРЕДМЕТ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ: Према идејном решењу:

„1. Кров објекта изнад машинске сале, површине 221.50 м2

Постојећа кровна конструкција је дрвена, са 2 столице ослоњене на хоризонталне елементе носе рогове, дрвени носачи су попречног пресека 10/10 см. Кров је кос, пад кровних равни износи 15°, покривен трапезастим лимом.

Планира се замена постојеће кровне конструкције и покривача, челичном конструкцијом од кутијастих профила, кутијасти профили 100/100мм и 80/80мм формирају кровне решетке а кутијасти профили 100/200мм кровне рожњаче.

Као покривач је планиран сенвич лим, дебљине 8см.

Стреха се опшива сендвич панелом дебљине 5 см.

Одводњавање воде са крова се врши хоризонталним и вертикалним олуцима

2. Машинска опрема - парни котлови у машинској сали, површине 213.90 м^2

Постојећа три парна котла користе мазут као енергент.

Планира се замена првог котла котлом који ће као енергент користи гас, другом котлу се мења горионик, комбиновабним горионником гас/мазут, а трећи котао остаје да ради на мазут.

3. Уградња решетки за природну вентилацију

Планира се постављање вентилационих решетки за природну вентилацију машинске сале у доњој зони, на постојећим улазним вратима (4x72.5/50 см и 4x75/50 см) и у горњој зони на постојећим прозорима (3x142.5/60 см).“

Напомена: Карактеристике постојећих и планираних котлова – према Пројекту машинских инсталација.

XIII. **ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:**

Укупна БРГП: Постојећи објекат котларнице – 862 m^2

Нето површина машинске сале: 213,90 m^2

Висина објекта: слеме 12,42 m

Спратна висина: 10,75 m

Број функционалних јединица: једна функционална јединица

Оријентација слемена: север-југ

Нагиб крова: 10°

Материјализација крова: сендвич-панел, дебљине 8 cm

XIV. **РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА:** Према идејном решењу, постојеће

XV. **ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:** Према идејном решењу, постојећи

XVI. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Постојећи

XVII. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Постојећи

XVIII. **БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:** 862 m^2

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

Постојећа

XX. **ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** У складу са Идејним решењем.

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

XXII. **УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ:** Постојеће

XX. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** У зони планиране градње обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката и суседних парцела. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте и суседне парцеле. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и суседне парцеле.

XX. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ**: Обавеза инвеститора је да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и уколико је потребна израда студије, уз захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор је дужан да је приложи, у супротном потребно је доставити доказ од наведеног органа да иста није потребна.

XXI. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** ///

XXII. **УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА ПРИБАВЉЕНИ У СКЛОПУ ЦЕОП-А, У ПОСТУПКУ СПРОВОЂЕЊА ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ ЕЛЕКТРОНСКИМ ПУТЕМ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА (Саставни су део ових локацијских услова):**

- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о**. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац: услови за пројектовање бр: 2581200-D.10.02-428337-26 од 23.10.2026.године;
- **ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ**: Решење о условима заштите природе, 03.бр. 021-4189/2
- **МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ**: Услови у погледу мера заштите од пожара, 07.19. број 217-7480/26 од 22.10.2026.године, ROP-LES-23772-LOC-1-HPAP-5/2026 и обавештење 07.19 број:217-7479/26 од 09.10.2026.године, ROP-LES-23772-LOC-1-HPAP-7/2026;
- **„ЈУГОРОСГАЗ“ а.д.,**услови за укрштање и паралелно вођење,број: Н/И-575 од 12.10.2026.године;

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

- **<u>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);</u>**
- 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);
- 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).

XVIII. **САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

Идејно решење бр. 25/26, Аранђеловац, 06.2026. године (0. Главна свеска, бр. ИДР-25/26; 6. Пројекат машинских термотехничких инсталација, бр. 02.09/26-ИДР, израђено од стране „Cira d.o.o.“ Увозно-извозно производно услужно привредно друштво за пројектовање машинских инсталација централног грејања климатизације Аранђеловац, Бања, Краља Петра Првог 61, оверено од стране главног пројектанта Александра Прокића, дипл. инж.арх., број лиценце 300 Ф127 07, одговорног лица пројектанта Пројекта машинских инсталација Миодрага Ћирића и одговорног пројектанта пројекта машинских инсталација Предрага Јевтића, дипл. маш. инж., лиценца бр. 330 А164 04.

XXIX. **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.

XXIX. **<u>НАПОМЕНЕ</u>:**

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

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

ОТПАДОМ;

-ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.

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.

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 и 62/2023), 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).

XXXI. **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 бр. 23-058-05766.

XXXII. **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:

0.2% x 78579935 + 221,50 m^2 x 40 дин./m^2 = **157159,87 + 8860 = 166019,87 дин**.

Доказ о уплати потребно је приложити у ЦЕОП-у, у предмету бр. ROP-LES-23772-LOC-1/2026.

Обрађивач

Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жељко Павловић, дипл.инж.арх.