



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-21029-LOC-1/2026

Заводни бр.: 353-232/26-02

Датум: 24.09.2026.године

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Стефана Лепојевића из Лесковца, ул. Ђорђа Андрејевића Куна 83, који је поднет преко пуномоћника Александре Ранчић из Лесковца, ул. Београдска бр. 44, 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 и 91/25), члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023 и 33/2026), члан 13. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације 12 – „Васково насеље“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 26/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(н е г а т и в н е)

за изградњу породично стамбеног објекта спратности П,
на углу улица Дубочица и Четврта, у Лесковцу,
на КП бр. 3125/7, 3126/4, 3125/8 КО Горње Стопање

Увидом у плански документ - План генералне регулације 12 – „Васково насеље“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 26/15) и приложено идејно решење, сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023 и 33/2026), констатовано је да нису испуњени услови за изградњу породично стамбеног објекта спратности П, на углу улица Дубочица и Четврта, у Лесковцу, на КП бр. 3125/7, 3126/4, 3125/8 КО Горње Стопање.

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Увидом у плански документ - План генералне регулације 12 – „Васково насеље“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 26/15), утврђено је да се КП бр. 3125/7, 3126/4, 3125/8 КО Горње Стопање налазе у зони 2, подзони 2а која је намењена породичном становању.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ

Реконструкција је могућа под следећим условима:

Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу не може се дозволити доградња постојећег објекта; могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.

- Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама, а делимично и на вишим етажама;
- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;
- 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.
- Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;
- У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције исподи објекта не могу прелазити грађевинску линију;
- **Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;**
- У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе;
- У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и

подцелинама ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1a и 2a,
Доминантна намена: Становање (породични и вишепородични објекти), пословање и привређивање у оквиру целине и дуж линијских центара

Пратеће намене у оквиру зоне становања: у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји.

Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

- за слободностојећи стамбени објекат.....300m²
- за двојни објекат.....400m² (две по 200 m²)
- објекта у непрекинутом низу.....200m²
- полуатријумски објекат.....200m²
- објекти у прекинутом низу.....200m²
- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m
- двојни објекат.....16,00m (два по 8,00 m)
- објекат у непрекинутом низу.....5,00 m.

Правила грађења 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 у подцелинама 1а и 2а

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у 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 катастарске парцеле у зависности од површине парцеле:

За парцеле површине од 200m² до 300m²

-спратност П+1

-индекс искоришћености 60%

-индекс изграђености 1

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.

Катастарска парцела мање површине од 100m², не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.

-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 паркета 1,8m;

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

Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0m 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 3,0m 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 300m², као и правила грађења за минималну удаљеност објекта од међе и од постојећих објеката.

Увидом у предметни захтев и приложену документацију, утврђено је следеће:

Идејним решењем, које садржи Главну свеску бр. 0- MARK-25/06/2026 и Пројекат архитектуре бр. 1- MARK-25/06/2026, урађено од стране бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг Александра Ранчић, ПР. MARK16, предвиђена је изградња породичног стамбеног објекта спратности П, са једном стамбеном јединицом, категорије А, класификационе ознаке 111011.

Према идејном решењу, грађевинска парцела има површину 230 m² и формира се од КП бр. 3125/7 површине 68 m², дела КП бр. 3126/4 површине 161 m² и дела КП бр. 3125/8 површине 1 m², све КО Горње Стопање. Бруто површина објекта износи 99,30 m², нето површина 82,14 m², индекс заузетости 43,17%, а индекс изграђености 0,43.

Плански основ је План генералне регулације 12 – „Васково насеље“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 26/15). Према идејном решењу, локација се налази у целини 2, подцелини 2а.

У Правилима грађења 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 у подцелинама 1а и 2а, допуштају се радови на постојећим стамбеним објектима и изричито наводи:

„Није предвиђена градња нових самосталних објеката на парцелама.“

За парцеле површине од 200 m² до 300 m² у овом делу плана прописани су спратност П+1, индекс искоришћености 60% и индекс изграђености 1.

У идејном решењу је наведено да се нови објекат поставља уз постојећи објекат на КП бр. 3126/3 КО Горње Стопање и да се тиме формира двојни објекат. План генералне регулације 12 – „Васково насеље“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 26/15) за двојни објекат прописује површину 400 m², односно две парцеле по 200 m², и ширину фронта 16 m, односно две по 8 m.

Идејно решење образлаже испуњеност услова површином нове парцеле од 230 m². Према подацима катастра непокретности, суседна КП бр. 3126/3 КО Горње Стопање има површину 160 m², па сходно напред наведеном није испуњен услов минималне површине грађевинске парцеле за двојне објекте.

У планском документу у одељку 3.1.2. „Општа правила грађења“, под насловом „Реконструкција је могућа под следећим условима“, прописано је: „Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа“.

Приложена изјава Светлане Станишић у Главној свесци, односи се на стару КП бр. 3126/1 Горње Стопање и радове на реконструкцији, доградњи, надградњи и пренамени стамбеног објекта, док катастарски подаци за КП бр. 3126/3 КО Горње Стопање наводе Дарка и Жарка Станишића као сувласнике.

У склопу Главне свеске приложено обавештење ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац, бр. 5797/25 од 25.11.2025, није довољан основ за одступање од утврђене планске забране.

Увидом у податке катастра непокретности утврђена је врста терета „Право пролаза“ на КП бр. 3125/7 КО Горње Стопање: Право стварне службености пролаза у корист повласног добра на КП бр. 3129 КО Горње Стопање, преко послужног добра на КП бр. 3125/7 и то са севера до КП бр. 3124/1 у дужини од 21,78м са истока до КП

бр.3125/8 са два прелома и то 1,67м и 1,67м са југа до КП бр. 3126/1 са дужином од 22,28м и са запада до КП бр.3125/1 у ширини од 2,80м а у површини од 68м², утврђено пресудом на основу признања Основног суда у Лесковцу П.бр. 5979/22 од 01.11.2022.год.

Идејним решењем предвиђено је уклањање дела постојеће ограде ради проширења пролаза и формирање паркинг места димензија 3,05 × 4,80 m у задњем делу КП бр. 3126/4 КО Горње Стопање. Нису означени делови ограде који се уклањају. Приступ планираном паркинг месту и маневрисање возила повезани су са простором постојећег пролаза на коме је уписан терет.

У идејном решењу није приказано саобраћајно решење са приказом маневрисања возила и није довољно јасан његов однос према просторном обухвату службености пролаза. Зато се из достављене техничке документације не може поуздано утврдити да ли ће возило са планираног паркинг места и његови неопходни маневри довести до стварног ометања пролаза.

У ситуационом плану идејног решења пројектовано је зеленило на парцели на којој је утврђена врста терета „Право пролаза“ на КП бр. 3125/7 КО Горње Стопање.

Планиране активности не смеју се заснивати на ометању односно ограничавању установљеног права пролаза.

Овим локацијским условима констатује се да поднето идејно решење није прихватљиво по наведеном планском основу. На основу ових локацијских услова не може се добити грађевинска дозвола за предложену изградњу.

Евентуално ново решење мора бити засновано на врсти градње коју план дозвољава и парцели која испуњава одговарајуће услове.

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 Градске управе Града Лесковца, 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жељко Павловић, дипл. инж.арх.