



Република Србија

Град Лесковац

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број: 351-15700/26-02

ROP-LES-19173-ISAW-1/2026

Датум: 31.07.2026. године

Л е с к о в а ц

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поводом захтева Стевановић Оливере из Лесковца ул. Бабичког одреда бр.16, поднетог на основу овлашћења од стране Александре Цонић из Лесковца, на основу члана 145. Закона о планирању и изградњу ("Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 51/21, 62/23 и 91/25) и чл. 27. став 6. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, бр. 96/23 и 33/26), доноси

РЕШЕЊЕ

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев Стевановић Оливера из Лесковца ул. Бабичког одреда бр.16, за издавање одобрења за извођење радова на санацији међуспратне таванске и кровне конструкције стамбеног објекта са два стана на 5348 КО Лесковац, због неиспуњења формалних услова за поступање по захтеву.

Образложење

Стевановић Оливера из Лесковца ул. Бабичког одреда бр.16, поднела је дана 15.06.2026.године, овом одељењу захтев за издавање одобрења за извођење радова на санацији међуспратне таванске и кровне конструкције стамбеног објекта са два стана на 5348 КО Лесковац, заведен под бројем 351-15700/26-02, захтев заведен код АПР под бројем ROP-LES-19173-ISAW-1/2026.

Уз захтев инвеститор је приложио: пуномоћје, доказ о уплати накнаде за услуге АПР-а (износ од 2.500,00 динара), доказ о уплати републичке административне таксе за

подношење захтева и доношење решења (износ од 1.020,00 динара), доказ о уплати градске административне таксе (износ 1.500,00 динара), Идејни пројекат бр. 10/06/2026 од јуна 2026.године (главна свеска и пројекат архитектуре), урађен од СГЗР „Гранит“ из Лесковца и поравнање 48 Пбр.1420/25 од 10.02.2025.године.

Провером испуњености формалних услова, увидом у предметни захтев утврђено је да је стамбени објект бр.1 на КП бр. 5348 КО Лесковац у обухвату Плана генералне регулације 3 („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 07/14) у зони породичног становања, у целини 3.

Према евиденцији РГЗ-а, површина предметне парцеле је 136 m²и на њој је евидентирана породично стамбена зграда са тристана и са једним пословним простором занатства и личних услуга), што није у складу са идејним пројектом у коме је наведена стамбена зграда са два станабез пословног простора.

С обзиром да је површина предметне парцеле 136 m², примењују се правила грађења из планског документа - Плана генералне регулације 3 („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 07/14) у зони породичног становања на парцелама **чија је површина мања од најмање прописане површине и ширине или прописане површине а мање ширине од најмање утврђене**

Целина 1 (подцелине 1а и 1б), целина 2, целина 3 и целина 4- (претежне намене намене породично становање)

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градњеу обухвату Плана, чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, или је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, **могућа је реконструкција**, доградња и надградња постојећих стамбених објеката. Није предвиђена градња нових самосталних објеката на парцелама.

Реконструкција , доградња, надградња могућа је под следећим условима:

Индекс изграђености, индекс заузетости и спратност објекта зависе од величине парцеле и то:

-постојећи стамбени објекти на парцели могу да се дограђују и реконструишу до максималних параметара прописаним за подстандардне парцеле у зависности од површине парцеле:

За парцеле мање површине од 200m² до 100m²

-спратност П+Рк

-индекс искоришћености 50%

-индекс изграђености 1.

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката под следећим условима:

-спратност П+1

-индекс искоришћености 60%

-индекс изграђености 1.

-реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу

-уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8м;

-минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,

Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.

-уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

-објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање.

-у зонама где егзистирају парцеле мање од утврђене површине и ширине парцеле, постоји могућност укрупњавања парцела до неопходног минимума за грађевинску парцелу;у случају укрупњавања парцеле, важе услови и параметри за зону становања средњих густина и минималне површине грађевинске парцеле 300м², као и правила грађења за минималну удаљеност објекта од међе и од постојећих објеката.

-урбана трансформација становања из породичног у вишепородичног становања, могућа је укрупњавањем парцела до неопходног минимума за вишепородично становање од 600м², уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

Увидом у идејни пројекат утврђено је да предметни објекат бр. 1 на КП бр.5348 КО.Лесковац премашује горе наведене дозвољене параметре на парцели, те се на њему могу изводити радови у складу са планским документом на санацији и текућем одржавању.

У идејном пројекту планирани су радови на санацији међуспратне (таванске) и кровне конструкције. Постојећа плафонска конструкција (таванска) је каратаван, формиран на дрвеним тавањачама а новопроектована се изводи монтажом и бетонирањем „беле“ таванице, што директно утиче на испуњавање основних захтева за објекат - *члан 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) тачка 1)механичка отпорност и стабилност*, те извођење **бетонске „беле“ таванице спада у реконструкцију а не у санацију.**

Прелазак са дрвене таванице на бетонску „белу“ таваницу представља измену самог конструктивног елемента и склопа зграде, што излази из оквира санације.

(Чл. 2. тачка 61) Закона о планирању и изградњи: **реконструкција јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта којима се утиче на испуњавање основних захтева за објекат**, мења технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.

Потребно је идејни пројекат прилагодити дефиницији санације са истим или сродним материјалима таванице. Према члану 2. тачка 64) Закона о планирању и изградњи, санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно **замена конструктивних елемената објекта**, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији.

Техничка документација не садржи графичке прилоге новопроектваног стања. Код постојећег стања није приказано спољашње степениште према улици Бабичког одреда на западној и јужној фасади.

У техничком опису је потребно описати да ли се планирани радови изводе и изнад посебног дела бр.3 пословног простора занатства и личних услуга, власника Јовић Бојана. **У случају извођења планираних радова и у том делу, идејни пројекат је потребно допунити мерама техничке заштите осигурања оштећења наведеног пословног простора.**

Увидом у податке РГЗ-а утврђен је **терет на посебном делу, стану бр. 2 власника Стевановић Оливере – хипотека**. Чланом 17. Закона о хипотеци („Сл. гласник РС“, бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 -одлука УС и 83/2015) прописане су обавезе власника непокретности тако да власник хипотековане непокретности не сме физички мењати предмет хипотеке (преграђивање, доградња, рушење, спајање, деоба, и др.) без писмене сагласности повериоца, коју поверилац неће одбити да изда без оправданог разлога. У складу са наведеним, за извођење планираних радова **потребна је сагласност хипотекарног повериоца.**

Напомена: Уколико се планираним радовима унапређују енергетска својства зграде у том случају уз усаглашени захтев **потребно је доставити елаборат енергетске ефикасности за новопроектвано стање, што је прописано** у прилогу 13. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/26).

Имајући у виду напред наведено, а како нису испуњени услови за даље поступање по захтеву, донета је одлука као у диспозитиву, на основу члана 145. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и чл. 27. Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, бр.96/23 и 33/26).

Сходно члану 27. став 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС" бр. 96/23 и 33/26) прописано је да : "ако подносилац захтева а најкасније 30 дана од дана објављивања решења из става 6. овог члана, поднесе нов, усаглашен захтев и отклони све недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити се поново плаћају административне таксе и накнаду наведена у члану 26.ст. 2 тач. 3 овог Правилника“.

Подносиоц 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.

Против овог решења може се електронским путем изјавити жалба у року од 8 дана од дана пријема Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре РС-Јабланички округ. Приговор се предаје преко овог органа таксиран са 630,00 динара административне таксе, на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 23-058-05766.

Решење доставити: подносиоцу захтева, грађевинској инспекцији, архиви града Лесковца и објавити на интернет страници надлежног органа.

Обрадио

Биљана Ђорђевић дипл.правник

Шеф одсека

Душанка Здравковић дипл.правник

Шеф одељења

Жељко Павловић дипл.инж.арх.