



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Град Лесковац

Градска управа

Одељење за Урбанизам

Број предмета: **ROP-LES-4277-LOC-2/2026**

Заводни бр.: **353-173/26-02**

Датум: 01.07.2026.год.

Лесковац

Градска управа Града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Симке Николић ул. Танаска Рајића 52, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – пројектног бироа АД за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг „Црна Трава“, ул. Пана Ђикића 18, Лесковац, за издавање локацијских услова, на основу члан 8ђ. и 53.а Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 6. став 4. тачка 6) Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023), члана 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), доноси:

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев Симке Николић ул. Танаска Рајића 52, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – пројектног бироа АД за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг „Црна Трава“, ул. Пана Ђикића 18, Лесковац, за издавање локацијских услова за реконструкцију, енергетску санацију, доградњу и адаптацију таванског простора у стамбени, на КП бр. 11066 КО Лесковац из формалних разлога.

Образложење

Подносилац захтева Симка Николић из Лесковца, ул. Танаска Рајића бр. 52, обратила се овом органу дана 29.04.2026. године, преко пуномоћника пројектног бироа АД за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг „Црна Трава“, ул. Пана Ђикића 18, Лесковац, захтевом бр. ROP-LES-4277-LOC-2/2026, заводни број 353-173/26-02, за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу, адаптацију и енергетску санацију породично стамбеног објекта, на КП бр. 11066 КО Лесковац.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;

- Идејно решење бр.1 10/25 од априла 2026.године, Лесковац (0. Главна свеска) и (1. Пројекат архитектуре) бр.2 10/15 од априла 2026. године, Лесковац, урађено од стране пројектанта АД за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг „Црна Трава“, ул. Пана Ђукића 18, Лесковац, главни пројектант Милица Стефановић Николић м.и.а. број лиценце: 321А 010 21.

По пријему захтева, овај орган је, у складу са чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), проверио испуњеност формалних услова за поступање по захтеву и утврдио:

- 1) да је надлежан за поступање по захтеву;
- 2) да је захтев поднет у прописаној форми и да садржи све потребне податке;
- 3) да је уз захтев приложено идејно решење, које је израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације и
- 4) да је уз захтев приложен доказ о уплати таксе и накнаде.

Поред испуњености формалних услова, овај орган је проверио и садржину достављеног Идејног решења бр. 10/25 од априла 2026.године, Лесковац (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађеног од стране пројектанта АД за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг „Црна Трава“, ул. Пана Ђукића 18, Лесковац, и утврдио је следеће недостатке:

Није приложена сагласност корисника и власника на суседној КП бр.11065 КО Лесковац.

Планским документом је дефинисано:

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама).

3.1. Правила грађења на грађевинском земљишту

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Општа правила парцелације

Правила парцелације представљају скуп услова за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле.

Површина грађевинске парцеле треба бити таква да омогућује изградњу објеката у складу са решењима из планског документа и техничким прописима. Правилима је дефинисана минимална и максимална површина за формирање грађевинских парцела. **Величина** грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта, а уз уважавање специфичности зоне и затеченог начина коришћења простора.

Ширина грађевинске парцеле у зависности је од намене и начина постављања објеката на парцели.

Грађевинска парцела треба бити **облика** правоугаоника или трапеза, како би простор био што функционалније, правилније и рационалније искоришћен.

Грађевинске парцеле формирају се на основу пројекта препарцелације и парцелације, под условима утврђеним овим планом. На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта, може се вршити исправка граница свих суседних грађевинских

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

За постојеће изграђене објекте у зони становања која је у непосредном контакту са наменом -спорт и рекреација, за формирање грађевинских парцела по фактичком стању, дозвољена је исправка граница суседних парцела различите намене (становање и спорт и рекреација), с тим да део парцеле који се припаја грађевинској парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, и мање је површине од парцеле којој се припаја.

Правила парцелације по наменским и функционалним подецилинама

Сектор 1, Сектор 2 и Сектор 3 (намене индивидуално становање)

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

- за слободностојећи стамбени објекат 300m²
- за двојни објекат 400m² две по 200m²
- објеката у непрекинутом низу 200m²
- полуатриумски објекат 200m²

Самостална *постојећа* катастарска парцела мање површине од 100m², не може представљати независну грађевинску парцелу.

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање
Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400 m².

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање:

- за слободностојећи породични стамбени објекат 10,00m
- двојни објекат 16,00m два по 8,00m
- објекат у непрекинутом низу 5,00m

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 12,00m.

На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта максималне спратности П+1, максималног индекса изграђености 1,0 и максималног индекса искоришћености 50%.

3.1.2. Општа правила регулације и изградње

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

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

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

Релативна висина објекта је:

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

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

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

- Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20m виша од нулте коте;
- За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

У случају растојања грађевинске од регулационе линије 3,0m и више, испади на објекту могу прећи грађевинску линију макс.1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,0m.

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

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

прећи 30% бочне фасаде приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту(најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,0m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

Свака грађевинска парцела (изграђена и намењена за изградњу) мора имати директан **приступ** на јавну површину-улицу, или другу јавну саобраћајну површину.

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према *Табели 6*. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели.

На паркинзима (здравственог објекта и спортског/их комплекса) дрвеће служи за засену возила у летњим месецима; користити брзорастуће и широколисне врсте, на 2 паркинг места једно стабло.

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

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

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

3.1.3. Правила регулације и изградње по наменским и функционалним подецилинама

Сектор 1, Сектор 2 и Сектор 3 (намене индивидуално становање).

- **Грађевинска линија** је условљена постојећим грађевинским фондом и на променљивом је растојању од регулацине; у зони изграђених објекта положај **грађевинске линије** одређен је на основу позиције већине изграђених објекта и

њен положај дефинисан је графичким прилогом –План регулације и нивелације, прилог бр. 5;

- Код изградње нових објекта минимално растојање **грађевинске линије** од регулационе линије је 3,0m;
- Планирани објекти су стамбене, пословне и стамбено- пословне **намене**;
- у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% становање, макс. 40% пословање;
- у пословно-стамбеном објекту, однос намена у објекту је: мин. 60% пословање, макс.40% становање;
- Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;
- На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња **другог објекта** (помоћног или пословног);
- **Пратеће намене** у оквиру зоне становања су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, здравства, пословања, спорта и рекреације и других комерцијалних садржаја;
- Не предвиђа се изградња вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословно-стамбених објеката;
- На *постојећим* објектима могуће је вршити доградњу, надградњу, санацију, адаптацију, промену намене;
- Габарити објеката између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;
- Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као:
 - слободностојећи –не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
 - у прекинутом низу –додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
 - у непрекинутом низу –додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
 - полуатријумски –додирује три линије грађевинске парцеле.
- Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта, као самостални на грађевинској парцели, или као анекс стамбеном објекту; у случају да се пословање планира у склопу основног (породичног) објекта -део објекта који је намењен пословним садржајима, не може бити већи од половине бруто површине основног објекта;
- Дозвољена је изградња **помоћних објеката** (гаража и остава) -у склопу основног објекта или као самостални на парцели,ако су задовољени урбанистички параметри. Помоћни објекат (у виду анекса или као посебан објекат) утврђује се у задњем делу парцеле у односу на улицу.Спратност помоћних објеката може бити мах. П (приземље), док висина не може прелазити висину главног објекта (може бити мах. 5,0m -мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); помоћниобјекатможебитимаксималне површинедо 30m²;
- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;
- Удаљеност новог објекта од другог објекта било које врсте изградње је минимум 4,0m;
- Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;
- У случају доградње постојећег објекта на катастарској међи, без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин. 1,0m удаљити од катастарске међе;
- За грађевинске парцеленамене **породично становање**:

- макс. индекс изграђености 1.0
- макс.индекс заузетости парцеле 50%;
- За грађевинске парцеленамене **породично становање и пословање:**
 - макс. индекс изграђености 1.0
 - макс. индекс заузетости 40%.
- Максимална дозвољена спратност стамбеног објекта је П+2(П+1+Пк);
- Максимална спратност самосталног пословног објекта је П+1;
- Релативна висина породичног објекта, (код изградње новог или надградње постојећег), не може прећи 12,00m (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом);
- Висина пословног објекта, као другог објекта, на парцели не може да прелази висину главног објекта;
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објекта је за:
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације ... 1,50m;
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m;
 - двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта 4,00m;
 - први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m;
- За *постојеће* објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Реконструкција постојећих објекта могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта;
- Реконструкција постојећих објекта са равним крововима, може се вршити надградњом објекта до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености;
- За зоне изграђених породичних стамбених објекта чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:
 - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00m;
 - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00m;

Чланом 8. став 2. Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), прописано је да ће надлежни орган захтев за издавање локацијских услова одбацити закључком и када идејно решење не садржи податке потребне за издавање локацијских услова, уз навођење свих недостатака, односно разлога за одбацивање, не упуштајући се у оцену техничке документације у складу са одредбом члана 8ђ. Закона.

Ако подносилац захтева у року од 10 дана од пријема овог закључка, а најкасније 30 дана од дана његовог објављивања на интернет страници надлежног органа, поднесе усаглашени захтев и отклони све утврђене недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити поново плаћа административну таксу и накнаду.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног плаћања административне таксе, односно накнаде, сходно члану 8. став 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/23).

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

Обрађивач предмета
Милан Цветановић, дипл.инж.арх.

Шеф одсека за обједињену процедуру
Душанка Здравковић, дипл.правник

Шеф одељења за урбанизам
Жељко Павловић, дипл.инж.арх.