



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа,

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-35951-LOC-1/2025

Заводни бр.: 353-325/25-02

Датум: 26.02.2026.год.

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Османа Камберовића из Лесковца, ул. Раданска бр. 91, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – Данијела Љубеновића из Лесковца, ул. др Сергеја Димитријевића бр.7, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/2025), Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/2023), Плана генералне регулације 5 – „Хисар“ („Сл. Гласник града Лесковца“, бр. 21/13), Плана детаљне регулације за део стамбеног насеља између улице Раданске и Балканске на Хисаару део подсектора 2а у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу („Сл. Гласник града Лесковца“, бр. 33/24) доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, спратности Пр+01

ул. Хајдук Вељкова бб, Лесковац, на КП бр. 8032 КО Лесковац

(НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносилац захтева, Осман Камберовић из Лесковца, ул. Раданска бр. 91, Лесковац, обратио се овом органу дана 04.11.2025.године преко пуномоћника – Данијела Љубеновића из Лесковца, ул. др Сергеја Димитријевића бр.7, путем Централног електронског система обједињене процедуре, захтевом бр. ROP-LES-35951-LOC-1/2025, заводни број 353-325/25-02 за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, спратности Пр+01 ул. Хајдук Вељкова бб, Лесковац, на КП бр. 8032 КО Лесковац.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- сагласност сувласника;
- Идејно решење бр. ИДР 1027-0/25, Лесковац, октобар 2025. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр. 67-1/20) урађено од стране Студиа за архитектуру и графички дизајн „PIXEL PERFECT“, ул. Војводе Мишића 14А, Лесковац, оверено од стране главног и

одговорног пројектанта Данијела Љубеновића, маст.инж.арх., број лиценце 300 N106 14, који је и одговорно лице пројектанта.

Увидом у плански документ – План детаљне регулације за део стамбеног насеља између улице Раданске и Балканске на Хисаару део подсектора 2а у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу (“Сл. Гласник града Лесковца”, бр. 33/24) и приложено Идејно решење бр. ИДР 1027-0/25, Лесковац, октобар 2025. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр. 67-1/20) урађено од стране Студиа за архитектуру и графички дизајн „PIXEL PERFECT“, ул. Војводе Мишића 14А, Лесковац, сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 96/2023) и члану 10. Став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, бр. 87/2023), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.**

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Предметна парцела налази се у обухвату Плана детаљне регулације за део стамбеног насеља између улице Раданске и Балканске на Хисаару део подсектора 2а у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу (“Сл. Гласник града Лесковца”, бр. 33/24), у урбанистичкој целини 2а, подцелини 2а-2, у зони породичног становања, на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена. Планским документом је прописано следеће:

2.2.Правила уређења

2.2.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине

Услед изражене нестабилности терена извршено је зонирање терена према утврђеном степену стабилности падине, у складу са рејонизацијом терена према инжињерско-геолошкој повољности, терена за градњу у обухвату плана издвајају се три поцелине: тако да плански обухват са изграђеним објектима на терену одређен је као:

- простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена

- оптимално подобни терени - (I 1)

- неподобни терени - (IV 1)

Потцелина 2а-2 - простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену за градњу

Обухвата простор у северном делу планског обухвата становање између улица Раданске на западу, ул. Сутјеске и Апатинске на истоку и зонама породичног становања на неподобном и оптимално подобном терену на југу и границом планског обухвата на северу.

2.2.2. Концепција уређења карактеристичних целина одређених планом

Урбанистичка целина 2а П=4,28 ха;

2. Потцелина 2а-2 - простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену за градњу

П= 3ха 72а 31м²;

Намена: породично становање на простору са могућом појавом или потпуно нестабилном терену за градњу;

Планира се: задржавање постојећих стамбених и помоћних објеката; доградња постојећих стамбених објеката је на грађевинским парцелама у циљу побољшања услова становања, могућа је и условљена је инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и изработом Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и/или санације објеката и терена.

Геолошка истраживања изводе се према пројекту геолошких истраживања терена. Услови, критеријуми и садржај пројеката прописани су Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Сл.гласник РС“, бр.45/2019 и 72/2021). Изградња нових стамбених и помоћних објеката на грађевинским парцелама није дозвољена.

Траса дела улице Раданске и дела Балканске се задржава, као и трасе Улица Сутјеска, Илинденска, Хајдук Вељка и Милица Ракић све унутар зоне становања.. Задржавају се постојећи стамбени пролази у катастарски формираним границама. Одређена је локација за изградњу комуналног објекта електроенергетске инфраструктуре нове ТС 10/0,4 кV.

2.3.Правила грађења по наменским и функционалним подцелинама

Подручје плана уређује се у складу са претежном наменом и Правилима грађења у потцелинама породичног становања у складу са ограничењима урбаног развоја базирана на инжењерско – геолошкој повољности за градњу, дефинисана по катастарским границама парцела и означена на графичком прилогу бр.4. Планирана детаљна намена површина.

Са аспекта носивости терена и погодности за изградњу унутар зоне становања извршена је рејонизација простора, као градација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката.

За сваку појединачну парцелу у оквиру зоне становања, на којој су изграђени објекти , обавезно је придржавати се правила грађења која се дефинишу за појединачне потцелине.

Табела 9. Правила грађења у потцелини 2а-2 - породично становање на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену

ПОТЦЕЛИНА 2а-2 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ПРОСТОРУ СА МОГУЋОМ ПОЈАВОМ УСЛОВНО ИЛИ ПОТПУНО НЕСТАБИЛНОМ ТЕРЕНУ	
Детаљна намена површина	Породично становање
Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити у зони породичног становања под условима утврђеним планским документом	У изграђеној зони породичног становања на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену: - <u>Не планира се даље погушћавање изградњом нових објеката на парцелама, јер свака неконтролисана грађевинска активност на терену може да буде узрок активирања умереног процеса клизања.</u> - Задржавају се постојећи објекти у габариту и волумену (стамбени и помоћни) на парцели, независно од величине парцеле који имају одобрење за употребу, објекти који имају одобрење за градњу а немају

одобрење за употребу и објекти који су изграђени пре доношења прописа о изградњи.

- Грађевинска активност је могућа и условљена је само у изузетним случајевима на **грађевинским парцелама у складу са планом, као доградња постојећих објеката**, под условом да стручни налаз од стране верификоване институције из области геоинжењеринга и фундирања утврди да начин темељења и фундирања задовољава услове прописане за ту врсту терена, односно уколико се могу провести накнадни радови према упутствима стручних лица у циљу стабилизације падине и објекта, и да укупна изграђеност парцеле и спратност буду у границама дефинисаним планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др)

- Планом дозвољена је: реконструкција, доградња, адаптација, санација, текуће одржавање постојећих објеката.

- Не предвиђају се компатибилне намене у планском обухвату.

- Да би се спречило активирање процеса клизања, пре сваког извођења грађевинских радова (доградњом) неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката.

- Пре почетка доградње за сваку грађевинску парцелу, која се налази у овом микрорејону, неопходна је израда инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и израда Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена.

Геолошка истраживања изводе се према пројекту геолошких истраживања терена. Услови, критеријуми и садржај пројеката прописани су Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Сл.гласник РС“, бр.45/2019 и 72/2021).

- Озакоњење постојећих породичних стамбених и помоћних објеката условљено је израдом инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена.

- Озакоњење се може одобрити тек када надлежни општински орган утврди да су тражени радови или захвати реализирани на терену.

- Уколико се ради о објекту односно парцели на којој је неопходно извршити накнадне радове стабилизације падине и објекта, озакоњење објекта ће се моћи извршити тек након завршетка санационих радова прописаних од стручне институције.

- Постојећи објекти на нестандартним парцелама, који су слабог бонитета и са одликама слама уклонити, без могућности реконструкције и даље изградње нових објеката.

- Постојећи стамбени објекти изграђени без одобрења за изградњу на катастарским парцелама мање од 100 m² не могу се озаконити, могуће

	је само текуће одржавање, санација и адаптација, до краја експлоатационог периода објеката.
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена у зони породичног становања	- Изградња објеката на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће и планиране инфраструктуре. - Урбана трансформација из породичног у вишепородично становање. - Изградња објеката који ометају обављање саобраћаја и приступ објектима и грађевинским парцелама. - <u>Изградња нових стамбених објеката</u> - Доградња подрумских просторија - Објеката комерцијалних садржаја - Доградња помоћних објеката

У складу са чланом 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) и чланом 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), овај орган је **увидом у плански документ утврдио да захтев није у складу са планским документом, те је сходно томе констатовао да се не може дозволити изградња у складу са поднетим захтевом, уз напред наведене забране и ограничења садржаних у планском документу.**

НАПОМЕНА:

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, изради Пројекта за грађевинску дозволу и не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 09/2020, 52/51, 62/23 и 91/2025).

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор надлежном Градском већу града Лесковца путем Централног електронског система обједињене процедуре, преко овог органа, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун Града Лесковца бр. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 23-058-05766.

Обрађивач

Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.

Шеф одсека за обједињену процедуру

Душанка Здравковић, дипл. правник

Шеф одељења за урбанизам

Јасминка Миленковић, дипл.правник