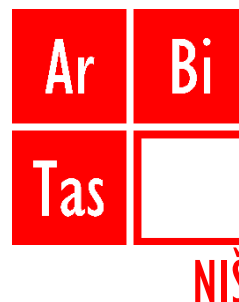


СТОЈАН ТАСИЋ
014710751 Sign

Digitally signed by СТОЈАН ТАСИЋ
014710751 Sign
DN: c=RS,
serialNumber=CA:RS-014710751,
serialNumber=PNORS-260197730040,
sn=ТАСИЋ, givenName=СТОЈАН,
cn=СТОЈАН ТАСИЋ 014710751 Sign
Date: 2026.06.19 13:10:44 +02'00'

ВАЊА
ПЕТРОВИЋ
010628320 Sign

Digitally signed by ВАЊА ПЕТРОВИЋ
010628320 Sign
DN: c=RS,
serialNumber=CA:RS-010628320,
serialNumber=PNORS-0410987745022,
sn=ПЕТРОВИЋ, givenName=ВАЊА,
cn=ВАЊА ПЕТРОВИЋ 010628320 Sign
Date: 2026.06.19 13:13:45 +02'00'



URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA
KP.BR. 4882/9, 4882/10, 4882/12 KO LESKOVAC U ULICI BRANISLAVA
NUŠIĆA, LESKOVAC

Investitor: „NIZ Gradnja“ DOO,
Save Kovačevića br. 74., 16000 Leskovac
Niš, jun 2026.

NASLOVNA STRANA

Investitor: „NIZ Gradnja“ DOO, Save Kovačevića br. 74.,
16000 Leskovac

Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
spratnosti Su+VP+4, na k.p.br. 4882/9,
4882/10, 4882/12 KO Leskovac u Ulici
Branislava Nušića, Leskovac

Vrsta tehničke dokumentacije: UP – Urbanistički projekat

Naziv i oznaka dela projekta: urbanistički projekat

Za građenje / izvođenje radova: nova gradnja

Projektant: Projektni biro „ArBiTas“ Niš,
Nikole Pašića 67/5, Niš

Odgovorno lice projektanta: Stojan Tasić

Pečat:

Potpis:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stojan Tasić', written over a horizontal line.

Odgovorni urbanista:
Broj licence:

Vanja Petrović, m.i.a
223 A00933 19

Lični pečat:

Potpis:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vanja Petrović', written over a horizontal line.

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

9/2026
Niš, jun 2026.

SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

OPŠTI DEO

1. Rešenje o registraciji obrađivača urbanističkog projekta
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
3. Izjava odgovornog urbaniste
4. Licenca odgovornog urbaniste
5. Uslovi javnih preduzeća:
 - Informacija o lokaciji br. 350-295/25-02 od 22.05.2025.godine
 - Kopija plana br: 953-065-14912/2026
 - Katastarsko-topografski plan urađen od strane „GEOPROJEKT INŽENJERING“
 - Uslovi – Elektrodistribucija Srbije, ogranak Leskovac br. 2561200-D.10.02-106372-25 od 24.04.2025.godine.
 - Tehnički uslovi - JKP Vodovod Leskovac br. 16/2025-1604/1 od 18.03.2025.godine.
 - Uslovi - Telekom Srbija AD Beograd, služba za planiranje i izgradnju mreže Niš br. D211-188606/3-2026, od 05.05.2026.godine.
 - Obaveštenje - Sektor za vanredne situacije, odeljenje za vanredne situacije Leskovac 07.18 br. 217 -1972/25 od 19.03.2025.
 - Uslovi za projektovanje i priključenje -JP Urbanizam i izgradnja Leskovac, broj 1445/25 od 28.05.2025.godine.

TEKSTUALNI DEO

1. Uvod
2. Pravni i planski osnov izrade urbanističkog projekta
3. Obuhvat urbanističkog projekta
 - 3.1. Obuhvat i granice razrade urbanističkog projekta
 - 3.2. Cilj izrade Urbanističkog projekta
 - 3.3. Prikaz postojećeg stanja
4. Uslovi izgradnje i uređenja prostora
 - 4.1. Izvod iz Plana generalne regulacije 2 „Centar -zapad“
 - 4.2. Planirana preparcelacija
 - 4.3. Planirano urbanističko tehničko rešenje - namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i ostali uslovi
 - 4.3.1. Namena
 - 4.3.2. Regulacija i nivelacija
 - 4.3.3. Pristupi lokaciji
 - 4.3.4. Način rešenja parkiranja
 - 4.3.5. Procenat zelenih površina
 - 4.3.6. Obrazloženje parternog rešenja
5. Numerički pokazatelji
 - 5.1. Tabelarni prikaz namena površina
 - 5.2. Tablica površina
 - 5.3. Proračun broja parking mesta
 - 5.4. Komparativni prikaz urbanističkih parametara iz PGR-a 2 i ostvarenih parametara Urbanističkim projektom
6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
7. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
 - 7.1. Elektroenergetska mreža i objekti

- 7.2. Telekomunikaciona mreža
- 7.3. Toplifikacija objekta
- 7.4. Gasifikacija objekta
- 7.5. Vodovodna mreža
- 7.6. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda
8. Inženjersko-geološki uslovi
9. Mere zaštite životne sredine
 - 9.1. Način evakuacije otpada sa parcele
10. Mere zaštite od požara
11. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
12. Ostale mere zaštite
 - 12.1. Mere za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama
 - 12.2. Mere energetske efikasnosti
 - 12.3. Mere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih opasnosti
 - 12.4. Mere zaštite susednih objekata-osunčanje susednih objekata
13. Tehnički opis objekta i faznost izgradnje
14. Step en infrastrukturne i komunalne opremljenosti
15. Smernice za sprovođenje urbanističkog projekta

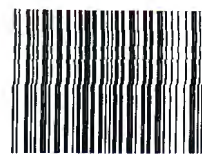
GRAFIČKI DEO

1. Izvod iz GUP-a – Plan namene površina R_1:5000
2. Izvod iz PGR-a 2 na ortofotopodlozi sa podelom na celine R_1:2500
3. Izvod iz PGR-a 2- Postojeće stanje objekata i infrastrukture R_1:200
4. Postojeće stanje načina korišćenja prostora i infrastrukture
5. Izvod iz PGR-a 2- Plan namene površina R_1:200
6. Situacioni plan – Plan regulacije i nivelacije rešenje R_1:200
7. Situacioni plan – Prikaz parternog i pejzažnog uređenja R_1:200
8. Situacioni plan saobraćajno rešenje R_1:200
9. Situacioni plan – Sinhron plan instalacija –priključenje objekta na spoljnu mrežu R_1:200
10. Predlog preparcelacije R_1:200
11. 3D prikaz šireg obuhvata

- **IDEJNO REŠENJE** br. MARK- 20/02/2026 od 20.02.2026. izrađeno od strane Biroa za projektovanje, tehnički pregled objekata, izvođenje radova u građevinarstvu i konsalting Aleksandra Rančić PR MARK16 Leskovac



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000181292985

Регистар привредних субјеката

Бр. БПСЛ 6549/2020

Веза: БП 134659/2020

Дана, 26.11.2020. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 23. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), поступајући по службеној дужности,

доноси

РЕШЕЊЕ

Исправља се грешка начињена приликом доношења решења број **БП 134659/2020** од **24.11.2020.** године, тако да уместо:

- **Пословног имена:**

ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ARBI TAS НИШ

треба да стоји:

ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ **ArBiTas** НИШ

Образложење

Проверавајући правилност уноса података у Регистар привредних субјеката код:

**ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ARBI TAS НИШ**

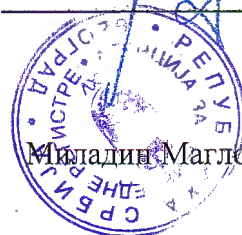
Регистарски/матични број: **65975629**,

у складу са овлашћењем прописаним одредбом члана 23. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да је приликом регистрације начињена грешка, па се овим решењем врши исправка грешке у решењу БП 134659/2020 од 24.11.2020. године, као и у Регистру привредних субјеката.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за послове привреде, у року од 15 дана од дана достављања решења странци, преко Агенције за привредне регистре непосредно писмено, усмено на записник, или препоручено путем поште, са административном таксом у износу од 480,00 динара за жалбу по Тар. бр. 6. и таксом за другостепено решење у износу од 550,00 динара по Тар. бр. 9. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 61/05, ... , 95/18 и 38/2019).

РЕГИСТРАТОР



Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000181238839

Регистар привредних субјеката

БП 134659/2020

Датум, 24.11.2020. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ивана Тасић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ARBI TAS НИШ**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Ивана Тасић

ЈМБГ: 2004977785068

Пословно име предузетника:

**ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ARBI TAS НИШ**

Пословно седиште: Николе Пашића 67, спрат 5, Ниш, Ниш - Медијана, Србија

Број и назив поште: 18000 Ниш

Регистарски број/Матични број: 65975629

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 112245432

Почетак обављања делатности: 24.11.2020 године

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: arbi.nis@yahoo.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 23.11.2020. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 134659/2020, за регистрацију:

ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ARBITAS НИШ

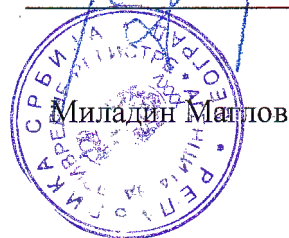
Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца, и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.



5000200948626

Регистар привредних субјеката
БП 58841/2022

Дана, 20.05.2022. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/21), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ, са матичним/регистарским бројем: 65975629, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ивана Тасић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

**ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ**

Регистарски/матични број: **65975629**

и то следећа промена:

- **Промена података о пословођи:**

Уписује се:

1. Име и презиме: Стојан Тасић
ЈМБГ: 2601977730040

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 16.05.2022. године регистрациону пријаву промене података број БП 58841/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018...66/21).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 38. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013- odluka US, 132/34, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", br. 32/2019, 47/2025 i 40/2026) kao:

ODGOVORNI URBANISTA

za izradu **urbanističko tehničke dokumentacije - Urbanističkog projekta za urbanističko arhitektonsku razardu lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti: Su+VP+4, na kp.br. 4882/9, 4882/10, 4882/12 KO Leskovac u Ulici Branislava Nušića, Leskovac,**
određuje se:

Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19

Projektant: Projektni biro „ArBiTas“ Niš, Nikole Pašića 67/5, Niš

Odgovorno lice / zastupnik: Stojan Tasić

Pečat: **Potpis:**



Broj tehničke dokumentacije: 9/2026
Mesto i datum: Niš, jun 2026.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004657529 2025 14810 006 000 012 002
Датум: 27.11.2025.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ“, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ“, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 068Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ“**, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432, поднео је, дана 20.10.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 30.10.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 17.11.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта, решења о исправци грешке и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**2 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**2 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **2** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца, Уговора о раду и Уверења из Централног регистра обавезног социјалног осигурања),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ“**, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **2 лица** са личном лиценцом, од којих **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужа стручна област урбанизам ознаке **УП 02**;

3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ“**, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.



Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

Вања З. Петровић
мастер инжењер архитектуре

ималац лиценце одговорног урбанисте из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ

архитектура

УЖЕ СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ

урбанизам

Број лиценце

223A0093319

издата решењем број 154-01-00933/2019-07 од 08.04.2020.



МИНИСТАР

Томислав Момировић

У Београду,
10.08.2021. године

Број: 02-12/2025-10463
Београд, 05.05.2025. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Вања З. Петровић, маст. инж. арх. лиценца број

223A 00933 19

**Одговорни урбаниста за стручну област архитектура, ужа стручна
област урбанизам**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 12.05.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.пр.планер



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Закључка Владе 05 број 021-11294/2017 од 05. децембра 2017. године

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Александра Д. Костић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 10585083108

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 R025 18



У Београду,
29. јуна 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА

Зорана З. Михајловић
Проф. др
Зорана З. Михајловић



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

Број: 01-1963-175/2020-29

Датум: 11.12.2020. године

Булевар војводе Мишића 37.

Београд

Инжењерска комора Србије, са седиштем у Београду, Булевар војводе Мишића 37, решавајући по захтеву за промену података у Регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера који је поднела Александра Д. Ранчић (Костић), из Лесковца, ул. Београдска бр. 44, на основу члана 162. став 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/20), Уговора о поверавању послова организовања стручног испита, издавања лиценци и вођења регистра закљученог дана 28.02.2020. године са Министарством грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, члана 41. Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, бр. 51/2019), као и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 – Аутентично тумачење), доноси

РЕШЕЊЕ

ВРШИ СЕ промена података уписаних у Регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера за Александру Д. Костић, ЈМБГ 1010985915090, дипломираног инжењера архитектуре из Лесковца, ул. Београдска, бр. 44, на тај начин што се уместо презимена Костић уписује презиме Ранчић.

Остали подаци уписани у Регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера (у даљем тексту: Регистар) остају непромењени.

Образложење

Александра Д. Ранчић (Костић), дипломирани инжењер архитектуре из Лесковца, ул. Београдска бр. 44, којој је издата лиценца одговорног пројектанта архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације број: 300R02518 од 29.06.2018. године поднела је захтев за промену презимена под којим је уписана у Регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера.

Уз захтев за промену података приложена је следећа документација: копија личне карте, копија извода из матичне књиге венчаних, копија лиценце одговорног пројектанта архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације број: 300R02518 од 29.06.2018. године.

Чланом 162. став 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/20), прописано је да

Министарство надлежно за послове грађевинарства, просторног планирања и урбанизма води Регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, Регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове. Чланом 3. тачка 9. Уговора о поверавању послова организовања стручног испита, издавања лиценци и вођења регистра закљученог дана 28.02.2020. године са Министарством грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Инжењерској комори Србије поверен је посао издавања решења о упису промене података у регистрима, односно евиденцији.

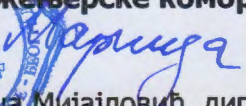
Чланом 41. Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, бр. 51/2019), између осталог прописано је да у случају измене података на основу којих је донето решење о издавању лиценце, односно издата свечана форма лиценце, промена података у Регистру врши се по службеној дужности након доношења акта којим се потврђује промена података.

На основу свега наведеног одлучено је као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана његовог уручења.

Доставити:

- Именованој;
- Стручној служби за матичне секције, служби за послове регионалних центара и регионалних одбора, стручне испите и усавршавање;
- Стручној служби за информационе технологије и опште послове.

 **Председница
Инжењерске коморе Србије**

Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)

Odgovorni urbanista **urbanističkog projekta za urbanističko arhitektonsku razardu lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti: Su+VP+4, na kp.br. 4882/9, 4882/10, 4882/12 KO Leskovac u Ulici Branislava Nušića, Leskovac,**

Vanja Petrović, m.i.a.

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima a na osnovu elemenata Plana generalne regulacije 2 - „Centar - Zapad“ u Leskovcu (Službeni Glasnik Grada Leskovca 31/15)
2. da je projekat izrađen u skladu sa Infomacijom o lokaciji br. 350-295/25-02 od 27.05.2025.godine izdatom od strane gradske uprave grada Leskovca, Odeljenja za urbanizam
3. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i propisima donetim na osnovu Zakona.

Odgovorni urbanista:

Vanja Petrović m.i.a.

Broj licence:

223 A00933 19

Lični pečat:

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

9/2026

Mesto i datum:

Niš, jun 2026.

ГРАД ЛЕСКОВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/21, 62/23) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета и датум подношења захтева	350-295/25-02 од 22.05.2025.године
	Број и датум издавања информације	350-295/25-02 од 27.05.2025.године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП.бр.4882/9, 4882/10, 4882/12 КО Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	„НИЗ ГРАДЊА“ д.о.о., улица Саве Ковачевића бр.74, Лесковац
	Приложена документација	Копија катастарског плана бр.953-065-19501/2025 од 20.05.2025.године, за КП.бр.4882/9, 4882/10, 4882/12 КО Лесковац, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац
	Адреса локације -место, улица и број	Лесковац
	Плански основ	План генералне регулације 2 ("Службени гласник града Лесковца" бр.31/15)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Целина 4, подцелина 4а
	Спровођење планског документа на предметној локацији	План генералне регулације 2 ("Службени гласник града Лесковца" бр.31/15)
	Намена земљишта по важећој планској документацији	Катастарске парцеле КП.бр.4882/9 и КП.бр.4882/12 КО Лесковац - породично становање Катастарска парцела КП.бр.4882/10 КО Лесковац - породично становање, саобраћајница/мањи јужни део

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА Породично становање
НАМЕНА становање

2.ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

Целина 4: П= 9,43ha – грађевински Блок 18, Блок 19 и део Блока 17

Земљиште: Грађевинско.

Намена: Зона становања (породично и вишепородично) и зона пословања (услугне делатности), зона здравства и верски објекат.

У оквиру целине издвајају се две подцелине: 4а, 4б и 4ц.

Граница: Просторни положај целине дефинисан је у централном делу обухвата Плана и задржава границу описану у постојећем стању.

Целина представља урбанистичку целину и специфичан објекат: Стара занатско-трговачка чаршија Лесковац / архитектонско - урбанистичка амбијентална целина Лесковац.

Подцелина 4а: П= 5,55ha – грађевински Блок 18

Граница: Северна /осовина ул.Раде Кончара, источна /осовина ул.Јужноморавских бригада, јужна /осовина ул.Светозара Марковића.

Земљиште: Грађевинско.

Намена: Зона становања, зона пословања, зона здравства и верски објекат.

Инфраструктура: Просечни капацитети, на делу испод оптималних стандарда – постоје могућности проширења.

зоне пословања, проширавање и унапређивање постојећих функција централних делатности (трговина, занатство, угоститељство, услужне делатности, пословни простор и сл.).

У зони изграђених породичних објеката постоји могућност урбане обнове, укрупњавањем парцела према параметрима за ову зону на основу пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Дуж улице Раде Кончара и у северозападном делу блока који гравитира тој улици доминантна функција је становање у породичним зградама. Могуће је међусобно прожимање функција зависно од потреба корисника урбанистичке парцеле (стамбени простор у вишим етажама пословног објекта, пословни простор у приземљу стамбеног објекта).

Објекат Дома Војске Србије се пренамењују у друге садржаје према потребама и програму града.

У подцелини планиране су три гараже.

Задржава се објекат Здравствене станице бр.3 и задржава се такође и верски објекат Римокатоличке цркве.

Наставља се парцелација и препарцелација земљишта у складу са правилима из Плана, уз нужне корекције при лоцирању јавних површина.

Реализација и спровођење: Садржаји у обухвату подцелине реализују се директно по параметрима датим Планом генералне регулације 2, али у западном делу подцелине прописана су два Урбанистичка пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације (зграда „Западна капија – север“ и пословни објекат са гаражом) и у источном делу подцелине предвиђена су два Урбанистичка пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације (стари занатски центар и простор Ауто-мото друштва са објектом „Старе поште“).

2.1.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена са билансом површина

Планиране намене површина

У обухвату плана дефинисана је:

- претежна намена,
- компатибилне намене и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони.

Претежена намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом бр.5 - План намене површина.

Могуће компатибилне намене су функције које могу да буду допуна претежној намени, али само под условом да та делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину. То су алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Класа и намена објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Постојећи објекти, који нису у складу са планираном наменом или чија намена не представља компатибилну намену претежној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења.

У обухвату плана планиране су следеће претежне намене, које су дефинисане на графичком прилогу бр.5 – План намене површина:

➤ Површине и објекти јавне намене:

- **Образовање**
 - Основно образовање - Основна школа „Васа Пелагић“ – подцелина 2ц
 - Средње образовање – Медицинска школа – подцелина 1д
- **Социјална заштита**
 - Установа за одрасле и старије „Лесковац“ – подцелина 5а
- **Здравство**
 - Примарна здравствена заштита – Здравствена станица бр.3 - подцелина 4а
 - Секундарна здравствена заштита – Општа болница - подцелина 2е
- **Култура**
 - Историјски архив – подцелина 5а
- **Администрација и управа**
 - Главна пошта Лесковац – подцелина 4ц
 - Објекат Телеком Србија – подцелина 4ц
 - Објекат Месне заједнице „Хисар“ – подцелина 5б
 - Објекат ЈП „Србијашуме“ Београд, ШГ „Шума“ Лесковац – подцелина 5б
- **Зеленило**
- **Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре**

Површине и објекти остале намене:

• Становање

• Породично

• Вишепородично

• Пословање

• Верски објект

Водно земљиште

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар, урбана опрема и слично компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

У табели су дате могуће компатибилне намене које могу да буду допуна претежној намени:

Табела 3. - Табела претежних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА											
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Пољопривредно земљиште	Водно земљиште	Шумско земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+

2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције у складу са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласнику Републике Србије, бр.22/2015) на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења у плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина.

Правила у плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила) само за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

- општих правила за парцелацију,
- општих правила за регулацију и
- општих правила за изградњу.

Општа правила за парцелацију су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација.

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за наменом за коју се формира.

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупца на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.

За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулациона линија

То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.

Грађевинска линија

То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Грађевински објекат се поставља са предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а



самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.

Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Класа и намена објеката чија је изградња забрањена

То су објекти:

- објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,
- на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре,
- у заштитној зони водотокова и
- на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерскогеолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

Положај објекта на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,
- 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,
- 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и
- 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

Висина објекта

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта,
- 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до котевенца,
- 3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,



	4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл). Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).
Грађевински елементи објекта	Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.
Испади на објекту	Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.
Отворене спољне степенице	Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на

	регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката. Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе. Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.
Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Угаони објекат је објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока тј. грађевинска парцела угаоног објекта са две додирне границе излази на саобраћајнице.

У циљу архитектонског обликовања објекта нагласити угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу. Доградња етаже може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00ага, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

2.6.2. Правила уређења и грађења за појединачне грађевинске парцеле површина и објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m², важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле:

- Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

- Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.

- За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред минималног удаљења од 2,50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

- Породично становање

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m ² , двојног објекта је 400,00m ² (две по 200,00m ²), објекта у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објекта 200,00m ² , као и објекта у прекинутом низу - 200,00m ² . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00m, двојних објекта 16,00m (два по 8,00m) и објекта у непрекинутом низу 5,00m.
Максимална спратност објекта	Четири надземне етаже
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- Вишепородично становање (изградња објекта урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања)

Ова правила грађења за вишепородичне објекте су усмеравајућа и важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m ² . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
Максимална спратност објекта	Пет надземних етажа
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА	
ОСТАЛИ УСЛОВИ:	<i>Прикључење на инфраструктуру/Услови заштите животне средине/Инжињерско – геолошки услови /Услови Завода за заштиту споменика културе и остало.</i> Према условима јавних и јавно-комуналних предузећа и институција и остало.
НАПОМЕНА:	
ПРИЛОГ:	Саставни део Информације о локацији су и графички прилози из планског документа: План намена површина План урбанистичке регулације

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца-Тарифни број 3 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16 Службени гласник Републике Србије“ бр.15/18 – одлука УС и 17/18-испр.Одлуке УС) наплаћена је такса од 800,00 динара на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист града Лесковца.

На основу закона о републичким административним таксама тарифни бр.1716 („Службени гласник Републике Србије“ бр.43/03, 51/03-испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09, 54/09, 50711, 70/11 – усклађени дин.изн.55/2012-усклађени дин.изн.93/12, 47/13-усклађени дин.изн.65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн.83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн.61/17-усклађени дин.изн.113/17, 3/18-усклађени ди.изн. и 95/18, 38/19, усклађени

дин.изн.86/19, 90/2019-испр.,98/2020-усклађени дин.изн.144/20, 62/21-усклађени дин.изн.,138/2022 и 54/2023-
усклађени дин.изн.92/2023, 59/2024 усколађени дин изн.63/2024-измена и допуна усклађ.дин.изн.94/2024)
наплаћена је такса од 3 520,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 23-058-05766 у
корист Републике Србије.

ОБРАЂИВАЧ	РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ	ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Данијела Миленковић, дипл.пр.планер	Данијела Миленковић, дипл.пр.планер	Јасминка Миленковић, дипл.правник



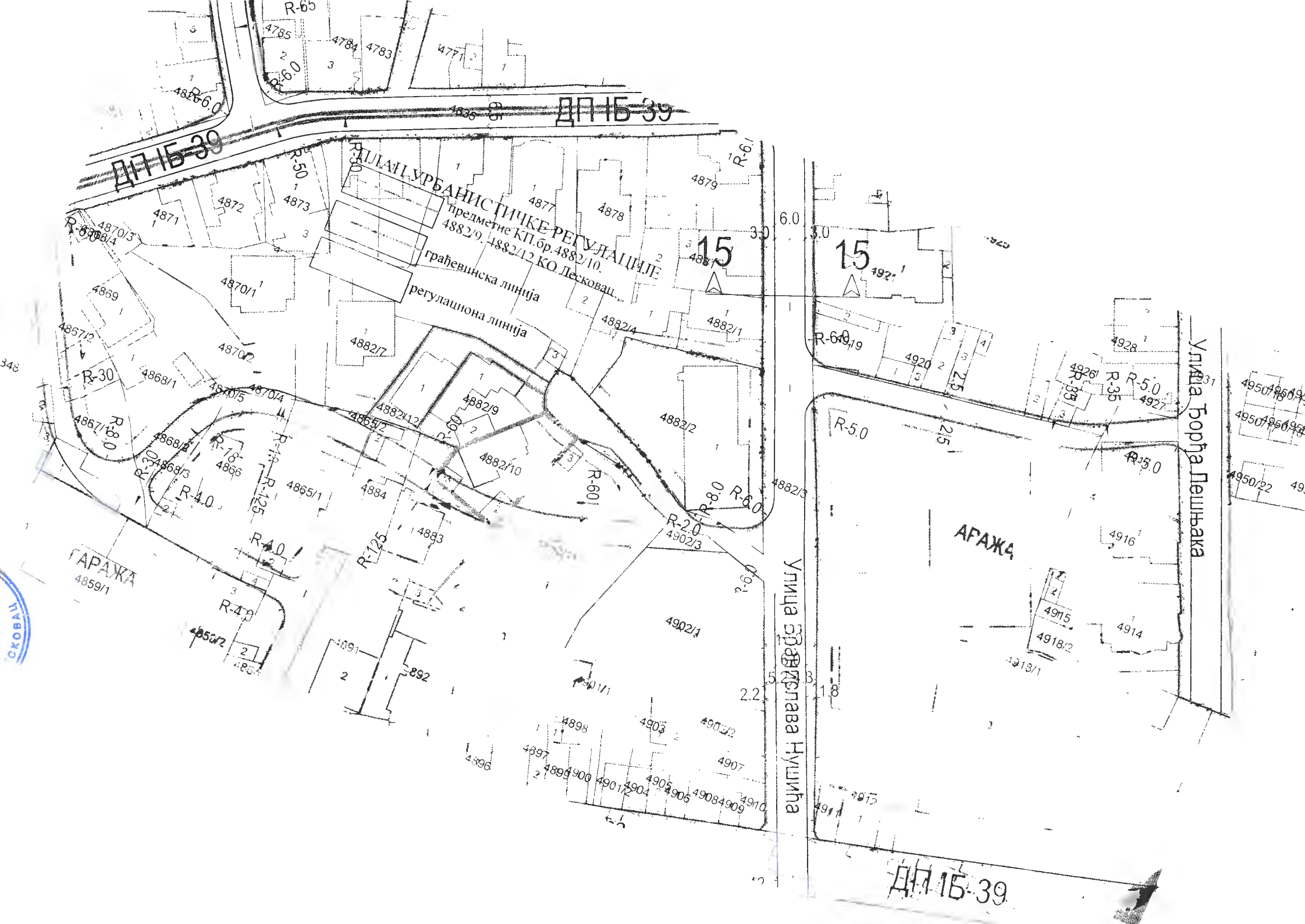
предметне КП. бр. 4882/10,
4882/9, 4882/12 КЈО Лескован

породично становање

2	1	4882/5	4882/4
---	---	--------	--------

примарна здравствена заштита





ДП 15-39

ДП 15-39

ПЛАЊУРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
предметне КП.бр. 4882/10,
4882/9, 4882/12 КО Лесковац
грађевинска линија
регулациона линија

15

15

Улица Горја Лешњака

Улица Бранислава Нушића

АРАЖА

ДП 15-39

СКОБА II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Лесковац

Лесковац

Број: 953-065-14912/2026

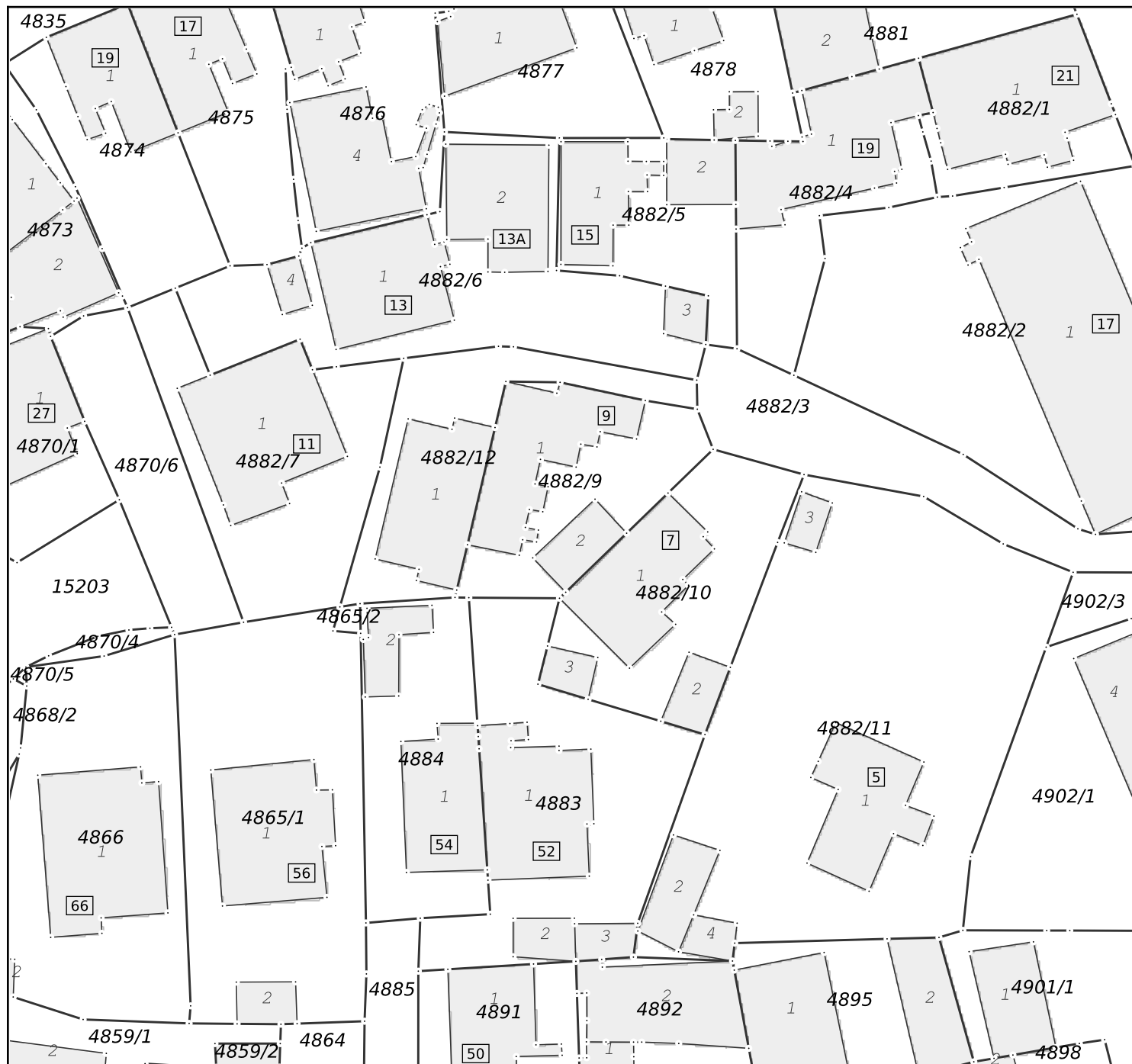
КО: Лесковац

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

4882/9, 4882/10, 4882/12

Размера штампе: 1:500

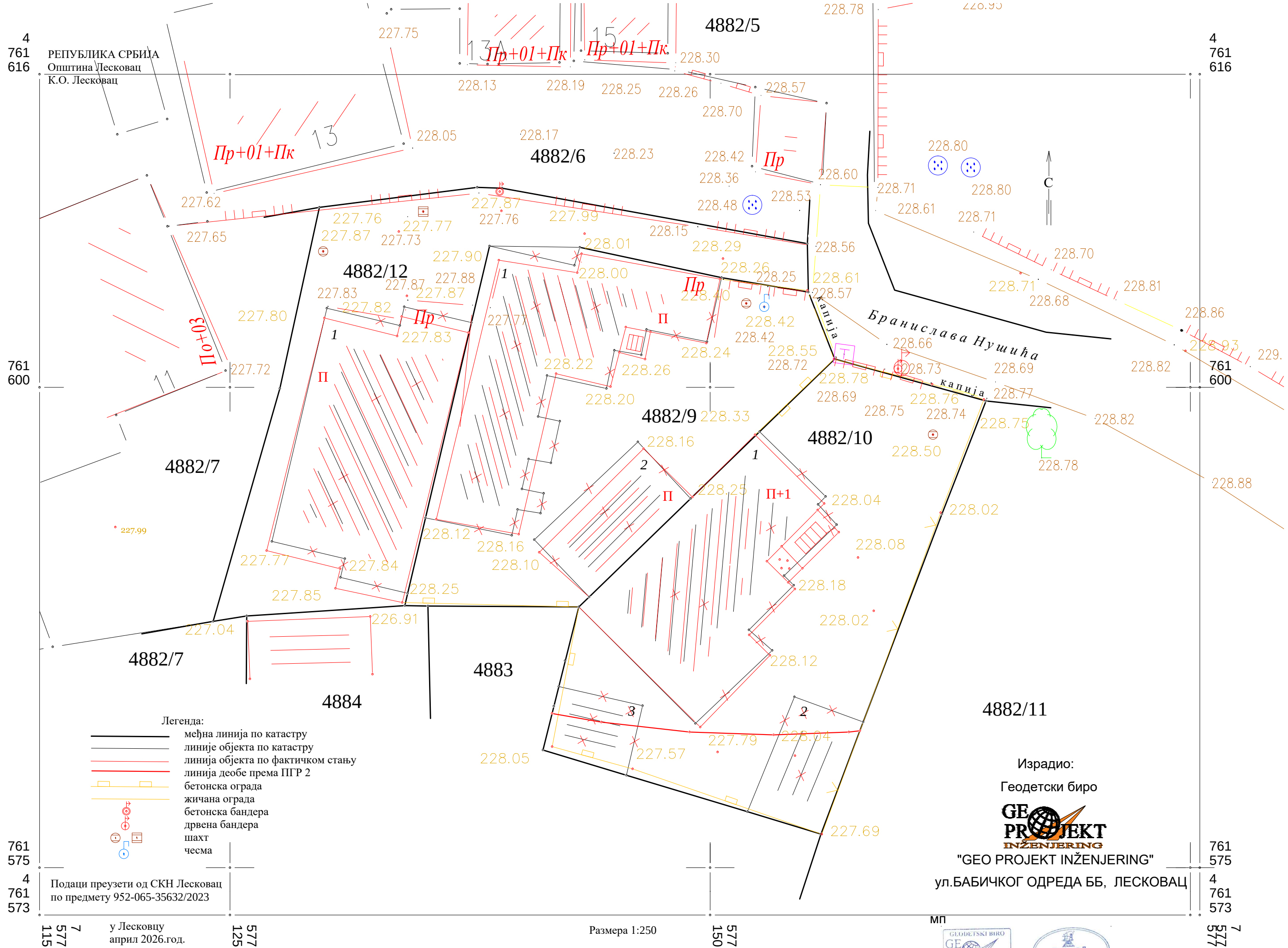


Датум и време издавања:

27.04.2026 године у 07:35

Овлашћено лице:

М.П. _____





Наш број: 2561200-D.10.02-106372-25

Лесковац, 24.04.2025

НИЗ ГРАДЊА ДОО

САВЕ КОВАЧЕВИЋА бр. 74

16000 ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле бр. 4882/12, 4882/9 и 4882/10 све на К.О. Лесковац

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-D.10.02-106372-25 од 13.03.2025 године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 4882/12, 4882/9 и 4882/10 све на К.О. Лесковац, обавештавамо Вас да смо увидом у достављену документацију и увидом на лицу места констатовали да се на предметном простору планира изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+4, са 30 стамбених јединица, 5 заједничке потрошње и пуњач за ел.возила. Грејање објекта предвиђено је на електричну енергију. Максимална једновремена снага објекта износи 372,08 kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО у кругу предметне локације, констатовали смо да на предметном простору не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета.

Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу ТС 10/0,4 kV "Бранислав Нушић 2" у североисточном делу КП. бр. 4918/4 КО Лесковац која треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице за инсталисану снагу 1000 kVA - компактно бетонска полуукопана, минималне димензије 521x331x215 (Д x Ш x В);
2. развод средњег напона са 4 ћелије, и то: трафо, две водне и резервна ћелија (Т+3В);
3. енергетски трансформатор са сниженим губицима са карактеристикама:
 - Снага: 1000kVA,
 - Тип: уљни,
 - Преносни однос: 10/0,42kV
 - Називни ВН напон: 10000V + 2x2,5%, 50Hz,
 - Називни НН напон: 420/230V, 50 Hz,
 - Напон кратког споја: 6%,
 - Спрега: Дуп-5,
 - Фреквенција: 50 Hz,
 - Губици у бакру: ≤ 7600 W
 - Губици у гвожђу: ≤ 693 W
 - Хлађење: ONAN
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и 12 НН извода;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Услови који треба да се испуне за трафостаницу су:

- објекат за смештај опреме мора да има могућност лаког приступа специјалног возила ради монтаже и замене електроенергетске опреме и трансформатора,
- израда елабората службености прилаза,
- испод објекта није дозвољено постављање других инсталација (вода, гасовод и др.),
- улаз у трафо боксу чине једнокрилна метална врата, минималне димензије 145x96 (HxŠ), опремљена вентилационим отворима - жалузинама, а на супротном делу спољашњег зида просторије постављају

се вентилациони отвори-жалузине изведене тако да онемогићавају улаз ситних животиња и птица димензија 145x145(HxŠ),

- улаз у просторију са ВН и НН расклопним блоком чине двокрилна врата минималне димензије 145x187 (HxŠ),
- прикључак између трафо ћелије и електроенергетског трансформатора изводи се једножилним кабловима типа и пресека ХНЕ 49А 3х(1х70 mm²),
- веза између НН и електроенергетског трансформатора изводи се Си сабирницама димензија 100х10mm и 100х5mm (нула) или једнижилним кабловима типа и пресека РР00 1х240mm² три проводника по фази и два по нули,
- морају бити предвиђене кабловнице са најмање 12 отвора за увођење каблова.
- у поду трафо бокса потребно је предвидети корито испод енергетског трансформатора, под, таваница и периферни зидови морају имати пожарну отпорност од најмање 3h, а врата се морају отварати према споља.

Прикључење нове ТС 10/0,4 kV "Бранислав Нушић 2" на 10kV мрежу извести пресецањем постојећег 10 kV кабловског вода од ТС 10/0,4kV "Раде Кончар" до ТС 10/0,4kV "Западна капија".

Од места пресека изградити два 10 kV кабловска вода типа ХНЕ 49А 3х(1х150mm²). Пресечен кабл спојити са новоположеним кабловима кабловским спојницама чиме ће се формирати две деонице и то:

- ТС 10/0,4kV "Раде Кончар" - ТС 10/0,4kV " Бранислав Нушић 2",
- ТС 10/0,4kV " Бранислав Нушић 2" - ТС 10/0,4kV "Западна капија".

Прикључак извести помоћу два подземна кабла типа РР00-А 4х240 mm² од НН извода у ТС 10/0,4 kV " Бранислав Нушић 2" до објекта.

Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из бројила.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Мирослав Дочић
мр Мирослав Дочић, дипл. инг. ел.

Наш знак: 16/2025 — 1604/1

Датум: 18.03.2025.

”НИЗ ГРАДЊА” доо

Саве Ковачевића бр. 74
Лесковац

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.1604 од 13.03.2025.год.

за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбеног објекта Су+П+4 у Лесковцу, на КП бр.4882/12, 4882/9 и 4882/10 КО Лесковац у сокаку из улице Бранислава Нушића.

Приложен је ИДР, бр.0-МАРК-10/03/2025 од марта 2025.год., урађен од стране МАРК16, Лесковац.

Потребни капацитети:

Водовод

- 2.80 l/s за санитарну потрошњу
- 5.0 l/s за хидрантску мрежу.

ВОДОВОД

У улици Бранислава Нушића постоји изграђена водоводна мрежа С Ø 80 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбени објекат, спратности СуП+4.

Пречник прикључка треба дефинисати хидрауличким прорачуном.

У водомерној шахти предвидети **главни комбиновани водомер** за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерну шахту предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле КП бр.4882/11, на месту које ће бити доступно за читавање водомера (ако је могуће у зеленој површини), са напоменом да како још увек није спроведен плански документ и нису урбанизоване предметне парцеле нити формиране нове парцеле где је планиран предметни објекат, позиција изградње водомерне шахте на КП бр.4882/11, изискује претходну сагласност садашњег власника парцеле. Међутим, након изградње објекта по грађевинској дозволи стичу се услови за прикључење предметног објекта на комуналну инфраструктуру у складу са законском процедуром, када ће се затражити све неопходне сагласности у зависности од тренутног статуса предметних працела, у току поступка прикључења.

За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се Инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи.

На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно.

За сваку стамбену јединицу, на свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвидети ормариће за смештај **индивидуалних водомера**, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца („Сл.гласник града Лесковац“ бр.11/15 и 16/17). Положај ормарића мора бити приступачан и мора се омогућити несметано читавање водомера.

У једну касету (ормарић) се може поставити највише 4 водомера. По правилу индивидуални водомер се поставља у касету сачињену од метала или другог одговарајућег материјала и то са покретном горњом и предњом страном.

Индивидуални водомер у касети не може бити постављен на висини преко 1,5м рачунајући од пода.

Димензије касете се утврђују у односу на пречник и број индивидуалних водомера. Уграђени водомери морају бити оверени и у важности жига од 5 година од времена уградње.

По уградњи индивидуалног водомера, власник, корисник или инвеститор објекта, дужан је да без одлагања поднесе захтев за преглед, проверу техничке исправности и пријем индивидуалног водомера. Уколико радови на уградњи индивидуалног водомера нису изведени у свему према добијеним условима и сагласностима, подносиоцу захтева се оставља рок за отклањање уочених недостатака. Остављени рок не може бити краћи од 30 дана и не дужи од 60 дана.

Потврда о пријему индивидуалних водомера издаје се по отклањању недостатака. Фактурисање воде за сваки стан посебно, вршиће се према потрошњи воде на индивидуалном водомеру укључујући и разлику измерене количине воде на главном водомеру за стамбени део објекта и индивидуалних водомера пропорционално потрошњи тзв, растур воде.

Инвеститор се обавезује, да ЈКП Водовод-у Лесковац достави све купопродајне уговоре за стамбене јединице, као и број станара по стамбеним јединицама, како би комунално предузеће, званично увело потрошаче у своју књигу евиденције и тиме обезбедило фактурисање и издавање рачуна за сваку стамбену јединицу посебно.

Тип и пречник водомера одређује Комунално предузеће у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца.

НАПОМЕНА:

Инвеститор се упућује да поступи према члану 44. Одлуке о водоводу и канализацији града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2015 и 16/2017), те одјави коришћење воде за објекте који су срушени или су предвиђени за рушење, подношењем захтева комуналном предузећу ЈКП Водовод Лесковац у року од 15 дана од престанка коришћења објекта, при чему је бивши корисник дужан да приложи доказе да је измирио своју обавезу према комуналном предузећу. Трошкове искључења коришћења воде, као и трошкове поновног прикључивања, сноси подносилац захтева.

КАНАЛИЗАЦИЈА

У непосредној близини планираног објекта у сокаку који гравитира ка улици Бранислава Нушића у Лесковцу, постоји изграђена канализациона мрежа Ø300 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбени објекат, спратности Су+П+4. Ревизиону шахту предвидети на 2,0м иза регулационе линије.

Уколико инсталације уличне канализације, пролазе испод планираног објекта, потребно је да се изврши њено измештање о трошку инвеститора стамбеног објекта.

Ради заштите објеката од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја које чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице. Изузетно Предузеће може писмено одобрити прикључење објеката чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе инсталације.

Потребно је да све отпадне воде из објекта које се упуштају у јавну канализацију прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл.гласник града Лесковца“, бр.29/17).

Такође Одлуком о водоводу и канализацији града Лесковца, забрањено је одвођење атмосферских вода са кровова, дворишта, стаза и других површина корисника, као и површина јавне намене у фекалну канализациону мрежу.

У циљу смањења количина атмосферских вода, одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати уградњом травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће.

Друга алтернатива је уградња пропусног бетона на делу приступних саобраћајница унутар комплекса, који може да пропусти веће количине воде. Ово се постиже повећаним празнинама унутар самог материјала у односу на стандардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

Након добијања грађевинске дозволе и изведених радова на изградњи предметног **вишепородично стамбеног објекта**, Инвеститор стиче право да поднесе захтев комуналном предузећу за прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу, по условима комуналног предузећа. Трошкови прикључења падају на терет Инвеститора.

Уплата динара (са урачунатим ПДВ-ом)

накнада стварних трошкова за издавање услова	10.000,00 дин.
--	----------------

Прилог: ситуација са уцртаним постојећим инсталацијама водовода и канализације.

Издати услови за пројектовање и прикључење за израду Урбанистичког пројекта не могу се користити за издавање локацијских услова.

Ближе услове за пројектовање и прикључење ЈКП Водовод ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

Обрадио



Нинослав Стаменковић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор техничких послова

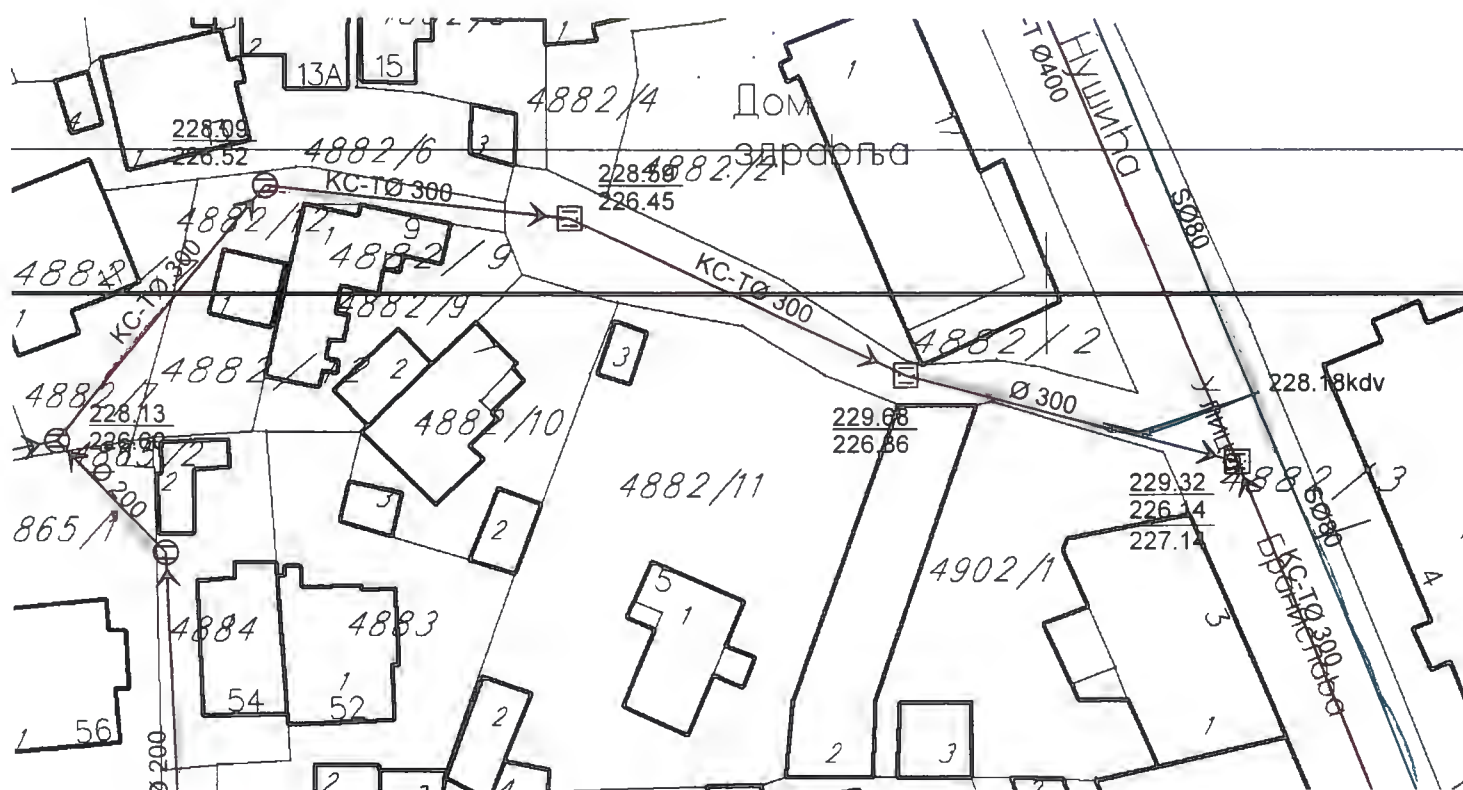


Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.



Директор

Маја Милошевић-Милојевић, дипл.инж.арх.



ВОДОВОД

КАНАЛИЗАЦИЈА

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-188606/3-2026

ДАТУМ: 05.05.2026

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев „Низ градња ДОО“ из Лесковца, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. 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), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 105/2020), 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

У С Л О В Е

за пројектовање и извођење радова на изградњи вишепородичног стамбеног објекта (у улици Бранислава Нушића) спратности "Су+ВП+4", КП број 4882/12, 4882/9 и 4882/10 КО Лесковац.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;
2. У зони извођења радова на изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу;
3. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
4. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“ - Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
5. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске

канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи „Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објекта (”Службени гласник РС”, број 83/24 од 18.10.2024. године)“.

6. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;
7. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
8. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузмећу „Телеком Србија” а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
9. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;
10. Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

Уколико предметни радови условљавају измештање постојећих ТК објеката, онда важи:

11. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србија ће овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун „Телекома Србија“, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће регулисати Уговором.
12. Извод из пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.
13. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката/каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“, пре почетка изградње.
14. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
15. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија” а.д.

16. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
17. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11, у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
18. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
19. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити предузеће „Телеком Србија“ а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени.
20. По завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
21. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписан Записник.

За предметни објекат су дана 21.03.2025. издати услови број Д211-120418/3-2025. који више не важе, тј. важе нови услови.

За спратност објекта сматрамо вредност из Пројекта архитектуре, претпостављамо да вредност из Захтева није тачна.

Обзиром да се на обухвату налазе прикључни ПС стубићи (са припадајућим ТК кабловима) на спољној фасади постојећих стамбених објекта (приказани су на ситуацији у прилогу), тј. налазе се у зони захвата радова на обухвату, Инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 15 (петнаест) дана пре почетка извођења радова, званичним дописом обавести предузеће „Телеком Србија“ а.д., Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, због демонтажа постојећих ТК каблова и ПС стубића који су у власништву предузећа „Телеком Србија“ а.д. У допису навести број и датум издавања услова које је издало предузеће „Телеком Србија“ а.д.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња телекомуникационих инсталација унутар објекта је обавеза Инвеститора. Телеком Србија предлаже прикључење на своју оптичку мрежу изграђену у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа). Пренос сигнала до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта.

За потребе прикључења новопланираног објекта на поменућу оптичку ТК мрежу потребно је у објекту изградити ТК инсталације за оптичке каблове, на следећи начин:

- Унутар стамбених јединица планирати F/UTP каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММК (мултимедијалне кутије) не пређе 90m;
- Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у стамбеним јединицама, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стамбену јединицу или нпр. у (дневној) соби у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;
- На планираном месту завршетка оптичког кабла у стамбеним јединицама предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММК буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V;
- У приземљу или у подрумској просторији зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са оптичком мрежом Телекома Србија. ОДО орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2m од пода;
- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта, као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ОДО орман мора да буде такав да ОДО буде приступачан радницима који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима;
- Ради обезбеђења континуитета положених цеви, због провлачења оптичких каблова од ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије (ОСК), димензија 430x300x200 mm (вис x шир x дуб);
- Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови односно место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до сваког стана. Од поменуће спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника Ø16mm до корисничке мултимедијалне кутије у стану;
- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150mm;
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Тачке у односу на које се може планирати прикључење на ТК мрежу Телекома Србија је оптичка спојница (ознаке „N 3.24d5“, на стубу) ГПОН кабла, (прилог - ГПОН ситуациони план) одакле се може планирати прикључење. Обзиром на положај оптичке спојнице у односу на обухват, биће потребно да се на одговарајући начин (нпр. надземно преко стубова или ископом рова одговарајућих димензија од стуба ка обухвату) омогући прелазак оптичког кабла са стуба на обухват а одатле подземно (ров 0,4x0,8м) до ОДО-а објекта. У поменути ров се полаже ТК цев ПЕØ40 која треба да буде проходна у целој дужини, без тачке прекида. Најјефтиније је да се ови радови изводе током изградње објекта, стога сугеришемо Инвеститору да се правовремено обрати Телекому Србија због договора и сарадње;
- Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију коју ће (и на овухвату и унутар објекта) да изгради инвеститор;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће извршено на захтев појединачних корисника а после кабловског прикључења (на претходно образложени начин) објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

Обавезе око изградње, унутрашњих инсталација у згради и полагања оптичког кабла дефинисаће се посебним уговором између инвеститора и Телекома Србије, према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

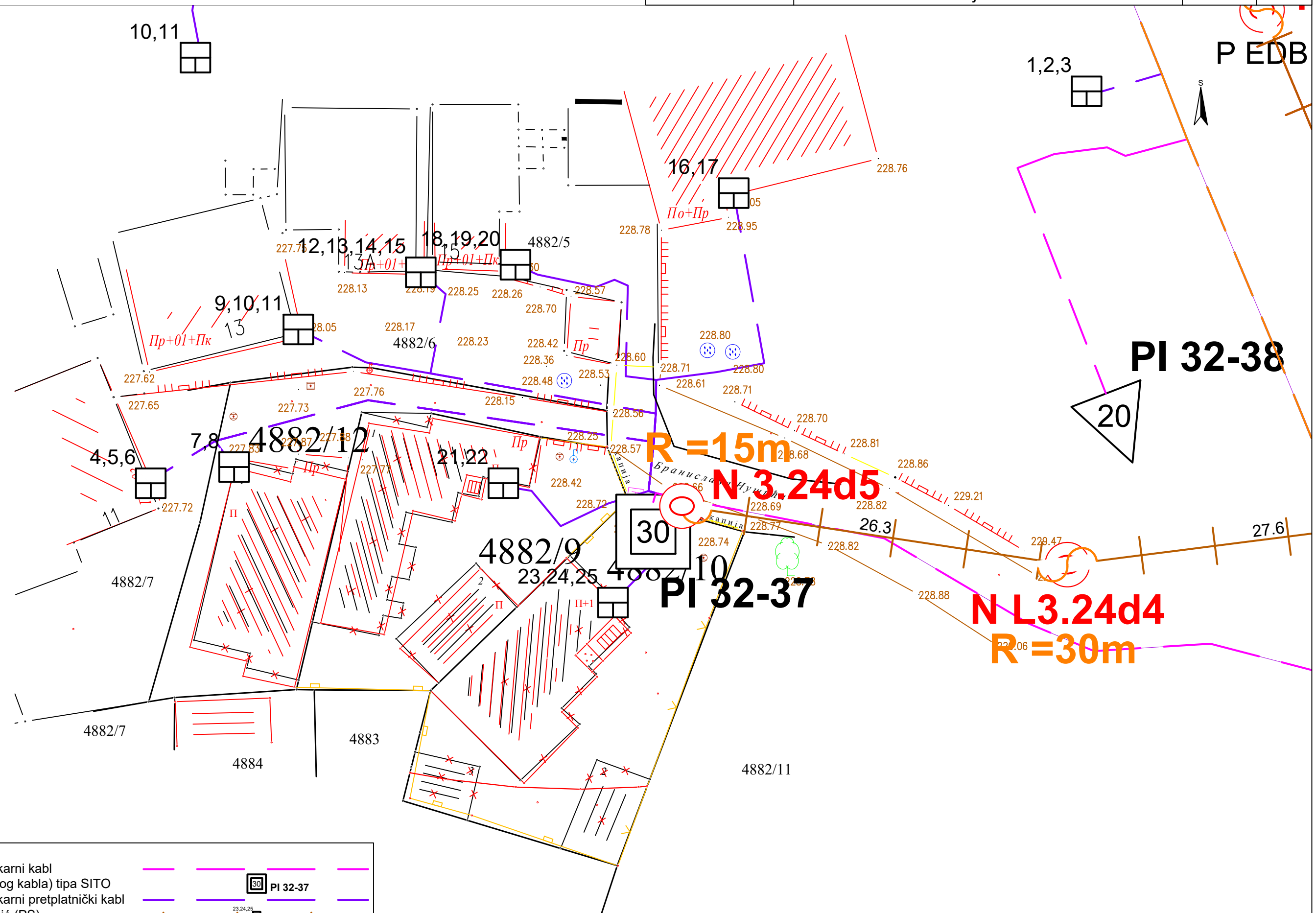
За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

Прилог: - „Niz gradnja' StObj UL BranislavaNusica LE I - TK trasa.dwg“

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.



LEGENDA

Podzemni bakarni kabl

Izvod (bakarnog kabla) tipa SITO

Podzemni bakarni pretplatnički kabl

Priključni stubić (PS)

Nadzemni optički razvodni GPON kabl

Rerzeva optičkog kabla

Nastavak optičkog kabl

Podzemni optički P2P kabl

Stub u vazdušnoj mreži

PI
D

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације
07.18 број 217-1972/25
Дана 19.03.2025. године
Ул. Мајора Тепић бр. 4
Л е с к о в а ц

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: "НИЗ ГРАДЊА" ДОО, ул. Саве Ковачевића бр. 74, Град Лесковац, без броја, достављен овом органу 13.03.2025. године

У вези са списима предмета достављеним од стране "НИЗ ГРАДЊА" ДОО, ул. Саве Ковачевића бр. 74, Град Лесковац, од 12.03.2025. године, без броја, достављен овом органу 13.03.2025. године који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+4, у ул. Бранислава Нушића, Град Лесковац, на КП бр. 488/12, 4882/9 и 4882/10 КО Лесковац, Град Лесковац, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносиоцу захтева је потребно указати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и чл.20. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/23).

Такса у износу од 400,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр.43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24 и 94/24).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Службеник полиције
Ненад Симић





Број: 1445/25

Датум: 28-05-2025

Лесковац

НИЗ ГРАДЊА ДОО Лесковац

ул. Саве Ковачевића бр. 74

16000 Лесковац

Обратили сте нам се захтевом у коме тражите издавање Услови за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+4, у улици Бранислава Нушића на КП бр. 4882/9, 4882/10 и 4882/12 КО Лесковац, те су на основу тога општи подаци из захтева:

- Инвеститор: НИЗ ГРАДЊА ДОО Лесковац, ул. Саве Ковачевића бр. 74, 16000 Лесковац
- Врста објекта: Изградња вишепородичног-стамбеног објекта, спратности Су+П+4, у улици Бранислава Нушића на КП бр. 4882/9, 4882/10 и 4882/12 КО Лесковац
- Број катастарске/их парцеле/а на којој/има је планирана градња: 4882/9, 4882/10 и 4882/12 КО Лесковац (грађевинска парцела се формира од целих КП бр. 4882/12 и 4882/9 КО Лесковац и већег дела КП бр. 4882/10 КО Лесковац)
- Број катастарске парцеле на којој се остварује саобраћајни прикључак на земљиште јавне намене, а на основу података из Идејног решења које је достављено: један колски и један пешачки прилаз са/на саобраћајну површину - КП бр. 4882/3 КО Лесковац, крак улице Бранислава Нушића
- Кратак опис из Идејног решења: „Урбанистичким пројектом предвиђено је рушење свих објеката на катастарским парцелама које су у обухвату пројекта. На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1 насталој парцелацијом спајањем КП бр. 4882/9, 4882/10 и 4882/12 КО Лесковац, укупне површине 779m², лоцираној у Лесковцу, у целини 4, подцелини 4а, према ПГР-у 2, предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+4, категорије В, класификационе ознаке 112222. Идејним решењем објекат је позициониран у оквиру планом задатих грађевинских линија. Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са источне стране - са дела улице Бранислава Нушића. Пешачки улаз на парцелу је у је планиран је у североисточном углу планиране грађевинске парцеле, са северне стране, док је колски улаз планиран са источне стране директно са ул. Бранислава Нушића, уз парцелу КП бр. 4882/6 КО Лесковац, оваква организација улаза омогућила је максимално искоришћење парцеле за зелене површине, а и раздвајање колског од пешачког саобраћаја. Колски улаз у подземну гаражу је планиран са западне стране преко рампе нагиба 15%, док је улаз у објекат планиран са источне стране. Новопланирани вишепородични стамбени објекат је спратности Су+П+4. Сутерен објекта намењен је за паркирање и смештај техничких просторија, док су преостале етаже објекта намењене за становање. У таванском простору предвиђене су станарске оставе. Сутерен објекта пројектован је на коти -1.20m (227.40) у односу на референтну нулту коту терена ±0.00m (+228.60). У функционалном склопу сутерена организована је гаража капацитета 16 паркинг места, техничке просторије, и вертикалне комуникације. Бруто површина сутерена објекта износи 382.93m². Приземна етажа објекта пројектована је на коти +1.40m (+230.10) у односу на референтну нулту коту терена. Приземна етажа објекта у функционалном склопу садржи 6 стамбених јединица различите структуре станова, ходничку комуникацију, вертикалне комуникације (степениште и лифт) и ветробран. Бруто површина приземља објекта износи 389.50m². За потребе новопланираног вишепородичног стамбеног објекта паркирање је решено у оквиру предметне парцеле, планирањем и организацијом потребног броја паркинг места у складу са захтевима дефинисаним Планом.“
- Категорија објекта: В
- Класификација појединих делова објекта: класификациона ознака 112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, преко 2000m² или П+4+Пк (Пс).

У складу са: Законом 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 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011), Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 19/2024), Одлуком о доношењу првих измена и допуна сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/2025) и на основу техничке документације издајемо Услове који се могу користити искључиво у сврху:

- Израде техничке документације за изградњу
- Израде Урбанстичког пројекта и
- Прибављања Локацијских услова.

1. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

1.1. Услови којима се остварује прилаз земљишту јавне намене - саобраћајној површини

- Грађевинска парцела на којој је планирана изградња, формира се од целих КП бр. 4882/12 и 4882/9 КО Лесковац и већег дела КП бр. 4882/10 КО Лесковац). Грађевинска парцела ширину фронта према улици (да би се третирао као грађевинска парцела на основу правила уређења и грађења приписаним у Плану - минимална ширина фронта за слободностојеће стамбене објекте (изградња објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања) је 16,00m) остварује са јужне стране, према планираној саобраћајници (део грађевинске парцеле ове улице је и јужни део КП бр. 4882/10 КО Лесковац), која је у планском документу дефинисана координатним тачкама 136, 137, 138 и 139 и пружа се исток-запад. Габарит ове саобраћајнице је 5,00m и чини га само коловоз у овој ширини (две коловозне траке).

- Такође, грађевинска парцела се са североисточне стране наслања на саобраћајну површину - КП бр. 4882/3 КО Лесковац, крак улице Бранислава Нушића, која је планским документом регулисана у мерама и границама катастарске парцеле (регулациону линију представља постојећа катастарска међа ове парцеле)- представља унутарблоковску колско-пешачку саобраћајницу. Ослањањем на ову саобраћајну површину не задовољава се услов за ширину фронта према улици. Саобраћајна површина делимично постоји на терену, нерегулисана је и без коловозног застора.

- У складу са овим, дозвољава се: један колски и један пешачки прилаз парцели на унутарблоковску колско-пешачку саобраћајницу - крак улице Бранислава Нушића, положај и ширина како је дато у Ситуационом плану који је достављен (ширина колског прилаза 2,50m, а пешачког 1,50m); Прилаз на јавну саобраћајну површину, (која делимично постоји на терену, нерегулисана је и без коловозног застора), се остварује у нивоу коловоза; прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака.

- Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

- Како се паркирање путничких возила планира у гаражи, потребно је обезбедити сигнализацију (споља и унутар гараже) и потпуну контролу улаза и излаза, из безбедности разлога.

- Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.

- За остале елементе пројектовања гараже (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), применити важеће нормативе и стандарде којих се пројектант (инвеститор) мора придржавати.

- Пешачке површине у граници урбанстичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.), са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила (јасно дефинисати кретање пешака).

НАПОМЕНА: Могуће је планирати и реализовати колско-пешачки прилаз и са јужне стране грађевинске парцеле, са планиране саобраћајнице која је у планском документу дефинисана координатним тачкама 136, 137, 138 и 139 и пружа се исток-запад. У случају формирања колског

улаза у гаражу (подземну или у сутерену) са ове саобраћајнице, обавеза инвеститора/израђивача техничке документације је да испоштује Одлуку о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023). Овај прилаз са јужне стране је повољнији за предметну локацију, самим тим што грађевинска парцела ослањањем на ову саобраћајну површину задовољава услов за ширину фронта према улици, па као имаоци јавног овлашћења дајемо препоруку да се главни колско-пешачки прилаз локацији оствари са јужне стране (што подразумева и улазак у гаражу која је у подземној етажи), док напред наведени колско-пешачки прилаз парцели на унутарблоковску колско-пешачку саобраћајницу - крак улице Бранислава Нушића буде споредни.

- Сходно да се овде ради о грађевинском земљишту које није уређено (мисли се на колско-пешачки прилаз са јужне стране грађевинске парцеле), и налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, те се исто може припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица:

- постоји могућност закључивања Уговор о недостајућој инфраструктури, који се доставља приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или одобрења за изградњу;

- планирана саобраћајница са јужне стране грађевинске парцеле у фактичком стању не постоји. Део грађевинске парцеле ове саобраћајнице чини цела КП бр. 4902/3 КО Лесковац и делови КП бр. 4882/11 и 4882/10, 4883, 4884 и 4865/2 КО Лесковац. На парцелама су као ималоци права на парцели уписана физичка и правна лица;

- постоји могућност алтернативног начина обезбеђивања Улова за пројектовање и прикључење преко планиране саобраћајнице са јужне стране грађевинске парцеле прибављањем службености пролаза за целу КП бр. 4902/3 КО Лесковац и делове КП бр. 4882/11 и 4882/10, 4883, 4884 и 4865/2 КО Лесковац. (у ширини и положају, тј. површини на парцели где је плански дата саобраћајна површина);

- реализација саобраћајнице није у Програму уређивања грађевинског земљишта за 2025. годину;

- инвеститор може након прибављања локацијских услова предлогом о финансирању, припремању односно опремању грађевинског земљишта покренути поступак код надлежног Одељења Градске управе. Регулисање међусобних односа у вези са комуналним опремањем неизграђеног грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица дефинисано је Законом 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 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени гласник града Лесковца", бр. 42/2020).

1.2. Услови за извођење радова

- Радови на јавним површинама, могући су искључиво уз претходно добијену Сагласност са условима за раскопавање јавне површине коју ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ даје носиоцу права полагања инсталација;

- Радови на тротоарској конструкцији се изводе према предмјеру за ове радове на које Сагласност даје ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“, и која врши технички надзор на извођењу истих;

- Инвеститор је дужан да о датуму почетка радова, уз позив на број и датум издавања Сагласности, најмање 5 дана пре отпочињања радова на раскопавању јавне површине извести ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ како би надлежни надзорни органи могли да обаве неопходан увид и контролу радова;

- Инвеститор је у обавези да предузме све неопходне мере како би се осигурала безбедност свих учесника у саобраћају на предметном путу, при извођењу радова;

- Ограде и дрвеће поред улице пројектовати тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;

- Постојећа саобраћајна и друга сигнализација на путу не сме се оштетити или на било који начин да се угрози њена видљивост;

- Инвеститор се обавезује да уколико се појави потреба управљача пута за измештањем инсталација, исте измести о свом трошку;

- Приликом извођења радова, постојећи сливници, сливничке везе, као дрворедне саднице и др. не смеју се оштетити;

- Приликом извођења радова не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;

- Инсталације се полажу на мин. 0,80m од нивелете коловоза до коте врха цеви;

- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, а тамо где су урађени тротоари и коловоз обавеза је квашење и сабијање за тротоаре 40MPa, коловоза 60MPa;

- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;

- Евентуалне штете на коловозу или тротоару инвеститор је у обавези да отклони одмах, а најдаље 3 дана о свом трошку, у противном ће штете отклонити извођач радова ангажован по основу уговора о редовном одржавању путева и улица на територији града Лесковца на терет носиоца права полагања инсталација.

2. УСЛОВИ ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

- Уређене јавне зелене површине у нашој евиденцији у габариту саобраћајнице и на достављеном КТП-у не постоје.
- Минимални проценат зелених површина на парцели који је потребно задовољити износи 10% (минимално) - 15% (оптимално), а планирање зелених површина планирати у складу са одредбама из важећег планског документа, Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 19/2024) и Одлуком о доношењу Прве измене и допуне сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/2025), Одлуком о комуналном реду („Службени гласник града Лесковца“, бр. 23/2017) и Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 5/2023) .
- Обавезна је израда свеске 9. Пројекта спољног уређења као дела техничке документације.

НАПОМЕНА: Овога пута документација за предметну локацију која је достављена израђена је од стране преко друге пројектантске куће (раније је то била ARCHIPRO GROUP D.O.O. Leskovac, Булевар ослобођења бр. 147/21, 16000 Лесковац), са измењеним ситуационим планом, и у међувремену су донешене три одлуке које смо у примени: Одлука о доношењу сепарата о техничким условима изградње („Службени гласник града Лесковца“, бр. 41/2023), Одлука о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 19/2024) и Одлуком о доношењу првих измена и допуна сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/2025), па се сви раније издати услови за пројектовање и прикључење за потребе израде урбанистичког пројекта стављају ван снаге и важиће ови сада издати услови.

Обрађивач

Милан Димитријевић, дипл.инж.арх.

Руководилац одељења за спровођење планских докумената

Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.



Директор

Новица Николић, дипл.инж.ел.

TEKSTUALNI DEO

1. UVOD

Prema članu 60. Zakona o planiranju i izgradnji "Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija"¹.

Urbanistički projekat urađen je za potrebe i na zahtev investitora „NIZ GRADNJA“ doo, sa adresom Save Kovačevića br.74, 16000 Leskovac u skladu sa pravilima datim u Planu generalne regulacije 2 - „Centar-zapad“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15).

Cilj izrade Urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije - kp.br. 4882/9, 4882/10 i 4882/12 sve KO Leskovac u Leskovcu (slika 1), u okviru celine 4, potceline 4a, po Planu generalne regulacije 2 - „Centar -zapad“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15). Primarni zadatak izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade programski zahtevi investitora sa mogućnostima lokacije (građevinske parcele) i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na parceli i stvore uslovi za izgradnju višeporodičnog stambenog objekata.



Slika 1. Položaj lokacije planirane za izgradnju višeporodičnog stambenog objekata spratnosti Su+VP+4 u celine 4, potcelini 4a, prema PGR-u 2 (izvor podloge: Geosrbija)

¹ Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ('Sl. glasnik RS', br. 32/2019, 47/2025 i 40/2026).

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta predstavlja Plan generalne regulacije 2 - „Centar -zapad“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15), kojim je predviđena obavezna izrada Urbanističkog projekta za lokacije za izgradnju višeporodičnih stambenih objekata urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje.

Urbanističkim projektom se razrađuje predmetna lokacija u arhitektonsko-urbanističkom smislu prema zahtevu naručioca i određuju se urbanističko-arhitektonski parametri uređenja i izgradnje objekata, a u skladu sa pravilima uređenja i građenja propisanim u planskom dokumentu.

Povod za izradu ovog Urbanističkog projekta je zahtev investitora da se za katastarske parcele br. 4882/9, 4882/10 i 4882/12 KO Leskovac u Leskovcu, omogući zakonska procedura u skladu sa Planom generalne regulacije 2 - „Centar -zapad“, tj. dobijenom Informacijom o lokaciji od strane nadležnog organa za poslove urbanizma grada Leskovca br. 350-295/25-02 od 27.05.2025.godine, za dobijanje potrebne dokumentacije radi izgradnje višeporodičnog stambenog objekta.

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

3.1. Obuhvat i granice razrade urbanističkog projekta

U **obuhvatu Urbanističkog projekta** nalaze se katastarske parcele broj 4882/9 (272m²), 4882/10 (316.00m²) i 4882/12 (244.00m²), sve KO Leskovac. Ukupna površina katastarskih parcela -obuhvata urbanističkog projekta je 832.00m².

Granicu obuhvata Urbanističkog projekta čini sa istočne strane regulaciona linija Ulice Branislava Nušića i međna linija sa k.p. Br. 4882/11 KO Leskovac, sa južne strane regulaciona linija novoplanirane saobraćajnice po PGR-u 2 „Centar Zapad“, sa zapadne međna linija sa k.p.br. 4882/7 KO Leskovac i sa severne strane međna linija sa k.p.br. 4882/6 KO Leskovac.

Ukupna površina obuhvata Urbanističkog projekta iznosi 832.00m².

Granica obuhvata je prikazana na svim grafičkim prilogima Urbanističkog projekta.

3.2. Cilj izrade Urbanističkog projekta

Uređenjem prostora prema urbanističko-arhitektonskom rešenju ovog projekta katastarske parcele k.p.br. 4882/9, 4882/10 i 4882/12 KO Leskovac se privode nameni urbanom obnovom u okviru zone porodičnog stanovanja u celini 4 potcelini 4a, prema Planu generalne regulacije 2 - "Centar - zapad" u Leskovcu („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15). U skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora potrebno je naći najbolje rešenje kojim će se definisati precizni uslovi urbanističke regulacije i

smernice za izgradnju, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu u okviru obuhvata.

3.3 . Prikaz postojećeg stanja

Obuhvat urbanističkog projekta se nalazi u središnjem delu celine 4, središnjem delu potceline 4a. Granica celine kreće od kružne raskrsnice kod Opšte bolnice, ide ka severu osovinom ulice Rade Končara, osovinom ulice Južnomoravskih brigada i osovinom Bulevara oslobođenja, onda na istoku je zapadna obala reke Veternice i osovina ulice Svetoilijska i na jugu je osovina ulice Deligradske do ulice Rade Svilara, gde granica ide osovinom ulice Rade Svilara do kružne raskrsnice.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Su+VP+4 , na kp.br. 4882/9,4882/10 i 4882/12 KO Leskovac- urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje, nalazi se u središnjem delu celine 4 prema Planu generalne regulacije 2 - "Centar-zapad" u Leskovcu („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15).

Preovlađujuća namena prostora je poslovna i stambena. Reč je o prostornoj celini stare leskovačke čaršije, koja predstavlja istorijsku ambijentalnu celinu. Pored svoje spomeničke vrednosti, ova zona je ujedno i aktivni deo savremenog gradskog jezgra i odlikuje se značajnom dinamikom razvoja. U Ulicama Južnomoravskih brigada, Svetozara Markovića i Svetoilijskoj dominiraju centralne gradske funkcije: trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, uslužne delatnosti i poslovni prostori. Celina je u prethodnom periodu prošla kroz detaljno urbanističko planiranje i delimičnu realizaciju. Urbanističkim pristupom nastojalo se oživeti ovaj prostor, smanjiti opterećenje neprikladnim aktivnostima i usmeriti sadržaje u skladu sa kulturno-istorijskim karakterom i vrednostima područja.

Prostor je delimično izgrađen u skladu sa planom, naročito u zoni ukrštanja sa Bulevarom oslobođenja i duž Ulice Južnomoravskih brigada, gde je formiran uređen zanatski centar u duhu tradicionalne čaršije. Objekti individualnog stanovanja su spratnosti od prizemlja (P) do P+2+Pk, dok objekat višeporodičnog stanovanja „Zapadna kapija“ ima spratnost P+3+Pk. Među javnim sadržajima i objektima u okviru celine nalaze se trafostanice, Zdravstvena stanica broj 3, Glavna pošta Leskovac, Telekom Srbija i JKP „Komunalac“ Leskovac. Prisutni su i verski objekat Rimokatoličke crkve, kao i objekti i površine posebne namene obeleženi brojem 3.

Ova celina se prepoznaje kao urbanistička i arhitektonsko-ambijentalna celina od posebnog značaja – Stara zanatsko-trgovačka čaršija Leskovca. Južni deo celine obuhvata područja u kojima je moguća pojava uslovno ili potpuno nestabilnog terena.

U neposrednoj okolini lokacije planirane za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta nalaze se objekti porodičnog stanovanja. Katastarske parcele na kojima je planirana izgradnja višeporodičnih objekata k.p.br. 4882/9, 4882/10 i 4882/12 KO Leskovac su vrste-zemljište u građevinskom području.

Na katastarskim parcelama u obuhvatu UP-a, postoje izgrađene fizičke strukture mešovitog boniteta, porodično stambeni i pomoćni objekti, različite spratnosti. Pregled postojećih objekata, namena i površina predstavljen je tabelarno u Tabeli 1.

Tabela 1. Pregled površina katastarskih parcela i objekata na njima - postojeće stanje

Katastarska parcela br.	Površina (m ²)	Objekti	
		oznaka /namena	površina(m ²)
4882/9	272	objekat br. 1 / porodično	108
		stambeni*	30
		objekat br. 2 / pomoćni*	
4882/10	316	objekat br.1 / porodično	97
		stambeni*	25
		objekat br.2 / pomoćni*	16
		objekat br.3/ pomoćni*	
4882/12	244	objekat br. 1 / porodično	101
		stambeni*	

*Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju

Urbanističkim projektom predviđeno je rušenje svih objekata na katastarskim parcelama (k.p.br. 4882/9, 4882/10 i 4882/12 KO Leskovac) i na kojima je planirana izgradnja višeporodičnih stambenih objekata.



Slika 2. Prikaz postojećeg stanja na planiranim građevinskim parcelama² (izvor: Geosrbija)

² Izvor: Geosrbija (<https://a3.geosrbija.rs/>); za kp.br. 4438/1, 4438/2 i 4437 KO LESKOVAC

4. USLOVI IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

4.1. Izvod iz plana generalne regulacije 2 u Leskovcu - "Centar zapad"

▪ Opšta pravila uređenja i građenja prostora

Pravila uređenja i građenja u Planu su definisana na osnovu smernica iz važećeg Generalnog urbanističkog plana i drugih donetih planova, usklađenih sa u međuvremenu donetim Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015), tako da se na optimalan način harmonizuju najpovoljniji uslovi za izgradnju koje svaki od ova dva dokumenta nudi. Pravila uređenja i građenja određena su za građevinske parcele, odnosno pojedinačne komplekse u obuhvatu Plana u okviru predviđenih namena površina.

Pravila u planu su sistematizovana tako da prva grupa (opšta pravila) važi za sve namene u obuhvatu plana, a druga (pojedinačna i posebna pravila), za pojedine namene predviđene planom u građevinskom području.

Opšta pravila uređenja i građenja za zone i celine sastoje se od:

- opštih pravila za parcelaciju,
- opštih pravila za regulaciju i
- opštih pravila za izgradnju.

Opšta pravila za parcelaciju su elementi za određivanje veličine, oblika i površine građevinske parcele koja se formira. Opšta pravila za regulaciju obuhvataju planske elemente za određivanje regulacione i evinske linije, položaj objekta na parceli i druga pravila regulacije. Sistem elemenata regulacije zasniva se na urbanističkim mrežama linija (regulaciona linija, građevinska linija i osovinska linija javne saobraćajne površine).

Opštim pravilima za izgradnju uređuju se vrste i kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama, odnosno klasa i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u tim zonama, položaj objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele, udaljenost objekata, visina ili spratnost objekta, uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli, postavljanje ograde, uslove i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje i garažiranje vozila i dr, kao i drugi uslovi arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije, završne obrade, kolorita i drugo.

Tabela 1. Opšta pravila uređenja i građenja za zone i celine

OPŠTA PRAVILA ZA PARCELACIJU	
Pravila za parcelaciju	Građevinska parcela za slobodnostojeći objekat po pravilu je minimalne površine 300m ² . Ispod ovog minimuma parcela predstavlja katastarsku parcelu, i ne može se vršiti parcelacija za slobodnostojeći objekat. Građevinska parcela po pravilu ima oblik pravougaoika ili trapeza. Takođe, treba da ima oblik i površinu, koji omogućavaju izgradnju objekta u skladu sa pravilima za namenu za koju se formira. Građevinska parcela se formira deobom ili

	spajanjem celih ili delova katastarskih parcela, odnosno parcelacijom ili preparcelacijom do minimuma utvrđenog za namenu. Ispravka granica susednih katastarskih parcela, spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika, kao i spajanje susednih parcela na kojima je isto lice vlasnik ili dugoročni zakupac na osnovu ranijih propisa, vrši se na osnovu Elaborata geodetskih radova za ispravku granica susednih parcela. Ispravka granica vrši se ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila za parcelaciju. Za ostale pojedinačne zone parcele se definišu u skladu sa posebnom namenom, odnosno u skladu sa infrastrukturnim objektima.
OPŠTA PRAVILA ZA REGULACIJU	
Regulaciona linija	To je linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene. Definisana je u grafičkom prilogu br. 7 - Karta urbanistističke regulacije i ograničenja.
Građevinska linija	To je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta. Podzemna građevinska linija ne može da pređe granice građevinske parcele. Podzemna građevinska linija za ostale podzemne objekte (delovi objekata, skloništa, garaže i sl.) može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže. Pozicija građevinskih linija planski je definisana, a samim tim i pozicija objekata na parcelama. Ovo se odnosi za zone planirane za direktnu izgradnju na osnovu ovog Plana. Definisana je u grafičkom prilogu br. 7 - Karta urbanistističke regulacije i ograničenja. Građevinske parcele koje su ovim Planom predviđene za izradu Urbanističkog projekta, pozicija građevinskih linija u Planu je usmeravajućeg karaktera.
OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU	
Klasa i namena objekata čija je izgradnja zabranjena	To su objekti: - objekti za koje se radi ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, - na postojećoj i planiranoj javnoj površini ili na objektima ili koridorima postojeće infrastrukture,

	- u zaštitnoj zoni vodotokova i - na geološki nestabilnim terenima, čija nestabilnost je dokazana u skladu sa zakonom kojim se uređuju geološka i inženjerskogeološka istraživanja, u inženjerskogeološkim studijama, elaboratima i drugom dokumentacijom.
Položaj objekta na parceli	Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli: 1) u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele, 2) u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele, 3) kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele, 4) kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele i 5) kao atrijumski - objekat dodiruje sve četiri linije građevinske parcele. Udaljenost novog objekta od drugog objekta na građevinskoj parceli, utvrđuje se primenom pravila o udaljenosti novog objekta od granice susedne parcele.
Visina objekta	Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini. Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasade okrenute prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele. Svi objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije. Relativna visina je: 1) na relativno ravnom terenu, na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice i na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviše), jednaka je visini objekta, 2) na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota niža od kote javnog ili pristupnog puta - rastojanje od kote nivelete puta na sredini fronta parcele do kote venca,

	3) visina venca novog objekta usklađuje se po pravilu sa vencem susednog objekta, 4) visina nadzidka potkrovnne etaže nije ograničena, ograničava se samo visina venca objekta. Moguća je izgradnja podzemnih etaža ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
Kota poda prizemlja	Određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to: 1) kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, 2) kota prizemlja može biti viša od nulte kote najviše $\frac{1}{2}$ spratne visine od nulte kote, 3) za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti niža od nulte kote najviše $\frac{1}{2}$ spratne visine i 4) za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se lokacijskim uslovima
Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli	Na istoj građevinskoj parceli može se utvrditi izgradnja i drugih objekata iste ili kompatibilne namene prema određenim uslovima za zonu u kojoj se nalazi građevinska parcela. Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti, koji su u funkciji glavnog objekta, a grade se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, letnja kuhinja, i sl). Ne predviđa se gradnja drugih samostalnih ili pomoćnih objekata na parceli za višeporodično stanovanje (izuzev objekata infrastrukture: TS, smećara i sl.).
Građevinski elementi objekata	Elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to: 1) izlozi lokala - 0,30m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,00m, a ispod teširine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju, 2) izlozi lokala - 0,90m po celoj visini u pešačkim zonama, 3)transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže - 2,00m na celoj širini objekta

	sa visinom iznad 3,00 m, 4) platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom - 1,00m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,00m, a u pešačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije i 5) konzolne reklame - 1,20m na visini iznad 3,00m.
Ispadi na objektu	Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20m i to na delu objekta višem od 3,00m. Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 2,50m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.
Otvorene spoljne stepenice	Mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija najmanje 3,00m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90m. Izuzetno, otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija na rastojanju manjem od 3,00m od regulacione linije, kada je širina trotoara preko 3,00m. Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90m, iznad površine terena, ulaze u gabarit objekta. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.
Građevinski elementi ispod kote trotoara	Podrumske etaže, kada se građevinska i regulaciona linija ne poklapaju, mogu preći građevinsku liniju i mogu biti postavljeni na regulacionu liniju. Građevinski elementi ispod kote trotoara podrumske etaže, kada se građevinska i regulaciona linija poklapaju, mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), ako time nisu ugrožene trase i vodovi infrastrukture, i to: 1) stope temelja i podrumski zidovi - 0,15m do dubine od 2,60m ispod površine trotoara, a ispod te dubine - 0,50m i 2) šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara - 1,00m. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.
Uslovi i način obezbeđivanja	Svaka novoformirana građevinska parcela mora imati

pristupa parceli i prostora za parkiranje i garažiranje vozila	pristup na javnu saobraćajnu površinu. Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini ne može biti manja od 2,50m. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine. Broj potrebnih parking mesta se određuje na osnovu namene i vrste delatnosti prema Tabeli 5 - Normativi za parkiranje po namenama (objektima) i primenjuje se za novu izgradnju i dogradnju postojećih objekata. Garaže objekata planiraju se podzemno u gabaritu, izvan gabarita objekta ili nadzemno, na građevinskoj parceli. Površine garaža objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa zauzetosti građevinske parcele, a podzemne garaže se ne uračunavaju u indekse. Građevinske parcele za sve objekte u obuhvatu Plana koje nemaju mogućnost parkiranja na sopstvenoj parceli, u slučaju izgradnje i dogradnje moraju da obezbede mesta za parkiranje u skladu sa važećom Odlukom o utvrđivanju naknade za nedostajuća parking mesta.
Odvodnjavanje i nivelacija	Površinske vode se odводе sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5%. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.
Ograđivanje	Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.
Arhitektonsko oblikovanje, materijalizacija, završne obrade, kolorit i drugo	Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali, boje i drugi elementi utvrđuju se idejnim arhitektonskim projektom. Preporuka je da se za izbor boje za fasade koriste neutralne boje, jer duže odolevaju vremenskim prilikama. Spoljni izgled objekta u urbanističkoj celini posebnih kulturnih vrednosti, usklađuje se sa konzervatorskim uslovima. Ugaoni objekat je objekat čija se građevinska parcela nalazi na uglu bloka tj. građevinska parcela ugaonog objekta sa dve dodirne granice izlazi na saobraćajnice. U cilju arhitektonskog oblikovanja

objekta naglasiti ugaoni, centralni volumen objekta, dogradnjom za jednu etažu. Dogradnja etaže može da bude maksimum 1/3 dužine fronta objekta prema saobraćajnicama (uličnog fronta).

Potcelina 4a: P= 5,55ha - građevinski Blok 18

Granica: Severna /osovina ul.Rade Končara, istočna /osovina ul.Južnomoravskih brigada, južna /osovina ul.Svetozara Markovića.

Zemljište: Građevinsko.

Namena: Zona stanovanja, zona poslovanja, zona zdravstva i verski objekat.

Infrastruktura: Prosečni kapaciteti, na delu ispod optimalnih standarda - postoje mogućnosti proširenja.

Planira se: Zoniranje namena izvršeno je na bazi tradicionalnog sadržaja čaršije i potreba za proširivanjem suprastrukturnih fondova raznovrsnim delatnostima za kojima se iskazuje potreba tokom vremena. Duž ulica Svetozara Markovića i Južnomoravskih brigada predviđa se kao dominantno zadržavanje zone poslovanja, proširavanje i unapređivanje postojećih funkcija centralnih delatnosti (trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, uslužne delatnosti, poslovni prostor i sl.).

U zoni izgrađenih porodičnih objekata postoji mogućnost urbane obnove, ukрупnjavanjem parcela prema parametrima za ovu zonu na osnovu projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije.

Duž ulice Rade Končara i u severozapadnom delu bloka koji gravitira toj ulici dominantna funkcija je stanovanje u porodičnim zgradama. Moguće je međusobno prožimanje funkcija zavisno od potreba korisnika urbanističke parcele (stambeni prostor u višim etažama poslovnog objekta, poslovni prostor u prizemlju stambenog objekta).

Objekat Doma Vojske Srbije se prenamenjuju u druge sadržaje prema potrebama i programu grada.

U podcelini planirane su tri garaže.

Zadržava se objekat Zdravstvene stanice br.3 i zadržava se takođe i verski objekat Rimokatoličke crkve.

Nastavlja se parcelacija i preparcelacija zemljišta u skladu sa pravilima iz Plana, uz nužne korekcije pri lociranju javnih površina.

Realizacija i sprovođenje: Sadržaji u obuhvatu podceline realizuju se direktno po parametrima datim Planom generalne regulacije 2, ali u zapadnom delu podceline propisana su dva Urbanistička projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije (zgrada „Zapadna kapija – sever“ i poslovni objekat sa garažom) i u istočnom delu podceline predviđena su dva Urbanistička projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije (stari zanatski centar i prostor Auto-moto društva sa objektom „Stare pošte“).

Obavezna je izrada Urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja novih lokacija objekata i kompleksa višeporodičnog stanovanja kao urbana obnova u zoni porodičnog stanovanja.

IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Površine i objekti ostale namene

Stanovanje: Predviđa se zadržavanje zone stanovanja, razvoj stanovanja kroz održavanje i unapređenje postojećeg stambenog fonda; podsticanje nove stambene izgradnje na slobodnim površinama - porodično i višeporodično; povećanje stambene površine po stanovniku.

Unaprediti kvalitet postojećeg stanovanja, uz stvaranje uslova za kontrolisanu novu izgradnju. Planirana organizacija stanovanja u postojećim zonama uređivaće se pugušćavanjem kroz povećanje indeksa zauzetosti i povećanjem broja nadzemnih etaža, na postojećim parcelama kroz rekonstrukciju postojećeg stambenog fonda, revitalizaciju i sanaciju, kao i izgradnju na novoplaniranim parcelama za porodično i višeporodično stanovanje, kao urbana obnova porodičnog stanovanje na formiranim parcelama. Pravila uređenja i građenja za pojedinačne građevinske parcele, površine i objekte ostale namene - Pretežna namena stanovanje (Uslovi se odnose na objekte spratnosti do maksimalno sedam nadzemnih etaža).

- **Položaj objekta u odnosu na postojeće objekte i u odnosu na granice građevinske parcele.**

Međusobna udaljenost novih i okolnih objekata, osim objekata u nizu, je 5,00m, tako što se obezbeđuje udaljenost novog objekta od granice susedne parcele. Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori. Najmanje dozvoljeno rastojanje novog objekta i linije susedne građevinske parcele, kojom se obezbeđuje međusobna udaljenost objekata, je 2,50m.

Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od 2,50m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori. Međusobna udaljenost objekata, pored min. udaljenja 2,5m, uslovljena je i stepenom osunčanja i provetravanja prostorija u kojim duže borave ljudi za objekte koji imaju otvore na susednim fasadama i ona se određuje u posebnim pravilima gradnje daljom razradom urbanističkim planom ili lokacijskom dozvolom. **Kod objekata višeporodičnog stanovanja, moguća je izrada kose krovne konstrukcije sa mogućnošću korišćenja tavanskog prostora u svrhu stanovanja (stanovi, ateljei, pomoćne prostorije), a na osnovu ldejnog projekta uz preporuku izrade Urbanističkog projekta. Takođe, tavanski prostor može biti oblikovan u vidu galerije, u slučaju izgradnje duplex stanova.**

- **Višeporodično stanovanje (izgradnja objekata urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje u zoni porodičnog stanovanja)**

Ova pravila građenja za višeporodične objekte su usmeravajuća i važe ukoliko se formiraju parcele minimalne površine namenjene za višeporodično stanovanje.

Tabela 2. Pravila izgradnje objekata urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje u zoni porodičnog stanovanja

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalna površina i širina građevinske parcele	Najmanja površina građevinske parcele za novu izgradnju slobodnostojećeg objekta je 600,00m ² . Minimalna širina fronta parcele: - za slobodnostojeće stambene objekte je 16,00m - za objekte u prekinutom nizu je 12,00m.
Maksimalna spratnost objekta	Pet nadzemnih etaža (sa tavanskim prostorom u svrhu stanovanja - stanovi, ateljei, pomoćne prostorije)

Maksimalni indeks zauzetosti	50%
Ograđivanje	Građevinske parcele se po pravilu ne ograđuju.

Obavezna izrada Urbanističkog projekta, propisuje se za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja novih lokacija objekata i kompleksa višeporodičnog stanovanja kao urbana obnova u zoni porodičnog stanovanja (prilog 4 -Izvod iz PGR-a 2 – plan namene površina).

4.2. Planirana preparcelacija

Obuhvat Urbanističkog projekta se nalazi u u okviru celine 4 u potcelini 4a, prema Planu generalne regulacije 2“Centar -zapad“.

Za potrebe izgradnje objekta višeporodičnog stanovanja neophodno je izvršiti preparcelaciju katastarskih parcela kp br. 4882/9, 4882/10 i 4882/12 koje su u obuhvatu UP. Planom preparcelacije formira se građevinska parcela P1 namenjena za višeporodično stanovanje (prilog 9 – Predlog planirane preparcelacije). Na građevinskoj parceli obeleženoj sa P1, prema grafičkom prilogu Planirana preparcelacija, je planirana izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su+VP+4.

Tabela 4.2.
Pregled površina
Postojeće stanje

Katastarska parcela broj	Katastarska opština	Vrsta zemljišta	Površina m ²
4882/9	Leskovac	zemljište u građevinskom području	272,00 m ²
4882/10	Leskovac	zemljište u građevinskom području	316,00 m ²
4882/12	Leskovac	zemljište u građevinskom području	244.00 m ²
			832,00 m²

Planirano stanje

Građevinska parcela	Katastarska opština	Namena	Površina m ²
P1 (deo kp.br. 4882/10 površine 263.00m², cela kp.br. 4882/9 površine 272.00 m² i 4882/12 površine 244.00m²)	Leskovac	višeporodično stanovanje	779.00 m²
P2	Leskovac	javna površina	53.00 m ²
			832,00 m²

Građevinska parcela obeležena oznakom P1 formira se od dela kp.br. 4882/10 KO Leskovac i u celosti od kp.br. 4882/9 i 4882/12 KO Leskovac. Građevinska parcela će biti orijentisana prema Ulici Branislava Nušić i novoplaniranoj saobraćajnici sa južne strane. Deo katastarske parcele br. 4882/10, obeležen oznakom P2 predstavlja zemljište koje se odvaja za javnu površinu. Površine novoformirane parcele date su u napred prikazanoj tabeli 3. Formiranje nove građevinske parcele grafički je ilustrovano u prilogu br. 9. Planirana preparcelacija grafičke dokumentacije UP-a.

4.3. Planirano urbanističko tehničko rešenje - namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i ostali uslovi

Urbanistički projekat obuhvata tri katastarske parcele ukupne površine od 832,00m², koje čine jednu funkcionalnu i tehničku celinu u postupku planiranja i realizacije. Površina novoformirane građevinske parcele na kojoj je planirana izgradnja višeporodičnog objekta, za koju su obračunati urbanistički parametri i primenjena pravila građenja i uređenja definisana planskim dokumentom za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta u zoni porodičnog stanovanja-urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje, a koja je u grafičkom prilogu br. 9 - Planirana preparcelacije označena oznakom P1, 779.00m². Na novoplaniranoj građevinskoj parceli označenoj sa P1, predviđena je izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja spratnosti Su+VP+4.

4.3.1. Namena

Urbanističkim projektom predviđeno je uklanjanje-rušenje postojećih porodično stambenih i pomoćnih objekata koji egzistiraju na katastarskim parcelama u obuhvatu. Osnovni cilj je unapređenje ambijentalnih karakteristika šireg i užeg područja uz obezbeđenje funkcionisanja predviđenih sadržaja planiranjem odgovarajuće infrastrukture i vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

U obuhvatu urbanističkog projekta planirana je namena višeporodično stanovanje u skladu sa važećim planskim dokumentom. Na planiranoj građevinskoj parceli P1 predviđena je izgradnja višeporodično stambenog objekta spratnosti Su+VP+4. U suterenu objekta je predviđen garažni prostor kapaciteta 18PM, vertikalne komunikacije (stepenište i lift), tehničke prostorije i prostorija za održavanje higijene objekta. Preostale etaže objekta (visoko prizemlje i četiri sprata) namenjene su za stanovanje. Tavanski prostor je u skladu sa planskim dokumentom namenjen za pomoćne prostorije - stanarske ostave.

Rezultati provere osnovnih postavki važećeg plana, analiza postojećeg stanja kao i novonastale potrebe, analiza uticaja kontaktnih namena na ovaj prostor i obrnuto, odredili su pristup izradi Urbanističkog projekta. Ovaj pristup je zasnovan na sledećim stavovima:

- 1) funkcionalno organizovanje sadržaja,
- 2) uklapanje objekta i sadržaja u okruženje u smislu uvezivanja funkcija,
- 3) poštovanje potrebnih sanitarno-tehničkih uslova,
- 4) obezbeđivanje kvalitetnih saobraćajno-manipulativnih tokova i povezivanje na saobraćajnu mrežu i

5) obezbeđivanje infrastrukturne opremljenosti (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska i telekomunikaciona mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj planiranih sadržaja.

4.3.2. Regulacija i nivelacija

Regulaciono rešenje.

Regulacione linije su preuzete iz Plana generalne regulacije 2 – „Centar - zapad“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, 31/15).

Horizontalna regulaciona linija parcele je na granici novoformirane građevinske parcele P1 sa javnom saobraćajnicom Ulicom Branislava Nušića i na granici novoformirane građevinske parcele P1 sa novoplaniranom saobraćajnicom sa južne strane lokacije.

Građevinska linija pruzeta je iz Plana generalne regulacije 2 – „Centar - zapad“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, 31/15).

Dispozicija planiranog višeporodičnog stambenog objekta, utvrđena je na osnovu urbanističke regulacije predviđene Planom generalne regulacije 2 – „Centar-zapad“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, 31/15), Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Službeni glasnik Republike Srbije br. 22/2015) i Informacijom o lokaciji br. 350-295/25-02 od 27.05.2025.godine, izdatom od strane Gradske uprave grada Leskovca-Odeljenje za urbanizam, Leskovac.

Urbanističkim projektom građevinska linija novoplaniranog višeporodičnog objekta na k.p.br. 4882/9, 4882/10 i 4882/12 KO Leskovac, odnosno na novoformiranoj građevinskoj parceli P1, je u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice- Ulice Branislava Nušića pomerena za 2.638mm i 2.875m, dok je u odnosu na regulacionu liniju novoplanirane saobraćajnice sa južne strane lokacije pomerena za 3.853m u jugozapadnom delu, u središnjem delu 0m i 5.718m i u jugoistočnom delu 4.552 i 4.541m.

Građevinska linija planiranog višeporodičnog stambenog objekta na novoformiranoj građevinskoj parceli P1 označena je u prilogima grafičke dokumentacije urbanističkog projekta.

Vertikalna regulacija, odnosno maksimalna spratnost i visina objekta, definisani su u skladu sa pravilima datim u Planom generalne regulacije 2 – „Centar -zapad“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, 31/15), Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Službeni glasnik Republike Srbije br. 22/2015) i u skladu sa Informacijom o lokaciji br. br. 350-295/25-02 od 27.05.2025.godine, izdatom od strane Gradske uprave grada Leskovca-Odeljenje za urbanizam, Leskovac. Spratnost novoplaniranih objekta definisana je brojem nadzemnih i podzemnih etaža.

Spratnost novoplaniranog višeporodičnog stambenog objekta na građevinskoj parceli P1 definisana je brojem nadzemnih etaža, i u ovom obuhvatu određena je na maksimalno pet nadzemnih etaža, odnosno kod objekata višeporodičnog stanovanja, moguća je izrada kose krovne konstrukcije sa mogućnošću korišćenja tavanaskog prostora u svrhu stanovanja (stanovi, ateljei, pomoćne prostorije), s tim da tavanaski prostor može biti oblikovan i u vidu galerije, u slučaju izgradnje dupleks stanova (prizemlje + četiri sprata + tavan). Spratnost novoplaniranog objekta je Su+VP+4 sa organizovanim stanarskim ostavama u tavanaskom prostoru. Za nultu kotu terena ($\pm 0,00$), usvojena je srednja visinska kota trotoara sa severoistočne strane planiranog objekta, u pravcu glavnog ulaza - apsolutna kota je +228.60. Ukupna visina objekta u najvišoj tački (kota atike) je +20.15m (248.75), na delu vertikalnih komunikacija. Kota venca objekta je +18.13m (246.73), u odnosu na referentnu kotu terena ± 0.00 m (228.60), dok je kota slemena objekta +20.15 (248.75).

Nivelaciono rešenje.

Na građevinskoj parceli P1 planirane su pešačke staze koje obezbeđuju nesmetano kretanje pešaka između pojedinih sadržaja. Pešačke staze u okviru kompleksa su planirane od asfalta ili popločanjem betonskim elementima. Planirana širina pešačkih staza je min. 1.2 m do 1.5m, sa nagibom 0.5% -1.0%, sa prilagođenom nivelacijom pešačke staze na mestima ukrštanja sa kolskim saobraćajnicama, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015 i 10/2026).

Teren na kome je planirana izgradnja višeporodičnog stambenog objekta na k.p.br. 4882/9, 4882/10 i 4882/12 KO Leskovac je relativno ravan i za nultu kotu terena $\pm 0,00$ (228.60), usvojena je visinska kota sa severoistočne strane planiranog lokacije višeporodičnog objekta. Nivelaciono rešenje u okviru građevinske parcele uslovljeno je visinskim kotama terena na predmetnom prostoru, kotama postojeće saobraćajnice i planiranih internih saobraćajnica, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda. Na osnovu raspoloživih podataka, definisan je okvirni nivelacioni plan. Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, sa svim potrebnim elementima tehničke regulacije, prikazano je na grafičkom prilogu 5 - Situacioni plan- Plan regulacije i nivelacije grafičke dokumentacije UP-a.

4.3.3. Pristup lokaciji

Prilaz (kolski i pešački) građevinskoj parceli predviđen je sa ulične strane, tj. sa istočne strane - sa dela Ulice Branislava Nušića (k.p.br. 4882/3 KO Leskovac).

Pešački ulaz na parcelu je planiran u severoistočnom uglu planirane građevinske parcele P1, sa severne strane, dok je kolski ulaz planiran sa istočne strane direktno sa ul. Branislava Nušića, uz parcelu kp.br. 4882/6 KO Leskovac, ovakva organizacija ulaza omogućila je maksimalno iskorišćenje parcele za zelene površine, a i razdvajanje kolskog od pešačkog saobraćaja. Kolski ulaz u podzemnu garažu je planiran sa zapadne strane preko rampe nagiba 11.5%, dok je glavni ulaz u objekat planiran sa istočne strane. Za odvijanje saobraćaja unutar kompleksa višeporodičnih stambenih objekata koristiće se svetlosna ili druga saobraćajna signalizacija (semafori, rampe i sl.), čime se omogućuje prolaz i kontrola kretanja motornih vozila. Cilj postavljanja saobraćajne opreme jeste da se ostvari bezbednost odvijanja saobraćaja u unutrašnjosti kompleksa. Izbor konačnog rešenja predstavlja izbor investitora.

4.3.4. Način rešenja parkiranja

Za potrebe novoplaniranog višeporodičnog stambenog objekta na građevinskoj parceli P1 parkiranje je rešeno u okviru predmetne parcele, planiranjem i organizacijom potrebnog broja parking mesta prema normativima definisanim u Informaciji o lokaciji br. 350-295/25-02 od 27.05.2025.godine, u Planu generalne regulacije 2 u Leskovcu - „Ceantar - zapad“ (Tabela - Normativi za parkiranje po namenama (objektima)³) i to otvoreno-parterno i zatvoreno u suterenu novoplaniranog višeporodičnog objekta.

³ Planu generalne regulacije 2 u Leskovcu - „Centar zapad“ Tabela 5. Normativi za parkiranje po namenama (objektima). str. 28,29.

Dimenzije parking mesta su određene u skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015) i Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015 i 10/2026). Potreban broj parking mesta određen je prema normativu za parkiranje po namenama, odnosno objektima i to za stanovanje –višeeetažne zgrada van bloka na 70m² korisne stambene površine potrebno je jedno parking mesto.

Korisna površina prema SRPS U.C2.100 2002 standardu novoplaniranog višeporodičnog objekta spratnosti Su+VP+4 iznosi 1402.90m². Potreban broj parking mesta za navedenu korisnu površinu iznosi 20 parking mesta. Urbanističko arhitektonskim rešenjem obezbeđeno je 20PM. Mirujući saobraćaj u kompleksu je rešen u vidu otvorenog parkiranja – parterno, kapaciteta 2 parking mesta (jedno parking mesto je planirano za osobe sa posebnim potrebama) i zatvoreno u suterenu objekta kapaciteta 18pm. U suterenu objekta od 18 pm, 4 pm su planirana za 4 vozila u okviru klackalica proizvođača klaus multiparking GmbH tipa MultiBase 2042. U neposrednoj blizini kolskog ulaza u novoplanirani objekat planirano je parking mesto za osobe sa posebnim potrebama kapaciteta 1PM prilagođena za osobe sa posebnim potrebama⁴.

4.3.5. Procenat zelenih površina

Prema važećem planskom dokumentu propisano je da minimalni procenat zelenih površina bude 10%. Na noformiranoj građevinskoj parceli P1 obezbeđeno je 132m² pod zelenilom, tako da procenat zelenih površina iznosi 16.94%. U skladu sa Separatom o tehničkim uslovima izgradnje javnih zelenih površina (Sl. glasnik Grada Leskovca 19/24 i 11/25) određen je ekološki indeks (EI) i nivo ozelenjenosti predmetne parcele:

$EFP1=132.00m^2$ $TF1=1$; $EFP3-1$ –Malo drveće, prečnika krošnje do 6.1m – 6kom, $TF3=0.3$

$EI = ((EFP1 \times 1) + (EFP3-1 \times 0.3 \times 6)) / Ppar. = ((132.00 m^2 \times 1) + (4.7m^2 \times 0.3 \times 6)) / 779.00 m^2 = 140.46 / 779.00 = 0.1803$

Nivoo ozelenjenosti predmetne parcele iznosi= $EI \times 100 = 0.1803 \times 100 = 18.03\%$

Novoplanirano ozelenjavanje lokacije predviđene za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta projektovano je u skladu sa uslovima iz Informacije o lokaciji br. 350-295/25-02 od 27.05.2025.godine i važećim Separatom o tehničkim uslovima izgradnje javnih zelenih površina (Sl. glasnik Grada Leskovca 19/24 i 11/25).

4.3.6. Obrazloženje parternog rešenja

Parterno uređenje lokacije definisano je: kolskim/pešačkim pristupom, saobraćajnim površinama, mestima za parkiranje motornih vozila, zelenim površinama i mestom za odlaganje otpada. Pristupačnost i fluidnost prostora ostvareni su čistim i logičnim vezama saobraćajnica i pešačkih koridora u okviru predmetnog prostora.

U skladu sa izdatim uslovima JP „Urbanizam i izgradnja“ br. 1445/25 od 28.05.2025. godine, planirano je priključenje objekta na saobraćajnu infrastrukturu. Planirana građevinska parcela ima pristup na javnu saobraćajnu površinu, k.p.br. 4882/3 KO

⁴ Čl. 36, stav 3. tačka 1) Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015 i 10/2026): „za javne garaže, javna parkirališta, najmanje 5% mesta od ukupnog broja mesta za parkiranje, a najmanje jedno mesto za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom;“

Leskovac, koja predstavlja krak Ulice Branislava Nušića i sa koje je planiran kolski i pešački prilaz.

Pristupna zona građevinskoj parceli P1 planirana je u severoistočnom delu, gde se ostvaruje neposredan pristup sa javne saobraćajne površine ulice Branislava Nušića, odakle se vozila usmeravaju ka rampi koja vodi do garaže planirane u suterenu objekta i parking mestima planiranim u parteru, dok se pešaci od severoistočne zone parcele usmeravaju ka glavnom ulazu u objekat.

Kolski prilaz predviđen je sa istočne strane građevinske parcele, minimalne širine 2,5 m, na koji se nastavlja kolsko-pešačka interna saobraćajnica. U okviru interne saobraćajnice planiran je parking prostor (paralelno parkiranje dimenzija 2,00 x 5,50 m) kapaciteta 1pm, koja dalje vodi do rampe i podzemne garaže. Građevinska parcela P1 je denivelisana u severozapadnom delu, gde je projektovana rampa nagiba 11.5% za silaz motornih vozila do garažnog prostora kapaciteta 18 garažnih parking mesta. Materijalizacija interne saobraćajnice planirana je od behaton ploča, istim materijalom predviđene su i pešačke staze oko objekta.

Pešački prilaz planiran je na k.p.br. 4882/3 KO Leskovac, sa istočne-severoistočne strane građevinske parcele, širine 1,50 m, i vodi direktno ka ulazu u objekat.

Saobraćajne površine su kolski i pešački prostori. Za materijalizaciju saobraćajnih površina preporuka je da se koriste kvalitetni i atestirani materijali. Odvodnjavanje ovih površina je prema travnatim površinama. Zelenilo treba da podrži predmetni prostor i da prati planirane objekte u kompleksu. U severoistočnom delu građevinske parcele P1 predviđena su mesta za odlaganje otpada u kontejnerima.

Planirane zelene i saobraćajne površine projektovane su u skladu sa Informacijom o lokaciji br. 350-295/25-02 od 27.05.2025, godine i Planom generalne regulacije 2 u Leskovcu - „Centar-zapad“ i uslovima JP „Urbanizam i izgradnja“ broj 1445/25 od 28.05.2025.godine. Pojas zelenila je na novoplaniranoj građevinskoj parceli grupisan tako da značajna kompaktna površina zelenila sa grupacijama srednjeg i visokog zelenila javlja sa južne i istočne strane objekta tako da se stanarima kompleksa omogućava nesmetan i opuštajući boravak u okviru ove površine. Ovaj prostor predviđen je kao zeleni kutak i zona za odmor stanara objekta. U okviru južnog dela parcele planirano je nisko i srednje zelenilo sa prostorima za boravak ljudi, koje će biti detaljno razrađeno projektom pejzažnog uređenja lokacije. Ukupna površina zelenila iznosi 132.00m². Projektom je izvršena potpuna podela između saobraćajnih i popločanih površina i zelenih površina, čime je jasno razgraničen prostor za kretanje i odmor. Izdatim uslovima minimalni procenat zelenih površina iznosi 10%, dok je optimalni indeks zelenila 15%. Projektom je predviđeno ukupno 132 m² zelenih površina, što predstavlja 16.94% od ukupne površine građevinske parcele.

Planirane zelene površine usklađene su sa uslovima JP „Urbanizam i izgradnja“, odredbama PGR-a 2, „Separatom o tehničkim uslovima izgradnje javnih zelenih površina na teritoriji grada Leskovca“, Odlukom o komunalnom redu i Odlukom o održavanju javnih zelenih površina na teritoriji grada Leskovca.

Ograđivanje novoformirane parcele vrši se na sledeći način:

- prema katastarskim parcelama br. 4882/7 i 4882/6 (duž međne linije definisane koordinatnim tačkama T1, T2, T3, T4, T5, T6 postavlja se transparentna ograda sa parapetom od -1.8m do -0.23m i transparentnim delom 1.10m,
- prema katastarskoj parceli br. 4882/11 (duž međne linije definisane koordinatnim tačkama T16 i T17) postavlja se transparentna ograda visine 1.10m,

- prema javnoj saobraćajnoj površini Ulici Branislava Nušića ne vrši se postavljanje ograde.
- sa južne strane lokacije do realizacije novoplanirane saobraćajnice postavlja se transparentna ograda; nakon realizacije saobraćajnice predmetna ograda se uklanja i postavljaju se metalni stubići kako bi se sprečilo parkiranje motornih vozila.

5. NUMERIČKI POKAZATELJI (za novoformiranu građevinsku parcelu P1)

5.1. Tabelarni prikaz namena

NAMENA PREDVIĐENA PGR-om 2	PLANIRANA NAMENA PROJEKTOM	URBANISTIČKIM P(m ²)	građevinske parcele
porodično stanovanje - urbana obnova iz porodičnog u višeporodično stanovanje	višeporodično stanovanje	779m ²	

5.2. Tablica površina novoplaniranih višeporodičnih objekata

Karakteristične površine objekta	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Su+VP+4 NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI P1
POVRŠINA HORIZONTALNE PROJEKCIJE OBJEKTA	389.35 m ²
BRGP	1946.25 m ²
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	2329.55m ²
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA SA SUTERENOM I TAVANOM	2487.55m ²
NETO POVRŠINA STANOVA	1402.90 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNO	1638.10 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA SA SUTERENOM	1991.08m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA SA TAVANOM	2098.51m ²

5.3.Proračun broja parking mesta

OBJEKAT	NETO POVRŠINA STANOVA	KORISNA POVRŠINA PREMA SRPS U.C2.100 2002 STANDARDU	NORMA ZA PARKIRANJE PREMA PGR-u 6	BROJ PARKING MESTA
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Su+VP+4 NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI P1	1446.28m ²	1402.90m ²	1 p.m. na 70m ²	20p.m.
			ukupan potreban broj parking mesta	20p.m.
			ostvaren broj parking mesta urbanističkim projektom	20p.m.

5.4.Komparativni prikaz urbanističkih parametra iz PGR-a 2 i ostvarenih parametara Urbanističkim projektom

Vrsta parametra	Parametri predviđeni PGR- om 6	Parametri ostvareni Urbanističkim projektom
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE P1	min. 600m ²	779.00m ²
POVRŠINA HORIZONTALNE PROJEKCIJE OBJEKTA	/	389.35m ²
BRGP	/	1946.25m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	40%	49.98%
INDEKS IZGRADENOSTI		2.49
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	Min 10%	16.94%
-zelene površine 132m²		
SPRATNOST OBJEKTA	Pet nadzemnih etaža	Su+VP+4
BROJ PARKING MESTA	1 p.m. na 70m ² min.20pm	20p.m.

6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

U cilju obezbeđenja nesmetanog funkcionisanja planiranih sadržaja, prostorna organizacija se bazira na ostvarivanju funkcionalnog i oblikovnog reda u skladu sa prostornim mogućnostima lokacije. Uzimajući u obzir morfologiju terena, novoplanirani višeporodični stambeni objekat i uređenje slobodne površine su pozicionirani i organizovani na način da se što bolje iskoriste potencijali lokacije.

Arhitektonsko i urbanističko rešenje uređenje partera i slobodnih površina diktirano je položajem objekta, pristupnim saobraćajnicama i parkingom na parceli. Rešenje uređenja slobodnih i zelenih površina, vizuelno i kvalitativno unapređuje ambijent prostora. Predmetni prostor u celini ima namenu- višeporodično stanovanje i u okviru njega, a u skladu sa položajem u odnosu na okruženje, definisana je tipologija i organizacija zelenila. Raspored i organizacija zelenila su prikazani u grafičkom prilogu Urbanističkog projekta br. 6 -Situacioni plan -parterno i pejzažno uređenje. Osnovni cilj u procesu projektovanja i definisanja zelene zone na novoformiranim građevinskim parcelama je stvaranje estetski uobličenog sistema zelenila koji će doprineti poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom identitetu građevinskih parcela. Osnovne smernice: funkcionalno zoniranje zelenih površina, povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa okruženjem, uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina, upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima. Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sledeći uslovi: koristiti biljne vrste otporne na ekološke uslove sredine, koje su u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima prostora, sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnegovane, standardnih dimenzija, sa busenom, odabir sadnica treba da odgovara nameni i funkciji koja se od zelene površine očekuje, da je iz pripadajuće asocijacije, a preporučuje se i upotreba vrsta koje su se do sada dobro pokazale u datoj sredini.

7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključenje planiranih objekata na infrastrukturu mrežu vršiće se u skladu sa izdatim uslovima imaoća javnih ovlašćenja za projektovanje i priključenje objekata.

7.1.Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranih objekata na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema uslovima preduzeća Elektrodistribucija Srbije, ogranak Leskovac, br. 2561200-Д.10.02-1063722-25 od 24.04.2025. godine.

U idejnom rešenju definisani su potrebni kapacitet za priključenje planiranog objekata :

Višeporodični stambeni objekat spratnosti Su+VP+4, na KP br. 4882/9, 4882/10 i 4882/12 KO Leskovac, sa 30 stambenih jedinica, punjačem za el. vozila, zajedničkom potrošnjom.

Maksimalna jednovremena snaga iznosi 372,08 kW.

Analizom postojećeg stanja elektroenergetske opreme (EEO) na predmetnoj lokaciji, konstatovano je da na datom prostoru ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta. Kako bi se stekli uslovi i omogućilo priključenje planiranih objekata na elektrodistributivnu mrežu potrebno je izgraditi trafostanicu TS 10/0,4 kV "Branislav Nušić 2", u severoistočnom delu kp.br.4918/4 KO Leskovac.

Tehnički zahtevi za trafostanicu TS 10/0,4 kV "Branislav Nušić 2"

Lokacija: severoistočni deo parcele KP br. 4918/4 KO Leskovac

1. Građevinski deo trafostanice

Tip: kompaktna betonska poluukopana trafostanica

- Minimalne dimenzije objekta: 521 x 331 x 215 cm (D x Š x V)
2. Razvod srednjeg napona
Ukupno 4 ćelije:
1 trafo ćelija, 2 vodne ćelije, i rezervna ćelija
 3. Energetski transformator
Snaga: 1000 kVA
Tip: uljni
Prenosni odnos: 10/0,42 kV
Nazivni VN napon: 10.000 V $\pm$ 2x2,5%, 50 Hz
Nazivni NN napon: 420/230 V, 50 Hz
Napon kratkog spoja: 6%
Sprega: D-yn5
Frekvencija: 50 Hz
Gubici:
U bakru: $\leq$ 7600 W,
U gvožđu: $\leq$ 693 W
Hlađenje: ONAN
 4. NN razvodni orman
1 dovodno polje
12 NN izvoda
 5. Blok za kompenzaciju reaktivne energije (Detalji po potrebi, podrazumevano se ugrađuje standardan blok prema zahtevima mrežnog operatora.)

Opšti uslovi koje objekat mora da ispunjava

Omogućen lak pristup specijalnom vozilu radi montaže i zamene elektroenergetske opreme i transformatora.

Nije dozvoljeno postavljanje drugih instalacija (voda, gas, itd.) ispod objekta.

Ulaz u trafoboks mora da bude:

Jednokrilna metalna vrata, minimalnih dimenzija 145 x 96 cm (V x Š)

Opremljena ventilacionim otvorima – žaluzinama

Na suprotnoj strani zida od vrata mora biti ventilacioni otvor (žaluzine) i moraju biti izvedeni tako da onemoguće ulaz sitnih životinja i ptica.

Dimenzije ventilacionih otvora: 145 x 145 mm (V x Š).

Ulaz u prostoriju sa VN i NN rasklopnim blokom čine dvokrilna metalna vrata, minimalnih dimenzija:

145 x 187 cm (V x Š). (nastavak rečenice koji nedostaje u izvornom tekstu može se dopuniti po potrebi).

Kablovski priključci i vodovi

Priključak između trafoske ćelije i energetskog transformatora:

Kablovi: jednožilni, tip HNE 49A Zh, preseka 1x70 mm².

Veza između transformatora i NN razvodnog bloka: Cu sabirnice: 100x10 mm za faze, 100x5 mm za nulu, ili Jednožilni kablovi, tip RROO, preseka 1x240 mm², po 3 provodnika po fazi i 2 po nuli. Predvideti kablovnice sa najmanje 12 otvora za uvođenje kablova.

Požarna otpornost i sigurnosni zahtevi

U podu trafo boksa obavezno predvideti uljno korito (za sakupljanje eventualno prosutog ulja iz transformatora). Konstrukcija (pod, plafon, periferni zidovi) mora imati požarnu otpornost najmanje 3h (Z3h). Sva vrata moraju se otvarati prema spolja (iz bezbednosnih razloga).

Priključenje na postojeću 10 kV mrežu

Novo priključenje TS "Branislav Nušić 2" se vrši presecanjem postojećeg 10 kV kabla između:

TS "Rade Končar" i TS "Zapadna kapija".

Od mesta preseka izgraditi dva nova 10 kV kablovska voda, tip:

HNE 49A Zh (1x150 mm²)

Presečeni kabl spojiti sa novim kablovima pomoću kablovskih spojnika, čime se formiraju dve deonice:

TS "Rade Končar" → TS "Branislav Nušić 2"

TS "Branislav Nušić 2" → TS "Zapadna kapija"

Trasa priključenja planirane trafostanice preuzeta je iz Situacionog plana infrastrukture iz Prve izmene i dopune, Plana generalne regulacije 2 na građevinskom području GUP-aza blokove 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 29 (PGR 2 – „Centar-zapad“), a koja u potpunosti odgovara izdatim uslovima Elektrodistribucije.

NN priključak objekta

Planirani višeporodični stambeni objekat se priključuje na elektrodistributivnu mrežu u skladu sa izdatim uslovima, trasa priključka je data u grafičkom prilogu br.8, urbanističkog projekta, sinhron plan instalacija sa planiranim priključenjem objekta na infrastrukturu. Priključenje planiranog objekta je projektovano u skladu sa uslovima elektrodistibucije na sledeći način: Priključak izvesti sa dva podzemna kabla, tip: RROO-A 4x240 mm², od NN izvoda u TS "Branislav Nušić 2" do objekta krajnjeg korisnika, odnosno do KPK ormarića na fasadi planiranog objekta.

Mesto obračuna (merenje)

Mesto obračuna i funkcionalne jedinice su izlazi iz brojila, tj. svi potrošači se priključuju iza mernih uređaja.

7.2. Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranih objekata na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema uslovima "TELEKOMA SRBIJE" a.d. Beograd, Direkcija za tehniku, Sektor za fiksnu pristupnu mrežu, Služba za planiranje i izgradnju mreže Niš, broj D211-120418/3-2025 od 21.03.2025 godine, koji propisuju:

Obzirom na postojanje optičke mreže Telekoma Srbija u blizini obuhvata, postoje uslovi za priključenje planiranih objekata na TK mrežu Telekoma Srbija.

Priključenje objekta

Tačka priključenja

- Mogućnost priključenja na TK mrežu **Telekoma Srbija** planira se u odnosu na:
 - o optičku spojnicu oznake "N 3.24d5",

- o koja se nalazi na **stubnoj instalaciji GPON kabla** (*prilog – GPON situacioni plan iz izdatih uslova “Telekoma Srbije” i grafički prilog br.8, Urbanističkog projekta” Situacioni plan, sinhron plan instalacija, planirano priključenje objekta na infrastrukturu*).

S obzirom na položaj spojnice u odnosu na obuhvat urbanističkog projekta neophodno je omogućiti prelazak optičkog kabla sa stuba do obuhvata, nadzemno preko stubova ili iskopom rova odgovarajućih dimenzija.

Od obuhvata dalje, planirano je da se optika se polaže podzemno u rov dimenzija rova: 0,4 x 0,8 m, u TK cev PE Ø40, koja, mora biti prohodna celom dužinom i ne sme imati tačke prekida.

Izgradnja dovodnog optičkog kabla od tačke priključenja (spojnice) do ODU ormana u objektu je odgovornost Telekoma Srbija, a dalje će Telekom će optički kabl provlačiti kroz kablovsku kanalizaciju koju obezbeđuje investitor unutar obuhvata i u objektu.

Puštanje novih veza u TK saobraćaj i eventualne seobe biće izvršeni:

- o na zahtev pojedinačnih korisnika
- o nakon kablovskog priključenja objekta na pristupnu mrežu Telekoma Srbija

7.3.Toplifikacija objekta

Grejanje višeporodičnog stambenog objekta planirano je na električnu energiju. Za potrebe napajanja sistema grejanja pribavljeni su uslovi od strane nadležne Elektrodistibucije, kojom je obezbeđena odgovarajuća priključna snaga.

Predviđeni sistem grejanja obuhvata primenu energetske efikasne norveških radijatora, koji omogućavaju individualnu regulaciju temperature po stambenoj jedinici. Pored toga, planirana je ugradnja inverter klima uređaja koji će, osim funkcije grejanja u prelaznim periodima, služiti i za klimatizaciju unutrašnjih prostora tokom letnjih meseci.

Odabrani sistemi omogućavaju fleksibilno, komforno i energetske racionalno upravljanje termičkim režimom prostora, u skladu sa savremenim standardima energetske efikasnosti i bez potrebe za centralizovanim sistemima grejanja.

7.4.Gasifikacija objekta

Planirani višeporodični objekat nema potrebe za priključenjem na distributivnu gasovodnu mrežu zbog planiranog korišćenja električne energije za grejanje i klimatizaciju. Ovim rešenjem se obezbeđuje veća fleksibilnost u sistemu grejanja, smanjuju se troškovi investicije u gasnu infrastrukturu, kao i potencijalni rizici vezani za bezbednost i održavanje gasne mreže unutar objekta.

7.5.Vodovodna mreža

Priključenje novoplaniranih objekta na postojeću vodovodnu mrežu vršiće se prema uslovima JKP „Vodovod“ Leskovac, br. 16/2025-1604/1 od 18.03.2025.godine.

Izdatim uslovima od strane JKP „Vodovod“ Leskovac daje se mogućnost priključenja planiranog objekta na vodovodnu i kanizacionu mrežu, prema definisanim kapacitetima u idejnom rešenju.

Vodovod

U ulici Branislava Nušića postoji izgrađena vodovodna mreža Ø 80 na koju se može ostvariti priključak za višeporodični stambeni objekat, spratnosti Su+VP+4.

Vodomernu šahtu je predviđena na 1,4 m od regulacione linije unutar parcele KP br. 4882/11, u zelenoj površini, odnosno na mestu koje će biti dostupno za očitavanje vodomera. U vodomernoj šahti predviđen je glavni kombinovani vodomerni za merenje sanitarnih i protivpožarne vode.

Uslovi za projektovanje hidrotehničkih instalacija u objektu

Na svakoj etaži u hodnicima, zajedničkim prostorijama i sl. predvideti ormariće za smeštaj individualnih vodomera, za merenje potrošnje vode za svaki stan posebno.

Za svaku stambenu jedinicu, na svakoj etaži u hodnicima, zajedničkim prostorijama i sl. predvideti ormariće za smeštaj individualnih vodomera, u svemu prema Odluci o vodovodu i kanalizaciji grada Leskovca ("Sl. glasnik grada Leskovca" br. 11/15 i 16/17). Položaj ormarića mora biti pristupačan i mora se omogućiti nesmetano očitavanje vodomera.

U jednu kasetu (ormarić) se može postaviti najviše 4 vodomera. Po pravilu, individualni vodomerni se postavlja u kasetu sačinjenu od metala ili drugog odgovarajućeg materijala i to sa pokretnom gornjom i prednjom stranom.

Individualni vodomerni u kaseti ne može biti postavljen na visini preko 1,5 m računajući od poda.

Dimenzije kasete se utvrđuju u odnosu na prečnik i broj individualnih vodomera. Ugrađeni vodomerni moraju biti provereni i u važnosti žiga od 5 godina od vremena ugradnje.

Kanalizacija

U neposrednoj blizini planiranog objekta u sokaku koji gravitira ka ulici Branislava Nušića u Leskovcu, postoji izgrađena kanalizaciona mreža Ø 300 na koju se može ostvariti priključak za višeporodični stambeni objekat, spratnosti Su+VP+4.

Revizionna šahta je predviđena na približno 2,0 m iza regulacione linije odakle se objekat priključuje na postojeću kanalizacionu mrežu.

Ukoliko instalacije ulične kanalizacije prolaze ispod planiranog objekta, potrebno je da se izvrši njeno izmeštanje o trošku investitora stambenog objekta.

Kako instalacije ulične kanalizacije prolaze kroz obuhvat projekta, planirani objekat je pozicioniran tako da nema potrebe za izmeštanjem postojeće kanalizacione mreže. Dubina kanalizacione mreže je data u prilogu br.8, Urbanističkog projekta "Situacioni plan, sinhron plan instalacija, planirano priključenje objekta na infrastrukturu, te se očitavanjem sa crteža može utvrditi da kanalizaciona mreža prolazi na odgovarajućoj dubini tako da iskop rampe za prilaz podzemnoj garaži koja je iznad postojeće kanalizacione mreže neće imati negativnog uticaja na istu.

Uslovi za projektovanje hidrotehničkih instalacija u objektu

Radi zaštite objekata od povratnog dejstva otpadnih voda izazvanih usporima uličnih odvoda, položaj sanitarnih objekata (slivnika, revizionih šahti i sanitarnih uređaja koje čine kućnu instalaciju i instalaciju posebne namene) ne može biti ispod kote nivelete ulice.

Izuzetno, Preduzeće može pismeno odobriti priključenje objekata čiji su sanitarni uređaji ispod kote nivelete ulice, ukoliko su projektovani i ugrađeni zaštitni uređaji.

Zaštitni uređaj ugrađuje korisnik i isti je sastavni deo unutrašnje kanalizacione instalacije.

Potrebno je da sve otpadne vode iz objekta koje se upuštaju u javnu kanalizaciju budu prilagođene uslovima koje propisuju MDK vrednosti Pravilnika o sanitarno-tehničkim

uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju ("Sl. glasnik grada Leskovca", br. 29/17).

7.6.Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda

Odvođenje atmosferskih voda planirano je ka zelenim površinama. Detaljnom razradom projekta hidrotehničkih instalacija biće definisani mehanizmi odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda.

Odlukom o vodovodu i kanalizaciji grada Leskovca, zabranjeno je odvođenje atmosferskih voda sa krovova, dvorišta, staza i drugih površina korisnika, kao i površina javne namene u fekalnu kanalizacionu mrežu.

8. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI

Lokacija se nalazi u drugoj građevinsko-klimatskoj zoni. Teren na kome je predviđena izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su+VP+4 je relativno ravan i zadovoljava uslove koji omogućavaju izgradnju bez većih i značajnijih prethodnih tehničkih priprema i osposobljavanja zemljišta. Dominantni vetrovi su iz pravca severa.

U fazi projektovanja objekata visokogradnje, ukoliko to zahteva projektant konstrukcije, potrebna je izrada elaborata geomehaničkih ispitivanja tla za konkretnu lokaciju gradnje. Prilikom projektovanja novih objekata obavezno je projekte konstrukcije izraditi prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) radi obezbeđenja zaštite od dejstva zemljotresa jačine 8 stepeni seizmičke skale, prema karti hazarda za povratni period od 500 godina.

9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U okviru zaštite životne sredine sagledaće se uticaji na kvalitet životne sredine kao i neophodni uslovi i mere prilikom planirane izgradnje, a kasnije i u periodu eksploatacije objekata. Planirani novi objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima, kao i pri upotrebi određenih materijala, imati u vidu namenu objekata (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova. Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazove zagađenje zemljišta, vode, vazduha, ili na drugi način degradira životna sredina. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Novoplanirani objekti po svojim karakteristikama ne svrstavaju se u grupaciju objekata za koje se, prema Uredbi o listi projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu, listi projekata za koje postoji obaveza podnošenja zahteva za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu i kriterijumima za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br. 106/2025).

Za izgradnju novoplaniranog višeporodičnog stambenog objekta, nije potrebno podnositi Zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu.

9.1.Način evakuacije otpada sa parcele

Prostor za kontejnere za odlaganje smeća rešen je na novoformiranoj građevinskoj parceli. Odlaganje otpada, odnosno prostor za komunalni otpad za višeporodični stambeni objekat

spratnosti Su+VP+4 planiran je u severoistočnom delu građevinske parcele P1, na popločanoj ili betoniranoj površini na kojoj će biti smeštene tri posude za prikupljanje i sortiranje otpada, i prakazan je na grafičkim prilogu br. 6. Situacioni plan –parterno i pejzažno uređenje. Urbanističkim projektom i idejnim rešenjem omogućen je direktan pristup prostoru za odlaganje otpada sa Ulice Branislava Nušića.

10. MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Prilikom projektovanja objekta i instalacija u potpunosti je sagledana i poštovana zakonska regulativa, odgovarajući tehnički pravilnici, propisi, standardi i tehničke preporuke iz predmetne oblasti. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata, koji se gradi prema zakonu koji uređuje oblast planiranja i izgradnje, moraju se obezbediti osnovni zahtevi zaštite od požara tako da se u slučaju požara:

- 1) očuva nosivost konstrukcije tokom određenog vremena;
- 2) spreči širenje vatre i dima unutar objekta;
- 3) spreči širenje vatre na susedne objekte;
- 4) omogući sigurna i bezbedna evakuacija ljudi, odnosno njihovo spasavanje.

Prilikom projektovanja objekata i instalacija (električnih, gromobranskih, gasnih) ispoštovati važeće tehničke propise:

- Zakon o zaštiti od požara (Sl. glasnik RS br.111/09, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 – dr. zakoni).
- Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015).
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023)
- Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ" 11/96)
- Pravilnik o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.list SRJ" br.8/95).

Objekat novoplanirane izgradnje ne spada u kategoriju visokih objekata (podrazumevaju se zgrade sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 30 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija uz korišćenje automehaničkih lestava).

Kolski pristup predmetnoj građevinskoj parceli i objektu ostvaruje se preko javne saobraćajnice ulice Branislava Nušića sa severoistočne strane, dok sa južne strane pruža se novoplanirana saobraćajnica. Postojećim i planiranim gradskim saobraćajnicama je omogućen dolazak vatrogasnih vozila spasilačke jedinice Leskovac i pristup predmetnoj lokaciji.

Projektnim rešenjem obezbeđeno je ispunjenje osnovnih zahteva za objekat u pogledu zaštite od požara, tako da se u slučaju požara:

- očuva nosivost konstrukcije tokom vremena potrebnog za bezbednu evakuaciju korisnika i intervenciju vatrogasno-spasilačkih jedinica;
- spreči širenje vatre i dima unutar objekta;
- spreči prenošenje požara na susedne objekte;
- omogući bezbedna evakuacija lica koja borave u objektu;
- obezbedi bezbednost i efikasnost delovanja vatrogasno-spasilačkih jedinica.

Urbanističko-arhitektonskim rešenjem predmetne lokacije obezbeđeni su uslovi za sprovođenje mera zaštite od požara u skladu sa važećim propisima i tehničkim normativima. Prilikom definisanja položaja objekta na parceli vodilo se računa o međusobnim rastojanjima između objekata, kao i udaljenosti objekta od granica susednih parcela, čime je omogućeno sprečavanje prenosa požara na susedne objekte.

Predviđeni su saobraćajni pristupi i manipulativne površine koje omogućavaju prilaz vatrogasnim vozilima do objekta. Pristup objektu obezbeđen je sa postojećih i planiranih javnih saobraćajnica, pri čemu njihove geometrijske karakteristike omogućavaju kretanje i postavljanje vatrogasnih vozila.

Arhitektonskim rešenjem predviđeni su odgovarajući evakuacioni putevi i izlazi čiji položaj i dimenzije omogućavaju brzo i bezbedno napuštanje objekta. Dužine evakuacionih puteva, širine komunikacija i vrata projektovane su u skladu sa namenom i kapacitetom objekta, uz obezbeđenje nesmetanog kretanja korisnika ka bezbednom prostoru.

Prilikom projektovanja primenjene su mere pasivne zaštite od požara koje obuhvataju izbor odgovarajućih građevinskih materijala, obezbeđivanje propisane otpornosti na požar konstruktivnih elemenata, kao i formiranje požarnih sektora. Svi konstruktivni i pregradni elementi projektovani su tako da ispunjavaju odgovarajuću klasu otpornosti na požar.

U okviru izrade tehničke dokumentacije za naredne faze projektovanja biće definisane i razrađene sve potrebne aktivne i pasivne mere zaštite od požara, uključujući sistem unutrašnje i spoljašnje hidrantske mreže, sisteme za dojavu požara, sisteme za odimljavanje, kao i druge mere.

Planirano urbanističko rešenje omogućava nesmetano sprovođenje mera zaštite od požara tokom eksploatacije objekta, uz obezbeđenje uslova za efikasnu intervenciju vatrogasno-spasilačkih jedinica i zaštitu života ljudi i materijalnih dobara.

11. OSTALE MERE ZAŠTITE

11.1. Mere za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama

Pri projektovanju objekata primenjene su zakonom predviđene mere i rešenja koja omogućavaju invalidnim licima neometano i kontinualno kretanje i pristup objektima, a u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015 i 10/2026).

11.2. Mere energetske efikasnosti

Energetski efikasna gradnja podrazumeva stvaranje objekta koji omogućava prijatne uslove boravka tokom cele godine, bez obzira na spoljne klimatske faktore, a uz što manju potrošnju energije za grejanje, hlađenje, ventilaciju i osvetljenje. Mere koje se primenjuju u cilju poboljšanja energetske svojstava objekta obuhvataju:

- Pasivne solarne mere: optimalna orijentacija objekta radi maksimalnog iskorišćenja sunčeve energije za grejanje, zaštita od pregrevanja putem adekvatnih senila, prirodna ventilacija i slični principi koji ne zahtevaju dodatnu potrošnju energije;
- Termički omotač objekta: kvalitetna termoizolacija spoljašnjih zidova, krovova i podnih površina, kao i ugradnja energetske efikasne prozora i vrata koji osiguravaju vazдушnu zaptivenost i termalnu stabilnost;

- Efikasni sistemi za grejanje i pripremu sanitarne tople vode, uz mogućnost korišćenja obnovljivih izvora energije kao što su toplotne pumpe, solarni kolektori i sl.;
- Obezbeđenje optimalne unutrašnje mikroklike putem integrisanih HVAC sistema koji omogućavaju preciznu kontrolu temperature, vlažnosti i kvaliteta vazduha;
- Racionalno korišćenje dnevne svetlosti, kao i primena LED rasvete i senzora prisustva kako bi se dodatno smanjila potrošnja električne energije;
- Kompaktan oblik objekta, kojim se izbegava prekomerna razuđenost volumena, čime se smanjuje odnos površine fasade prema korisnoj površini i time minimizuju toplotni gubici.

Sprovođenje navedenih mera mora biti usklađeno sa funkcionalnim i arhitektonskim zahtevima objekata i ne sme narušavati druge aspekte tehničke ispravnosti i upotrebljivosti građevine.

U okviru predmetne lokacije je objekat koji ima namenu koja, shodno zakonskim propisima u oblasti energetske efikasnosti zgrada, zahteva poštovanje Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada ("Službeni glasnik RS", broj 61/2011) i Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 69/2012, 44/2018 - dr. zakon, 111/2022 i 102/2025).

11.3. Mere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih opasnosti

U cilju zaštite ljudi, materijalnih i drugih dobara od ratnih razaranja, elementarnih i drugih nepogoda, i opasnosti u miru i ratu, ukupno uređenje i izgradnja objekata biće realizovani uz primenu odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite. Pri projektovanju i izgradnji objekata, posebnu pažnju posvetiti implementaciji mera koje imaju za cilj zaštitu od potencijalnih posledica elementarnih nepogoda, kao što su poplave, jake padavine, vetrovi olujne jačine, zemljotresi, poledice i ekstremne temperature.

Potrebno je predvideti sledeće mere radi zaštite novoplaniranih objekata i korisnika:

- Zaštita od podzemnih i površinskih voda: podrazumeva odgovarajuće odvodnjavanje parcele i objekta (linijske rešetke, rigole, drenažni sistemi), hidroizolaciju temelja i suterena, kao i adekvatnu visinu kote prizemlja u odnosu na najniže tačke terena.
- Protivpožarna zaštita: primena građevinskih materijala koji ispunjavaju zahteve otpornosti na požar, projektovanje evakuacionih puteva i primena aktivnih sistema za detekciju i gašenje požara u skladu sa važećim propisima.
- Otpornost na vetar i sneg: konstrukcija i krovni pokrivač projektovani su u skladu sa opterećenjima izazvanim vetrom i snežnim padavinama, prema standardima koji važe za datu seizmičku i klimatsku zonu.
- Seizmička otpornost: objekat je projektovan u skladu sa propisima o zaštiti od zemljotresa, uz primenu odgovarajućih konstruktivnih sistema i materijala koji obezbeđuju stabilnost i nosivost građevine.

- Otpornost na ekstremne temperature: obezbeđena je termoizolacija spoljašnjeg omotača objekta koja štiti i od prekomernog zagrevanja i od gubitaka toplote, čime se doprinosi energetskej efikasnosti i otpornosti objekta na klimatske ekstreme.
- Olučne i atmosferske padavine: krovna konstrukcija i sistem za odvod atmosferskih voda projektovani su tako da efikasno sakupljaju i odvede vodu sa svih krovnih i otvorenih površina, čime se sprečava zadržavanje vode i oštećenja objekta.

11.4. Mere zaštite susednih objekata

Novoplanirani objekat je pozicioniran na novoformiranoj građevinskoj parceli u skladu sa važećim pravilima iz PGR-a 2 „Centar Zapad“, a planirana spratnost objekta je u skladu sa propisanom maksimalnom spratnošću. Organizacija sadržaja na predmetnoj lokaciji ne utiče na bezbednost i realizaciju buduće izgradnje na susdenim katastarskim parcelama. Novoplanirana dispozicija objekta unutar predmetne lokacije ne utiče na razvoj i izgradnju parcela koje su neposrednom okruženju.

12. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na predmetnom prostoru, novoformiranoj građevinskoj parceli i neposrednoj okolini ne postoje objekti koji su pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova naišlo na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete, obaveza izvođača radova je da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preuzele mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven. Takođe, na predmetnom prostoru, kao i u neposrednom okruženju nema zaštićenih prirodnih dobara. U slučaju da u toku izvođenja građevinskih radova i prilikom eksploatacije objekta dođe do pojave erozije ili spiranja zemljišta, investitor je u obavezi da hitno preduzme odgovarajuće antierozivne mere. Sve radovima oštećene površine treba da budu sanirane, stabilizovane i zatravljene.

U daljoj proceduri, prilikom izrade tehničke dokumentacije, a u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima ("Sl. glasnik RS", br. 71/94, 52/2011 - dr. zakoni, 99/2011 - dr. zakon, 6/2020 - dr. zakon, 35/2021 - dr. zakon, 129/2021 - dr. zakon i 76/2023 - dr. zakon), nije potrebno pribaviti potrebne uslove i saglasnosti nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

13. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA I FAZNOST IZGRADNJE

Konačni gabariti objekta, površina (bruto i neto), visina objekta, kao i unutrašnji raspored i organizacija prostora, definisani su Idejnim rešenjem br. MARK- 20.02.2026. od 20.02.2026.godine, izrađenim od strane Biroa za projektovanje, tehnički pregled objekata, izvođenje radova u građevinarstvu i konsalting Aleksandra Rančić PR MARK16 Leskovac, koje je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta. Idejno rešenje za predmetni kompleks priloženo je kao poseban elaborat, i sadrži i tehničke opise za sve planirane objekte i površine.

OPŠTI DEO:

Na osnovu zahteva investitora za potrebe urbanističko arhitektonske razrade lokacije – za izradu Urbanističkog projekta, neophodno je uraditi projektno tehničku dokumentaciju Idejnog rešenja za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta (kategorije V; klasifikacione oznake 112222), spratnosti Su+P+4, na k.p.br. 4882/12, 4882/9 i 4882/10 KO u celini 4, podcelini 4a, u zoni porodičnog stanovanja, odnosno urbane obnove iz

porodičnog u višeporodično stanovanje, po Planu generalne regulacije 2 „Centar –Zapad“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15).

OPIS LOKACIJE

Postojeće stanje. Na katastarskim parcelama broj 4882/9, 4882/10 i 4882/12 KO KO Leskovac, postoje izgrađene fizičke strukture dobrog i mešovitog boniteta, porodično stambeni i pomoćni objekti, različite spratnosti.

Novoplanirano stanje. Na novoplaniranoj građevinskoj parceli označenoj sa P1 nastaloj preparcelacijom k.p.br. 4882/9, 4882/10 i 4882/12 KO Leskovac, ukupne površine 779m², lociranoj u Leskovcu, u celini 4, potcelini 4a, prema PGR-u 2-„Centar-zapad“, predviđena je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su+VP+4, kategorije V, klasifikacione oznake 112222.

Idejnim rešenjem objekat je pozicioniran u okviru planom zadatih građevinskih linija i odgovarajućim udaljenjima u odnosu na susedne katastarske parcele i objekte na njima..

Višeporodični stambeni objekat (osnovni gabarit) se pozicionira na novoplaniranoj građevinskoj parceli sa sledećim udaljenjima od granica susednih katastarskih parcela:

- u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice- ulice Branislava Nušića pomerena za 2.638mm i 2.875m,
- u odnosu na regulacionu liniju novoplanirane saobraćajnice sa južne strane lokacije pomerena za 3.853m u jugozapadnom delu, u središnjem delu 0m i 5.718m i u jugoistočnom delu 4.552 i 4.541m,
- u odnosu na međnu liniju sa k.p.br. 4882/7 KO Leskovac 4.26m i 4.779m,
- u odnosu na međnu liniju sa k.p.br. 4882/6 KO Leskovac 3.099m i 5.887m,
- u odnosu na međnu liniju ss kp. Br. 4882/11 KO Leskovac 3.47m i 2.524m.

PRISTUP LOKACIJI

Prilaz (kolski i pešački) građevinskoj parceli predviđen je sa ulične strane, tj. sa istočne strane - sa dela Ulice Branislava Nušića (kp. Br. 4882/3 KO Leskovac), u skladu sa uslovima JP“Urbanizam i izgradanj“ Leskovac, br. 1445/25 od 28.05.2025.godine, kojim se dozvolja jedan kolsko i jedan pešački prilaz.

Pešački ulaz na parcelu je planiran u severoistočnom uglu planirane građevinske parcele, sa severne strane, dok je kolski ulaz planiran sa istočne strane direktno sa ul. Branislava Nušića, uz parcelu k.p.br. 4882/6 KO Leskovac, ovakva organizacija ulaza omogućila je maksimalno iskorišćenje parcele za zelene površine, a i razdvajanje kolskog od pešačkog saobraćaja. Kolski ulaz u podzemnu garažu je planiran sa zapadne strane preko rampe nagiba 11.5%, dok je ulaz u objekat planiran sa istočne strane.

PROGRAMSKE, FUNKCIONALNE I OBLIKOVNE KARAKTERISTIKE

Novoplanirani višeporodični stambeni objekat je spratnosti Su+VP+4. Suteran objekta namenjen je za parkiranje i smeštaj tehničkih prostorija, i prostorije za održavanje higijene objekta, dok su preostale etaže objekta namenjene za stanovanje. U tavanskom prostoru predviđene su stanarske ostave.

Sutren objekta projektovan je na koti -1.80m (226.80) u odnosu na referentnu nultu kotu terena ±0.00 (+228.60). U funkcionalnom sklopu suterena organizovana je garaža

kapaciteta 18 parking mesta, tehnička prostorija, prostorija za održavanje higijene objekta i vertikalne komunikacije. U okviru podzemne garaže, sa ciljem povećanje kapaciteta za parkiranje projektovan je sistem za duplo parkiranje vozila. Bruto površina suterena objekta iznosi 383.30m².

Prizemna etaža objekta projektovana je na koti +1.50m (+230.20) u odnosu na referentnu nultu kotu terena. Prizemna etaža objekta u funkcionalnom sklopu sadrži 6 stambenih jedinica različite strukture stanova, hodničku komunikaciju, vertikalne komunikacije (stepenište i lift) i vetrobran. Bruto površina prizemlja objekta iznosi 388.85m².

Tipska stambena etaža (sprat 1-4) u funkcionalnom sklopu sadrži 6 stambenih jedinica različite strukture stanova, hodničku komunikaciju i vertikalne komunikacije. Tipska stambena etaža je bruto površine 389.35m². Etaža prvog sprata projektovana je na koti +4.61m (+233.21), etaža drugog sprata projektovana je na koti 7.71 (+236.31), dok su etaže trećeg i četvrtog sprata projektovane na kotama 10.82m (239.42) i +13.92 (+242.52).

U tavanskom nivou objekta organizovane su stanarske ostave (1stan / 1 ostava) u skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015). Ukupan broj ostava u tavanskom prostoru je 30, min. površine ostave 2.0m². Tavanski prostor projektovan je na koti +16.93 (+245.53), bruto površine 150.00m².

Arhitektonsko rešenje objekta zasniva se na čistoj geometriji, jednostavnim formama i skladnim proporcijama. Na fasadama dominiraju neutralni tonovi, koji doprinose izražavanju elegancije i savremenog duha objekta. Volumenska dinamika ostvarena je naglašavanjem zabatnih zidova, koji ne samo da oblikuju siluetu objekta, već i pojačavaju njegov vizuelni identitet. Kompaktna bela masa objekta razučena je ritmično postavljenim staklenim površinama, koje obezbeđuju prirodnu svetlost u enterijeru, vizuelno povezuju unutrašnji i spoljašnji prostor i daju fasadi savremen i prepoznatljiv izraz. Proces projektovanja započeo je idejom o stvaranju skladnog i kvalitetnog stambenog prostora, koji u potpunosti ispunjava funkcionalne zahteve korisnika, a istovremeno se uklapa u postojeći urbani kontekst. Raspored prostora i arhitektonska forma pažljivo su usklađeni kako bi se ostvarila ravnoteža između estetskih principa, efikasne upotrebe prostora i komfora stanovanja. Objekat je koncipiran kao savremeni odgovor na potrebe urbanog stanovanja, ali i kao suptilan doprinos vizuelnom karakteru neposrednog ambijenta.

Arhitektonsko rešenje objekta zasniva se na čistoj geometriji, jednostavnim formama i skladnim proporcijama. Na fasadama dominiraju neutralni tonovi, koji doprinose izražavanju elegancije i savremenog duha objekta. Kompaktna bela masa objekta razučena je ritmično postavljenim staklenim površinama, koje obezbeđuju prirodnu svetlost u enterijeru, vizuelno povezuju unutrašnji i spoljašnji prostor i daju fasadi savremen i prepoznatljiv izraz. Proces projektovanja započeo je idejom o stvaranju skladnog i kvalitetnog stambenog prostora, koji u potpunosti ispunjava funkcionalne zahteve korisnika, a istovremeno se uklapa u postojeći urbani kontekst. Raspored prostora i arhitektonska forma pažljivo su usklađeni kako bi se ostvarila ravnoteža između estetskih principa, efikasne upotrebe prostora i komfora stanovanja. Objekat je koncipiran kao savremeni odgovor na potrebe urbanog stanovanja, ali i kao suptilan doprinos vizuelnom karakteru neposrednog ambijenta.

Ukupna visina objekta u najvišoj tački (kota slemena) je +20.15m (248.75). Kota venca objekta sa južne strane +18.13m (246.73), u odnosu na referentnu kotu terena ±0.00m(228.60).

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Konstrukciju objekta u vertikalnom smislu čini skeletni ramovski sistem sa armiranobetonskim stubovima 40/60cm, armiranobetonskim gredama i armiranobetonskim platnima d=20cm.

AB stubovi dimenzija 40/60cm su postavljeni na osovinskom razmaku od 5.35m, 5.20m, 5.22m, 5.0m, 6.21m u podužnom pravcu i na 1.40m, 2.52m, 5.79m, 2.70m, 1.89m u porečnom pravcu sa međusobno ukurćenim horizontalnim AB gredama u oba pravca.

Međuspratna konstrukcija objekta je puna armiranobetonska ploča d=20cm.

Plafonska konstrukcija je priljubljena, u vidu krečnog maltera d=1.5cm.

Zidovi objekta su zidovi ispune:

-spoljašnji fasadni zidovi su od opekarskih blokova 20cm,

-unutrašnji zidovi su od opekarskog bloka d=10cm i d=20cm.

Krovnna konstrukcija objekta je planirana kao četvorovodna drvena krovna konstrukcija koja se oslanja na armirano betonske ramove i armiranobetonske grede. Krov je stalnog karaktera i kao takav predstavlja trajno rešenje. Planiran je krovni pokrivač od duplofalcovanog lima. Atmosferska voda sa krovnih površina prihvata se horizontalnim i vertikalnim olučnim cevima.

MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Unutrašnja obrada.

Zidovi. Finalna obrada zidova u svim prostorijama je bojenje poludisperzivnim bojama dva puta uz prethodno gletovanje, sem u kupatilu i kuhinji. U kupatilu, kao i delu gde je predviđena kuhinja, predviđene su zidne keramičke pločice. U kuhinjskom delu predviđeno je tri reda pločica na visini od 85 cm od gotovog poda, a u kupatilu od poda do plafona. Zidovi u ostalim prostorijama se malterišu krečnim malterom, gletuju i boje.

Podovi. Svi podovi u objektu su projektovani prema funkciji prostorija sa detaljnim opisom na svim presecima grafičkog priloga Idejnog rešenja. Za usvojene podne obloge (parket, keramičke pločice, granitna keramika i sl.) pažljivo su odabrane i adekvatne podne podloge koje su takođe precizno definisane u grafičkom prilogu projektne dokumentacije projekta arhitekture dela. Obrada poda svake pojedinačne prostorije data je tabelarno u grafičkim priložima.

Plafoni. Plafonske konstrukcije su u vidu spuštenog plafona. Plafoni svih prostorija u prizemlju i na spratovima se boje poludisperzivnom bojom dva puta uz prethodno gletovanje.

Spoljašnja obrada.

Fasadni zidovi se rade tako da zadovolje potrebe termičke i fizičke zaštite. Spoljašnja fasadna površina sadrži sledeće slojeve knauf klebepachtel d=0.5cm, polistiren ploče d=10cm, knauf klebepachtel d=0.5cm, knauf kati d=0.5cm prema proizvođačkim detaljima. Završna obrada fasade je u tonu prikazanom u grafičkom prilogu fasade objekta. Po celom obimu objekta, a u širini sloja stiropora ugrađuje se »Z« perforirani aluminijumski profil kao zaštita izolacije sa donje stane. Radi sprečavanja širenja plamena na fasadi objekta predvideti u nivou parapeta između dve susedne etaže izvođenje vertikalnog građevinskog elementa čija je otpornost prema požaru u skladu sa usvojenim stepenom otpornosti prema požaru objekta. Takođe se zbog zaštite od oštećenja na uglovima zgrade i na uglovima kod ulaza predviđa se ojačanje u sloju maltera u vidu plastičnih perforiranih »L« profila 30/30 mm. Prilaz i staze oko objekta su izvedene sa behaton pločama preko odgovarajućih slojeva koji će se dati u predmeru građevinsko-zanatskih radova. Ležeći oluci, olučne vertikale, opšivke i prozorski banci su od pocinkovanog lima d=0.55 mm.

Izolacija.

Objekat se kompletno termički i hidro izoluje, u skladu sa namenom i propisima.

Termički su izolovani svi prostori koji se greju. Kao zaštita od prodora kapilarne vlage, predviđena je horizontalna hidroizolacija ispod celog objekta. Ispod kontra ploče

predviđena je hidroizolacija -vareni kondor 3 u skladu sa grafičkim priložima. Objekat se obezbeđuje od prodora atmosfere vode trajnom fasadom i krovnom pokrivačem (trapezastim limom).

Stolarija. Spoljašnja i unutrašnja stolarija objekta je planirana PVC I ALU stolarija sa termo prekidom i troslojnim staklom.

Urbanističkim projektom nije planirana fazna realizacija izgradnje objekta.

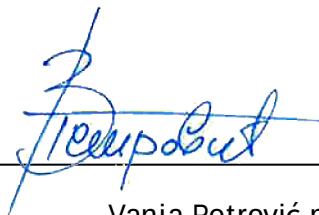
14. STEPEN INFRASTRUKTURNE I KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

Obrađuje se za objekte iz člana 76. st. 2 i 3 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", br. 32/2019, 47/2025 i 40/2026).

15. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

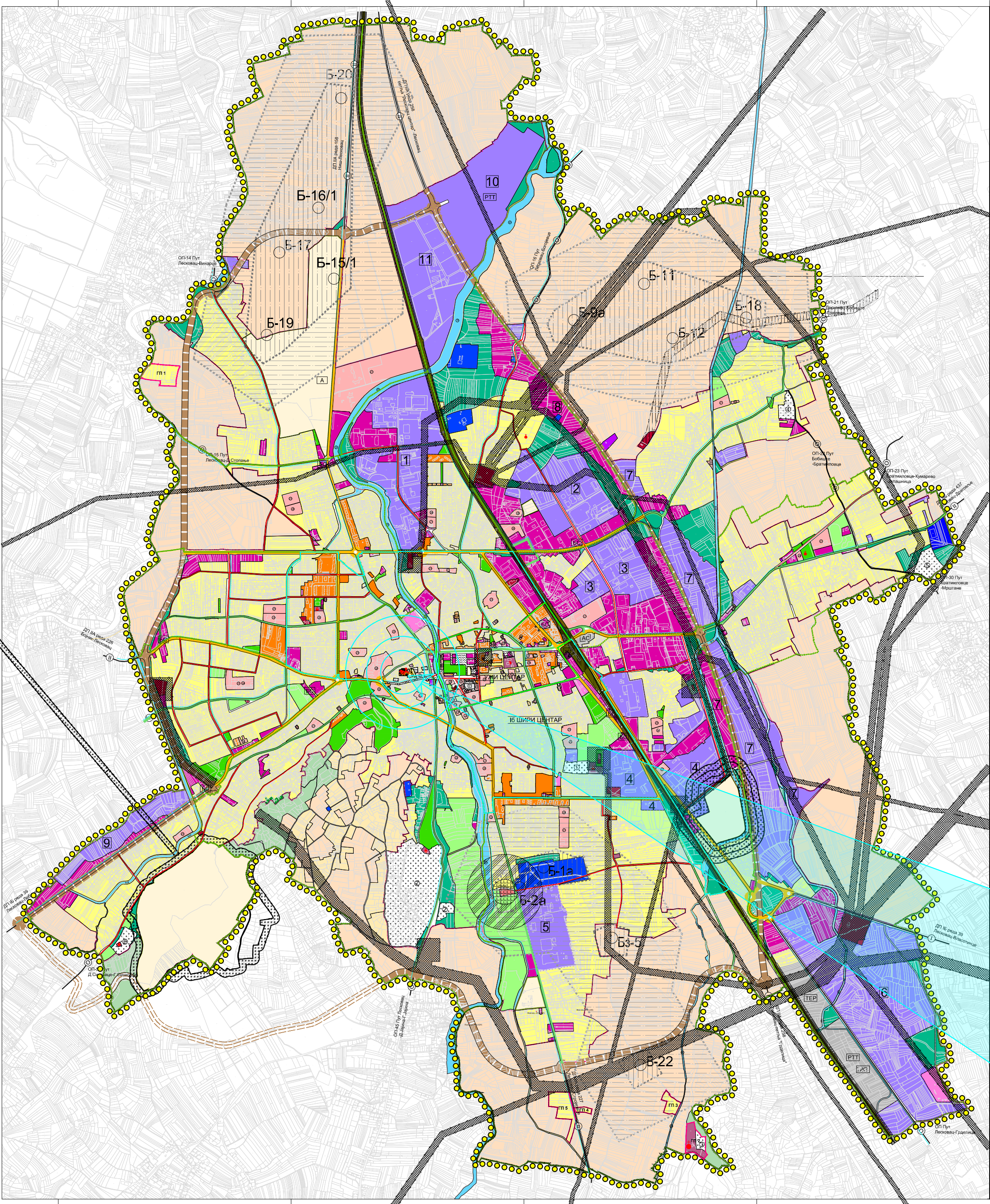
Ovaj Urbanistički projekat predstavlja urbanističko - tehnički dokument, tj. urbanistički osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju objekta na predmetnom području obuhvata projekta, saglasno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji. Potvrđivanje i nadzor nad sprovođenjem projekta vršiće Gradska uprava grada Leskovca - Odeljenje za urbanizam.

Odgovorni urbanista:



Vanja Petrović m.i.a.
Broj licence: 223 A00933 19

GRAFIČKI DEO



ЛЕГЕНДА	
ГРАНИЦЕ	Граница Генералног урбанистичког плана Лесковца
	Граница грађевинског подручја
	Иа Ужи центар
	И6 Шири центар
ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
Површина за јавне намене	
11	Образованье
12	Здравствена заштита
13	Социјална заштита
14	Деча заштита
15	Објекти културе и информисања
16	Државна и градска управа
	Површине за спорт и рекреацију
	Површине и објекти посебне намене

Зелене површине	
	Јавне зелене површине
	Заштитне зелене површине
Водно земљиште	
Р	Река
К	Канал
	Одбрамбени насип

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	
Јавна друмска инфраструктура	
1	Државни путеви I реда
2	Државни путеви II реда
3	Општински путеви
4	Обилазница око града
5	Магистрална саобраћајница
6	Магистралне саобраћајнице
7	Градске саобраћајнице
8	Сабирне улице
9	Бициклистички коридори
10	Петља (кружна раскрсница)

Јавна железничка инфраструктура	
Инфраструктурни коридори у функцији железничког саобраћаја	
1	Једноколовска железничка пруга

Инфраструктурни коридори у функцији друмског саобраћаја	
1	Пешачка зона

Површине и објекти у функцији друмског саобраћаја	
1	Саобраћајне површине
2	Гаража / паркиралиште
3	Аутобуска станица
4	Бензинска станица

Површине у функцији железничког саобраћаја	
1	Железничка станица
2	Железничко земљиште

Површине и објекти у функцији саобраћајног терминала	
1	Теретни терминал
2	Робно транспортни терминал
3	Теретни железнички терминал

Површине и објекти у функцији ваздушног саобраћаја	
1	Спортски аеродром

1	"Његошева"
2	"58"
3	"Здравље"
4	Јужна зона "Бунбродске ливаде"
5	Зона "дуж државног пута I реда бр.1(M1)-исток"
6	Зона "дуж државног пута I реда бр.1(M1)-запад"
7	Зона "дуж Лебанског пута"
8	"Зелена -исток" агробизнис зона
9	"Зелена -запад" производно-пословна зона

Површине остале намене	
1	Површине за верске комплексе и објекте

ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	
1	Групација викенд објеката на пољопривредном земљишту
2	Пољопривредно земљиште
3	Шуме и шумско земљиште

Водно земљиште	
Р	Река
К	Канал
	Одбрамбени насип

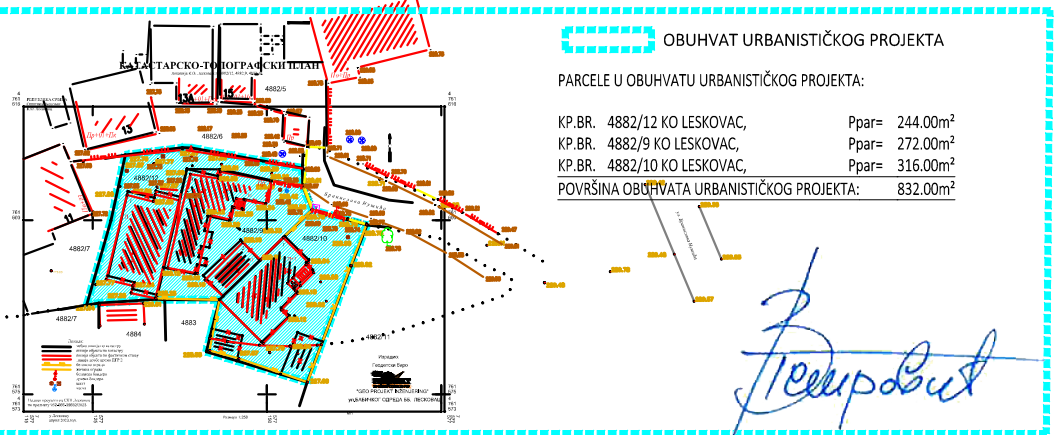
ПОВРШИНЕ У КОЈИМА СЕ СПРОВОДЕ ПОСЕБНО ПРОПИСАНИ РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	
Зоне изворишта за снабдевање водом	
1	Зона санитарне заштите 2
2	Зона санитарне заштите 3
3	Бунар

Заштитни појасеви линијских инфраструктурних коридора	
1	Заштитни појас електроенергетске инфраструктуре
2	Пруги и инфраструктурни појас железничке инфраструктуре
3	Заштитни појас гасовода

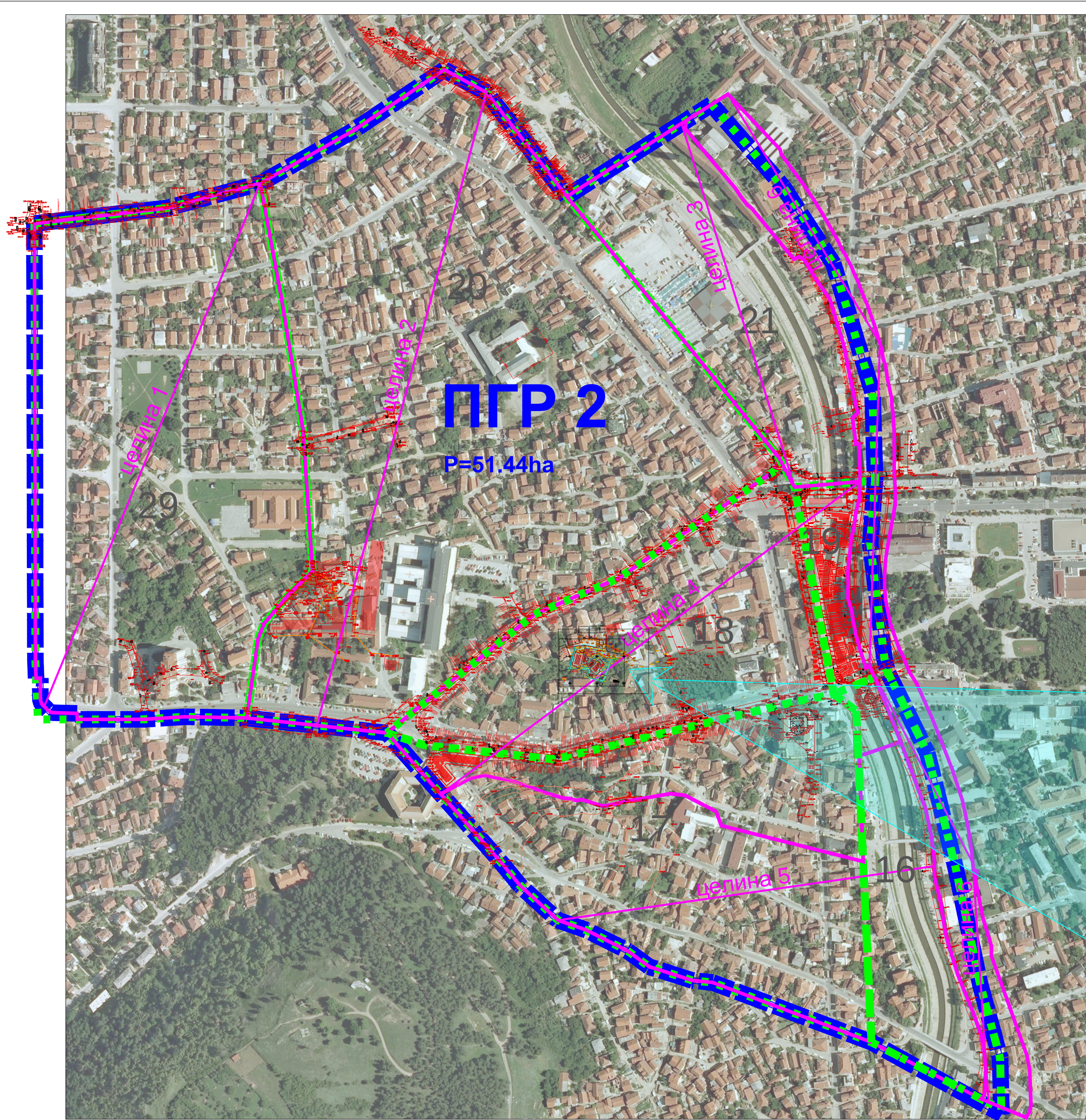
Заштитне зоне објеката посебне намене	
1	Зона забрањене градње
2	Зона ограничене градње
3	Зона контролисане градње

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Површине за становање	
1	Површине за вишепородично становање
2	Површине за вишепородично становање настало као резултат урбане обнове (трансформације из породичног становања)
3	Површине за породично становање
Површине за привредне делатности	
1	Површине за комерцијалне делатности
2	Површине за индустрију и производњу
Обухват, нумерација и назив привредне зоне	
1	"Северна" зона
2	"Јевена"

ТЕХНИЧКА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА	
1	Површине и објекти у функцији водопривредне делатности
2	Површине и објекти у функцији енергетске делатности
3	Површине и објекти у функцији електрокомуникационих делатности
4	Површине и објекти за комуналне делатности - гробље
5	Површине и објекти за комуналне делатности - пијаце



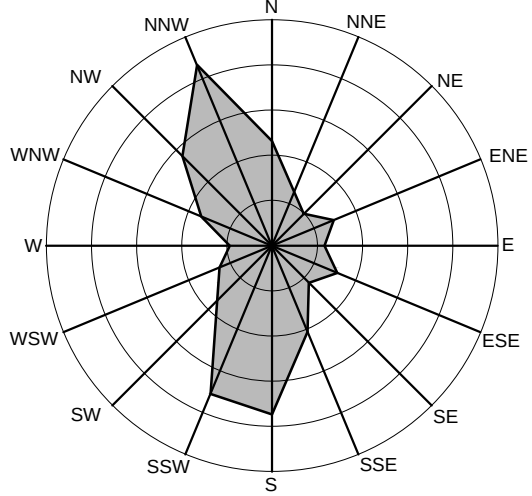
ArBiTas Projektni biro ArBiTas Niš		objekat: VIŠEPRODORNI STAMBENI OBJEKAT SPRATNOSTI: Su+VP+4, NA KP.BR. 4882/9, 4882/10, 4882/12 KO LESKOVAC U ULICI BRANISLAVA NUŠICA, LESKOVAC investitor: NIZ GRADNJA DOO, Save Kovačevića 74, 16000 Leskovac odgovorni urbanista: Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19		kategorija objekta: V klasifikacioni broj: 112222 elaborat: URB deo projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT razmera: 1:25000 broj crteži: 1 datum: 9/2026	
		KP.BR. 4882/12 KO LESKOVAC, Ppar= 244.00m² KP.BR. 4882/9 KO LESKOVAC, Ppar= 272.00m² KP.BR. 4882/10 KO LESKOVAC, Ppar= 316.00m² POVRŠINA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA: 832.00m²		06.2026.	



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЦЕЛИНЕ

- ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2
- ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА
- БРОЈ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА
- ГРАНИЦА ЦЕЛИНЕ
- ОЗНАКА ЦЕЛИНЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

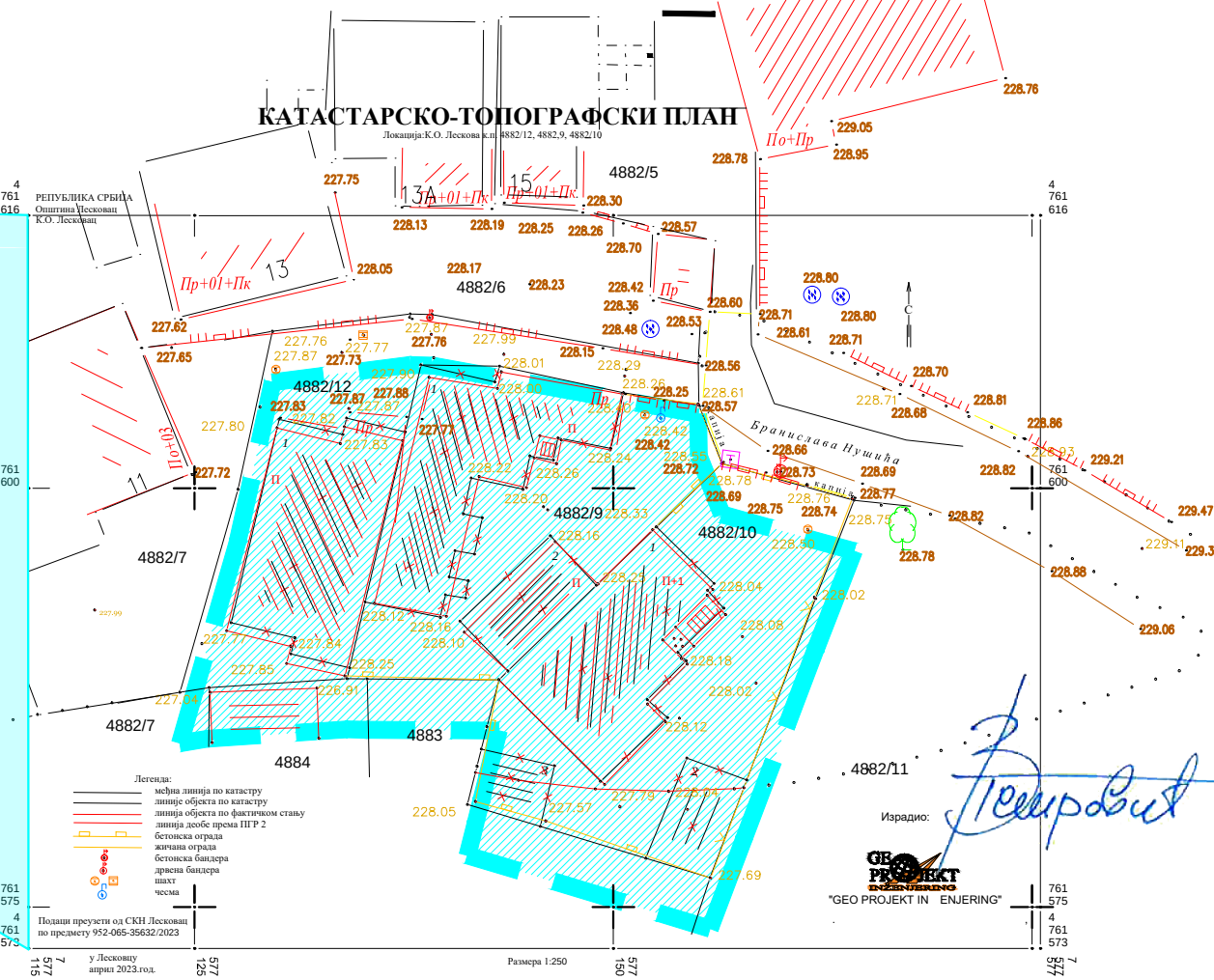


ОБУХВАТ URBANISTIČKOG PROJEKTA

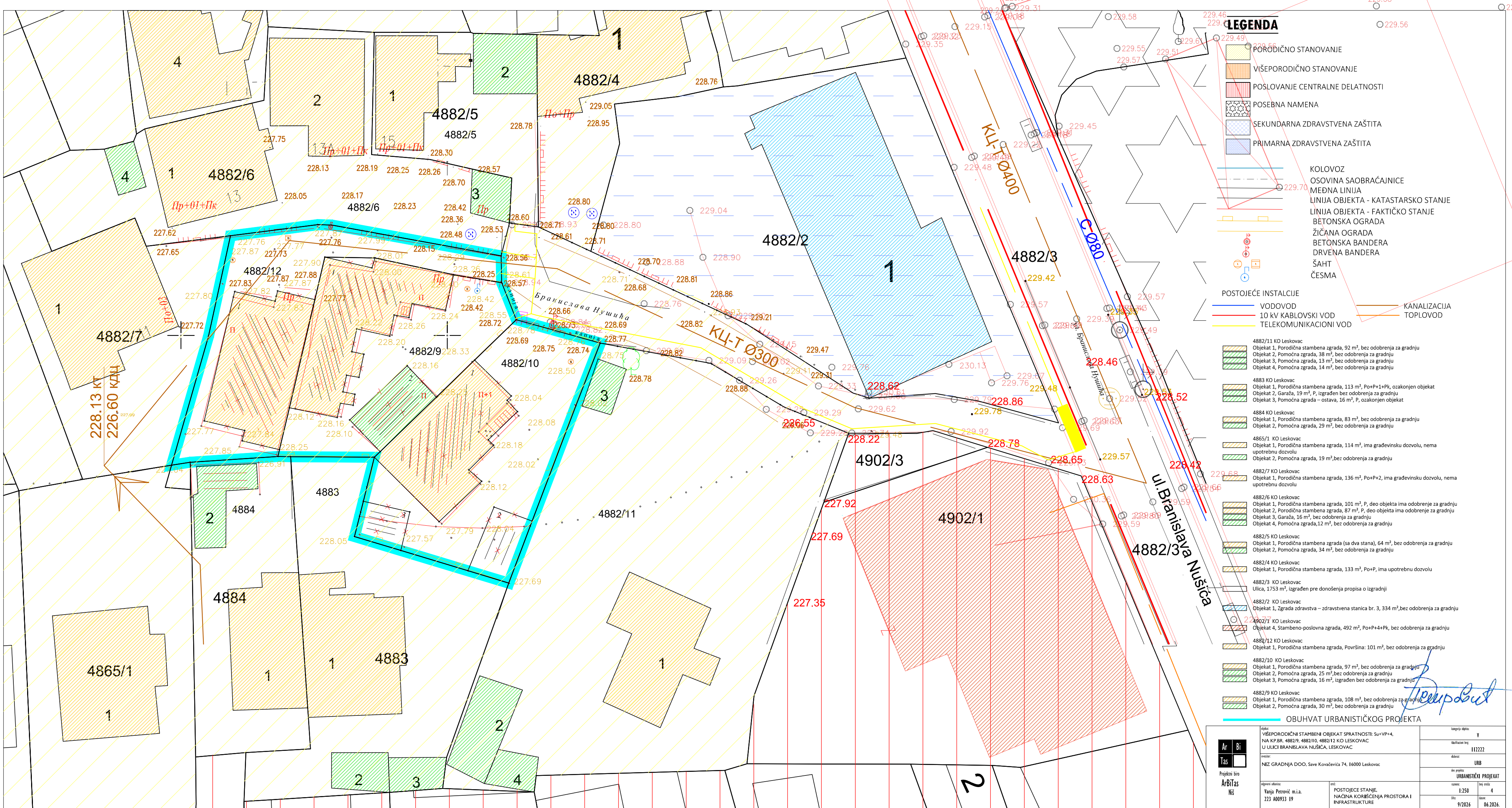
PARCELE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA:

KP.BR. 4882/12 KO LESKOVAC,	Ppar= 244.00m²
KP.BR. 4882/9 KO LESKOVAC,	Ppar= 272.00m²
KP.BR. 4882/10 KO LESKOVAC,	Ppar= 316.00m²
POVRŠINA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA: 832.00m²	

CELINA 4, BLOK 18
POLOŽAJ OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKATA PO PGR-u 2



objekat: VIŠEPROLIDNI STAMBENI OBJEKAT SPRATNOSTI: Su+VP+4, NA KP.BR. 4882/9, 4882/10, 4882/12 KO LESKOVAC U ULICI BRANISLAVA NUŠIĆA, LESKOVAC		kategorija objekta: V	
investitor: NIZ GRADNJA DOO, Save Kova čevića 74, 16000 Leskovac		klasifikacioni broj: 112222	
odgovorni urbanista: Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19		elaborat: URB	
ortez: IZVOD IZ PLANA GENEREALNE REGULACIJE 2 NA ORTOFOTO PODLOZI SA PODELOM NA CELINE		deo projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT	
razmera: 1:2500		broj oteza: 2	
datum: 9/2026		datum: 06.2026.	



КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: К.О. Лесковац к.п. 4882/12, 4882/9, 4882/10

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Лесковац
К.О. Лесковац

Пр+01+Пк

По+Пр

4882/6

4882/5

4882/12

4882/9

4882/10

4882/7

4883

4884

4882/11

4a

Легенда:

- међна линија по катастру
- линије објекта по катастру
- линија објекта по фактичком стању
- линија деобе према ППР 2
- бетонска ограда
- жичана ограда
- бетонска бандера
- дрвена бандера
- шахт
- чесма

Подаци преузети од СКН Лесковац
по предмету 952-065-35632/2023

у Лесковцу
април 2023.год.

Размера 1:250

Израдио:

Геодетски биро



"GEO PROJEKT INŽENJERING"

ул.БАБИЧКОГ ОДРЕДА ББ, ЛЕСКОВАЦ

МП

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ

- ГРАНИЦА ЦЕЛИНЕ
- ОЗНАКА ЦЕЛИНЕ
- ГРАНИЦА ПОДЦЕЛИНА
- ОЗНАКА ПОДЦЕЛИНЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА

ОБРАЗОВАЊЕ

СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ

ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ТС 10/0.4 kV (ПОСТОЈЕЋА)
- МСАН
- ТС 10/0.4 kV (ПЛАНИРАНА)

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

СТАНОВАЊЕ

- ВИШЕПОРОДИЧНО
- ПОРОДИЧНО

НАМЕНЕ У ЦЕНТРАЛНИМ ЗОНАМА

- ПОСЛОВАЊЕ (ЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)
- ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР

ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ

ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ - РЕКА ВЕТЕРНИЦА

ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

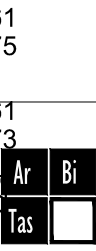
- УТВРЂЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА -
Споменици културе/ непокретна културна добра
- УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И СПЕЦИФИЧНИ ОБЈЕКТИ:
Стара занатско-трговачка чаршија Лесковац /
архитектонско-урбанистичка амбијентална целина Лесковац
- ЗОНА АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ -
улица Јужноморавских бригада од раскрснице Булевар Ослобођења
и улице Раде Кончара до улице Светозара Марковића
- ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
- ПРОШИРЕНА ЗОНА АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

КАТАСТАРСКЕ PARCELE:	4882/12 KO Leskovac	244.00m²
	4882/9 KO Leskovac	272.00m²
	4882/10 KO Leskovac	316.00m²
UKUPNO:		832.00m²

PLANIRANA GRADEVINSKA PARCELA - P1

DEO KP.BR.	4882/10 KO LESKOVAC	=	263.00m²
KP.BR.	4882/9 KO LESKOVAC	=	272.00m²
KP.BR.	4882/12 KO LESKOVAC	=	244.00m²
UKUPNO			779.00m²



Projektni biro

ArBiTas
Niš

objekat:
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT SPRATNOSTI: Su+VP+4,
NA KP.BR. 4882/9, 4882/10, 4882/12 KO LESKOVAC
U ULICI BRANISLAVA NUŠIĆA, LESKOVAC

investitor:
NIZ GRADNJA DOO, Save Kovačevića 74, 16000 Leskovac

odgovorni urbanista:
Vanja Petrović m.i.a.
223 A00933 19

vrsta:
IZVOD IZ PGR-A
PLAN NAMENE
POVRŠINA

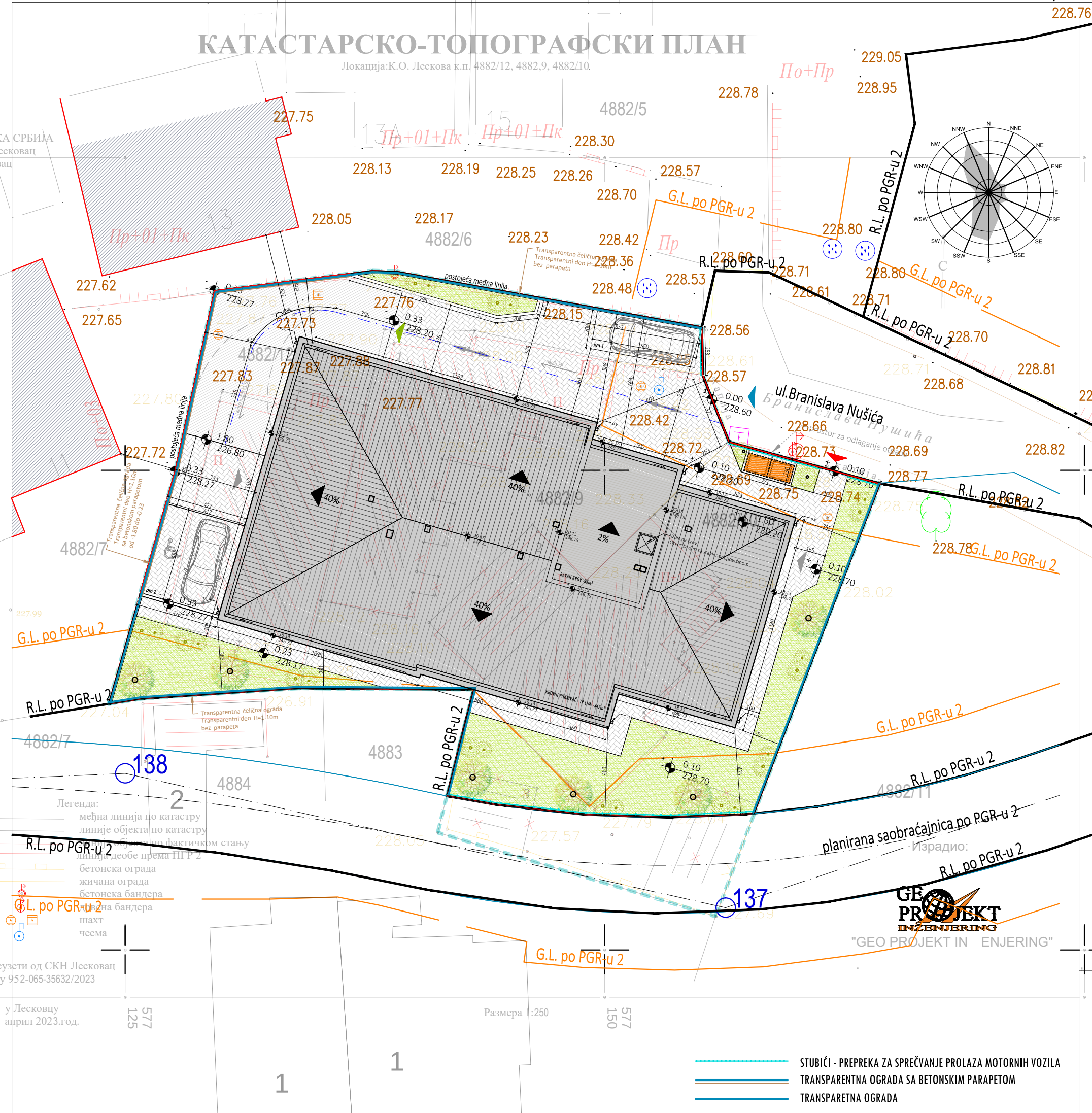
kategorija objekta:	V
identifikacioni broj:	I12222
elaborat:	URB
deo projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT
razmera:	1:200
broj crteža:	5
datum:	06.2026.

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: К.О. Лесковац к.п. 4882/12, 4882/9, 4882/10

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Лесковац
К.О. Лесковац

Подаци преузети од СКН Лесковац
по предмету 952-065-35632/2023



LEGENDA

- ОБУХВАТ URBANISTIČKOG PROJEKTA:
- | | |
|--|----------------------------|
| KP.BR. 4882/12 KO LESKOVAC, | Ppar= 244.00m ² |
| KP.BR. 4882/9 KO LESKOVAC, | Ppar= 272.00m ² |
| KP.BR. 4882/10 KO LESKOVAC, | Ppar= 316.00m ² |
| POVRŠINA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA: 832.00m ² | |
- PLANIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA -P1
- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| KP.BR. D4882/12 KO LESKOVAC, | Ppar= 244.00m ² |
| KP.BR. 4882/9 KO LESKOVAC, | Ppar= 272.00m ² |
| DEOKP.BR. 4882/10 KO LESKOVAC, | Ppar= 263.00m ² |
| UKUPNO | 779.00m ² |
- PLANIRANA NAMENA PO PGR-u 2: POROČNO STANOVANJE
- GABARIT PRIZEMLJA OBJEKTA
 - PROJEKCIJA GABARITA TIPSKE ETAŽE
 - GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-U 2
 - REGULACIONA LINIJA PO PGR-U 2
 - KOLOVOZ
 - OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
 - SLOBODNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE P_132.00m²
 - POPLOČANJE - BEHATON PLOČE P_182.00m²
 - OBJEKTI NA SUSEDNIM PARCELAMA
 - RAMPA ZA PODZEMNU GARAJU P_55.00m²
 - VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT SPRATNOSTI Su+VP+4
 - INTERNA SAOBRAĆAJNICA - JEDNSMERNO KRETANJE
 - KOLSKI ULAZ NA PARCELU
 - PEŠAKI ULAZ NA PARCELU
 - ULAZ U OBJEKT
 - PRILAZ DO RAMPE
 - KONTEJNER ZA ODLAGANJE OTPADA
 - VISOKO ZELENILLO
 - SREDNJE ZELENILLO

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

PGRAD. PARCELE	=	779.00m ²
PBRUTO HORIZONTALNE PROJEKCIJE	=	389.35m ²
BRGP NADZEMNO	=	1946.25m ²
BRGP SA SUTERENOM	=	2329.55m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	=	49.98%
INDEKS IZGRAĐENOST	=	2.498
ZELENE POVRŠINE	=	132.00m ²
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	=	16.94%

SPRATNOST: Su+VP+4
UKUPAN BROJ PARKING MESTA: POTREBNO 20 / OSTVARENO 20PM

Ar
Bi
Tas

Projektirao
ArBiTas
Niš

objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT SPRATNOSTI: Su+VP+4, NA KP.BR. 4882/9, 4882/10, 4882/12 KO LESKOVAC U ULICI BRANISLAVA NUŠIĆA, LESKOVAC	kategorija objekta: V
investitor: NIZ GRADNJA DOO, Save Kovačevića 74, 16000 Leskovac	klasifikacioni broj: 112222
elaborator: URB	datum: 06.2026.
odgovorni urbanista: Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19	broj crteža: 6
datum: 9/2026	razmera: 1:200
SITUACIONI PLAN REGULCIJE I NIVELACIJE	

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: К.О. Лескова к.п. 4882/12, 4882/9, 4882/10

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Лесковац
К.О. Лесковац

Подаци преузети од СКН Лесковац
по предмету 952-065-35632/2023

у Лесковцу
април 2023. год.

Размера 1:250

- СТУБИЦИ - ПРЕПРЕКА ЗА СПРЕЧАВАЊЕ ПРОЛАЗА МОТОРНИХ ВОЗИЛА
- TRANSPARENTNA OGRADA SA BETONSKIM PARAPETOM
- TRANSPARENTNA OGRADA

LEGENDA

- ОБУHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA:
- PLANIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA -P1
- GABARIT PRIZEMLJA OBJEKTA
- PROJEKCIJA GABARITA TIPSKE ETAŽE
- GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-U 2
- REGULACIONA LINIJA PO PGR-U 2
- KOLOVOZ
- OSOVI NA SAOBRAĆAJNICE
- SLOBODNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE P_132.00m²
- POPLOČANJE - BEHATON PLOČE P_182.00m²
- OBJEKTI NA SUSEDNIM PARCELAMA
- RAMPA ZA PODZEMNU GARAŽU P_55.00m²
- VIŠEPROLIDNI STAMBENI OBJEKAT SPRATNOSTI Su+VP+4

- INTERNA SAOBRAĆAJNICA - JEDNSMERNO KRETANJE
- KOLSKI ULAZ NA PARCELU
- PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU
- ULAZ U OBJEKAT
- PRILAZ DO RAMPÉ
- KONTEJNER ZA ODLAGANJE OTPADA
- VISOKO ZELENILLO
- SREDNJE ZELENILLO

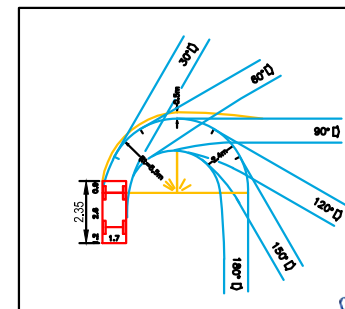
NORMATIV ZA PRAKIRANJE 1PM/70m²
UKUPNA KORISNA STAMBENA POVRŠINA 1402.9m²
POTREBAN BROJ PM = 20
PLANIRAN BROJ PM = 20



UPRAVNO PARKIRANJE U PODZEMNOJ GARAŽI
MIN. DIMENZIJE PARKING MESTA 240*480cm
UKUPAN BROJ PARKING MESTA : 18PM

PARKIRANJE U PARTERU
DIMENZIJE PARKING MESTA 200*550cm, 410*480cm
UKUPAN BROJ PARKING MESTA : 2PM

RADIJUSI SKRETANJA MERODAVNOG VOZILA



Ar Bi
Tas

Projektirni biro
ArBiTas
Niš

objekat:
VIŠEPROLIDNI STAMBENI OBJEKAT SPRATNOSTI: Su+VP+4,
NA KP.BR. 4882/9, 4882/10, 4882/12 KO LESKOVAC
U ULICI BRANISLAVA NUŠIĆA, LESKOVAC

investitor:
NIZ GRADNJA DOO, Save Kovačevića 74, 16000 Leskovac

odgovorni urbanista:
Vanja Petrović m.i.a.
223 A00933 19

crtež:
SITUACIONI PLAN
PIRKAZ SAOBRAĆAJNOG
REŠENJA

kategorija objekta:
V
klasifikacioni broj:
112222
elaborat:
URB
deo projekta:
URBANISTIČKI PROJEKAT
razmera:
1:200
broj crteža:
8
datum:
9/2026
06.2026.

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: К.О. Лескова к.п. 4882/12, 4882/9, 4882/10

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Лесковац
К.О. Лесковац

LEGENDA

ОБУХВАТ URBANISTIČKOG PROJEKTA

KATASTARKE PARCELE:	4882/12 KO Leskovac	244.00m²
	4882/9 KO Leskovac	272.00m²
	4882/10 KO Leskovac	316.00m²
UKUPNO:		832.00m²

PLANIRANA GRADEVINSKA PARCELA - P1

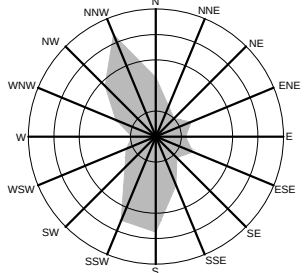
DEO KP.BR.	4882/10 KO LESKOVAC	=	263.00m²
KP.BR.	4882/9 KO LESKOVAC	=	272.00m²
KP.BR.	4882/12 KO LESKOVAC	=	244.00m²
UKUPNO			779.00m²

PLANIRANA GRADEVINSKA PARCELA - P1 779.00m²

DEO KP.BR 4882/10 KO LESKOVAC KOJI SE ODVAJA ZA JAVNU POVRŠINU

P2 = 53.00m²

REGULACIONA LINIJA PO PGR-U 2
KOLOVOZ
OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE

OZNAKA	Y	X
T1	229.06	4761607.4800
T2		4761610.3700
T3		4761610.4100
T4		4761609.3700
T5		4761599.9400
T6		4761587.8209
T7		4761588.1000
T8		4761588.6400
T9		4761588.6200
T10		4761588.5700
T11		4761583.0240
T12		4761582.5717
T13		4761582.0554
T14		4761581.9087
T15		4761582.0604
T16		4761582.1221
T17		4761599.2900
T18		4761601.4800
T19		4761604.9515

- Легенда:
- међна линија по катастру
 - линије објекта по катастру
 - линија објекта по фактичком стању
 - линија деобе према ППР 2
 - бетонска ограда
 - жичана ограда
 - бетонска бандера
 - дрвена бандера
 - шахт
 - чесма

Подаци преузети од СКН Лесковац
по предмету 952-065-35632/2023

у Лесковцу
април 2023.год.

Размера 1:250

ГЕО ПРОЈЕКТ
INŽENJERING
"GEO PROJEKT IN ENJERING"

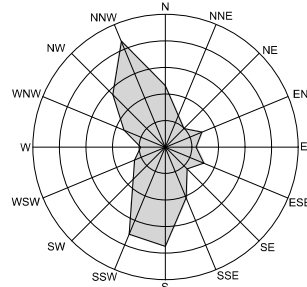
Израдио:

761
575
4
761
573
Ar Bi
Tas
Projektni biro
ArBiTas
Niš

objekat:	VIŠEPROLIDNI STAMBENI OBJEKAT SPRATNOSTI: Su+VP+4, NA KP.BR. 4882/9, 4882/10, 4882/12 KO LESKOVAC U ULICI BRANISLAVA NUŠICA, LESKOVAC	категорија објекта:	V
investitor:	NIZ GRADNJA DOO, Save Kova čevića 74, 16000 Leskovac	klasifikacioni broj:	112222
elaborator:		tip objekta:	URB
odgovorni urbanista:	Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19	razmera:	1:200
datum:	9/2026	broj crteža:	10
		datum:	06.2026.



- 4882/11 KO Leskovac
Objekat 1, Porodična stambena zgrada, 92 m², bez odobrenja za gradnju
Objekat 2, Pomoćna zgrada, 38 m², bez odobrenja za gradnju
Objekat 3, Pomoćna zgrada, 13 m², bez odobrenja za gradnju
Objekat 4, Pomoćna zgrada, 14 m², bez odobrenja za gradnju
- 4883 KO Leskovac
Objekat 1, Porodična stambena zgrada, 113 m², Po+P+1+Pk, ozakonjen objekat
Objekat 2, Garaža, 19 m², P, izgrađen bez odobrenja za gradnju
Objekat 3, Pomoćna zgrada – ostava, 16 m², P, ozakonjen objekat
- 4884 KO Leskovac
Objekat 1, Porodična stambena zgrada, 83 m², bez odobrenja za gradnju
Objekat 2, Pomoćna zgrada, 29 m², bez odobrenja za gradnju
- 4865/1 KO Leskovac
Objekat 1, Porodična stambena zgrada, 114 m², ima građevinsku dozvolu, nema upotrebnu dozvolu
Objekat 2, Pomoćna zgrada, 19 m², bez odobrenja za gradnju
- 4882/7 KO Leskovac
Objekat 1, Porodična stambena zgrada, 136 m², Po+P+2, ima građevinsku dozvolu, nema upotrebnu dozvolu
- 4882/6 KO Leskovac
Objekat 1, Porodična stambena zgrada, 101 m², P, deo objekta ima odobrenje za gradnju
Objekat 2, Porodična stambena zgrada, 87 m², P, deo objekta ima odobrenje za gradnju
Objekat 3, Garaža, 16 m², bez odobrenja za gradnju
Objekat 4, Pomoćna zgrada, 12 m², bez odobrenja za gradnju
- 4882/5 KO Leskovac
Objekat 1, Porodična stambena zgrada (sa dva stana), 64 m², bez odobrenja za gradnju
Objekat 2, Pomoćna zgrada, 34 m², bez odobrenja za gradnju
- 4882/4 KO Leskovac
Objekat 1, Porodična stambena zgrada, 133 m², Po+P, ima upotrebnu dozvolu
- 4882/3 KO Leskovac
Ulica, 1753 m², izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji
- 4882/2 KO Leskovac
Objekat 1, Zgrada zdravstva – zdravstvena stanica br. 3, 334 m², bez odobrenja za gradnju
- 4902/1 KO Leskovac
Objekat 4, Stambeno-poslovna zgrada, 492 m², Po+P+4+Pk, bez odobrenja za gradnju



Dr. Petar Petrović



ArBi Tas Projektni biro ArBiTas Niš	objekat: VIŠEPROIODIČNI STAMBENI OBJEKAT SPRATNOSTI: Su+VP+4, NA KP.BR. 4882/9, 4882/10, 4882/12 KO LESKOVAC U ULICI BRANISLAVA NUŠIĆA, LESKOVAC		kategorija objekta: V	
	investitor: NIZ GRADNJA DOO, Save Kovačevića 74, 16000 Leskovac		identifikacioni broj: 112222	
			elaborat: URB	
	odgovorni urbanista: Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19		ime projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT	
			razmera: / broj crteža: 11	
		datum: 9/2026 06.2026.		