

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде локације

к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац

за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта,
ламела 1 – фаза I спратности По+П+6, ламела 2 - фаза II спратности По+П+7 и
ламела 3 - фаза III спратности По+Су+П+6

Ниш, јул 2025. године

Текинг д.о.о.



САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО

- 1.1 Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
- 1.2 Правни основ
- 1.3 Плански основ
- 1.4 Граница и обухват урбанистичког пројекта

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 2.1 Подаци о локацији – постојеће стање
- 2.2 Условљености из Закона, Плана и стечене урбанистичке обавезе
- 2.3 Услови изградње и урбанистичка анализа
- 2.4 Нумерички показатељи
- 2.5 Технички опис објекта

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 3.1 Саобраћајно решење
- 3.2 Уређење зелених и слободних површина
- 3.3 Евакуација отпада
- 3.4 Заштита и унапређење животне средина
- 3.5 Мере енергетске ефикасности изградње
- 3.6 Мере заштите од елементарних и других непогода
- 3.7 Заштита културних добара
- 3.8 Инжењерско-геолошки услови
- 3.9 Кретање особа са инвалидитетом

4. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

- 4.1 Саобраћајнице
- 4.2 Водовод и канализација
- 4.3 Електроенергетска мрежа
- 4.4 Телекомуникациона мрежа
- 4.5 Топловод и гасовод

5. СПРОВОЂЕЊЕ

- 5.1 Формирање грађевинске парцеле
- 5.2 Фазна изградња
- 5.3 Смернице за спровођење

II ГРАФИЧКИ ДЕО

01 – Шири приказ локације урбанистичког пројекта (ГУП Лесковац)

02 – Ужи приказ локације урбанистичког пројекта (ПГР 2 Лесковац)

УП 01 – Катастарско – топографски план са границом УП-а

УП 02 – Регулационо и нивелационо решење

УП 03 – Ситуациони приказ партерног и пејзажног уређења

УП 04 – Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу

УП 05 – Предлог препарцелације

III ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Решење о регистрацији предузећа

Лиценца „В категорије“, број лиценце 013В03/25

Решење о одређивању одговорног урбанисте

Изјава одговорног урбанисте

IV ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ПРЕДМЕТНУ ЛОКАЦИЈУ

Информација о локацији, број 350-214/25-02 од 16.04.2025.године;

Катастарско-топографски план, израђен од стране геодетског бироа „Раденко Премер“ д.о.о. Лесковац.

Услови надлежних ималаца јавних овлашћења:

Услови за потребе израде урбанистичког пројекта издати од стране ЕПС Дистрибуција, број 2561200-D.10.02-1074992-25 од 17.06.2025.године;

Услови за израду техничке документације за изградњу и прикључак на постојећу ТК мрежу издати од стране Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” а.д.Београд, Службе за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А, број Д211-120296/3-2025 од 19.03.2025;

Обавештење издато од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића 4, Лесковац, под бројем 217-1967/25 дана 19.03.2025.године;

Технички услови издати од стране Јавног Предузећа “Водовод” Лесковац, ул. Пане Ђукића број 14, број 17/2025-1613/1 од 20.03.2025.године;

Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, Трг револуције број 45, Лесковац, број 1144-2/25 и 2178-1/25 од 26.05.2025.године;

Услови издати од стране Јавног комуналног предузећа за производњу и дистрибуцију топлотне енергије Топлана Лесковац, ул. Лесковачког одреда 4, број 1536 од 17.03.2025.године;

Услови за укрштање и паралелно вођење, издати од стране Предузећа за изградњу гасоводних системе, транспорт и промет природног гаса, “Југоросгаз” а.д. Београд Н/И-146 од 02.04.2025.године.

V ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ



ТЕКИНГ Д.О.О.
Огранак: TEKING ARCHITECTURE

Шифра делатности 7111
Булевар Немањића 87/48, 18000 Ниш, Србија
Седиште: Ул. Вожда Карађорђа 39, Ниш, Србија
Матични број: 06 06 98 86
ПИБ 100338369

НАРУЧИОЦИ: „BM INVEST GROUP DOO Лесковац,
Учитеља Јосифа 1/3 , 16000 Лесковац

ОБРАЂИВАЧ: Текинг д.о.о.
Огранак Текинг архитектуре
Булевар Немањића 87/48, Ниш

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Славиша Кондић, дипл. инж. арх.
Лиценца број 221A23221

САРАДНИК УРБАНИСТА: Марија Маринковић, маст. инж. арх
Катарина Медар, маст. инж. арх.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА: Славиша Кондић, дипл. инж. арх.
Лиценца број 300M55213

ПРОЈЕКТАНТИ: Марија Маринковић, маст. инж. арх
Катарина Медар, маст. инж. арх.
Урош Антонијевић, апс. арх.
Вукашин Стефановић, маст. инж. арх.
Милан Танић, дипл. инж. арх.
Невена Павловић, маст. инж. арх.

1. ОПШТИ ДЕО

1.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Према члану 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), *"Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација"*.

Предметни урбанистички пројекат се ради за потребе и на захтев, „BM INVEST GROUP“ ДОО Лесковац, Учитеља Јосифа 1/3, 16000 Лесковац, уз утврђену обавезу из планског документа. Овим урбанистичким пројектом се израђују катастарске парцеле број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац које се по планском документу, налазе у граници захвата Плана генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-Запад“ ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 31/15).

Катастарске парцеле се налазе у целини 1, подцелини 1ц, у зони вишепородичног становања где је планирана изградња објекта вишепородичног становања, што је и тема овог урбанистичког пројекта.

Циљ израде урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације, и стварање законских и планских услова за прецизније дефинисање правила уређења и грађења на наведеним парцелама које чине грађевинску парцелу за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у више ламела.

1.2 ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта чине:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", број 32/2019);
- Правилник о класификацији објекта („Службени гласник РС", број 22/2015);
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС", број 58/2012, 74/2015 и 82/2015);
- Информација о локацији, број 350-214/25-02 од 16.04.2025.године;

1.3 ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације чини:

- План генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-Запад“ ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 31/15).

1.4 ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овим урбанистичким пројектом се разрађују катастарске парцеле број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац које се налазе у целини 1, подцелини 1ц, у зони вишепородичног становања где је планирана изградња објекта вишепородичног становања. Формирање грађевинских парцела у складу са планским документом биће предмет посебног пројекта препарцелације. Предлог препарцелације је приказан у графичком прилогу Урбанистичког пројекта. Урбанистички параметри су израчунати и архитектонска решења су израђена узимајући у обзир планирану препарцелацију.

Планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта са три ламеле – 3 фазе, ламела 1 – фаза I, спратности По+П+6, ламела 2 – фаза II, спратности По+П+7 и ламела 3 – фаза III, спратности По+Су+П+6.

Површина к.п.бр. 4005/3 К.О. Лесковац износи 31.00м², к.п.бр. 4006/2 К.О. Лесковац износи 225.00м², 4019/2 К.О. Лесковац износи 464.00м², 4032/1 К.О. Лесковац износи 139.00м², 4057/1 К.О. Лесковац износи 2162.00м² и 4058/3 К.О. Лесковац износи 391.00м².

Ред. бр.	Број парцеле (к.п.бр.)	К.О.	Површина (м ²)
1	4005/3	Лесковац	31.00
2	4006/2	Лесковац	225.00
3	4019/2	Лесковац	464.00
4	4032/1	Лесковац	139.00
5	4057/1	Лесковац	2162.00
6	4058/3	Лесковац	391.00
Укупно			3412.00

Табела бр. 1- Приказ површина катастарских парцела

Укупна површина простора обухваћеног урбанистичким пројектом износи **3412м²**, колика је и површина грађевинске парцеле ГП1 која се формира од горе наведених катастарских парцела.

Граница урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарске парцеле обухваћене овим Урбанистичким пројектом налазе се у улици Ђуре Салаја, на релативно равном терену. Непосредно окружење чине претежно стамбени објекти – породичне и вишепородичне стамбене зграде – изграђене у различитим периодима, различитог архитектонског израза и степена очуваности.

Локација има централни урбани карактер и у потпуности је комунално опремљена. У ближој околини налазе се бројне јавне и друштвене функције, што доприноси квалитету животног окружења и чини ову позицију веома приступачном и пожељном за будуће кориснике.



Слика 1- Приказ локације и ширег окружења. Извор: <https://a3.geosrbija.rs/>

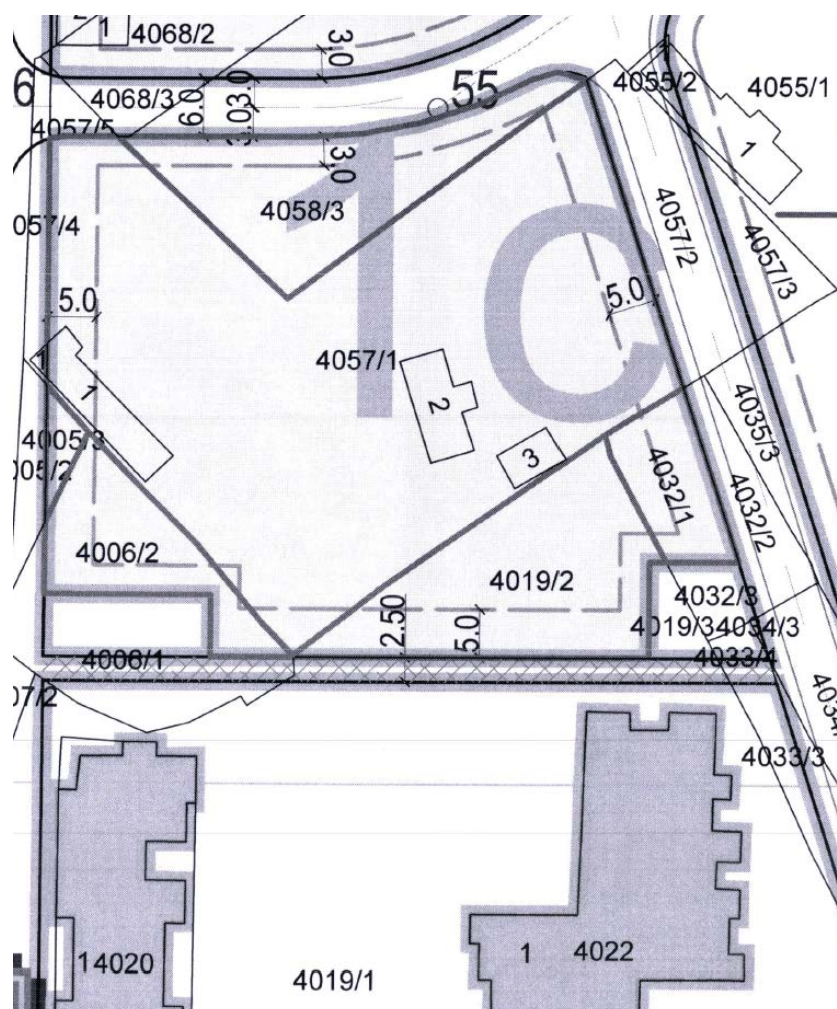
На приближно **15 минута хода од локације** (Слика 1), налазе се значајни садржаји различитих намена, који представљају важне тачке у урбаном окружењу:

- (1) Централне градске функције:** Главни градски трг, институције судства, администрације и школства;
- (2) Спортски и рекреативни садржаји:** Фудбалски клуб „Слога“, Парк Девет Југовића;
- (3) Здравствене установе:** Дом здравља Лесковац, Градска болница;
- (4) Образовне установе:** Основна школа „Васа Пелагић“, Медицинска школа Лесковац;

(5) Рекреативни појас: Кеј и обала реке Ветернице, као значајан зелени и рекреативни коридор унутар урбане матрице.

Предметна локација се стога одликује високим stepenom приступачности, развијеном инфраструктуром и разноврсним sadržajima, što je čini pogodnom za savremeno i funkcionalno stanovanje.

Локација на којој се планира изградња објекта са западне стране има излаз на јавну површину, изграђену улицу Ђуре Салаја. Са северне и источне стране такође се налази јавна површина, али планиране улице које још увек нису приведене намени на терену. Са јужне стране је унутарблоковска парцела к.п.бр. 4019/1 К.О. Лесковац која је у функцији изграђених вишепородичних стамбених објеката на к.п.бр. 4020 и к.п.бр. 4022 К.О. Лесковац (Слика 2).



Слика 2- Приказ локације и непосредног окружења. Извор: Информација о локацији

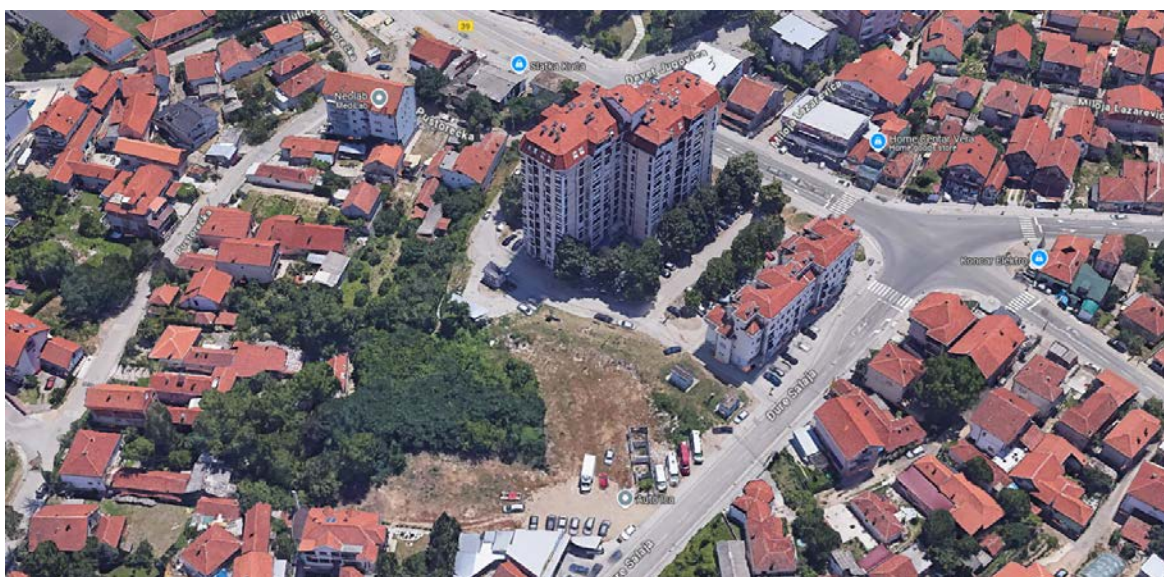
У непосредном окружењу предметне локације изграђени су вишепородични стамбени објекти различите спратности, који формирају урбану матрицу савременог становања. Између ових постојећих структура (Слика 3) планирана је изградња новог објекта, који је предмет овог Урбанистичког пројекта и идејног архитектонског решења.

Намера планирања је да се, у складу са затеченим урбаним контекстом, обезбеди логичан и функционалан наставак процеса урбанизације у оквиру дефинисаног градског блока.



Слика 3 – Поглед на суседне парцеле Извор: <https://www.google.com/maps/>

На предметним парцелама нема изграђених објеката Предметне парцеле су неизграђене (Слика 4).

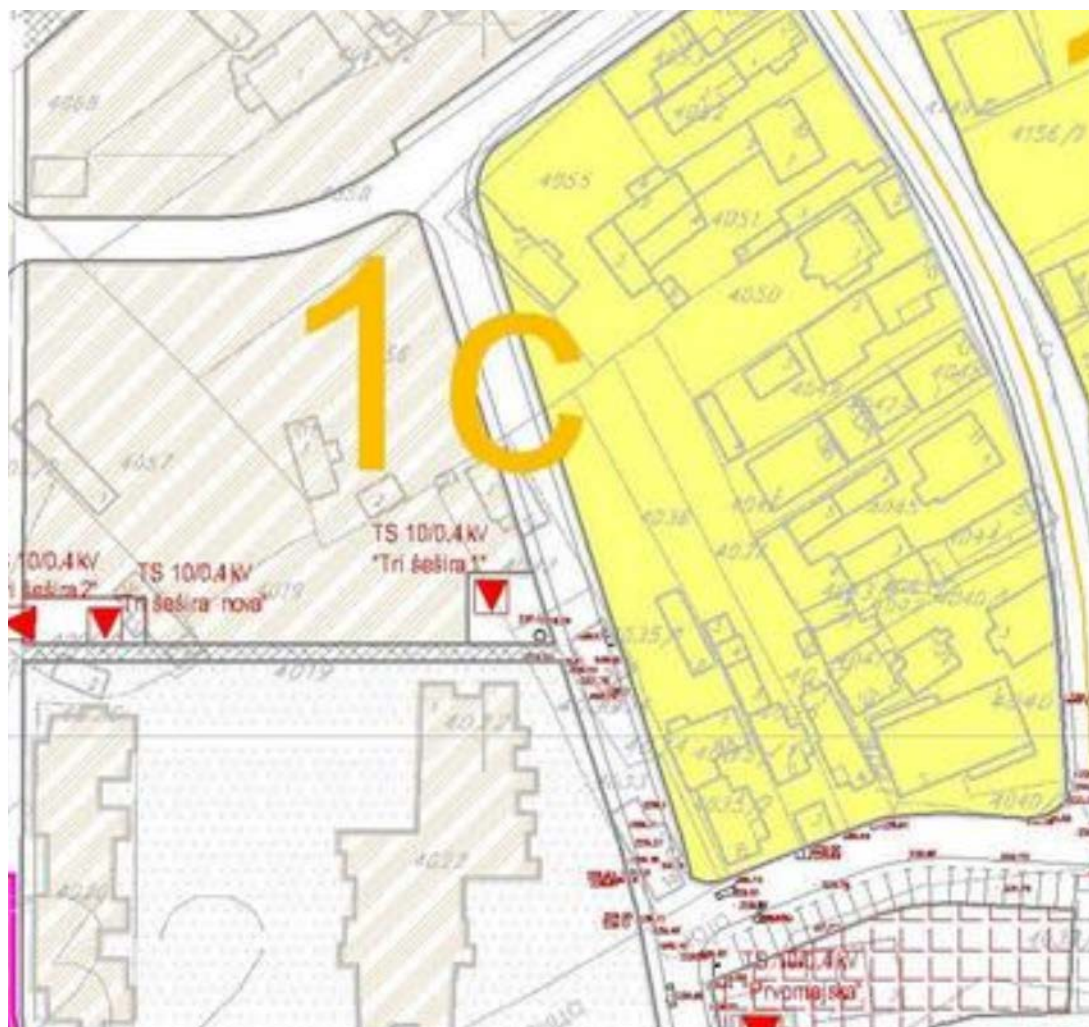


Слика 4 – Постојеће стање на терену Извор: <https://www.google.com/maps/>

2.2. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ЗАКОНА, ПЛАНА И СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Планом генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-Запад“ ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 31/15) катастарске парцеле број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац, које су предмет овог урбанистичког пројекта налазе се у целини 1, подцелини 1ц, у зони вишепородичног становања где је планирана изградња објеката вишепородичних становања на новим локацијама, што је и тема овог пројекта (Слика 5.).

Планом су дефинисана правила грађења кроз општа правила грађења и правила грађења по наменама. Преглед најбитнијих урбанистичких параметара, дефинисаних планским документом приказан је у Табели 2.



ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

СТАНОВАЊЕ



ПОРОДИЧНО



ВИШЕПОРОДИЧНО

НАМЕНЕ У ЦЕНТРАЛНИМ ЗОНАМА



ПОСЛОВАЊЕ (ЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)



ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР



ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ

Слика 5 - План намена површина (ПГР)

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА Дефинисани важећим Планом	
Зона	Целина 1, подцелина 1ц, зона вишепородичног становања
Намена-доминантна	Вишепородично становање
Намена-допунска, могућа	Јавне службе, зеленило, спорт и рекреација, комунални објекти, саобраћајни објекти, инфраструктура, становање, услуге, центри и привређивање
Минимална површина парцела за нову изградњу слободностојећег вишепородичног објекта	600м ²
Минимална ширина фронта парцеле	-За слободностојеће стамбене објекте 16м -за објекте у прекинутом низу 12м
Положај објекта у односу на постојеће објекте и суседне 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
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине; - Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности - Једно паркинг место на 70м ² корисне површине
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	50%
Максимална спратност објекта	Седам надземних етажа
Ограде	- По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују.
Грађевински елементи објекта	Испади на објекту (еркери, докати, 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.
Зелене површине	Минимални проценат зелених површина износи 10% површине парцеле

Табела бр. 2- Урбанистички параметри дефинисани планом генералне регулације

2.3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА

Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону, дефинисан је на графичком прилогу План регулације и нивелације (Слика 6.). Грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, осим ако другачије није дефинисано појединачним правилима грађења. Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00м.



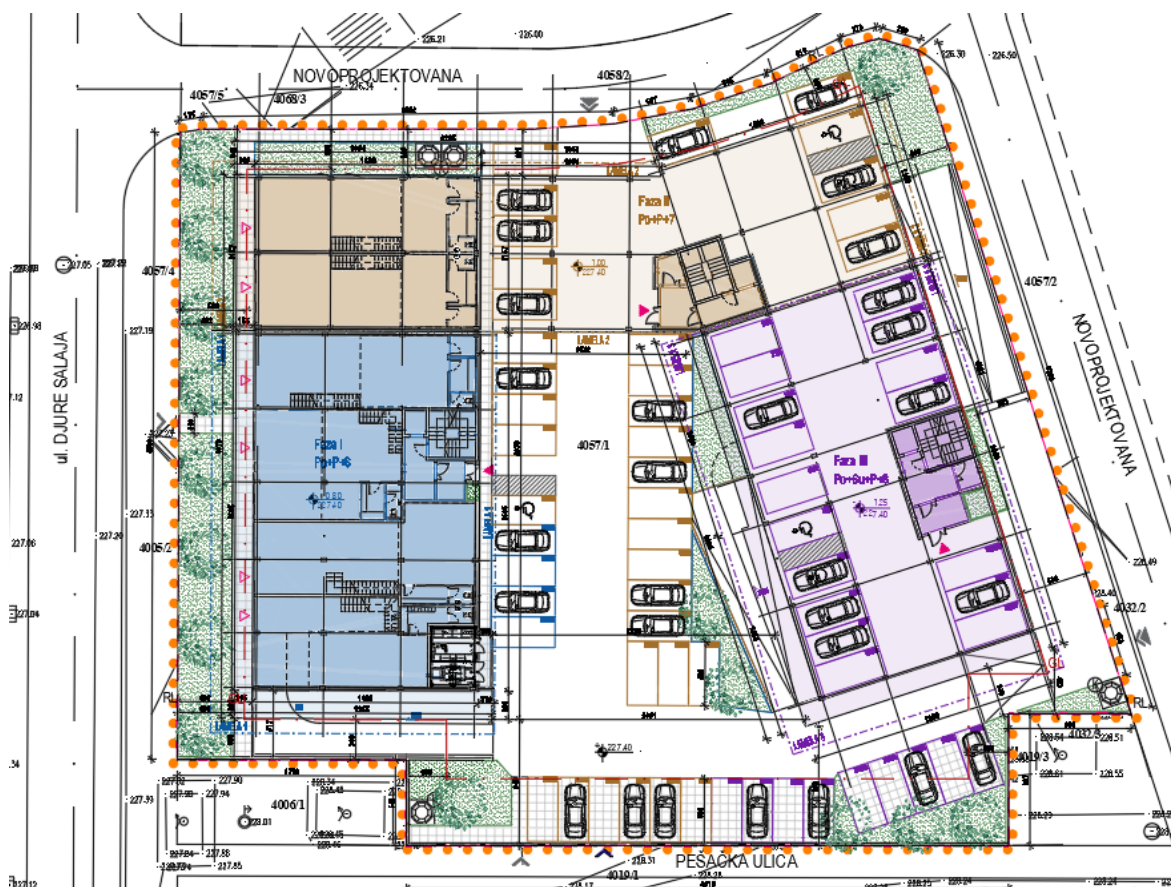
Слика 6 – Урбанистичка регулација са грађевинским линијама (ПГР)

Планирани комплекс има обезбеђен приступ са све четири стране путем јавних саобраћајница. Са северне и источне стране налазе се новопроектване, али још увек неизграђене саобраћајнице. Са западне стране објекат се ослања на постојећу улицу Ђуре Салаја.

Колски приступ локацији је обезбеђен у складу са издатим условима – омогућена су два приступа, један колско-пешачки прилаз парцели и један трајни колски прикључак (колско-пешачки), чиме се задовољавају технички и функционални критеријуми приступачности локацији. Поред тога, предвиђена су и два пешачка прилаза, један са јужне стране на планирани пешачки пролаз и други са западне стране, са улице Ђуре Салаја (Јабланичке).

Облик и позиционирање објекта прати физичку структуру постојећих вишепородичних објеката у окружењу, конфигурацију постојећих и планираних улица, као и грађевинских линија дефинисаних планским документом, чиме се обезбеђује хармонично уклапање у просторну целину. У односу на постојеће вишепородичне стамбене објекте на суседним парцелама, планирани објекат ће чинити функционално и визуелно складну урбану структуру.

Грађевинска парцела ГП1, на којој је планирана изградња, са јужне стране се граничи са катастарском парцелом број 4019/1 К.О. Лесковац. Ова парцела је у планској документацији дефинисана као пешачки пролаз и јавна блоковска површина, а у пракси се већ користи у те сврхе (Слика 7).



Слика 7 – Положај објекта у односу на грађевинску и регулациону линију

Код планираног објекта, подземна етажа може се формирати и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту, изван основног габарита објекта, под условом да то не ремети функционисање самог објекта, нити омета постојећу или планирану инфраструктуру и саобраћајну мрежу.

Максимална спратност

Планским документом дефинисано је да максимална дозвољена спратност објекта износи **седам надземних етажа**.

Угаони објекат се дефинише као објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока, односно излази на две саобраћајнице са две додирне грани. У циљу архитектонског наглашавања угаоног положаја, планским документом предвиђено је наглашавање угаоног, централног волумена објекта доградњом једне етаже.

У планираном решењу наглашавају се два угла:

- угао између улице Ђуре Салаја и новопројектоване улице,
 - угао између две новопројектоване улице.
- Ови углови треба да буду архитектонски обликовани на начин који ће

визуелно нагласити положај и значај објекта у уличном простору, кроз волумен, висину и материјализацију.

У складу са наведеним углови објекта наглашени су додавањем још једне етаже, тако да спратност објекта на угловима, ламеле 2 – фазе II, износи П+7.

Кота приземља

Нулта кота представља висинску референцу и дефинише се као тачка пресека природне линије терена и вертикалне осе објекта. Усвојене нулте коте за предметне објекте износи за ламелу 1 **+226.60 м.н.в.**, за ламелу 2 **+226.40м.н.в.**, за ламелу 3 **+228.65 м.н.в.**

Приземна етажа је подигнута од 0.80м до +1.65 м у односу на нулту коту, са циљем постизања бољег квалитета станова у приземљу – пре свега у погледу приватности, природне осветљености и заштите од влаге.

Свака ламела у оквиру комплекса има своју нулту коту, прилагођену конфигурацији терена. Нулте коте појединачних ламела су следеће:

- **Ламела I:** +226.60 м.н.в.
- **Ламела II:** +226.40м.н.в.
- **Ламела III:** +228.65 м.н.в.

Ова разлика у нултим котама омогућава ефикасније усклађивање објекта са постојећим и планираним падом терена, бољу функционалну организацију улаза, као и рационално решавање прикључења на инфраструктуру.

2.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС”, број 22/2015), је прописана класификација објеката према намени, функционалним и структуралним карактеристикама, и степену утицаја на окружење, с обзиром на ризике везане за изградњу и експлоатацију. Планирана класификација намене објекта је дата у табели бр.3.

Објекат	Назив	Објашњење	Додатни критеријум	Класификациони број	категорија	
Објекат на ГП1	Стамбене зграде са три или више станова	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 2.000 м ² или П+4+Пк (ПС)	112222	В (V)	91.67%

	Зграде за трговину на велико и мало	Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.	До 400 м ² или П+1	123001	Б (В)	8.17%
	Трафостаница	Трансформаторске станице и подстанице		221420	Г	0.16%

Табела бр.3 Класификација објекта

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

ГП1				
ПОВРШИНЕ		Намена	Вишепородично становање	
		Површина парцеле	3412.00 м ²	
		Површина под објектом (хоризонтална пројекција)	1705.54 м ²	
		Укупна бруто површина	16116.59м ²	
	Зелене површине	Површина зеленила	425.12м ²	
		Проценат зеленила	12.46%	
ОБЈЕКАТ	планирани	Број објеката на грађевинској парцели	1 стамбени објекат (3 ламеле)	
		Спратност	ламела 1 - По+П+6, ламела 2 - По+П+7, ламела 3 - По+Су+П+6	
		Објекти	БРГП (м ²)	13671.24м ² (надземних етажа)
УКУПНО	Индекс изграђености		4.01	
	Индекс заузетости (искоришћености)		49.98 %	
	Број паркинг места		132	

Табела бр.4 Урбанистички параметри

Упоредни приказ параметара ПГР-а и УП-а		
Урбанистички параметри	ПГР (предвиђено)	ГП1 Урбанистички пројекат (остварено)
БРГП	/	13671.м ² (надземно)
Индекс изграђености (Ии)	/	4.01
Индекс заузетости (Из)	макс. 50%	49.98%
Спратност објекта	седам надземних етажа	По+П+6 – ламела 1, По+П+7 – ламела 2, По+Су+П+6 – ламела 3
Висина	/	29.50м (кота слемена)
Проценат зелених површина	мин. 10%	12.46%
Број паркинг места	на 70м ² стамбеног простора 1ПМ – 8624.63м ² станова / 70 = 123.20 тј. 124ПМ , на 150м ² пословног простора (робне куће) 1ПМ - 782.16м ² локала / 70 = 5.21 тј. 6ПМ	132ПМ

Табела бр.5 Урбанистички параметри – упоредна табела

2.5. ТЕХНИЧКИ ОПИС БУДУЋЕГ ОБЈЕКТА НА ГП1

Инвеститор:	BM INVEST GROUP DOO Лесковац, Учитеља Јосифа 1/3, 16000 Лесковац
Објекат:	Вишепородични стамбено - пословни објекат, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Врста радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора и Планом генералне регулације 2 – „Центар – Запад“ („Службени гласник Града Лесковца” бр. 31/15) израђено је Идејно решење за потребе изградње Вишепородичног стамбено - пословног објекта, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац.

ЛОКАЦИЈА

Вишепородични стамбено - пословни објекат, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, пројектован је у Лесковцу, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац. Површина к.п.бр. 4005/3 К.О. Лесковац износи 31.00м², површина к.п.бр. 4006/2 К.О. Лесковац 225.00м², површина к.п.бр. 4019/2 К.О. Лесковац 464.00м², површина к.п.бр. 4032/1 К.О. Лесковац 139.00м², површина к.п.бр. 4057/1 К.О. Лесковац 2162.00м², површина к.п.бр. 4058/3 К.О. Лесковац 391.00м². Од наведених катастарских парцела предлогом парцелације формира се нова парцела ГП1 укупне површине 3412.00м², која је предмет овог идејног решења. Предметне парцеле се налазе у целини 1, подцелини 1ц, у зони вишепородичног становања где је планирана изградња објекта вишепородичног становања.

Планирани објекат има обезбеђен приступ са све четири стране путем јавних саобраћајница. Са јужне стране предвиђена је пешачки пролаз и са ње је предвиђен један пешачки прилаз. Са северне стране је планирана новопроектвана саобраћајница са које је предвиђен један колско-пешачки прилаз парцели, док је са источне стране предвиђен један трајни колски прикључак (колско-пешачки) са новопланиране саобраћајнице. Са западне стране објекат се ослања на постојећу улицу Ђуре Салаја са које је предвиђен један пешачки прилаз.

Повлачење грађевинске линије у односу на регулациону линију дефинисано планом, са северне стране 3м, са источне стране 5м, са јужне стране 3м и 5м и са западне стране 5м.

Предметна ГП1 се са северне стране граничи са к.п.бр. 4057/5, 4068/3 и 4058/2 К.О. Лесковац, са источне стране се граничи са к.п.бр. 4057/2 и 4032/2. Са јужне стране се граничи са к.п. бр. 4032/3, 4019/3, 4019/1 и 4006/1 и са западне стране са к.п.бр. 4005/2 и 4057/4.

На парцели је обезбеђен довољан број паркинг места. Потребно је 124 паркинг места, по критеријуму једно паркинг место за 70м² нето површине стамбеног простора (183 станова укупне корисне површине 8624.39м²) и 6 паркинг места по критеријуму једно паркинг место за 150м² нето површине локала. Пројектом је предвиђено 132 паркинг места.

Предвиђено је 425.12м² зелених површина, од тога је 357.60м² зелених површина у директном контакту са тлом, док је 63.52м² зелене површине на подземном делу објекта. Што износи 12.46% површине грађевинске парцеле, а у складу са планским документом предвиђено минимално 10% зелених површина.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац		3412.00м ²
Укупна БРУТО изграђена површина		16116.59м ²
БРГП*		13671.24м ²
Укупна НЕТО површина објекта		13681.34м ²
Спратност ламеле 1		По+П+6
Спратност ламеле 2		По+П+7
Спратност ламеле 3		По+Су+П+6
Површина земљишта под објектом		1705.54м ²
Индекс заузетости	макс. 50%	49.98%
Индекс изграђености	-	4.01
Број станова		183
Нето површина станова		8624.63м ²
Нето површина локала		782.16м ²
Број паркинг места	130	132
Површина зеленила	-	425.12м ² (357.60м ² на тлу)
Проценат зеленила	мин. 10%	12.46%(10.48%м ² на тлу)
Еколошки индекс		13.80

Табела 1 - преглед површина и урбанистичких параметара

НАПОМЕНА: Планом генералне регулације 2 – „Центар – Запад“ ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 31/15) предвиђено је, за вишепородично становање 1ПМ на 70м² стана, а за пословни простор (продавнице – робне куће) 1ПМ на 150м². Тако да је за 8624.63м² станова потребно је 124ПМ, док за 782.16м² пословног простора потребно је 6ПМ што укупно износи 130ПМ. Пројектом је предвиђено 132ПМ.

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог Вишепородичног стамбено - пословног објекта, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6.

Ламела 1 (I фаза)

Нулта кота ламеле 1 је на 226.60 м.н.в. У подрумској етажи, на коти -2.10м (224.50 м.н.в.) пројектован је лифт, степениште, техничка просторија и подземна гаража са 36 гаражних места, којој се приступа преко рампе одговарајућег нагиба.

Етажа приземља пројектована је на коти +0.80м (227.40 м.н.в.) и на њој се налази 4 локала различитих квадратура са галеријским простором, улазни ветробран коме се приступа са источне стране објекта. У склопу приземља је прве ламеле је пројектована и трафостраница.

Осталих 6 етажа су типски пројектоване са по 9 стамбених јединица различитих структура на истој. Први спрат на коти +6.60м (233.20 м.н.в.), други спрат на коти +9.50м (236.10 м.н.в.), трећи спрат на коти +12.40м (239.00 м.н.в.), четврти спрат на коти +15.30м (241.90 м.н.в.), пети спрат на коти +18.20м (244.80 м.н.в.), шести спрат на коти +21.10м (247.70 м.н.в.), тавански простор на коти +24.00м (250.60 м.н.в.), на којој су предвиђене оставе за сваку стамбену јединицу по једна.

Укупан број стамбених јединица у првој ламели је 54.

Ламела 2 (II фаза)

Нулта кота ламеле 2 је на 226.40 м.н.в. У подрумској етажи, на коти -1.90м (224.50 м.н.в.) пројектоване су оставе, лифт, степениште, техничке просторије и подземна гаража којој се приступа са новопроектване улице рампом одговарајућег нагиба.

Етажа приземља пројектована је на коти +1.00м (227.40 м.н.в.) улазни ветробран са степеништем и лифтом је засебна целина у односу на део објекта са локалима и приступа му се са западне стране, у осталом делу приземне етаже је предвиђен паркинг простор.

Галеријски простор друге ламеле је на коти +3.90м (230.30 м.н.в.) у западном делу садржи галеријски део локала, док у централном и источном делу је пројектовано 6 стамбених јединица.

Осталих 6 етажа су типски пројектоване са по 9 стамбених јединица различитих структура. Први спрат на коти +6.80м (233.20 м.н.в.), други спрат на коти +9.70м (236.10 м.н.в.), трећи спрат на коти +12.60м (239.00 м.н.в.), четврти спрат на коти +15.50м (241.90 м.н.в.), пети спрат на коти +18.40м (244.80 м.н.в.), шести спрат на коти +21.30м (247.70 м.н.в.), тавански простор на коти +24.00м (250.60 м.н.в.), на којој су предвиђене оставе за сваку стамбену јединицу по једна.

У циљу архитектонског наглашавања угаоног положаја, препоручује се истицање угаоног/централног волумена објекта, као и могућност доградње још једне етаже која може да буде максимално 1/3 уличног фронта, те се у угловима 7 етаже са западне стране налазе 3 стамбене јединице, у централном делу етаже предвиђене су станарске оставе и са источне стране још 3 стамбене јединице, на коти +24.20м (250.60 м.н.в.).

Укупан број стамбених јединица у другој ламели је 66.

Ламела 3 (III фаза)

Нулта кота ламеле 3 је на 228.65 м.н.в. У подрумској етажи, на коти -4.15м (224.50 м.н.в.) пројектован је лифт, степениште, техничка просторија и подземна гаража са 17 гаражних места, којој се приступа преко рампе одговарајућег нагиба са новопроектване улице.

Етажа сутерена пројектована је на коти -1.25м (227.40 м.н.в.). Улазни ветробран са степеништем и лифтом је засебна целина и приступа му се са јужне стране, у осталом делу сутерена је предвиђен паркинг простор.

Приземна и осталих 6 етажа су типски пројектоване са по 9 стамбених јединица различитих структура на истој. Приземље је пројектовано на коти +1.65м (230.30

м.н.в.). Први спрат на коти +4.55м (233.20 м.н.в.), други спрат на коти +7.45м (236.10 м.н.в.), трећи спрат на коти +10.35м (239.00 м.н.в.), четврти спрат на коти +13.25м (241.90 м.н.в.), пети спрат на коти +16.15м (244.80 м.н.в.), шести спрат на коти +19.05м (247.70 м.н.в.), тавански простор на коти +21.95м (250.60 м.н.в.), на којој су предвиђене оставе за сваку стамбену јединицу по једна.

Укупан број стамбених јединица у трећој ламели је 63.

Преглед површина по етажама за ламелу 1 дат је у табели 2.

Етажа	Пнето (м2)	Пбруто (м2)
Подрум	1028.33	1073.48
Приземље	413.48	457.00
Галерије	190.31	458.28
I спрат	464.12	545.52
II спрат	464.12	545.52
III спрат	464.12	545.52
IV спрат	464.12	545.52
V спрат	464.12	545.52
VI спрат	464.12	545.52
Таван	193.12	212.75
Укупно	4609.96	5474.63 (БРГП 4401.15)

Табела 2 - преглед површина по етажама за ламелу 1.

Преглед површина по етажама за ламелу 2 дат је у табели 3.

Етажа	Пнето (м2)	Пбруто (м2)
Подрум	719.69	778.10
Приземље	211.74	244.62
Галерије	391.90	583.63
I спрат	508.42	601.68
II спрат	508.42	601.68
III спрат	508.42	601.68
IV спрат	508.42	601.68
V спрат	508.42	601.68
VI спрат	508.42	601.68
Таван	517.48	601.68
Укупно	4891.33	5818.11 (БРГП 5040.01)

Табела 3 - преглед површина по етажама за ламелу 2.

Преглед површина по етажама за ламелу 3 дат је у табели 4.

Етажа	Пнето (м2)	Пбруто (м2)
Подрум	561.04	593.77
Сутерен	36.84	47.35
Приземље	475.60	558.19
I спрат	475.60	558.19
II спрат	475.60	558.19
III спрат	475.60	558.19
IV спрат	475.60	558.19
V спрат	475.60	558.19
VI спрат	475.60	558.19

Таван	252.97	275.40
Укупно	4180.05	4823.85 (БРГП 4230.08)

Табела 4 - преглед површина по етажама за ламелу 3.

КОНСТРУКЦИЈА

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни са елементима димензија према будућем статичком прорачуну. Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча д=20цм. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Кров је предвиђен као кос кров.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су вишеслојни, од гитер блокова дебљине 20цм са одговарајућом термоизолацијом и завршном обрадом у демит фасади и композитним фасадним панелима. Дебљина термоизолације у складу са будућим елаборатом енергетске ефикасности. Завршна обрада косог крова пластифицирани равни лим.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм малтерисани и бојени полудисперзијом. У санитарним чворовима и кухињи предвиђено је облагање зидова гранитном керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизоловати одговарајућим хидроизолационим премазом.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи се хидроизолациона мембрана, армирано-бетонска контра плоча дебљине 50-60цм (у зависности од будућег прорачуна). У гаражи се као завршна облога изводи бетон, а у техничким просторијама и оставама армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, ходницима и степенишном простору је од гранитне керамике. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, Планом генералне регулације 2 – “Центар-запад” за град Лесковац (“Службени гласник града Лесковца”, бр. 31/15), као и техничким условима надлежног јавног предузећа ЈП “Урбанизам и изградња Лесковац” предвиђен је паркинг простор у оквиру грађевинске парцеле и подземних гаража.

Укупан број пројектованих паркинг места износи 130, распоређених по ламелама, етажама и у партеру како следи:

Ламела 1 (I фаза)

Подземна гаража: 35 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Партер: 4 паркинг места,

Укупно: 39 паркинг места.

Ламела 2 (II фаза)

Подземна гаража: 15 паркинг места

Партер: 27 паркинг места, 1 место за особе са инвалидитетом

Приземље: 8 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Укупно: 50 паркинг места.

Ламела 3 (III фаза)

Подземна гаража: 17 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Сутерен: 17 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Партер: 9 паркинг места.

Укупно: 43 паркинг места.

ЗЕЛЕНИЛО

Планска условљеност за зелене површине у погледу процентуалног односа заступљености исте је дата као минимум од **10%**, 15 % оптимално од површине парцеле.

Највећи појас зелених површина се налази на западном делу парцеле. На северу парцеле се такође налазе два мања појаса зелених површина. На југу парцеле је такође предвиђено зеленило, као и у централном делу парцеле уз трећу ламелу.

На парцели је предвиђено 15 дрвета, пречника крошње мање од 6.1м чији ће избор прецизније бити дефинисан кроз каснију израду пројекта спољног уређења.

Предвиђено је 425.12м² зелених површина, од тога је 357.60м² зелених површина у директном контакту са тлом, док је 63.52м² зелене површине на подземном делу објекта. Што износи 12.46% површине грађевинске парцеле (10.48% у директном контакту са тлом).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање у зимским месецима предвиђено је даљинско грејање на градски топлотни вод.

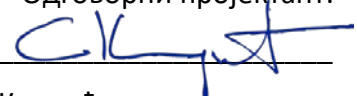
ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевима за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



Славиша Кондић, дипл. инж. арх.,
Лиценца бр. 300М55213

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Избор локације за изградњу планираног стамбеног објекта извршен је на основу свеобухватне анализе просторних, функционалних и економских параметара. При одабиру локације узети су у обзир услови непосредног урбаног окружења, ниво друштвене и техничке инфраструктуре, као и економска оправданост реализације планираних садржаја.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, неопходан за издавање локацијских услова, дефинисан је важећим планским документом. У складу са тим, неопходно је обезбедити приступ јавној површини, као и базичну инфраструктурну опремљеност која подразумева могућност прикључења на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу.

Уколико у тренутку подношења захтева за изградњу одговарајућа инфраструктурна мрежа није изграђена, подразумева се да инвеститор преузима обавезу изградње или учешћа у изградњи одговарајућих недостајућих делова инфраструктурне мреже, у складу са прописима и техничким условима надлежних јавних предузећа.

3.1. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Опис саобраћајног решења

Планирано саобраћајно решење за предметни објект је конципирано у складу са условима дефинисаним у важећем Плану генералне регулације 2 – “Центар-запад” за град Лесковац (“Службени гласник града Лесковца”, бр. 31/15), као и техничким условима надлежног јавног предузећа ЈП “Урбанизам и изградња Лесковац”.

Грађевинска парцела, формирана од катастарских парцела број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац, има повољан положај са аспекта саобраћајног приступа – наслања се на јавне саобраћајнице са четири стране: западне, источне и северне, док се са јужне стране граничи са пешачком површином и инфраструктурним зонама (постојеће трафостанице).

Постојеће стање уличне и пешачке мреже:

- **Западна страна:** улица Јабланичка (Ђуре Салаја), асфалтирана, са коловозом ширине 6,50 м и обостраним тротоарима. Улица је високофреквентна, повезује више важних градских тачака и формира окосницу приступа локацији.
- **Источна страна:** делимично изграђена приступна саобраћајница која се користи за прилаз постојећим објектима у блоку и паркинг простору. Постоји асфалтни застор у функцији прилаза и приступа трафостаници.
- **Северна страна:** саобраћајница на овој страни није реализована на терену.
- **Јужна страна:** изведен је колско-пешачки прилаз који се користи за потребе стамбеног блока „Три шешира“, са прикључком на постојећи паркинг простор.

Планирана саобраћајна решења:

- Улица Јабланичка (Ђуре Салаја), задржава постојећи правац и у делу предметне локације је дефинисаним профилем коловоза ширине 7,00 м и и обостраним бициклистичким стазама и тротоарима.
- Са северне стране, планирана је нова саобраћајница, са планираним коловозом ширине 6,00 м и чини га само коловоз у овој ширини.
- Са источне стране, новопланирана улица у регулацији ширине 8,50 м има габарите: коловоз 5,00 м, западни тротоар 2,00 м, источни тротоар 1,50 м.
- Са јужне стране, у плану је формирање пешачког пролаза ширине 2,50 м, који омогућава повезивање блока и приступ стамбеним објектима.

Унутрашње саобраћајне површине:

Све површине унутар парцеле, предвиђене за кретање возила, морају испуњавати услове проходности за меродавно возило. Ширина трака, радијуси кретања, висинске разлике и обележавање морају бити у складу са прописима.

Пешачке површине се третирају као поплочане (камен, бетонске плоче, растер и сл.), уз посебну обраду прелаза на зонама колског кретања, где се мора обезбедити безбедно одвајање пешачких и возачких токова.

Паркирање:

Све потребе за паркирањем решавају се у оквиру саме грађевинске парцеле, сагласно са ставом 1 члана 3 Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова и Допунама Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС" број 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Број паркинг места се утврђује у складу са важећим нормативима, а паркинг се реализује као саставни део објекта (у оквиру подземне или приземне или сутеренске етажне) и на парцели, на партеру. У складу са планским документом предвиђен је паркинг простор у оквиру грађевинске парцеле, по нормативу на сваких 70м² стамбеног простора 1 паркинг место и на 150м² пословног простора (продавнице – робне куће) 1ПМ.

Потребно је 130 паркинг места, по критеријуму једно паркинг место за 70м² нето површине стамбеног и пословног простора. Пројектовано је 132 паркинг места, од тога остварено 39(35+4)ПМ у Ламели 1, 50(46+4)ПМ у Ламели 2 и 43ПМ у Ламели 3.

Од укупног броја паркинг места, више од 5% је намењено особама са инвалидитетом. Паркинг места за особе са посебним потребама обезбеђена су у свим фазама изградње:

- Прва фаза: 2ПМ у подруму
- Друга фаза: 2ПМ у приземљу и 1ПМ у партеру
- Трећа фаза: 2ПМ у подруму и 2ПМ у сутерену

Укупно је планирано 9 паркинг места за особе са инвалидитетом, чиме се испуњавају и превазилазе прописани минимални услови приступачности.

3.2. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

У складу са важећим планским документом и Сепаратом о техничким условима („Службени гласник града Лесковца“, бр. 19/2024 и 11/2025), као и обавезом примене еколошког индекса као додатног урбанистичког параметра, на предметној парцели је планирано уређење зелених и слободних површина које одговара савременим захтевима одрживог развоја и унапређења животне средине.

Зелене површине се третирају као саставни елемент парцеле и обликују се у виду различитих вегетационих и површинских форми – од травнатих површина у директном контакту са тлом, преко дрвенасте вегетације, до зелених кровова и пропусних застора. Све површине које учествују у циркулацији воде, пружају хладовину, филтрирају ваздух и визуелно обогаћују простор третирају се као еколошки функционалне површине (ЕФП) и улазе у обрачун еколошког индекса (ЕИ), који омогућава квалитативну процену уређености зелене инфраструктуре на парцели.

На предметној парцели евидентирани су следеће еколошки функционалне површине:

- ЕФП1 – Зелене површине у директном контакту са тлом – 357.60 м² (ТФ = 1.0)
- ЕФП3-1 – Дрвеће са пречником крошње до 3м – 15 стабала (ТФ = 0.3)
- ЕФП5-1 – Зелене површине на подземном објекту – до 80цм. – 63.52 м² (ТФ = 0.4)
- ЕФП6 - Површине под делимично пропусним зазором (растер плоче) – 277.92 м² (ТФ = 0.3)
- ЕФП9 - Површине под непропусним зазором (асфалт, бетон...) – 1093.82 м² (ТФ = 0)

Укупна површина парцеле износи 3412.00 м². Применом дефинисаних тежинских фактора, еколошки индекс се израчунава по следећој формули:

$$\begin{aligned} \text{ЕИ} &= (\text{ЕФП1} \times \text{ТФ1} + \text{ЕФП3-1} \times \text{ТФ3-1} + \text{ЕФП5-1} \times \text{ТФ5-1} + \text{ЕФП6} \times \text{ТФ6} + \text{ЕФП9} \times \text{ТФ9}) / \text{П} \\ \text{ЕИ} &= (357.60 \text{ м}^2 \times 1 + 15 \times 0.3 + 63.52 \text{ м}^2 \times 0.4 + 277.92 \text{ м}^2 \times 0.3 + 1093.82 \times 0) / 3412 \\ \text{ЕИ} &= 470.884 / 3412 \approx 0.1380 \end{aligned}$$

$$\text{Ниво озелењености} = \text{ЕИ} \times 100 = 13.80\%$$

Планираним уређењем обезбеђен је функционалан и еколошки одржив простор који премашује минималне (10%) и оптималне (15%) норме озелењености прописане за вишепородичне објекте. Остварени ниво од 13.80% указује на квалитетно пројектовање простора у функцији очувања микроклиме, смањења негативних климатских утицаја, побољшања водне и енергетске ефикасности, као и стварања пријатнијег амбијента за кориснике.

Овакво решење у потпуности је усклађено са захтевима важеће регулативе и представља одговоран приступ планирању зелене инфраструктуре у урбаном окружењу, што доприноси унапређењу квалитета живота на нивоу парцеле, блока и ширег окружења.

3.3. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За сакупљање и евакуацију отпада користиће се подземни контејнери. Решење евакуације отпада планирано је у складу са општим условима. Планирана позиција за смештај четири подземна контејнера је приказана на графичким прилозима.

Подлога за прилаз контејнерима је од чврстог материјала без степеника, и плато са контејнерима омогућава једноставан приступ корисницима. Контејнери су смештени на адекватном месту и омогућен је директан приступ са улице.

3.4. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта спроводи се уз поштовање свих прописа и стандарда у области заштите животне средине. Није дозвољена изградња која би могла угрозити компоненте животне средине — воду, ваздух или земљиште — нити објекте или садржаје на суседним парцелама, било у функционалном, еколошком или естетском смислу.

Изградња објекта чија делатност подразумева емисију опасних или штетних материја у ваздух, воду или земљиште, као и генерисање буке изнад дозвољених граница за предметну акустичну зону, строго је забрањена.

Објекат не производи негативне утицаје на животну средину, нити угрожава постојеће објекте у непосредном окружењу. Архитектонска обрада и одабир материјала биће дефинисани техничком документацијом и реализовани на начин који доприноси визуелном и еколошком унапређењу ширег урбаног простора.

Пројектовањем и изградњом у складу са принципима одрживог развоја, планирани објекат допринеће очувању и унапређењу квалитета животне средине.

3.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Савремени приступ планирању и изградњи нових објеката подразумева примену мера које доприносе рационалној потрошњи енергије, уз очување природних ресурса и повећање удобности коришћења простора. Посебан значај има примена обновљивих извора енергије и развој технолошки напредних, енергетски ефикасних решења.

Циљ енергетски ефикасне изградње је постизање високог нивоа термалног комфора током целе године, уз минималну потрошњу енергије за грејање, хлађење, вентилацију и осветљење. У том смислу, предвиђене су следеће мере:

- Примена пасивних соларних стратегија, укључујући оптималну оријентацију објекта ради максималног коришћења сунчеве енергије, примену заштите од прегревања током летњих месеци и омогућавање природне вентилације;
- Термотехничко побољшање омотача зграде, кроз квалитетну топлотну изолацију спољних зидова, крова и подова, као и употребу високо енергетски ефикасне прозорске столарије са добром ваздушном заптивеношћу и термичком изолацијом;
- Уградња ефикасних система за грејање и припрему санитарне топле воде, уз могућност примене обновљивих извора енергије (нпр. соларни панели, топлотне пумпе);
- Контрола унутрашње микроклиме, путем савремених система за климатизацију и вентилацију који омогућавају прецизно управљање параметрима квалитета ваздуха;

- Максимално коришћење дневне светлости, као и примена вештачког осветљења са ниском потрошњом енергије (LED технологија);
- Рационално обликовање објекта, избегавањем прекомерне разуђености форме, чиме се смањују топлотни губици услед неповољног односа површине омотача према корисној површини.

Све мере морају бити усклађене са наменом и функционалним захтевима објекта, уз поштовање осталих техничких и просторних ограничења.

Објекат ће бити пројектован и изведен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011), уз примену важећих националних и европских стандарда у овој области.

3.6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

Мере заштите од елементарних непогода обухватају скуп превентивних и техничких поступака који имају за циљ спречавање или ублажавање последица различитих облика опасности. Под елементарним непогодама подразумевају се природне појаве (поплаве, земљотреси, клизишта, снежне падавине и сл.), као и непогоде проузроковане људским деловањем (пожари, експлозије, хаварије) и друге форме опште угрожености.

У циљу заштите од сеизмичких дејстава, све фазе пројектовања и изградње морају бити усклађене са важећим прописима, а нарочито са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90), као и са свим другим релевантним техничким и законским актима који регулишу конструктивну стабилност у зони потенцијалног сеизмичког ризика.

Заштита од пожара мора бити обезбеђена у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др. закон), као и у складу са подзаконским актима, техничким прописима и стандардима из области пасивне и активне противпожарне заштите.

Објекти морају бити обезбеђени спољном хидрантском мрежом, изведеном у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, бр. 3/2018). Планирана саобраћајна инфраструктура обезбеђује пуни приступ за интервенцију ватрогасно-спасилачких јединица до свих делова објекта.

У оквиру поступка прибављања локацијских услова, обавезно је прибављање посебних услова заштите од пожара и експлозија, у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), као и чланом 16. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017).

Примена ових мера представља обавезан део планирања и пројектовања, с циљем обезбеђивања безбедности људи, објеката и животне средине.

3.7. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Објект који је предмет овог урбанистичког пројекта, као и објекти у његовој непосредној околини, нису евидентирани као непокретна културна добра, нити као добра која уживају претходну заштиту, у складу са доступним подацима надлежне службе за заштиту културног наслеђа.

Ипак, обавезујуће је поступање у складу са чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/1994), према којем је прописано да, уколико се током извођења радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова мора без одлагања обуставити радове, о томе обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе и предузети све потребне мере за очување налаза у затеченом стању и положају у ком је откривен.

Ова мера има за циљ очување могућих културно-историјских слојева терена и спречавање њиховог уништавања или оштећења, у складу са принципима заштите културног наслеђа.

3.8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Пројектом је предвиђен стамбени објект са подрумском етажом. Начин фундирања, као и мере заштите од подземне воде и влаге, биће дефинисани у складу са резултатима и препорукама из Елабората о геотехничким условима градње, који ће се изградити за потребе израде пројектне документације за грађевинску дозволу.

Сви елементи везани за фундирање и хидротехничку заштиту биће усклађени са важећим прописима, и то у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/2023).

3.9. КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Планираним решењем омогућен је приступ парцели и објекту особама са инвалидитетом. Обезбеђено је неометано и континуирано кретање, као и приступ свим садржајима у оквиру парцеле, за све категорије корисника простора.

Даљом разрадом урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације, неопходно је реализовати све мере прописане Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр. 22/15). Ове мере се односе на несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина, као и приступ свим садржајима у оквиру парцеле и самог објекта.

У оквиру паркинг простора, предвиђено је обезбеђивање паркинг места за возила особа са инвалидитетом, у складу са нормативом од најмање 5% од укупног броја паркинг места.

4. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

На графичким прилозима у планском документу дате су оријентационе трасе инфраструктуре. Правила грађења и уређења за планирану изградњу усклађиваће се са тачном позицијом траса инфраструктура из овереног ситуационог плана (катастарско-топографске подлоге) и у складу са условима надлежних ималаца јавних овлашћења.

4.1. САОБРАЋАЈНИЦЕ

За потребе обезбеђења прикључка на саобраћајну површину, прибављени су услови ЈП Урбанизам и изградња.

Приступи и саобраћајни прикључци:

На основу планских услова и позиције парцеле у уличној мрежи, формираће се следећи прикључци:

- **Колско-пешачки прилаз са северне стране**, на новопланирану саобраћајницу, ширине 5,50 м. Положај прикључка је дефинисан у ситуационом плану, при чему ће прикључење бити изведено у нивоу коловоза, уз сечење тротоара и дефинисање лепеза у складу са траговима меродавног возила. Прикључак се пројектује у складу са техничким и безбедносним стандардима, са обавезом обележавања сигнализацијом (хоризонталном и/или вертикалном).
- **Трајни колско-пешачки прикључак са источне стране**, који ће представљати главни улаз и излаз за возила и пешаке. Планирани прикључак је ширине 5,50 м и изводи се у складу са нивоом планиране улице и нормама безбедног укључења у саобраћај.
- **Један пешачки прилаз са јужне стране** парцеле, на планирани пешачки пролаз, максималне ширине 1,50 м.
- **Један пешачки прилаз са западне стране** парцеле, на улицу Јабланичку (Ђуре Салаја), максималне ширине 1,50 м.

Формирање саобраћајног прикључка са западне стране, директно на улицу Јабланичку (Ђуре Салаја), није дозвољено.

Пројектовани прикључци на саобраћајницу су у складу са условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, број 1144-2/25 и 2178-1/25 од 26.05.2025.године.

4.2. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

4.2.1 Водовод

У улици Ђуре Салаја постоји изграђена водоводна мрежа профила Ø400 и Ø100, на коју се може извршити прикључење за планирани вишепородични стамбено-пословни објект, спратности По+П+6 (I фаза), По-П+7 (II фаза) и По-Су+П+6 (III фаза).

За сваку фазу изградње потребно је посебно предвидети један прикључак на уличну водоводну мрежу, с обзиром да се свака фаза третира као самостална техничко-

функционална целина са одговарајућим бројем стамбених јединица и пословних простора.

Положај прикључка и водомерних шахти биће дефинисан кроз даљу техничку разраду у фази Идејног решења, односно у поступку издавања локацијских услова. Уколико се у оквиру простора око објекта планира изградња нових саобраћајница, могуће је постављање прикључка и у тим трасама, уз претходну сагласност комуналног предузећа.

Пречник прикључка биће дефинисан на основу хидрауличног прорачуна, који је обавезно израдити у оквиру пројекта хидротехничких инсталација.

За сваку фазу објекта, у оквиру водомерног склоништа, неопходно је предвидети уградњу главног комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде, као и одговарајући вентил испред регулационе линије. Исто се односи и на сваки пословни локал – предвидети посебан комбиновани водомер са вентилом испред регулационе линије.

За израду техничке документације потребно је да инвеститор прибави податке о притиску у водоводној мрежи од надлежног јавног комуналног предузећа.

4.2.2 Канализација

У улици Ђуре Салаја постоји изграђена канализациона мрежа профила КЦ-Т Ø1000, на коју је могуће остварити прикључење за планирани вишепородични стамбено-пословни објект, који ће се реализовати у три фазе.

С обзиром на то да је свака фаза самостална и технички независна целина са дефинисаним бројем стамбених јединица и пословних простора, за сваку од њих потребно је предвидети посебан прикључак на постојећу уличну канализациону мрежу.

Након израде Идејног решења и добијања локацијских услова, надлежно комунално предузеће ће дати прецизне техничке услове прикључења, као и положај и тип ревизионих шахти — било на постојећој инфраструктури, било у оквиру новопланираних саобраћајница у обухвату комплекса, и то за сваку фазу изградње појединачно.

У циљу заштите објекта од могућег повратног дејства отпадних вода из уличне мреже, није дозвољено да се санитарни уређаји, сливници или шахте налазе испод коте нивоа улице. Изузетно, прикључење на јавну канализациону мрежу за објекте чији су санитарни уређаји испод коте улице може бити одобрено, искључиво уз писмену сагласност комуналног предузећа и уз обавезну уградњу заштитног уређаја, који поставља сам инвеститор као саставни део унутрашње инсталације.

Све отпадне воде које се испуштају у јавну канализацију морају одговарати максимално дозвољеним концентрацијама (МДК) у складу са Правилником о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени гласник града Лесковца“, бр. 29/17).

Према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца, није дозвољено испуштање атмосферских вода са кровова, дворишта, стаза и других површина у фекалну канализациону мрежу.

У циљу смањења количине атмосферских вода са паркинг простора и других површина на отвореном, предвиђа се примена следећих решења:

- Уградња травнатих решетки (растера) испуњених травом или декоративним каменчићима;
- Примена пропусног бетона на деловима унутрашњих приступних саобраћајница, који омогућава директно инфилтрирање атмосферске воде у тло, захваљујући већем проценту празнина у материјалу у односу на стандардни бетон.

Овим мерама обезбеђује се боља хидротехничка контрола на локацији, смањује оптерећење јавне канализационе мреже и унапређује одрживост планираног простора.

Прикључење на водоводну и канализациону мрежу објекта на парцели ГП1 биће изведено према условима Јавног Предузећа “Водовод” Лесковац, број 17/2025-1613/1 од 20.03.2025.године.

4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

У складу са условима издатим од стране надлежног јавног предузећа, на основу захтева инвеститора од 16.06.2025. године (број 2561200-D.10.02-107499/2-25), за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде за парцеле број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 КО Лесковац, утврђени су следећи услови за електроенергетско снабдевање планираног комплекса.

Предметна локација обухвата изградњу три вишепородична стамбено-пословна објекта у три фазе:

- фаза 1: објекат спратности По+П+6, са 54 стамбене јединице и 4 пословна простора, који ће поседовати лифт, топлотну подстаницу, хидрофор, хидрантну пумпу, заједничку потрошњу, као и подземну гаражу опремљену системима за прскање, одводњавање дима и топлоте, сигурносном расветом и постројењем за повећање притиска. Грејање је предвиђено преко градске топлане. Једновремена инсталисана снага: 273,5 kW.
- фаза 2: објекат спратности По+П+7, са 66 стамбених јединица и 2 пословна простора, са истоветним техничким системима као у претходној фази. Једновремена снага: 308,25 kW.
- фаза 3: објекат спратности По+Су+П+6, са 63 стамбене јединице, такође са свим неопходним пратећим инсталацијама. Једновремена снага: 283,5 kW.

Сагласно техничкој документацији и анализи постојећег стања мреже, утврђено је да на предметној локацији не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета, због чега је као предуслов за прикључење планирано:

- изградња нове трафостанице ТС 10/0,4 kV „Ђуре Салаја 2“ у оквиру комплекса.

Прикључење трафостанице на постојећу 10 kV дистрибутивну мрежу врши се полагањем два нова кабловска вода типа ХНЕ 49А 3х(1х150 mm²):

- од трафостанице „1. Мај 2“ до будуће ТС „Ђуре Салаја 2“,
- од будуће ТС „Ђуре Салаја 2“ до постојеће ТС „Три шешира 2“.

Овом конфигурацијом се формира двострано напајање и обезбеђује стабилност система. Од нисконапонског блока новопланиране трафостанице до објекта унутар комплекса, предвиђено је полагање одговарајућег броја нисконапонских кабловских водова, чије техничке карактеристике и тачне трасе ће бити дефинисане у фази пројектовања и издавања услова за прикључење.

4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

За потребе пројектовања и изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+6 (I фаза), По+П+7 (II фаза) и По+Су+П+6 (III фаза), у улици Ђуре Салаја, на катастарским парцелама број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 КО Лесковац, примењују се услови за пројектовање и изградњу у складу са важећим прописима и техничким стандардима који се односе на електронске комуникационе мреже, као и са условима издатим од стране Телекома Србије.

У зони обухвата планираних радова налази се постојећа телекомуникациона инфраструктура, укључујући ТК канализацију, оптичку и претплатничку мрежу. Пројектовање и извођење радова мора бити усклађено са положајем и техничким карактеристикама постојећих ТК објеката, уз обавезно поштовање заштитних појасева и прописаних растојања.

Планирано је прикључење објекта на постојећу мрежу Телекома Србије, са преносом сигнала до сваког стана и локала оптичким путем. У том циљу, унутар објекта се планира изградња унутрашње оптичке мреже у складу са прописима структурног каблирања. У приземљу или подземној етажи објекта предвиђено је постављање ОДО ормана, док се на свакој етажи планира постављање оптичких спратних кутија (ОСК) за повезивање појединачних јединица.

Прикључење на спољну мрежу вршиће се преко оптичке спојнице на постојећем стубу, одакле ће се оптички кабл, путем ТК цеви положених у заштитни ров, увести у објект до ОДО ормана. Полагање ТК цеви и изградња кабловске канализације до прикључне тачке је у обавези инвеститора, док је изградња приводног оптичког кабла у надлежности Телекома Србије.

Унутрашње ТК инсталације у објекту изводи инвеститор, при чему је неопходно обезбедити постављање каблова у заштитним негоривим цевима до ММК (мултимедијалних кутија) унутар стамбених јединица. Просторије за постављање активне опреме морају бити приступачне и технички адекватне за монтирање и одржавање опреме.

Сви радови у зони постојеће ТК инфраструктуре морају се изводити уз обавезан стручни надзор представника Телекома Србије, а у случају потребе за измештањем или заштитом постојећих ТК елемената, инвеститор је дужан да у сарадњи са овлашћеним лицима Телекома изради техничко решење и прибави сагласност. Радови на заштити и евентуалном измештању изводе се о трошку инвеститора.

Пуштање прикључака у рад врши се након завршетка кабловских радова, на захтев појединачних корисника.

4.5. ТОПЛОВОД- И ГАСОВОД

Није планирано прикључење на гасовод у складу са Условима за укрштање и паралелно вођење, издатим од стране Предузећа за изградњу гасоводних системе, транспорт и промет природног гаса, "Југоросгаз" а.д. Београд Н/И-146 од

02.04.2025.године, у којима се наводи на предметној локацији нема пројектоване нити изведене топловодне, тј. гасоводне мреже.

Планирано је прикључење на топловодну мрежу Јавног комуналног предузећа за производњу и дистрибуцију топлотне енергије Топлана Лесковац. У складу са издатим условима од стране Топлана Лесковац, број 1536 од 17.03.2025.године, за прикључење на топловод, неопходна је изградња прикључног топловода.

5. СПРОВОЂЕЊЕ

5.1. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Обухват урбанистичког пројекта су катастарске парцеле катастарске парцеле број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац, које се налазе у граници захвата Плана генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-Запад“ („Службени гласник Града Лесковца“ бр. 31/15).

Формирање грађевинских парцела у складу са планским документом је предмет посебног пројекта препарцелације. Предлог препарцелације је приказан у графичком прилогу Урбанистичког пројекта.

Урбанистички параметри су израчунати и архитектонско решење је израђено узимајући у обзир планирану препарцелацију и формирање нове грађевинске парцеле. Новоформирана грађевинска парцела ГП1 имаће површину од 3412,00 м². Будућа грађевинска парцела по свим условима (величини, облику, дужини фронта, излаза на јавну површину) испуњаваће услове за грађевинску парцелу, у складу са планским документом.

5.2. ФАЗНА ИЗГРАДЊА

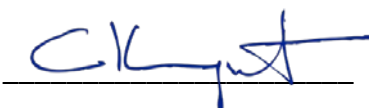
Изградња предметног објекта планирана је у три фазе (I фаза -Ламела 1, II фаза-Ламела 2 и III фаза - Ламела 3).

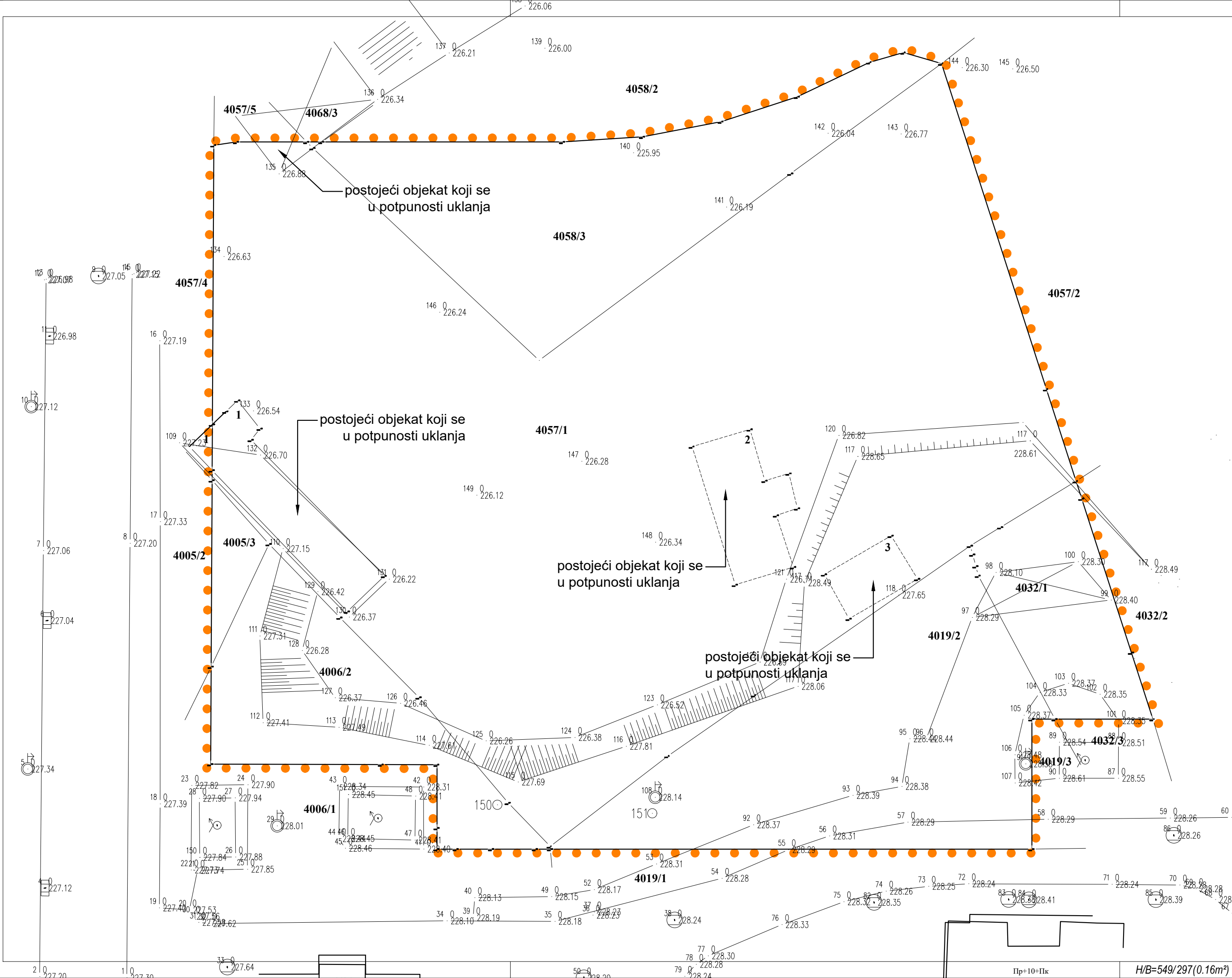
5.3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат, сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19,37/19 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019) представља основ за израду, доношење и издавање аката за изградњу објекта.

Планираној изградњи може се приступити тек на основу издатих Локацијских услова, Решења о грађевинској дозволи и Пријаве радова, све у складу са важећим законом.

Одговорни урбаниста
Славиша Кондић д.и.а.
Лиценца број 221А23221



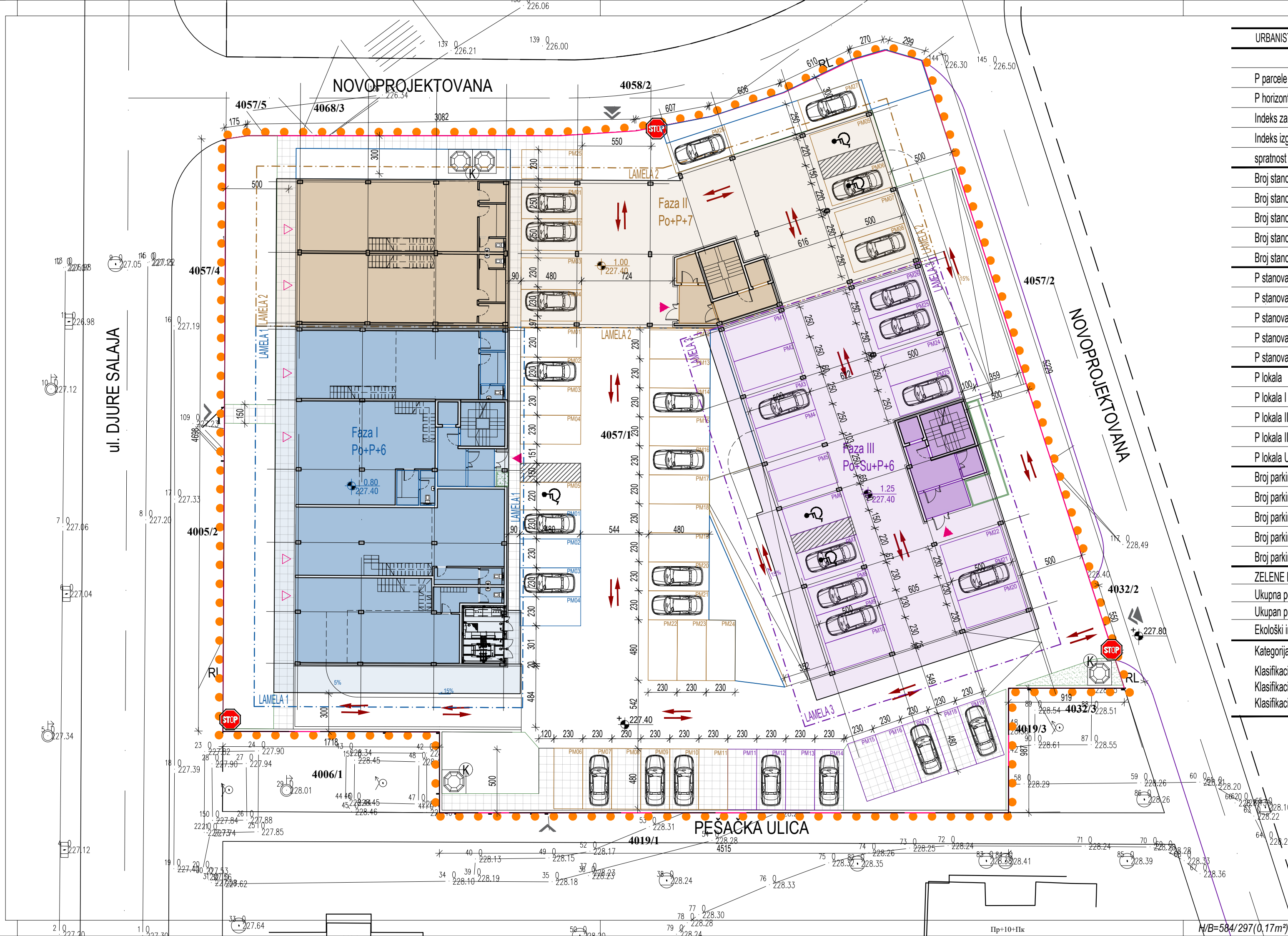


LEGENDA	
	GRANICA URB. PROJEKTA
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
	DETALJNE TAČKE (KOTE)
	BROJ KATASTARSKE PARCELE

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac  ulica Vožda Karadorda br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	objekat	VŠEPOSRODNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Izmeđa 1 spratnosti Po+P+6, Izmeđa 2 spratnosti Po+P+P+7, Izmeđa 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br.-4005/3, 4005/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	vrsta tehničke dokumentacije	URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade
	odgovorni urbanista		crtež	KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN sa granicom UP-a
	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 221 A232 21			
	saradnik	Marija Marinković, m.i.a.		
	saradnik	Katarina Medar, m.i.a.		
	saradnik			
	saradnik			
datum: jul 2025. god.		razmera: 1:250	crtež br. UP 01	
www.teking.rs				

Pr+10+Pr

H/B=549/297(0.16m²)



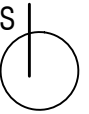
URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	3412m ²
P horizontalne projekcije objekta	-	1705.54 m ²
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.98%
Indeks izgrađenosti	-	4.01
spratnost	I faza Po+P+6, II faza Po+P+7, III faza Po+P+S+6	
Broj stanova		
Broj stanova I faza	54	
Broj stanova II faza	66	
Broj stanova III faza	63	
Broj stanova UKUPNO	183	
P stanova		
P stanova I faza	2449.80m ²	
P stanova II faza	3214.81m ²	
P stanova III faza	2960.02m ²	
P stanova UKUPNO	8624.63m ²	
P lokala		
P lokala I faza	542.55m ²	
P lokala II faza	239.61m ²	
P lokala III faza	-	
P lokala UKUPNO	782.16m ²	
Broj parking mesta	planom predviđeno	ostvareno
Broj parking mesta I faza	39	35+4
Broj parking mesta II faza	48	46+4
Broj parking mesta III faza	43	43
Broj parking mesta UKUPNO	130	132
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupna površina zelenih površina	425.12 m ² (357.60m ² na tlu)	
Ukupan procenat zelenih površina	min.10%	12.46% (10.48% na tlu)
Ekološki indeks	13.80	
Kategorija objekta	V	
Klasifikacioni broj	91.67%	112222
Klasifikacioni broj	8.17%	123001
Klasifikacioni broj	0.16%	221420

LEGENDA	
	GRANICA URB. PROJEKTA
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
	DETALJNE TAČKE (KOTE)
	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA PARCELA
	KOLSKO-PEŠAČKI PRILAZ
	PEŠAČKI PRILAZ
	ULAZ U OBJEKAT-stanari
	ULAZ U OBJEKAT-lokali
	KONTEJNERI
	UREDJENO ZELENILO
	LIŠĆARSKO ZELENILO
	PARKING MESTO

PLANIRANI OBJEKAT	
	I FAZA
	II FAZA
	III FAZA

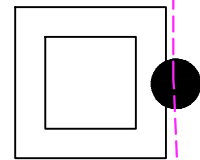
LEGENDA NULTIH KOTA	
Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 226.60
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 226.40
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 228.65

NAPOMENA
Nulta kota svake lamele je određena ponaosob.
Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.



investitor	objekat	vrsta tehničke dokumentacije
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPOSLOJNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4006/3, 4006/2, 4019/2, 4022/1, 4057/3 i 4058/3 K.O. Leskovac	URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade
	odgovorni urbanista	crtež
	dr. Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 221 A232 21	
	saradnik	Marija Marinković, m.i.a.
	saradnik	Katarina Medar, m.i.a.
	saradnik	
	saradnik	
	saradnik	
	saradnik	
ulica Vukta Karadžića br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com		
datum: jul 2025. god. razmera: 1:250 crtež br. UP 02 www.teking.rs		





KM Ø 100

S Ø 400

PN1/2.2

PKO 138b

PZOK 20.2a

vod TS "1. Maj 2"

N L1.70d6
R=30m

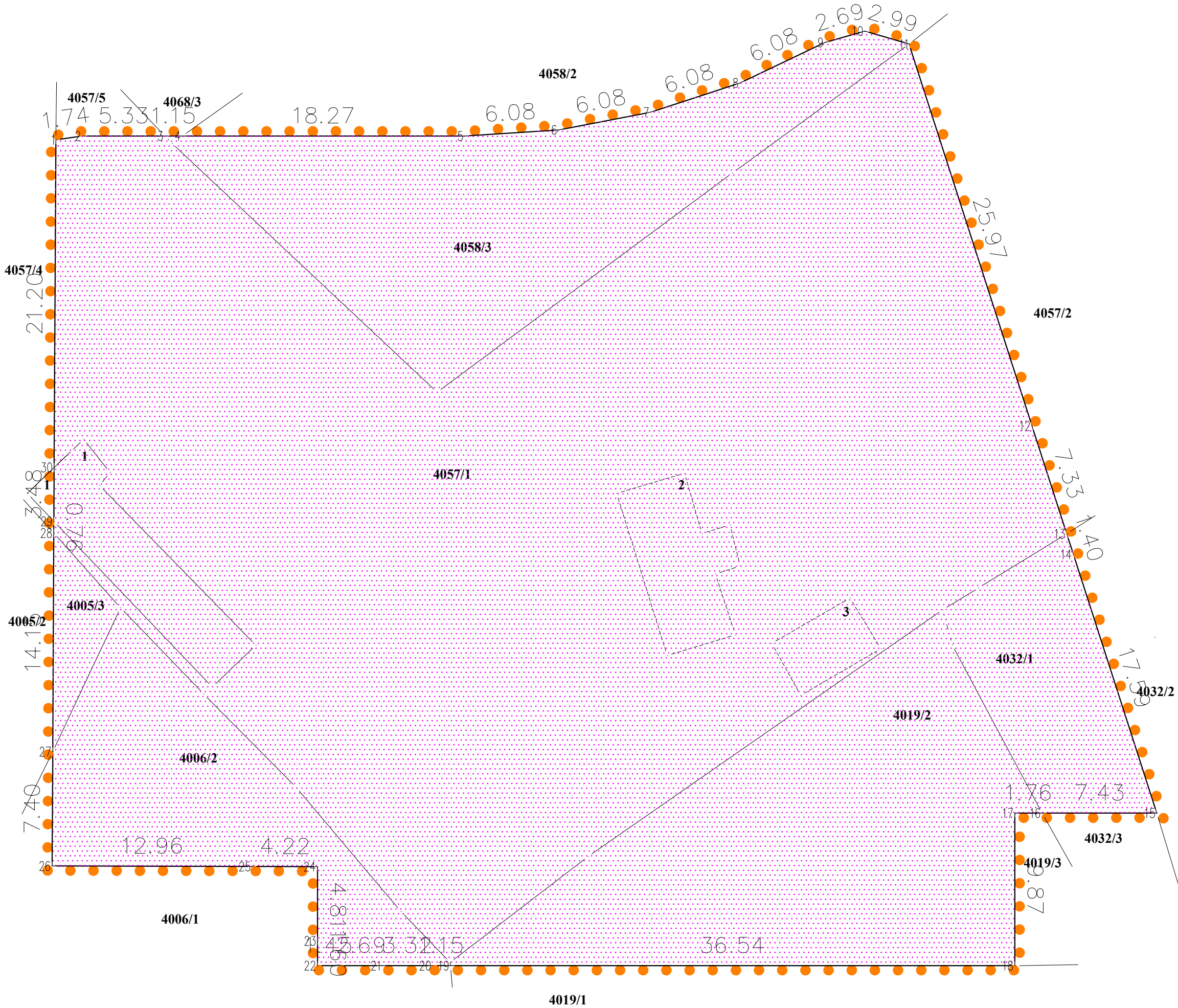
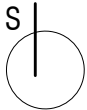
DN150/150

TS "M. Sešir 2"

TS "M. Sahaja 2"

Investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	Objekat VSEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4006/3, 4006/2, 4019/2, 4023/1, 4057/3, 4058/3 K.O. Leskovac	vrsta tehničke dokumentacije URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade
 ulica Vojšta Karadžića br. 39, 18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni urbanista dr. Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 221 A232 21	crtež
	saradnik Marija Marinković, m.i.a.	
	saradnik Katarina Medar, m.i.a.	
	saradnik	
	saradnik	
	saradnik	
datum: jul 2025. god. razmera: 1:250 crtež br. UP 04		www.teking.rs

H/B=549/383(0.21m²)



LEGENDA

- GRANICA URB. PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- DETALJNE TAČKE (KOTE)
- BROJ KATASTARSKE PARCELE
- NOVOFORMIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA GP1

1	7576635.64	4761666.44	0.00
2	7576637.36	4761666.69	0.00
3	7576642.69	4761666.69	0.00
4	7576643.84	4761666.69	0.00
5	7576662.11	4761666.69	0.00
6	7576668.18	4761667.08	0.00
7	7576674.15	4761668.23	0.00
8	7576679.93	4761670.12	0.00
9	7576685.42	4761672.74	0.00
10	7576688.01	4761673.48	0.00
11	7576690.88	4761672.64	0.00
12	7576698.84	4761647.92	0.00
13	7576701.09	4761640.94	0.00
14	7576701.52	4761639.61	0.00
15	7576706.92	4761622.87	0.00
16	7576699.49	4761622.87	0.00
17	7576697.73	4761622.87	0.00
18	7576697.73	4761613.00	0.00
19	7576661.19	4761613.00	0.00
20	7576660.04	4761613.00	0.00
21	7576656.72	4761613.00	0.00
22	7576652.58	4761613.00	0.00
23	7576652.58	4761614.60	0.00
24	7576652.58	4761619.41	0.00
25	7576648.36	4761619.42	0.00
26	7576635.40	4761619.45	0.00
27	7576635.44	4761626.85	0.00
28	7576635.51	4761641.00	0.00
29	7576635.51	4761641.76	0.00
30	7576635.53	4761645.24	0.00

investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Izmeštaj 1 spratnosti Po+P+6, Izmeštaj 2 spratnosti Po+P+7, Izmeštaj 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac		URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade	
	odgovorni urbanista		crtež	
	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 221 A232 21		CLP	
	saradnik	Marija Marinković, m.i.a.	MM	
	saradnik	Katarina Medar, m.i.a.	K. Medar	
saradnik				
saradnik				
saradnik				
saradnik				
saradnik				
saradnik				
ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Niš, Srbija + 381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com		PREDLOG PREPARCELACIJE		
		datum: jun 2025. god.	razmera: 1:250	crtež br. UP 05



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 42585/2017



5000126078490

Дана, 23.05.2017. 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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ, матични број: 06069886, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Костић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ

Регистарски/матични број: 06069886

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
ЈМБГ: 2009975733526
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: заједнички

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
ЈМБГ: 1509977733514
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално



Промена чланова:

Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
ЈМБГ: 2009975733526
Новчани улог
Уписан: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD
Уплаћен: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
Удео: 100,00000%

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
ЈМБГ: 1509977733514
Новчани улог
Уписан: 61.080,79 RSD
Уплаћен: 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
Удео: 100,00000%

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.05.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 42585/2017 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 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.





8000034777475

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 06069886

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO
TEKING DOO NIŠ

Скраћено пословно име TEKING DOO NIŠ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Ниш - Медиана

Место Ниш, Ниш - Медиана

Улица BULEVAR NEMANJIĆA

Број и слово 87

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 12. мај 1995

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7112

Назив делатности Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 100338369

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни105-223-39
160-80161-56**Подаци о статусу / оснивачком акту**☐ Постоји обавеза овере измена
оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници**Физичка лица**

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење
супотписом

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**Име и презиме ЈМБГ **Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

износ

датум

износ(%)

Сувласништво удела од **Основни капитал друштва****Новчани**

износ

датум

61.080,79 RSD

износ

датум

Уплаћен: 5.205,01 EUR, у противвредности од
61.080,79 RSD

16. децембар
1999

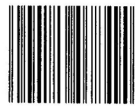
Регистратор, Миладин Маглов





Регистар привредних субјеката
БД 42585/2017

Дана, 23.05.2017. године
Београд



5000126078490

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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ, матични број: 06069886, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Костић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ

Регистарски/матични број: 06069886

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
ЈМБГ: 2009975733526
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: заједнички

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
ЈМБГ: 1509977733514
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Промена чланова:

Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
ЈМБГ: 2009975733526
Новчани улог
Уписан: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD
Уплаћен: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
Удео: 100,000000%

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
ЈМБГ: 1509977733514
Новчани улог
Уписан: 61.080,79 RSD
Уплаћен: 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
Удео: 100,000000%

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.05.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 42585/2017 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 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-00769/2021-07

Датум: 19.7.2021. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднео Славиша М. Кондић, из Ниша, ул. Нова железничка колонија бр. 10/12, на основу члана 162. ст. 1. 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, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Славиша М. Кондић, ЈМБГ 1801978730015, дипломирани инжењер архитектуре из Ниша, ул. Нова железничка колонија бр. 10/12, положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221A23221, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту,

пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-899/20-07 од 08.10.2020. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Славиша М. Кондић из Ниша, ул. Нова железничка колонија бр. 10/12, дана 02.12.2020. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: прочитану личну карту, копију дипломе о стеченом високом образовању на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу, Универзитета у Нишу, на архитектонском одсеку, број: 663 од 01.10.2004. године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: Друштво за производњу и промет на велико и мало „Текинг“ д.о.о. из Ниша од 27.11.2020. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 08.04.2021. године, именовани је положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење изградом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних

инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.



МИНИСТАР

Томислав Момировић



TEKING D.O.O.
Ogranak: TEKING ARCHITECTURE

Šifra delatnosti 7111

Bulevar Nemanjića 87/48, 18000 Niš, Srbija

Sedište: Ul. Vožda Karađorđa 39, Niš, Srbija

Tel/Faks +381 18 240426

Matični broj: 06 06 98 86

Registarski broj: 073 06 06 98 86

PIB 100338369

ž.r.160-80152-83 "BANKA INTESA" a.d. - P.J.Niš

Licenca: 351-02-01656/2002-07

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19,37/19 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023, доноси се следеће:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању одговорног урбанисте за израду техничке документације, **Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације, КП број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац,** којим се одређује

за одговорног урбанисту:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх.. 221 A232 21 ИКС, одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката.

У Нишу, јун 2025.године



Иван Костић, директор

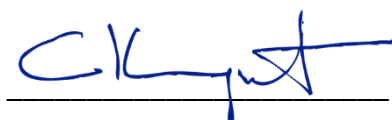
ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Ја, Славиша Кондић, дипл.инж.арх., одговорни урбаниста на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације, КП број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац, на основу члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019).

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је урбанистички пројекат израђен у складу са Правилником и прописима донетим на основу Закона, и израђен у складу са важећим планским документом.

Славиша Кондић, дипл. инг. арх.
лиценца број 221 A232 21

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters and a long horizontal stroke, positioned above a solid horizontal line.



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 - испр., 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, 9/2020, 52/2021 и 62/23) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета и датум подношења захтева	350-214/25-02 од 13.03.2025.године
	Број и датум издавања информације	350-214/25-02 од 16.04.2025.године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП бр.4058/3,4005/3,4006/2,4057/1,4019/2 и 4032/1 КО Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	БМ Инвест Гроуп доо, ул.Учитеља Јосифа бр.1/3, Лесковац
	Приложена документација	Копија катастарског плана бр.953-065-8878/2025 од 13.03.2025. године за КП бр.4058/3,4005/3,4006/2,4057/1,4019/2 и 4032/1 КО Лесковац, издата од РГЗ СКН Лесковац
	Адреса локације -место, улица и број	Лесковац
	Плански основ	План генералне регулације 2 у Лесковцу- „Центар-Запад“ („Службени гласник града Лесковца“, бр.31/15)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Целина 1, подцелина 1ц
	Спровођење планског документа на предметној локацији	План генералне регулације 2 у Лесковцу- „Центар-Запад“ („Службени гласник града Лесковца“, бр.31/15) Урбанистичким пројектом – УП-1Ц-1 За предметне катастарске парцеле урађен је Урбанистички пројекат за КП бр.4058/3,4005/3,4006/2,4057/1,4019/2 и 4032/1 КО Лесковац у улици Ђуре Салаја у Лесковцу, изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+6+Т и По+П+7+Т, у блоку 29,целина 1, подцелина 1ц по ППР-у 2, од бироа за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „Инкопројект планирање“, ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац. Потврда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП бр.4058/3,4005/3, 4006/2, 4057/1, 4019/2 и 4032/1 КО Лесковац спратности По+Пр+6+Т и По+Пр+7+Т, у блоку 29,целина 1, подцелина 1ц по ППР-у 2 у Лесковцу у Ђуре Салаја под бројем 350-161/19-02 од 17.07.2019.године
	Намена земљишта по планском документу	Предметне КП бр.4058/3,4005/3,4006/2,4057/1,4019/2 и 4032/1 КО Лесковац припадају површинама остале намене/вишепородично становање

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Вишепородично становање
2. ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА	
2.1.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне	
Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се урбанистичке зоне и комплекси.	
Грађевинско земљиште представљају: површине и објекти јавне намене, мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре и површине и објекти остале намене (становање, пословање и сл.).	
Претежна намена земљишта у границама обухвата Плана приказана је на графичком прилогу бр.5 - План намене површина.	
Поделом на целине у планираном грађевинском подручју није мењана основна функционална организација.	
Просторне целине физички су ограничене саобраћајницама и коритом реке Ветернице и одређене су према:	

доминантној намени, компатибилности садржаја, инфраструктурној опремљености, уличној матрици као и потреби јаснијег дефинисања вредности грађевинског земљишта и објеката.

За одређене целине, које представљају завршену целину, не предвиђа се даља разрада. Услови за унапређење се дају на основу Плана генералне регулације 2.

За просторе који нису детаљније разрађивани или представљају девастирано грађевинско земљиште где је неопходна урбана обнова, обавезна је израда Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

Имајући у виду оцену постојећег стања са билансима површина и смернице прописане ГУП-ом Лесковца од 2010. до 2020. године, подручје Плана генералне регулације 2 подељено је на шест (6) просторних целина.

Целина 1: П= 10,99ха – грађевински Блок 29

Земљиште: Грађевинско.

Намена: Зона становања и зона пословања.

У оквиру целине издвајају се четири подцелине: 1а, 1б, 1ц и 1д.

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

Подцелина 1ц: П= 3,39ха – део грађевинског Блока 29

Граница: Северна /осовина планиране ул.Боре Пиксле, источна /осовина ул.Пусторечка и ул.Љутице Богдана, јужна /осовина ул.Првомајска и западна /осовина ул.Ђуре Салаја.

Земљиште: Грађевинско.

Намена: Зона становања (породично и вишепородично) и зона пословања.

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

Планира се: Задржава се постојеће вишепородично становање у југозападном и југоисточном делу подцелине.

У западном делу подцелине даје се могућност градње вишепородичних објеката, али на основу пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Такође, у северном и североисточном делу подцелине, у зони изграђених породичних објеката постоји могућност урбане обнове, укрупњавање парцела према параметрима за ову зону на основу пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Породично становање у источном делу подцелине се задржава и даје се могућност његовог унапређења кроз повећање животног стандарда, повећање стамбеног простора.

Планира се изградња објеката намењених пословању, у јужном делу подцелине.

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

Реализација и спровођење: За део подцелине - зону породичног становања реализација према смерницама из Плана генералне регулације 2, док је за простор намењен вишепородичном становању обавезна израда Урбанистичког пројекта (три Урбанистичка пројекта).

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:

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	Становање		+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-



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 објекта, 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 објекта 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 изradу Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ	
Класа и намена објекта 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 фасадну 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 коте венца, 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, дократи, 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 отворати 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).

2.4.3. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Табела 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	m ²	70
	Вишеетажна зграда ван блока	m ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	m ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	m ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	m ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	m ² запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	m ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	m ²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600



	Посластичарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
	Техничка роба	m ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	m ²	30-70
		запослени	3-7
	Апотека	m ²	30-45

2.4.9. Зеленило

Заједничка блоковска површина у оквиру вишепородичног становања: Као једну од категорија коришћења јавног земљишта издвајамо и заједничке блоковске површине. У оквиру ових простора дефинисани су отворени концентрисани и линијски простори, зелене површине, интерне саобраћајне површине (колско-пешачке, колске, пешачке комуникације), приступни и отворени паркинзи. За постојеће заједничке блоковске површине потребно је реконструисати и реализовати пешачке или колске комуникације уз постојеће или планиране објекте. За реконструкцију постојећих као и за формирање нових површина у оквиру вишепородичног становања партерно уређење пешачких комуникација реализовати тако да чине целину, односно да се третирају јединствено и целовито, на овај начин остварује се функционално повезивање садржаја најатрактивнијих тачака унутар простора.

Поред линеарних у оквиру заједничке површине, потребно је реконструисати или реализовати концентрисане просторе у циљу формирања урбаног амбијента који ће допринети интегритету, идентитету и вредности простора. Урбанистички оквир је одређен планским решењем, а концепција коришћења и функционалност простора биће јасније дефинисана употребом од стране корисника (игра деце, спортске активности).

Партерна уређења биће реализована кроз пројекте партерних уређења у колико се врши реконструкција или уметање нових садржаја. Док се не укаже прилика, или до израде пројекта задржава се фактичко стање. У случају адаптације, замене застора на стазама или садње нове вегетације није потребна израда пројекта.

Површина ван катастарских габарита постојећих објеката вишепородичног становања или вишепородично становање са пословањем, представља јавну блоковску површину и није предвиђена за даљу изградњу објеката високоградње у формираним блоковима, осим у деловима где је планом предвиђена нова изградња. Гараже и остали објекти саграђене унутар блока, на земљишту у власништву града се не задржавају.

Основна намена **зелених површина вишепородичног становања** је побољшање животне средине и микроклиме стамбених територија, а такође стварање услова за целодневни одмор становника у средини блиској природној, омогућавање међусобно повезивање људи према месту становања -социјалним контактима и представљају активан фактор у васпитавању деце. Принцип зонирања је обавезан, издавају се зоне мирног одмора, шетње, спорта у окружењу зеленила. Прва је зона уз стамбени објекат, чија је санитарно-хигијенска улога - изолација стана од прилаза и путева од колског и пешачког саобраћаја; такође представљају композициону везу објекта и околине. Друга је зона шетње и одмора (колективног и индивидуалног свих узрастних група) са платоима, која чини највећи део слободних површина. Постоји и трећа зона која би требало да се нађе у новопланираном вишепородичном становању, она је намењена активном одмору са површинама за игру старије деце и млађих ученика, треба да се лоцира на извесном удаљењу од стамбеног објекта и да се од њих изолује зеленим површинама. Зеленило које разграничава поједине функционалне зоне и различите платое, треба истовремено да их обједињује у целину. Већи део зелених површина је треба да је отворен због висине објеката, тако да је половина од зелене површине под травнатом вегетацијом, док је дрвеће постављено по местима за одмор и као заштитна баријера, однос лишћара према четинарима је 3:1.

Да би се одредила довољна површина зона за планиране вишепородичне објекте препорука је нормирање по броју становника. Простор за миран одмор треба да има површину од око 0,50 - 1,00m²/по становнику блока (обавезна корисна и пратећа површина у зеленилу), лоциран је на 10,00m – 15,00m од игралишта за децу, спортских и економских простора и изолован густим дрвенасто-жбунастим засадима. Дечије површине за игру се формирају по нормативу око 0,8m²/по становнику блока, и лоцирају се на територији зелене површине на око 10,00m од објеката, у чијем саставу могу бити мањи спортски терени и мобилијар, пешчаник и другу сложенија опрема. Мали спортски терени и терени за активан одмор узимају 0,70m²/по становнику блока. Тако да је минимална норма која треба да се испуни око 1,00m-1,30m²/по становнику блока, а оптимална норма 2,00-3,00m²/по становнику блока.

За планиране вишепородичне објекте проценат површине уређених зелених површина у оквиру комплекса се препоручује 10% (минимално) - 15% (оптимално) , у оквиру тога подразумева се место за миран одмор и социјалне контакте становника, дечије игралиште, игралиште за рекреацију и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.

За постојеће вишепородичне објекте минимум уређених зелених површина на парцели је 10%, које морају да пре свега буду у функцији становника, да заштите од утицаја околних садржаја и саобраћајница и да дају естетски оквир објекту. У потцелини 1ц у оквиру постојећег комплекса вишепородичног становања „Три шешира“ зеленило испуњава прописани проценат, односно заузима чак и до 20% укупне површине. Заједничка блоковска површина је већ формирана и потребно је задржати, могућа је промена у дозвољеним оквирима за шта је потребан пројекат уређења. У потцелини 3а на КП бр. 5023 КО Лесковац зеленило испуњава 10% површине и у случају реконструкције је неопходно задржати озелењен јужни део парцеле према Булевару Ослобођења. У потцелини 4б на КП бр. 5020 КО Лесковац заједничка јавна површина је неопходна само као пешачка комуникација и нема могућности за зеленилом. На кататраској парцели бр.7826 КО Лесковац, у потцелини 4ц

заступљене су две намене (становање и централне делатности) и заједничка јавна површина је искључиво у функцији пешачких комуникација. Слично је и на парцели бр. 7845 КО Лесковац, у потцелини 56 где је поред намене администрације заступљено и вишепородично становање, слободни део парцеле је намењен за заједничко коришћење- пешаке стазе и паркинг, није могуће остварити 10% под зеленилом. У потцелини 41 на КП бр. 8485 КО Лесковац заједничка блоковска површина је унутар објекта и недовољна је за зеленило, могуће је само до 5%.

Напомена: Ови услови се примењују и као смернице за подручја где се Планом спроводе УП који ће се по потреби радити.

2.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање урбанистичко-техничких услова, информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта.

Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл.).

Објекти јавне намене морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Породични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Објекти у пословно-услужним зонама морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција.

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

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 своде 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.

Вишепородично становање (изградња објеката у зони вишепородичног становања)

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	Седам надземних етажа
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

2.6.3. Посебна правила уређења и грађења за објекте остале намене

Смернице за уређење и грађење на катастарским парцелама:

Катастраска парцела представља површину, у грађевинском подручју, која има мању прописану површину за грађевинску (испод 3,00ага), те се на овим парцелама могу применити следећа правила уређења и грађења:

Задржавају се сви постојећи објекти на катастарској парцели, у свом габариту и волумену. Даје се могућност њихове реконструкције, адаптације, текуће и инвестиционо одржавање, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

За стамбене и пословне објекте приземне спратности на оваквим парцелама, даје се могућност доградње по вертикалној регулацији у оквиру постојећег габарита за једну етажу.

Такође, ако има могућности, може се извршити промена намене стамбеног објекта у пословни.

Није предвиђена доградња постојећих помоћних објеката и њихова пренамена.

На слободним парцелама које су мање површине од 300m², а налазе се на простору који представља „стару лесковачку чаршију“ (парцеле се директно наслањају на ул.Светозара Марковића и ул.Јужноморавских бригада) могу се градити објекти у контексту „старе лесковачке чаршије“ под условима уређења и грађења које прописује Завод за заштиту споменика Ниш, који је у овом Плану дефинисао зону амбијенталне вредности (улица Јужноморавских бригада од раскрснице Булевара Ослобођења и улице Раде Кончара до улице Светозара Марковића).

Смернице за реконструкцију објеката који су у супротности намени дефинисаној планом и објеката који су на локацијама за које је прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта:

Постојећи објекти, а који су у супротности са планираном наменом површина и који су на локацијама за које је прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта, могу се реконструисати, адаптирати, текуће и инвестиционо одржавати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту, а такође и реконструкција свих врста инсталација.

До привођење простора планираној намени могућа је адаптација таванског простора у **оквиру постојећег габарита стамбеног објекта** и пренамена у стамбени простор, доградњом (надзиђивања) таванског простора до висине 1,20m

Није предвиђена промена намене постојећих помоћних објеката и њихова доградња, осим текућег одржавања до привођење простора планираној намени.

Смернице за доградњу равних тераса за вишепородичне и остале објекте:

Вишепородичне стамбене и остале зграде могу се реконструисати или доградити тако да се грађевинске интервенције изводе на целој површини кровних равни. Целом површином кровне равни сматра се површина према класификацији зонирања са карактеристичним примерима, где се једним објектом сматра и објекат из више ламела (у равни или смакнутих) као и групе архитектонски идентичних објеката у зони.

Приликом реконструкције или доградње крова обавезна је реконструкција целокупне фасаде објекта.

Дограђене етаже ускладити са архитектонским и ликовним решењем постојећег објекта (типови отвора, секундарна пластика и друго) тако да се не мењају стилске карактеристике објекта.

Дограђена етажа стамбене зграде мора имати намену за становање, уколико уговором и посебним условима није одобрена друга намена. Станови надзидане етаже морају поштовати постојећу структуру станова, посебно последњег спрата, као и постојеће инсталационе вертикале, димњачке и вентилационе канале и друго. Могуће је и повећати површину станова у поткровљу у односу на ниже спратове, уз поштовање инсталационих вертикала.

Висина венца по целом обиму доградње поклапа се са постојећом висином венца, изузев ако посебним условима није другачије одређено (због уклапања висине венца са суседним објектима и сл.)

Према прописима, уколико се дограђује још једна етажа обавезна је уградња лифта. Ако се лифт не уграђује обавеза је инвеститора / извођача и крајњих корисника да писмено и оверено у суду даје изјаву којом прихвата све евентуалне последице проузроковане непостојањем лифта.

3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

3.4. Локације за које је обавезна израда Пројекта парцелације, односно препарцелације и Урбанистичког пројекта са смерницама за њихови израду

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду. Урбанистички пројекат се ради за једну или више катастарских парцела.

Урбанистичким пројектом, без спровођења процедуре измене плана, може се утврдити промена и прецизније дефинисање планираних намена, у оквиру планом дефинисаних компатибилности, а у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом, као и правилницима који регулишу конкретну област и прибављеним условима надлежних предузећа.

Пре израде Урбанистичког пројекта за просторе где је дефинисана његова обавезна израда, могуће је радити Пројекат парцелације/препарцелације за формирање грађевинских парцела, у складу са правилима уређења и

грађења за претежну намену.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу бр.9. – Карта спровођења плана.

Урбанистички пројекат се може израђивати и на захтев инвеститора.

За даљу планску разраду Урбанистичким пројектом (УП) предвиђају се следеће локације:

Целина 1

Поцелина 1ц - Урбанистички пројекат обележен са УП 1ц - 1

Претежна намена: становање – вишепородично

Компатибилне намене: према Табела 3. - Табела претежних и компатибилних намена

Површина обухвата пројекта: око 0,34ха

Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта су: 4058 - део, 4057 - део, 4056 - део, 4005/2 - део, 4006/1 – део, 4019 - део, 4032 - део и 4068/2 – део све у КО Лесковац.

Правила уређења и грађења: Смернице су прописане у поглављу 2.2. **ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА** и поглављу 2.6.2.1. **Претежна намена становање**

Озелењавање на парцели: Смернице су прописане у поглављу 2.4.9. **Зеленило.**

ПОСЕБНА ПРАВИЛА:

ОСТАЛИ УСЛОВИ:

Прикључење на инфраструктуру/Услови заштите животне средине/Инжињерско – геолошки услови /Услови Завода за заштиту споменика културе и остало.

Према условима јавних и јавно-комуналних предузећа и институција и остало.

НАПОМЕНА:

Скупштина града Лесковца је на двадесетдругој седници одржаној 22.11.2022.године донела Одлуку о доношењу Генералног урбанистичког плана Лесковца(са временским хоризонтом од 2022. до 2032.године), која је објављена у „Службеном гласнику града Лесковца“,бр.35/22, на основу сагласности Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије бр.350-01-02388/2021-11,35-02/01681/2022-11 од 22.09.2022.године и Извештај комисије за планове бр.350-229/17-02 од 20.10.2022.године.

Генерални Урбанистички план Лесковца („Службени гласник града Лесковца“,бр.35/22) дефинише следеће:

„9.0. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу Генералног урбанистичког плана Лесковца, престаје да важи Генерални урбанистички план Лесковца од 2010. до 2020.год. („Сл. гл. града Лесковца“, бр. 4/13) и Прва парцијална измена и допуна ГУП-а за западни део радне зоне 10 – „Зелена“ („Службени гл.града Лесковца“, бр. 7/18).

8.0. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ДАЉЕ СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Имајући у виду одредбе Закона о планирању и изградњи, којима је дефинисано да се Генерални урбанистички план центра јединице локалне самоуправе спроводи плановима генералне регулације, овим Планом се прописује спровођење донетим Плановима генералне регулације нумерисаним од броја 1 до 19 за цело подручје планског обухвата, односно наставља се са применом и спровођењем у деловима који нису у супротности са овим Планом.

Планска решења у планским документима нижег реда која у појединим деловима одступају од овог Плана, биће предмет преиспитивања и усаглашавања уз максимално поштовање динамике израде.

ПРИЛОГ:

Саставни део Информације о локацији су и графички прилози из планског документа:
План намене површина
План регулације и нивелације
План урбанистичке регулације

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца - Тарифни број 8 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16) уплатити таксу у износу од 1.250,00 динара на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца.

На основу Закона о републичким административним таксама – Тарифни број 1716 („Службени гласник Републике Србије“бр.43/03, 51/03-исп, 61/05, 101/05-др.закон, 5/09, 54/09, 50/11, 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, 45/15- усклађени дин.изн, 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн, 61/17-усклађени дин.изн, 113/17, 3/18-испр, 50/18- усклађени дин.изн, 95/18, 38/19- усклађени дин.изн, 86/19, 90/19-испр, 98/20- усклађени дин.изн, 144/20, 62/21- усклађени дин.изн.138/2022,54/2023-усклађ.дин.изн.92/2023,59/2024-ускл.дин.изн., 63/2024- измена и допуна ускл. дин.изн. и 94/2024) уплатити таксу у износу од 3.520,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 2305805766 у корист Републике Србије.

ОБРАЂИВАЧ

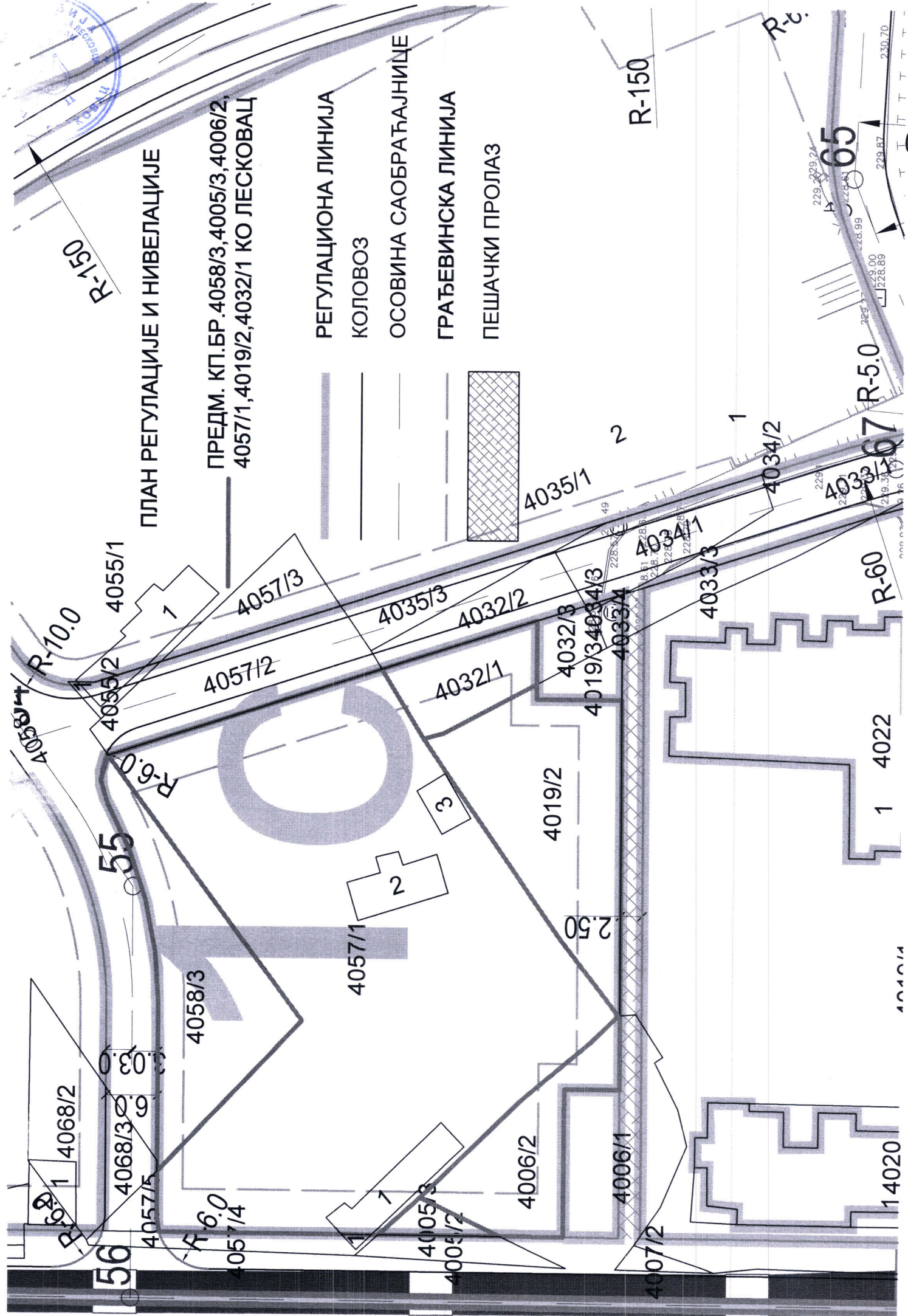
Снежана Марковић
дипл.пр.планер

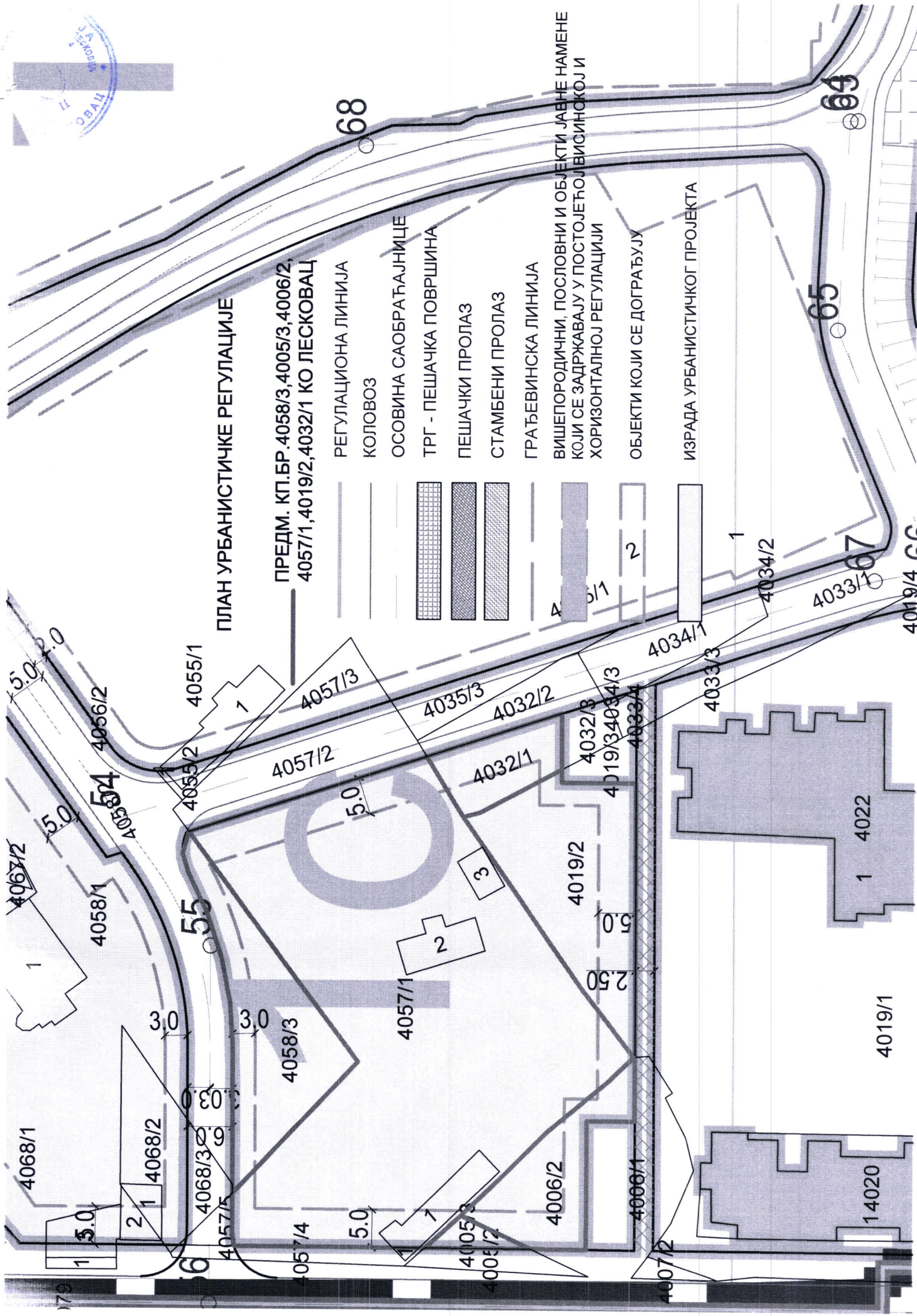
РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Данијела Миленковић,
дипл.пр.планер

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић,
дипл.правник





ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПРЕДМ. КП.БР. 4058/3, 4005/3, 4006/2,
4057/1, 4019/2, 4032/1 КО ЛЕСКОВАЦ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

КОЛОВОЗ

ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

ТРГ - ПЕШАЧКА ПОВРШИНА

ПЕШАЧКИ ПРОЛАЗ

СТАМБЕНИ ПРОЛАЗ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ВИШЕПОРОДИЧНИ, ПОСЛОВНИ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВАЈУ У ПОСТОЈЕЋОЈ ВИСИНСКОЈ И
ХОРИЗОНТАЛНОЈ РЕГУЛАЦИЈИ

ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ ДОГРАЂУЈУ

ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

68

65

64

67

4019/4 СС

1 4022

4019/1

14020

4068/1

4058/1

4056/2

55

4055/1

4055/2

4057/3

4057/2

4058/3

4057/1

4057/4

4035/3

4032/1

4032/2

4006/2

4019/2

4032/3

4019/3

4034/3

4034/1

4034/2

4033/1

4033/3

4033/2

4033/4

4033/5

4033/6

4033/7

4033/8

4033/9

4033/10

4033/11

4033/12

4033/13

4033/14

4033/15

4033/16

4033/17

4033/18

4033/19

4033/20

4033/21

4033/22

4033/23

4033/24

4033/25

4033/26

4033/27

4033/28

4033/29

4033/30

4033/31

4033/32

4033/33

4033/34

4033/35

4033/36

4033/37

4033/38

4033/39

4033/40

4033/41

4033/42

4033/43

4033/44

4033/45

4033/46

4033/47

4033/48

4033/49

4033/50

4033/51

4033/52

4033/53

4033/54

4033/55

4033/56

4033/57

4033/58

4033/59

4033/60

4033/61

4033/62

4033/63

4033/64

4033/65

4033/66

4033/67

4033/68

4033/69

4033/70

4033/71

4033/72

4033/73

4033/74

4033/75

4033/76

4033/77

4033/78

4033/79

4033/80

4033/81

4033/82

4033/83

4033/84

4033/85

4033/86

4033/87

4033/88

4033/89

4033/90

4033/91

4033/92

4033/93

4033/94

4033/95

4033/96

4033/97

4033/98

4033/99

4033/100

4033/101

4033/102

4033/103

4033/104

4033/105

4033/106

4033/107

4033/108

4033/109

4033/110

4033/111

4033/112

4033/113

4033/114

4033/115

4033/116

4033/117

4033/118

4033/119

4033/120

4033/121

4033/122

4033/123

4033/124

4033/125

4033/126

4033/127

4033/128

4033/129

4033/130

4033/131

4033/132

4033/133

4033/134

4033/135

4033/136

4033/137

4033/138

4033/139

4033/140

4033/141

4033/142

4033/143

4033/144

4033/145

4033/146

4033/147

4033/148

4033/149

4033/150

4033/151

4033/152

4033/153

4033/154

4033/155

4033/156

4033/157

4033/158

4033/159

4033/160

4033/161

4033/162

4033/163

4033/164

4033/165

4033/166

4033/167

4033/168

4033/169

4033/170

4033/171

4033/172

4033/173

4033/174

4033/175

4033/176

4033/177

4033/178

4033/179

4033/180

4033/181

4033/182

4033/183

4033/184

4033/185

4033/186

4033/187

4033/188

4033/189

4033/190

4033/191

4033/192

4033/193

4033/194

4033/195

4033/196

4033/197

4033/198

4033/199

4033/200

4033/201

4033/202

4033/203

4033/204

4033/205

4033/206

4033/207

4033/208

4033/209

4033/210

4033/211

4033/212

4033/213

4033/214

4033/215

4033/216

4033/217

4033/218

4033/219

4033/220

4033/221

4033/222

4033/223

4033/224

4033/225

4033/226

4033/227

4033/228

4033/229

4033/230

4033/231

4033/232

4033/233

4033/234

4033/235

4033/236

4033/237

4033/238

4033/239

4033/240

4033/241

4033/242

4033/243

4033/244

4033/245

4033/246

4033/247

4033/248

4033/249

4033/250

4033/251

4033/252

4033/253

4033/254

4033/255

4033/256

4033/257

4033/258

4033/259

4033/260

4033/261

4033/262

4033/263

4033/264

4033/265

4033/266

4033/267

4033/268

4033/269

4033/270

4033/271

4033/272

4033/273

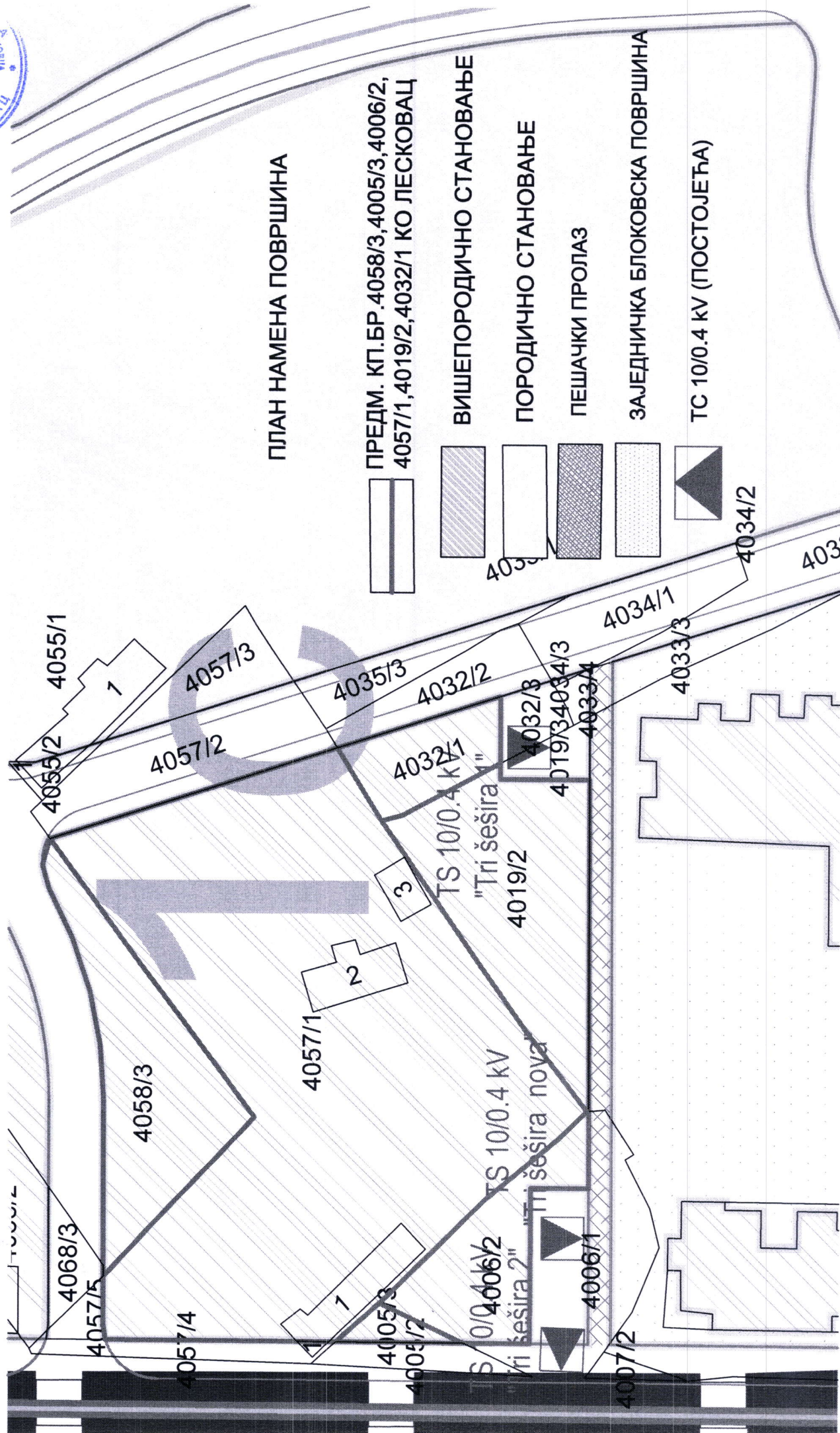
4033/274

4033/275

4033/276

4033/277

4033

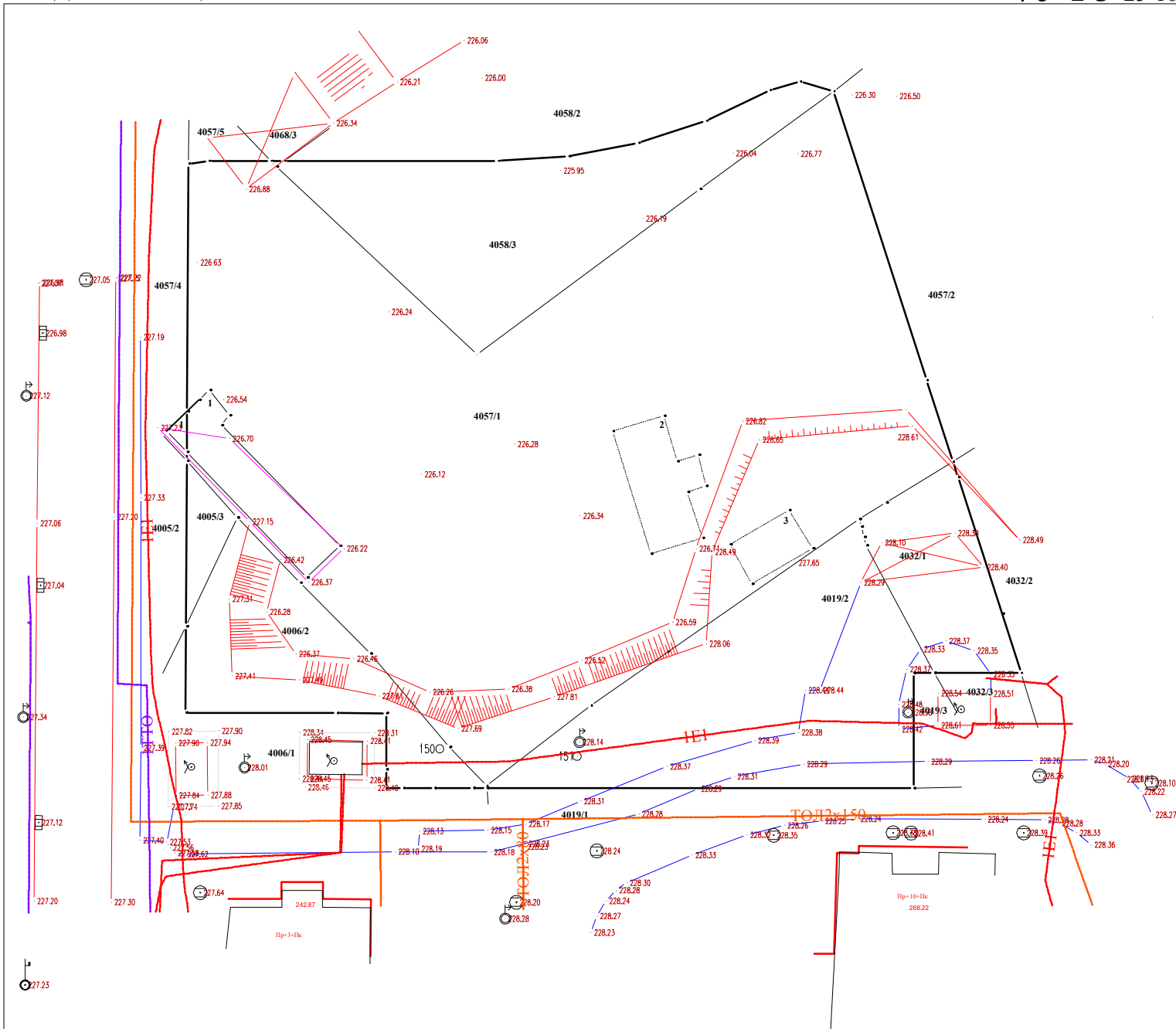


Катастарско - топографски план

Локација: "К.О. Лесковац, к.п.бр. 4058/3, 4057/1, 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1" - 1

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ

7J 18-25-16



КАТАСТАРКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЗЕ ЛИСТОВА

К.О. Лесковац

1

РАЗМЕРА 1:500

- Катастарско стање
- Фактичко стање
- Фактичко стање - шпичњак
- Објекти евидентирани у СКН Лескова који на терену не постоје
- ⊙ Бетонска бандера
- ⊙ Канализациони шахт
- Електро вод евидентирани у ОКВ Врање
- Топловод евидентирани у ОКВ Врање
- Телекомуникациони вод евидентирани у ОКВ Врање

Катастарско - топографски план израдио
ГЕОДЕТСКИ БИРО
РАДЕНКО ПРЕМЕР ЛЕСКОВАЦ

Miloš Radenković PR
Inženjerske delatnosti i tehničko
savetovanje geodetski biro





Наш број: 2561200-D.10.02-1074992-25

БМ ИНВЕСТ ГРУП ДОО ЛЕСКОВАЦ

Лесковац, 17.06.2025

УЧИТЕЉА ЈОСИФА бр. 1/3

16000 ЛЕСКОВАЦ



AAAE6067323211353

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 КО Лесковац

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-D.10.02-107499/2-25 од 16.06.2025. године, у којем тражите издавање нових услова за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 КО Лесковац, због промене у начину обрачуна потребних капацитета и броја функционалних јединица од стране пројектанта, у односу на претходни захтев број 2561200-D.10.02-107499/1-25 од 13.03.2025. године, обавештавамо Вас да смо уважили Ваш захтев, и увидом у достављену документацију и увидом на лицу места констатовали смо да се на предметном простору планира фазна изградња два вишепородична стамбено-пословно објекта и једног вишепородично стамбеног објекта и то:

- Вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+6 (фаза 1), са 54 стамбених јединица, 4 пословна простора, лифт, заједничка потрошња стамбеног дела, топлотна подстанција, хидрант пумпа, хидрофор, подземна гаража (спринклер, одвођење дима и топлоте, сигурносна расвета, постројење за повишење притиска). Грејање објекта предвиђено је на топлану. Једновремена снага износи 273,5 kW.
- Вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+7 (фаза 2), са 66 стамбених јединица, 2 пословна простора, лифт, заједничка потрошња стамбеног дела, хидрант пумпа, хидрофор, подземна гаража (спринклер, одвођење дима и топлоте, сигурносна расвета, постројење за повишење притиска). Грејање објекта предвиђено је на топлану. Једновремена снага износи 308,25 kW.
- Вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+Су+П+6 (фаза 3), са 63 стамбених јединица, лифт, заједничка потрошња стамбеног дела, хидрант пумпа, хидрофор, подземна гаража (спринклер, одвођење дима и топлоте, сигурносна расвета, постројење за повишење притиска). Грејање објекта предвиђено је на топлану. Једновремена снага износи 283,5 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 "Ђуре Салаја 2", у склопу предметног комплекса, која треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице сличан типу „МБТС-Ц“, за инсталисану снагу енергетског трансформатора 1x1000 kVA, минималне димензије 3,5 x 4,3 x 3,36m (ВxШxД);
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: 1000 kVA са бакарним намотајима,
 - 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: Дун-5,
- Фреквенција: 50 Hz,
- Губици у бакру: $\leq 7600 \text{ W}$,
- Губици у гвожђу: $\leq 693 \text{ W}$,
- Хлађење: ONAN

4. НН разводни орман са 12 НН извода;

5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Прикључење нове ТС 10/0,4 kV "Ђуре Салаја 2", на 10 kV мрежи извести:

- положити кабловски вод типа и пресека ХНЕ 49 А 3х(1х150mm²) од ТС 10/0,4 kV "1. Мај 2" до будуће ТС 10/0,4 kV "Ђуре Салаја 2",
- положити кабловски вод типа и пресека ХНЕ 49 А 3х(1х150mm²) од ТС 10/0,4 kV "Три шешира 2" до будуће ТС 10/0,4 kV "Ђуре Салаја 2".

Изградњом два 10 kV кабловска вода, типа и пресека ХНЕ 49А 3х(1х150mm²), формираће се две деонице, и то:

- ТС 10/0,4 kV "1. Мај 2" - ТС 10/0,4 kV "Ђуре Салаја 2",
- ТС 10/0,4 kV "Ђуре Салаја 2" - ТС 10/0,4 kV "Три шешира 2"

Од НН блока у ТС 10/0,4 kV "Ђуре Салаја 2", до објекта, положити потребан број кабловских водова који ће бити дефинисани у условима за пројектовање и прикључење.

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.

Даном доношења ових услова, стављају се ван снаге претходно издати услови бр. 2561200-Д.10.02-236358/1-25 од 10.06.2025 године.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Мирослав Дочић

мр Мирослав Дочић, дипл. инж. ел.

[Handwritten signature]

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-120296/3-2025

ДАТУМ: 19.03.2025

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 „ВМ invest group doo“ 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 стамбено-пословног објекта спратности "По+П+6" (I фаза), "По+П+7" (II фаза) и "По+Су+П+6" (III фаза), у улици Ђуре Салаја, КП број 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 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 заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката (“Службени гласник РС”, број 16 од 7. марта 2012)“ (у даљем тексту Правилник).

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 предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);

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

9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
13. 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.
14. 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.

15. 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).
16. „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.
17. 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.
18. По завршетку радова на измештању ТК објекта/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.
19. 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.

ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија дата је у геореференцираном документу „BM invest group' StPoslObj UL DjureSalaja LE.dwg“ који прилажемо.

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/локала 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 поменути оптичку ТК мрежу потребно је у објекту изградити ТК инсталације за оптичке каблове, на следећи начин:

- Унутар стамбених јединица/локала 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/локалима, 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/локал или нпр. у (дневној) соби у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;
- На планираном месту завршетка оптичког кабла у стамбеним јединицама/локалима предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у стану/локалу 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/локала, 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/локалу, 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/локала. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника Ø16mm до корисничке мултимедијалне кутије у стану/локалу;
- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан/локал, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150mm;
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монирати 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 ГПОН кабла на стубу, ознака „N L1.70db“ (прилог - ГПОН ситуациони план) одакле се може планирати прикључење, односно стуб са ЗОК-ом ознаке „PZOK 20.2a“ (прилог - ТК ситуациони план) од кога се такође може планирати прикључење. Обзиром на положај оптичке спојнице тј. стуба у односу на обухват, биће потребно да се на одговарајући начин (нпр. 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 полажу две ТК цеви ПЕØ40 које треба да буду проходне 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 изградити инвеститор (на овухвату и унутар објекта);
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услова, биће извршено на захтев појединачних корисника а после кабловског прикључења 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.

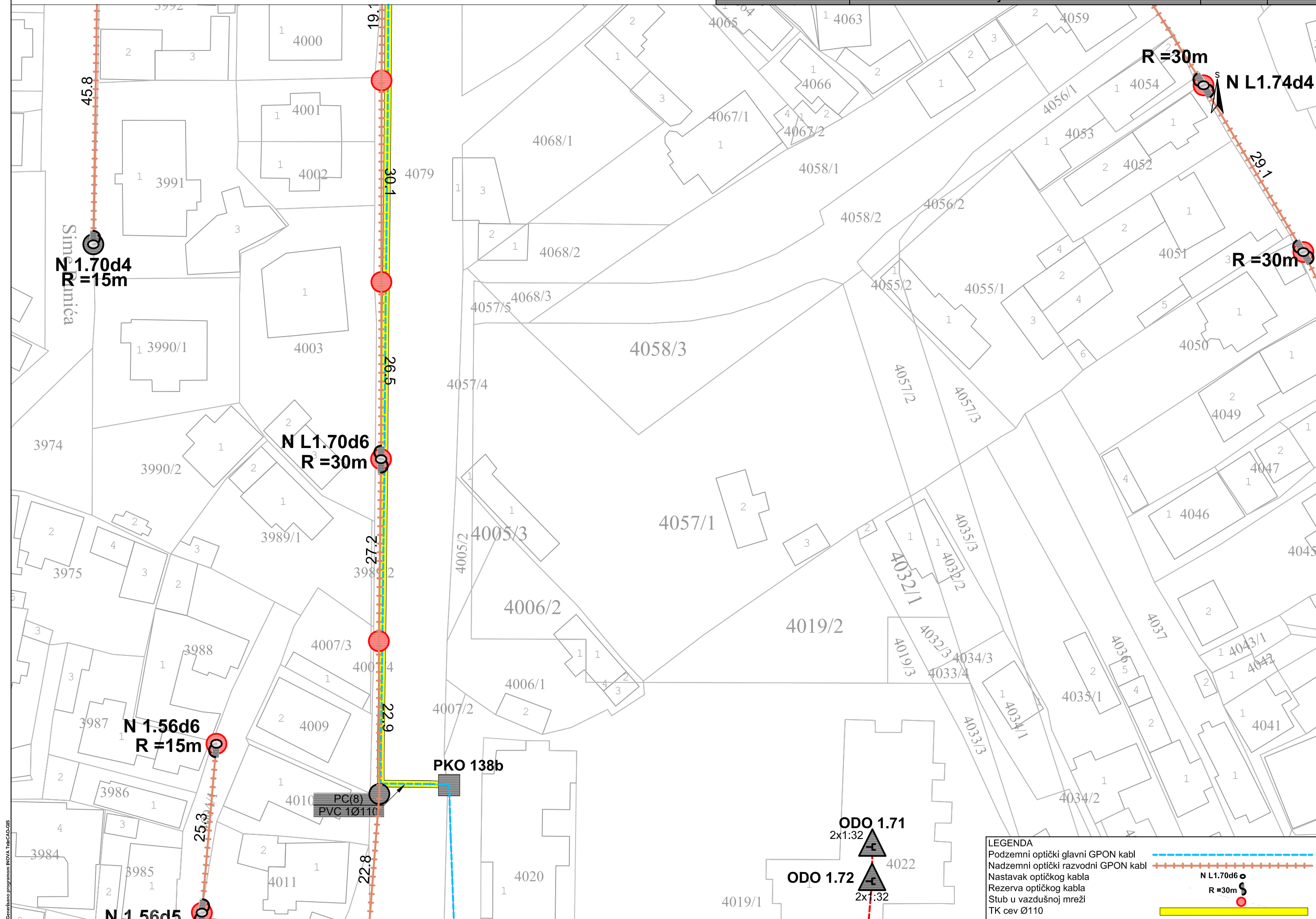
За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

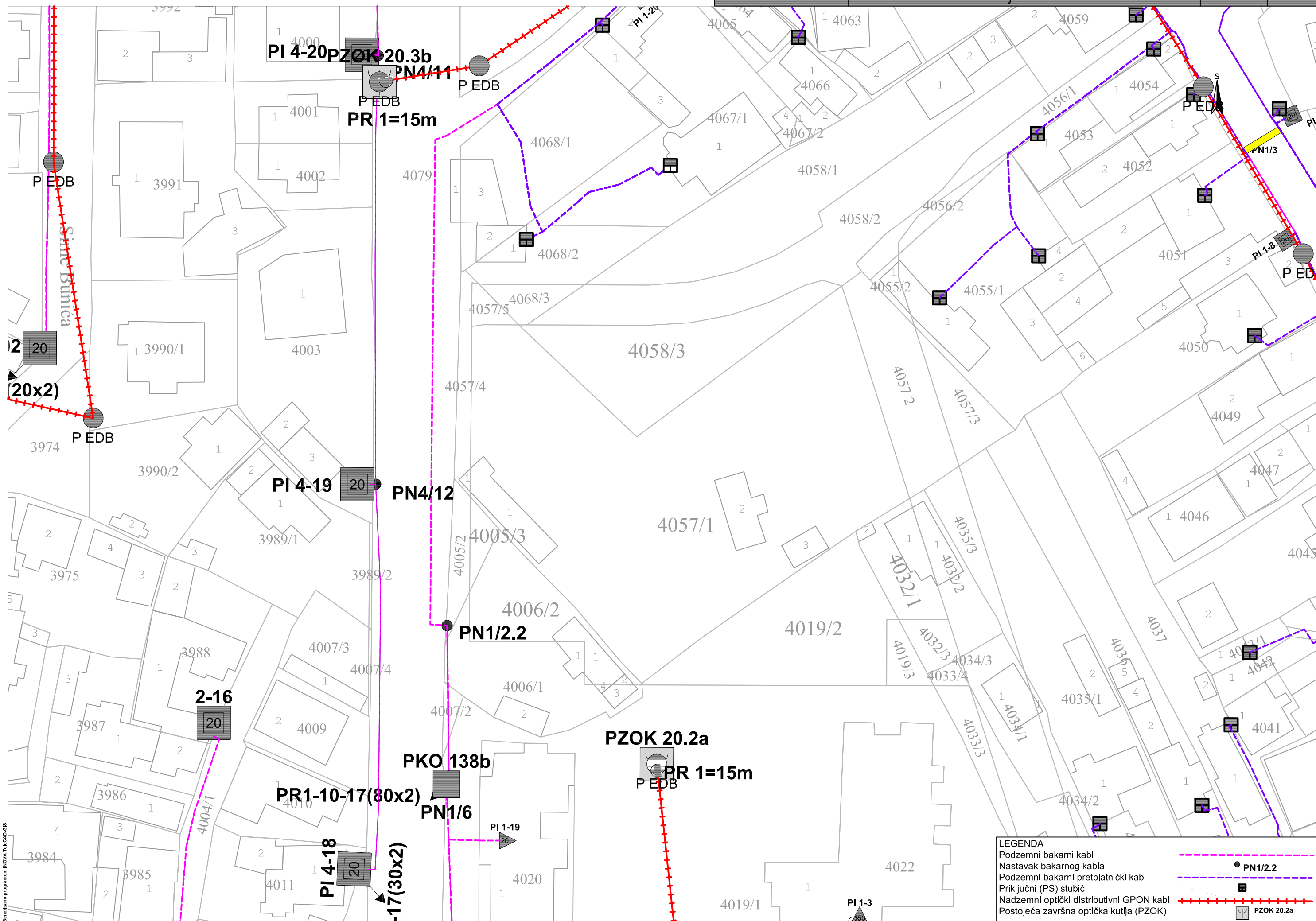
Прилог: - „BM invest group' StPoslObj UL DjureSalaja LE.dwg“

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА

Одељење за ванредне ситуације

07.18. број 217-1967/25

Дана 19.03.2025. године

Ул. Мајора Тепића бр.4

Лесковац

Предмет: Издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+6 (прва фаза), По+П+7 (друга фаза) и По+Су+П+6 (трећа фаза), у Лесковцу, ул. Ђуре Салаја, на КП бр.4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 КО Лесковац

Веза: Захтев "БМ инвест груп" ДОО Лесковац из Лесковца, ул. Учитеља Јосифа бр.1/3, без броја од 13.03.2025. године

У вези захтева достављеним од стране "БМ инвест груп" ДОО Лесковац из Лесковца, ул. Учитеља Јосифа бр.1/3, без броја од 13.03.2025. године, који је упућен овом Министарству за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+6 (прва фаза), По+П+7 (друга фаза) и По+Су+П+6 (трећа фаза), у Лесковцу, ул. Ђуре Салаја, на КП бр.4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 КО Лесковац, у складу са одредбама чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), дајемо следеће мишљење:

Напред наведени плански документ је неопходно израдити у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15), Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 и 54/15), као и важећим техничким прописима и српским стандардима којима је са аспекта заштите од пожара и експлозија уређена област планирања и изградње објеката, опреме, инсталације и уређаја који су у обухвату овог планског документа.

У случају да предметни плански документ представља основ за издавање локацијских услова за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката који су у обухвату овог плана, обавештавамо вас да исти не садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објеката са аспекта заштите од пожара и експлозија, па је потребно, пре издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара 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 62/2023) и чл. 20. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023).

Такса у износу од 400,00 динара наплаћена је сходно тарифном бр. 1 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 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 и 94/24).



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Полковник полиције
Менад Симић

Наш знак: 17/2025 — 1613 /1
Датум: 20.03.2025.

BM INVEST GROUP ДОО Лесковац

ул.Учитеља Јосифа 1/3
ЛЕСКОВАЦ

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.1613 од 13.03.2025.год.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено пословног објекта, спратности По+П+6 (I фаза), По+П+7 (II фаза) и По+Су+П+6 (III фаза) у ул.Ђуре Салаја у Лесковцу, на КП бр.4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 КО Лесковац.

Приложен је само ситуациони план - ИДР, од марта 2025.год., урађен од стране "CREATIVE. DVA" Ниш, без техничког описа и детаљније разраде урбанистичког пројекта.

Нису достављене планиране количине воде за санитарне потребе и за противпожарну заштиту. Није дефинисан начин регулисања противпожарне заштите по фазама за унутрашњу и спољашњу хидрантску мрежу за све фазе.

ВОДОВОД

У улици Ђуре Салаја постоји изграђена водоводна мрежа Ø400 и Ø100 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+6 (I фаза), По+П+7 (II фаза) и По+Су+П+6 (III фаза).

За сваку фазу вишепородично стамбено пословног објекта посебно треба предвидети по један прикључак на уличну водоводну мрежу, јер свака фаза чини независну и самосталну техничко функционалну целину са дефинисаним бројем станова и бројем пословних просторија.

Након детаљније техничке разраде у Идејном решењу, кроз локацијске услове, комунално предузеће може да дефинише услове прикључења и положај водомерних шахти на постојећу инфраструктуру или ново планиране саобраћајнице око објекта уколико се планира инфраструктура у њима, за сваку фазу посебно.

Пречник прикључка треба дефинисати хидрауличким прорачуном.

За сваку фазу објекта посебно предвидети у водомерном склоништу **главни комбиновани водомер** за мерење санитарне и противпожарне воде и вентил испред регулационе линије, као и за сваки локал понаособ предвидети у водомерном склоништу комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде и вентил испред регулационе линије.

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 улици Ђуре Салаја постоји изграђена канализациона мрежа КЦ-Т Ø1000 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+6 (I фаза), По+П+7 (II фаза) и По+Су+П+6 (III фаза).

За сваку фазу вишепородично стамбено пословног објекта посебно треба предвидети по један прикључак на уличну канализациону мрежу, јер свака фаза чини независну и самосталну техничко функционалну целину са дефинисаним бројем станова и бројем пословних просторија. Након детаљније техничке разраде у Идејном решењу, кроз локацијске услове, комунално предузеће може да дефинише услове прикључења и положај ревизионих шахти на постојећу инфраструктуру или ново планиране саобраћајнице око објекта уколико се планира инфраструктура у њима, за сваку фазу посебно.

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 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 антернатива 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 стамбено пословног објекта**, Инвеститор стиче право да поднесе захтев комуналном предузећу за прикључење објеката на водоводну и канализациону мрежу, по условима комуналног предузећа. Трошкови прикључења падају на терет Инвеститора.

2. Уплата динара (без урачунатог ПДВ-а)

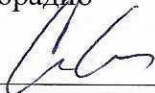
накнада стварних трошкова за издавање услова	10.000,00 дин.
--	----------------

Прилог: ситуација са учртаним 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-Милојић, дипл.инж.арх.



БОЛОБОЛ

КАНАЛИЗАЦИЈА



Број: 1144-2/25 и 2178-1/25

Датум: 26-05-2025

Лесковац

BM INVEST GROUP DOO Leskovac
ул. Учитеља Јосифа бр. 1/3
16000 Лесковац

Поступајући по вашем захтеву, за издавање услова за пројектовање и прикључење и услова за заленило за потребе израде Урбанистичког пројекта и техничке документације за изградњу вишепородично-стамбено-пословног објекта По+П+6 (прва фаза), По+П+7 (друга фаза) и По+Су+П+6 (трећа фаза) у улици Ђуре Салаја у Лесковцу, а на КП бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 КО Лесковац, па су општи подаци из захтева:

- Инвеститор: BM INVEST GROUP DOO Leskovac, ул. Учитеља Јосифа бр. 1/3, 16000 Лесковац
- Врста објекта: Изградња вишепородично-стамбено-пословног објекта По+П+6 (прва фаза), По+П+7 (друга фаза) и По+Су+П+6 (трећа фаза) у улици Ђуре Салаја у Лесковцу
- Број катастарске парцеле на којој је планирана изградња: 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 КО Лесковац (грађевинска парцела се формира од напред наведених парцела)
- Број катастарске парцеле на којој се остварује колско-пешачки приступ/саобраћајни прикључак на јавну саобраћајницу:
 - Фаза I – КП бр. 4006/1, 4005/2 и 4079 КО Лесковац - улица Јабланичка (Ђуре Салаја) са западне стране грађевинске парцеле на којој је планирана изградња
 - Фаза II – КП бр. 4058/2 КО Лесковац – новопланирана улица са северне стране грађевинске парцеле на којој је планирана изградња
 - Фаза III – КП бр. 4032/2 КО Лесковац – новопланирана улица са источне стране грађевинске парцеле на којој је планирана изградња
- Подаци из достављене документације:

„Планирани вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+6, По+П+7 и По+Су+П+6, пројектован је као слободностојећи, облика ћириличног слова П. Планирана је фазна изградња где сваки од кракова представља независну функционалну целину. Први крак (фаза I) планира се ка постојећој улици Ђуре Салаја на западу, други крак (фаза II) се према северу ослања на новопројектовану улицу, док је трећи крак (фаза III) постављена на истоку, ка другој новопројектованој улици. Са југа се предметно подручје такође ослања на јавну површину, пешачку улицу.

Фаза I – У складу са планским документом потребно је планирати 4ПМ за локале и 35ПМ за станове, укупно 39. Паркирање за фазу I највећим делом планирано је у подземној гаражи, капацитета 33ПМ. Поменутој гаражи приступа се преко двосмерне рампе са улице Ђуре Салаја, са западне стране. Поред тога, пројектовано је и 6 паралелних паркинг места уз регулациону линију ка улици Ђуре Салаја. Паркирање на отвореном је пројектовано паралелно. За потребе паркирања возила у првој фази, планиран је један колско-пешачки приступ (P01) у југозападном углу парцеле. Он служи за приступ рампама за подземну гаражу, за приступ паралелним паркинг местима на отвореном уз регулацију, као и за пешаке који преко њега стижу до пешачког пасажа који води до дворишта.

Фаза II – У складу са планским документом потребно је планирати 3ПМ за локале и 44ПМ за станове, укупно 47. Паркирање за фазу II планира се у мањој подземној гаражи, капацитета 15ПМ. Поменутој гаражи приступа се преко рампе која се налази у северозападном делу парцеле. Поред тога, пројектовано је и паркирање за 33 возила у партеру, у средишњем делу парцеле. Колско-пешачки приступ (P02) за потребе друге фазе планиран је са севера, са новопроектване улице.

Фаза III – У складу са планским документом потребно је планирати 42ПМ. Паркирање за фазу III планира се у подземној гаражи, капацитета 17ПМ, као и у сутерену испод објекта. Поменутој подземној гаражи приступа се преко рампе која се налази у партеру, у приближно средишњем делу парцеле. Колско-пешачки приступ (P03) за потребе треће фазе планиран је са истока, са новопроектване улице.

Пројектом се дакле предлаже један колско-пешачки приступ са улице Ђуре Салаја (P01, за потребе прве фазе), један колско-пешачки приступ са севера, са новопроектване улице (P02, за потребе друге фазе) и један колско-пешачки приступ са истока, са друге новопроектване улице (P03, за потребе треће фазе), а све према графичком прилогу Ситуациони план који је део овог захтева.

Није предвиђено кретање ватрогасног возила на парцели. Ватрогасне интервенције врше се са ободних улица.“

- Категорија објекта: В
- Класификација појединих делова објекта:
 - класификациона ознака 112222 – стамбене зграде – стамбене зграде са три и више станова – 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) (учешће у укупној површини 89,70%)
 - класификациона ознака 123001 – нестамбене зграде – зграде за трговину на велико и мало – трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд, до 400m² и П+1 (учешће у укупној површини 11,30%)

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 Урбанистичког пројекта и прибављање Локацијских услова
- израде техничке документације за предметну изградњу.

1. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

1.1. Услови којима се остварује прилаз/саобраћајни прикључак на јавни пут:

- Грађевинска парцела за предметну изградњу, формира се од КП бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 КО Лесковац. Са три стране се наслања на јавни пут – саобраћајну површину и то са западне, северне и источне стране, а јужном страном се наслања на пешачки прилаз и електроенергетске површине (постојеће трафостанице).
- Постојеће стање саобраћајних/пешачких површина:
 - са западне стране је улица Јабланичка (Ђуре Салаја), са правцем пружања југ-север, која је у фактичком стању изведена на делу КП бр. 4079 КО Лесковац, и то са коловозом од асфалта ширине 6,50m и обостраним тротоарима, са застором од асфалта, променљиве ширине; саобраћајница је са великом фреквенцијом саобраћаја;
 - планирана саобраћајница са северне стране грађевинске парцеле не постоји;
 - са источне стране, саобраћајница делом постоји – северно од улице Првوماјске и користи се као колски прилаз (са застором од асфалта) до паркинг простора који користе станари зграде „Три шешира“ и као прилаз до ТС 10/0,4kV „Три шешира 1“, док део улице од ове трафостанице до раскрснице са планираном улицом са северне стране грађевинске парцеле не постоји;
 - са јужне стране је колско-пешачки прилаз, источно од улице Јабланичке (Ђуре Салаја), са застором од асфалта, који пре свега користе станари зграде „Три шешира“ за прилаз до паркинг простора формираног у оквиру заједничке блоковске површине.
- Планирано стање саобраћајних/пешачких површина на основу важећег планског документа – Плана генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-запад“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15):
 - улица Јабланичка (Ђуре Салаја) је дефинисана осовинским координатним тачкама број 57 (центар кружне раскрснице на улици Првوماјској), 56 (у раскрсници са планираном саобраћајницом са северне стране грађевинске парцеле) и 23 (у раскрсници са улицом Боре Димитријевића, тј. планираним продужетком улице Боре Пиксле). Ова улица на основу поделе уличне мреже која је у ГУП-у Лесковца до 2032. године припада првој функционалној целини, тј. примарној градској мрежи – магистрална саобраћајница (задатак ових саобраћајница је углавном да приме транзитне токове и да их преко радијалних праваца упуте на државне и општинске путеве). У делу предметне локације, улица је планирана са коловозом ширине 7,00m, и обостраним бициклистичким стазама, ширина 1,50m и обостраним тротоарима;
 - новопланирана саобраћајница са северне стране грађевинске парцеле је дефинисана осовинским координатним тачкама број 56 (у раскрсници са улицом Јабланичком (Ђуре Салаја), 55, 54 (у раскрсници са планираном саобраћајницом са источне стране грађевинске парцеле) и 50 (у раскрсници са улицом Пусторечком). У делу предметне локације (од осовинске тачке број 56 до броја 54) планирани габарит је ширине 6,00m, и чини га само коловоз у овој ширини;
 - новопланирана саобраћајница са источне стране грађевинске парцеле је дефинисана осовинским координатним тачкама број 54 (у раскрсници са планираном саобраћајницом са северне стране грађевинске парцеле), 67, 66 и 58 (у раскрсници са улицом Првوماјском)). Планирани габарит је укупне ширине 8,50m (коловоз у ширини од 5,00m, западни тротоар ширине 5,00m и источни тротоар ширине 1,50m);
 - са јужне стране је планиран пешачки пролаз, у ширини од 2,50m.
- Сходно свему овоме наведеном, дозвољава се формирање:
 - **једног колско-пешачког прилаза са/на парцеле/у са новопланиране саобраћајнице која је са северне стране грађевинске парцеле**, положај и ширина (5,50m) како је дато у достављеном Ситуационом плану, без упуштања ивичњака, за двосмерно кретање возила;
 - **једног трајног саобраћајног прикључка (колско-пешачки) на новопланирану саобраћајницу са источне стране грађевинске парцеле** (главни улаз/излаз на/са парцеле на земљиште јавне

намене), положај и ширина (5,50m) како је дато у достављеном Ситуационом плану; Прикључење грађевинске парцеле вршити на тај начин да се исти усклади са планираним стањем саобраћајнице које је одређено планским документом; Известити га у нивоу коловоза планиране саобраћајнице са засецањем тротоара, и полупречницима лепеза које је потребно утврдити на основу криве трагова меродавног возила, али не мањи од 6,00m; Обавеза је да се саобраћајни прикључак: обезбеди хоризонталном и/или вертикалном сигнализацијом, обезбеде зоне потребне прегледности, нивелационо га ускладити са нивелетом јавног пута на који се прикључује, ускладити га са рачунском брзином на путу и просторним карактеристикама терена.

- једног пешачког прилаза, са јужне стране грађевинске парцеле на планирани пешачки пролаз, максималне ширине 1,50m;

- једног пешачког прилаза са западне стране грађевинске парцеле на улицу Јабланичку (Ђуре Салаја), максималне ширине 1,50m;

- Не дозвољава се формирање прилаза, нити саобраћајног прикључка са западне стране грађевинске парцеле, на улицу Јабланичку (Ђуре Салаја).
- Све површине, унутар грађевинске парцеле на којој је планирана градња, а које су намењене кретању возила, морају да задовоље услове проходности за меродавно возило (ширина саобраћајних трака, радијусе кривина и сл.).
- Пешачке површине, у граници Урбанистичког 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).
- За остале елементе пројектовања (гараже, пешачке комуникације, места за инвалиде, противпожарни услови...), применити важеће нормативе и стандарде којих се пројектант (инвеститор) мора придржавати.
- Паркирање решити на грађевинској парцели, у партеру или у склопу објекта. Потребан број паркинга места одредити према нормативу који је дат у планском документу. Како се паркирање путничких возила планира у партеру, потребно је обезбедити сигнализацију (хоризонталну и вертикалну) и потпуну контролу улаза и излаза.

1.2. Закључење Уговора о недостајућој инфраструктури:

- За колско-пешачки прилаз и трајни саобраћајни прикључак (колско-пешачки) - главни улаз/излаз на/са парцеле на земљиште јавне намене – новопланирану саобраћајну површину са северне и источне стране грађевинске парцеле на којој је планирана изградња, а како се ради о грађевинском земљишту које није уређено, и налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, исто се може припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица:
 - закључивањем два Уговора о недостајућој инфраструктури (један за саобраћајницу са северне и један за саобраћајницу са источне стране грађевинске парцеле), који се доставља приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или одобрења за изградњу, јер је планирана фазна изградња на грађевинској парцели; након конципирања Идејног решења у складу са овим Условима, и одређивањем фаза изградње (фаза изградње се дефинишу у Урбанистичком пројекту), Инвеститор ће сам проценити за коју ће саобраћајницу прво закључити Уговор о недостајућој инфраструктури; могуће је закључивање и једног Уговора за недостајућу инфраструктуру за обе саобраћајнице;
 - планиране саобраћајнице са северне и источне стране грађевинске парцеле у фактичком стању не постоје; грађевинска парцела саобраћајнице са северне стране грађевинске парцеле на којој је планирана изградња се формира од целих КП бр. 4057/5, 4068/3, 4058/2 и 4056/1 КО Лесковац, док се грађевинска парцела саобраћајнице са источне стране грађевинске парцеле на којој је

планирана изградња се формира од целих КП бр. 4055/2, 4057/2, 4035/2, 4035/3, 4034/1, 4033/1 и 4019/4 КО Лесковац;

- реализација саобраћајница 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).

1.3. Остало:

- Инвеститор је дана 07.05.2025. године доставио допуну захтева за издавање услова управљача пута за потребе Урбанистичког пројекта (заведена код нас под бројем 2178) – саобраћајну анализу израђену од стране Бироа за пројектовање и консалтинг Бизинг ДОО Ниш, Булевар 12. фебруар бб, 18000 Ниш, број 40/25 од маја месеца 2025. године. Анализа је урађена без претходне консултације са управљачем пута о потреби израде исте, као и без достављених улазних података од стране управљача пута, односно урађена је самоиницијативно од стране Инвеститора.
- За предметну локацију плански документ је дефинисао регулационо решење тако да су планиране саобраћајнице са северне и источне стране комплекса планиране, које служе за његово опслуживање (саобраћајница са источне стране такође опслужује и зграде вишепородичног становања на локацији "Три шешира"). Такође, регулационим решењем належајућих Планова генералне регулације на улици Јабланичку, а онда и а улици Ђуре Салаја, постојећи нелегални саобраћајни прилази / саобраћајни прикључци се укидају. Изградња кружног тока на раскрсници државних путева има за циљ унапређење (убрзавање) протора саобраћаја у овом делу града, док би формирање саобраћајног прилаза/саобраћајног прикључка на улици Јабланичку (Ђуре Салаја) непосредно испред раскрснице успорило саобраћај и створило конфликтну тачку.
- Саобраћајна анализа је као меродавно возило третирао путнички аутомобил, што није одговарајуће за пословне просторе у приземљу планираних објеката, јер се достава врши већим (теретним) возилима. Поред тога, потребно је сагледати цео комплекс и из аспекта противпожарне заштите, односно обезбедити кретање ватрогасних возила унутар комплекса. Стога, ако је потребно, такво возило треба третирати меродавно.

1.4. 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 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:

Инвеститор је дужан, да током јавне презентације Урбанистичког пројекта, прибави мишљење имаоца јавног овлашћења о усаглашености идејног решења са издатим условима.

Руководилац одељења
за спровођење планске документације,
Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.

Ivan Randelovic



Директор,
Новица Николић, дипл.инж.ел.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ДИСТРИБУЦИЈУ ТОПЛОТНЕ ЕНЕРГИЈЕ
Лесковац, ул. Лесковачког одреда бр. 4; Телефон/fax: 016/246-410; 016/246-401;
Текући рачун: 200-2711890101824-09; 205-5025-48;
e-mail: toplanale@gmail.com; web: toplanaleskovac.com
ПИБ: 100327422; Матични бр.: 07205929; Рег.бр.: 6150634012; Шифра делатности: 3530



БМ ИНВЕСТ ГРУП ДОО ЛЕСКОВАЦ
Учитеља Јосифа 1/3
Лесковац

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ДИСТРИБУЦИЈУ
ТОПЛОТНЕ ЕНЕРГИЈЕ "ТОПЛАНА"

Бр. 1536
17.03. 2025. год.
ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Издавање локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта у ул. Ђуре Салаја на К.П. бр. 4005/3,4006/2,4019/2,1032/1,4057/1 и 4058/3 КО Лесковац

По захтеву бр.1474 од 13.03.2025.год. издају се услови за изградњу стамбено пословног објекта у ул. Ђуре Салаја на К.П. бр. 4005/3,4006/2,4019/2,1032/1,4057/1 и 4058/3 КО Лесковац

Прикључни топовод

Неопходна је изградња прикључног топовода, како је дато на графичком прилогу.

На графичком прилогу дати су оквирно капацитети планираних објеката и пречници прикључног топовода, на основу дате корисне површине.

Пројектном документацијом тачно дефинисати пречник прикључног топовода и потребан топлотни капацитет за прикључење планираног објекта.

За осигурање предизолованог цевовода урадити статички прорачун. Дилатацију предизолованих цеви решити самокомпензацијом.

Општи технички захтеви:

Вреловод се израђује од челичних предизолованих шавних цеви са одговарајућим сензорима за детекцију влаге. Обложна цев је од тврдог полиетилена сходно ЕН253.

Полагање цевовода врши се у земљаном рову. Величина земљаног рова, дебљина насута песка за нивелацију, као и гранулација песка за затрпавање, дефинисати грађевинским делом пројекта на бази параметара из машинског дела. На местима промене правца цевовода предвидети уградњу еластичних дилатационих јастука чија је дебљина дефинисана прорачуном дилатације. Преко јастука поставља се заштитни сунђер и еластична трака, у свему према препоруци произвођача предизолованих цеви. Спајање спојница и система за надзирање (алармни систем) ради се у складу са правилником испоручиоца опреме. За изведени систем спајања индикаторских спојница треба доставити скицу са записником која ће бити саставни део техничке документације изведеног стања. На појединим прикључним местима предвидети уградњу предизолованих вентила са металним шахтама за приступ кључева од стране овлашћених лица. Ови вентили су фабричке производње са одговарајућим атестом за врелу воду и притисак од 16 bar.

Заваривање спојева ради се у складу са техничким стандардима за ову врсту радова.

Контролу квалитета у свим фазама рада врши акредитована лабораторија специјализована за овакву врсту радова.

Радиографска контрола спојева ради се за тражени ниво квалитета заварених спојева у минималном обиму 20% при чему сваки заваривач ради приступну пробу пре почетка заваривања трасе.

Сви заваривачи који изводе заваривање морају да имају валидан атест.

Испитивање деонице топловода ради се на непропусност, ваздушним притиском. Прву пробу заварених спојева вршити ваздухом, надпритиска 0,25 bara уз употребу сапунице. Другу пробу вршити ваздухом притиска 1,5 x pr у трајању од 24 h. Сачинити извештај о извршеном испитивању са потписима одговорних лица.

По завршеној целокупној монтажи извршити испитивање топловода и припадајуће опреме на хладан хидраулички притисак. Вредност пробног притиска се добија сабирањем максималног хидростатичког притиска, притиска пумпе и 2 бара: $P_{пр} = P_{ст} + 2,0 + P_{п}$ (бар). Време трајања испитивања је минимум 6 сати. Испитивање обављати све док се не постигне прописана непропустљивост топловода. По успешно завршеној хладној проби топловода сачинити записник са потписима одговорних лица.

Након тога предвиђа се контрола електропроводности жица за дојаву цурења, а затим се спојницама затварају цевни спојеви. О овим испитивањима и мерењима сачињава се записник који је предуслов за затрпавање цеви и затварање рова.

Овај технички опис је саставни део пројектне документације и све што њиме није дефинисано налази се у осталом делу пројектне документације и дефинисано је општим прописима за овакву врсту инсталације.

Технички подаци вреловодне/топловодне мреже ЕС су:

Температурни режим:	- примар	140/80 °C
	- секундар	90/70 °C
Називни притисак је:	- примар	PN 16
	- секундар	PN 6
Максимални пад притиска:	- примар	5 kPa
	- секундар	20 kPa

Пројектну документацију урадити у свему према важећим законским прописима и техничким нормативима за ту врсту инсталације, са свом потребном текстуалном, рачунском и графичком документацијом.

Остала документација мора да садржи следеће:

- Општи описи система, материјала и функције компоненти предизолованих цеви и производа,
- Технички подаци и димензије испоручених материјала и производа,
- Упутства за постављање у вези са транспортом, складиштењем, грађевинским радовима и радовима на уградњи цеви, као и радовима на заптивању.

Топлотна подстанција

- Уградити топлотну подстанцију по приложеној функционалној шеми са:
- свим вентилима, укључујући и комби вентил
- сензорима температуре и притиска
- атестираним плочастим измењивачем топлоте
- баждареним калориметром
- дигиталном контролном јединицом
- пумпом са фреквентном регулацијом
- арматуром (балансни вентили, контролни вентили, лоптасти вентили, сито / филтери,...)
- сигуросносним вентилима
- мерним апаратима (манометри и термометри)
- затвореним експанзионим судом

Извршити:

- Све машинске и електро- инсталационе радове
- Сва неопходна испитивања, повезивање на SCADA систем и пуштање у рад

- Опремање подстанице аутоматским системом за допуну који припада секундарном систему са примарне стране

Секундарни развод

- Радити двоцевни секундарни развод у степенишном простору, са затвореном експанзионом посудом и аутоматским диктир системом, регулационом и запорном арматуром.

Систем за одржавања притиска треба ускладити са DIN EN 12828. У принципу, систем одржавања притиска се заснива на експанзионом суду (ЕТ).

Систем одржавања притиска са пумпом (ППК) се користи:

- ако капацитет подстанице прелази 500 KW
- ако капацитет подстанице прелази 350 KW, и статички притисак грејне инсталације прелази 15 m

Експанзиона посуда са пумпама за одржавање притиска (ППК) се састоји од једне, или више херметичких посуда, са мембраном која је напуњена водом, и која је направљена од одговарајућег материјала. Хидраулички систем је опремљен са две пумпе у паралелној вези, за повећање притиска у систему, са магнетним вентилом и два моторизована вентила за смањење притиска у систему, и магнетним вентилом за допуну воде на улазу. Систем мора бити опремљен дигиталним управљањем из менија, са дисплејем и подесивим параметрима.

Експанзионе посуде морају да буду:

- затворене према атмосфери
- заштићене од корозије
- одобрене од стране EU 97/23/EG
- опремљене са заменљивом херметичком мембраном, која је од одговарајућег материјала.
- опремљене отвором за одваздушење

Секундарну мрежу грејне инсталације извести по принципу система са централним разводом, која је термички изолована (изолација треба да буде таква, да на површини заштитног омотача термоизолације не буде температура већа од 12 °C).

Обавезна је уградња ормарићима (запорни вентили, регулациони вентил, хватач нечистоће, ултразвучни калориметар) за сваког корисника понаособ, како је дато на графичком прилогу, као и уградња терморегулационих вентила на грејним телима.

Уграђени ултразвучни калориметри морају да поседују доказ о испуњености техничких карактеристика у складу са EN1434, односно за њих мора бити издато уверење о оверавању мерила или уверење о одобрењу типа мерила, као и свих домаћих стандарда. Радни век батериског напајања мора бити минимум 6 година, морају подржавати даљинско читавање (путем радио везе, M-bus комуникације), да задовоље стандарде за класу заштите IP31, морају бити са постављеним сигуросним жиговима на прикључцима мерача протока и на месту поставке температ. сонди, морају бити на прописан начин оверени (жигосани) са правилно постављеним жигом (налепницом), и уграђени на основу упутства произвођача.

Општи услови

- ЈКП "Топлани" Лесковац доставити на сагласност, Пројекат за извођење прикључног топловода и топлотне подстанице, са извршеном техничком контролом.

Пројектовање и изградња морају бити у складу са „Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије“ ЈКП "Топлана" Лесковац, Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом, односно са датим условима.

При подношењу захтева за прикључење приложити:

- Пројекат изведеног објекта, односно пројекат за извођење ако у току грађења није одступљено од пројекта за извођење са техничким описом и графичким прилозима, којим се приказује предметни прикључак и синхрони план свих прикључака, топлотна подстанција и секундарне инсталације, са потврдама и оверама на пројекту од стране надзорног органа и извођача радова да је изведено стање једнако пројектованом стању.

- Изјаву да су изведени радови, односно уграђена опрема по пројектној документацији

- Изјава извођача радова о техничкој и финкционалној исправности топлотних инсталација и целокупне уграђене опреме
- Потврде о баждарењу, атесте и гаранцијске листове за сву опрему, која је уграђена
- Записник о пробном испитивању
- Записник о урегулисаности система
- Радиографске снимке варова, записник о хладној проби и план ожичавања система детекције цурења

Пре доношења Решења о прикључењу Енергетски субјект са инвеститором потписује Уговор о испоруци топлотне енергије.

На име трошкова за издавање Услова потребно је да уплатите износ од 10.800,00 дин. по рачуну бр. TS 03-2025

У прилогу: - прикључни топловод
- рачун бр. TS 03-2025



DN80/160

$Q \approx 1000 \text{ KW}$
 $P \approx 9.000 \text{ m}^2$

DN150/250

„YUGOROSGAZ“ a.d.

Број 44-146

Датум 02 04 2025 год.
Београд

ЈУГОРОСГАЗ

Предузеће за изградњу гасоводних система,
транспорт и промет природног гаса а.д.



Београд

ЈУГОРОСГАЗ

Предпријатие по строителству гасопроводних
систем, транспорту и трговле природним гасом а.о.

Подносилац захтева:

„BM INVEST GROUP“ д.о.о.
ул. Учитеља Јосифа бр.1/3
16000 Лесковац

Предмет: Услови за укрштање и паралелно вођење - израда урбанистичког пројекта за потребе планирање изградње стамбено-пословног објекта, спратности: По+П+6 (I фаза), По+П+7 (II фаза) и По+Су+П+6 (III фаза) у Лесковцу, ул. Ђуре Салаја, на к.п. бр.: 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац

Према вашем захтеву од 17.03.2025.године достављамо вам

УСЛОВЕ

за укрштање и паралелно вођење - израда урбанистичког пројекта за потребе планирање изградње стамбено-пословног објекта, спратности: По+П+6 (I фаза), По+П+7 (II фаза) и По+Су+П+6 (III фаза) у Лесковцу, ул. Ђуре Салаја, на к.п. бр.: 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац:

- Према приложеној ситуацији (обележени обухват у прилогу вашег захтева) „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д. на предметној локацији нема изведену као ни пројектовану гасоводну мрежу.
- Рок услова је годину дана од дана издавања
- За евентуална обавештења можете се обратити „ЈУГОРОСГАЗ“-у.
Контакт особе: Н. Дакић тел.: 063 1033139 и М. Бугариновић, тел.: 063 1033166

С поштовањемалаја

У Нишу, 18.03.2025.

За „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д. Београд



0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор: „ВМ INVEST GROUP DOO Лесковац,
Учитеља Јосифа 1/3,
16000 Лесковац, РИБ 111334071

Објекат: Вишепородични стамбено - пословни објекат,
ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II
фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза,
спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на
к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и
4058/3 К.О. Лесковац

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење

Врста радова: нова градња

Главни пројектант: Славиша Кондић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 М552 13

Потпис:



Број техничке документације:

021/25-ИДР/0

Место и датум:

Ниш, јул 2025. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектантима
0.7.	Подаци о објекту и локацији
0.8.	Сажети технички опис
0.9.	Спецификација посебних делова објекта
0.10.	Графички прилози

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. 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, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023) као:

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Идејног решења за изградњу Вишепородичног стамбено - пословног објекта, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац, одређује се, одређује се:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх.300 M552 13

Инвеститор:

„BM INVEST GROUP DOO Лесковац,
Учитеља Јосифа 1/3
16000 Лесковац

Одговорно лице / заступник:

Никола Ђурић

Потпис:



Место и датум:

Ниш, јун 2025. год.

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Главни пројектант Идејног решења за изградњу Вишепородичног стамбено - пословног објекта, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да су делови пројекта Идејног решења међусобно усаглашени и да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 021/25-ИДР/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 021/25-ИДР/1
Главни пројектант ИДР:		Славиша Кондић, дипл.инж.арх.
Број лиценце:		300 M552 13
Потпис:		
Број техничке документације:		021/25-ИДР/0
Место и датум:		Ниш, јун 2025. год.

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 021/25-ИДР/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 021/25-ИДР/1

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Главни пројектант : Славиша Кондић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 М552 13

Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант: Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
18000 Ниш

Одговорни пројектант: Славиша Кондић, дипл. инж. арх.
Број лиценце: 300 М552 13

Потпис:



0.7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи бјекат	
врста радова :	Нова Градња	
категорија објекта:	В (V)	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	91.67%	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 2.000 м2 или П+4+Пк (Пс), (В (V) категорија)
	8.17%	123001 – Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. До 400 м2 и П+1, (Б категорија)
	0.16%	221420 – Трансформаторске станице и подстанице, (Г категорија)
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације 2 – „Центар – Запад“ ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 31/15)	
место:	Лесковац, ул. Ђуре Салаја (Јабланичка улица)	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац	

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Електроенергетска дистрибутивна мрежа

Укупни капацитет	
Врста прикључка	
Врста мерног уређаја	
Начин грејања	
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)	
Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	
Нетипични потрошачи	

Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	
Друга инфраструктура	
прикључак на телекомуникациону мрежу	
прикључак на водоводну мрежу	
прикључак на канализациону мрежу	
прикључак на топловодну мрежу	
прикључак на гасовод	

УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ВАН ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ (за потребе урбанистичког пројекта):

Услови и обавештење:	А.Д. „Телеком Србија“	број: Д211-120296/3-2025 датум: 19.03.2025;
	„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Оградак Електродистрибуција Ниш	број: 2561200-D.10.02-1074992-25 датум: 17.06.2025.године;
	ЈП “Водовод” Лесковац	број: 17/2025-1613/1 датум: 20.03.2025.године;
	ЈКП “Топлана” Лесковац	број: 1536 датум: 17.03.2025.године;
	“Југоросгаз”	број: Н/И-146 датум: 02.04.2025.године;
	ЈП Урбанизам и изградња Лесковац	број: 1144-2/25 и 2178-1/25 датум: 26.05.2025.године;
	Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације	број: 217-1967/25 датум: 19.03.2025.године;

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	3412.00 м2
	укупна БРГП:	13671.24м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	16116.59м2
	укупна НЕТО површина:	13683.67м2
	површина приземља:	748.97 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	1705.54м2 49.98%
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+П+6 – ламела 1, По+П+7 – ламела 2, По+Су+П+6 – ламела 3
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина објекта - слемена Ламела 1: +29.30м Ламела 2: +29.50м Ламела 3: +27.25м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина објекта - слемена Ламела 1: 255.90 мнв

		Ламела 2: 255.90 мнв Ламела 3: 255.90 мнв
	спратна висина:	2.90м (подрум), 2.90 (сутерен), 2.90м (приземље), 2.90м (I, II, III, IV, V, VI, VII спрат)
посебни делови објекта:	број станова:	183
	број пословних простора/локала:	6
	број гаража/гаражних места:	Ламела 1: 1 подземна гаража 35 паркинг места. Ламела 2: 1 подземна гаража 15 паркинг места. Ламела 3: 1 подземна гаража 17 паркинг места. Укупно 68 паркинг места у подземним гаражама.
	број паркинг места у приземљу, сутерену и на партеру:	Ламела 1: партер: 4 паркинг места. Ламела 2: приземље: 8 паркинг места, партер: 27 паркинг места. Ламела 3: сутерен: 17 паркинг места, партер: 9 паркинг места. Укупно 64 паркинг места у партеру, приземљу и сутерену.
	укупно гаражних и паркинг места:	132ПМ
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Контактна фасада/ композитни фасадни панели
	оријентација слемена:	Исток - запад
	нагиб крова:	25%, 8.5%, 19.5%, 13.3%, 13.5%
	материјализација крова:	Раван лим
проценат зелених површина:		12.46%
индекс заузетости:		49.98%
индекс изграђености:		4.01
начин грејања:	На градски топлотвод	
предрачунска вредност објекта:	644.663.600,00 РСД	

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	BM INVEST GROUP DOO Лесковац, Учитеља Јосифа 1/3 16000 Лесковац
Објекат:	Вишепородични стамбено - пословни објекат, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Врста радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора и Планом генералне регулације 2 – „Центар – Запад“ („Службени гласник Града Лесковца” бр. 31/15) израђено је Идејно решење за потребе изградње Вишепородичног стамбено - пословног објекта, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац.

ЛОКАЦИЈА

Вишепородични стамбено - пословни објекат, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, пројектован је у Лесковцу, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац. Површина к.п.бр. 4005/3 К.О. Лесковац износи 31.00м², површина к.п.бр. 4006/2 К.О. Лесковац 225.00м², површина к.п.бр. 4019/2 К.О. Лесковац 464.00м², површина к.п.бр. 4032/1 К.О. Лесковац 139.00м², површина к.п.бр. 4057/1 К.О. Лесковац 2162.00м², површина к.п.бр. 4058/3 К.О. Лесковац 391.00м². Од наведених катастарских парцела предлогом парцелације формира се нова парцела ГП1 укупне површине 3412.00м², која је предмет овог идејног решења. Предметне парцеле се налазе у целини 1, подцелини 1ц, у зони вишепородичног становања где је планирана изградња објекта вишепородичног становања.

Планирани објекат има обезбеђен приступ са све четири стране путем јавних саобраћајница. Са јужне стране предвиђена је пешачки пролаз и са ње је предвиђен један пешачки прилаз. Са северне стране је планирана новопроектвана саобраћајница са које је предвиђен један колско-пешачки прилаз парцели, док је са источне стране предвиђен један трајни колски прикључак (колско-пешачки) са новопланиране саобраћајнице. Са западне стране објекат се ослања на постојећу улицу Ђуре Салаја са које је предвиђен један пешачки прилаз.

Повлачење грађевинске линије у односу на регулациону линију дефинисано планом, са северне стране 3м, са источне стране 5м, са јужне стране 3м и 5м и са западне стране 5м.

Предметна ГП1 се са северне стране граничи са к.п.бр. 4057/5, 4068/3 и 4058/2 К.О. Лесковац, са источне стране се граничи са к.п.бр. 4057/2 и 4032/2. Са јужне стране се граничи са к.п. бр. 4032/3, 4019/3, 4019/1 и 4006/1 и са западне стране са к.п.бр. 4005/2 и 4057/4.

На парцели је обезбеђен довољан број паркинг места. Потребно је 124 паркинг места, по критеријуму једно паркинг место за 70м² нето површине стамбеног простора (183 станова укупне корисне површине 8624.39м²) и 6 паркинг места по критеријуму једно паркинг место за 150м² нето површине локала. Пројектом је предвиђено 132 паркинг места.

Предвиђено је 425.12м² зелених површина, од тога је 357.60м² зелених површина у директном контакту са тлом, док је 63.52м² зелене површине на подземном делу објекта. Што износи 12.46% површине грађевинске парцеле, а у складу са планским документом предвиђено минимално 10% зелених површина.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац		3412.00м ²
Укупна БРУТО изграђена површина		16116.59м ²
БРГП*		13671.24м ²
Укупна НЕТО површина објекта		13681.34м ²
Спратност ламеле 1		По+П+6
Спратност ламеле 2		По+П+7
Спратност ламеле 3		По+Су+П+6
Површина земљишта под објектом		1705.54м ²
Индекс заузетости	макс. 50%	49.98%
Индекс изграђености	-	4.01
Број станова		183
Нето површина станова		8624.63м ²
Нето површина локала		782.16м ²
Број паркинг места	130	132
Површина зеленила	-	425.12м ² (357.60м ² на тлу)
Проценат зеленила	мин. 10%	12.46%(10.48%м ² на тлу)
Еколошки индекс		13.80

Табела 1 - преглед површина и урбанистичких параметара

НАПОМЕНА: Планом генералне регулације 2 – „Центар – Запад“ ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 31/15) предвиђено је, за вишепородично становање 1ПМ на 70м² стана, а за пословни простор (продавнице – робне куће) 1ПМ на 150м². Тако да је за 8624.63м² станова потребно је 124ПМ, док за 782.16м² пословног простора потребно је 6ПМ што укупно износи 130ПМ. Пројектом је предвиђено 132ПМ.

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог Вишепородичног стамбено - пословног објекта, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6.

Ламела 1 (I фаза)

Нулта кота ламеле 1 је на 226.60 м.н.в.

У подрумској етажи, на коти -2.10м (224.50 м.н.в.) пројектован је лифт, степениште, техничка просторија и подземна гаража са 36 гаражних места, којој се приступа преко рампе одговарајућег нагиба.

Етажа приземља пројектована је на коти +0.80м (227.40 м.н.в.) и на њој се налази 4 локала различитих квадратура са галеријским простором, улазни ветробран коме се приступа са источне стране објекта. У склопу приземља је прве ламеле је пројектована и трафостраница.

Осталих 6 етажа су типски пројектоване са по 9 стамбених јединица различитих структура на истој. Први спрат на коти +6.60м (233.20 м.н.в.), други спрат на коти +9.50м (236.10 м.н.в.), трећи спрат на коти +12.40м (239.00 м.н.в.), четврти спрат на коти +15.30м (241.90 м.н.в.), пети спрат на коти +18.20м (244.80 м.н.в.), шести спрат на коти +21.10м (247.70 м.н.в.), тавански простор на коти +24.00м (250.60 м.н.в.), на којој су предвиђене оставе за сваку стамбену јединицу по једна.

Укупан број стамбених јединица у првој ламели је 54.

Ламела 2 (II фаза)

Нулта кота ламеле 2 је на 226.40 м.н.в. У подрумској етажи, на коти -1.90м (224.50 м.н.в.) пројектоване су оставе, лифт, степениште, техничке просторије и подземна гаража којој се приступа са новопроектване улице рампом одговарајућег нагиба.

Етажа приземља пројектована је на коти +1.00м (227.40 м.н.в.) улазни ветробран са степеништем и лифтом је засебна целина у односу на део објекта са локалима и приступа му се са западне стране, у осталом делу приземне етаже је предвиђен паркинг простор.

Галеријски простор друге ламеле је на коти +3.90м (230.30 м.н.в.) у западном делу садржи галеријски део локала, док у централном и источном делу је пројектовано 6 стамбених јединица.

Осталих 6 етажа су типски пројектоване са по 9 стамбених јединица различитих структура. Први спрат на коти +6.80м (233.20 м.н.в.), други спрат на коти +9.70м (236.10 м.н.в.), трећи спрат на коти +12.60м (239.00 м.н.в.), четврти спрат на коти +15.50м (241.90 м.н.в.), пети спрат на коти +18.40м (244.80 м.н.в.), шести спрат на коти +21.30м (247.70 м.н.в.), тавански простор на коти +24.00м (250.60 м.н.в.), на којој су предвиђене оставе за сваку стамбену јединицу по једна.

У циљу архитектонског наглашавања угаоног положаја, препоручује се истицање угаоног/централног волумена објекта, као и могућност доградње још једне етаже која може да буде максимално 1/3 уличног фронта, те се у угловима 7 етаже са западне стране налазе 3 стамбене јединице, у централном делу етаже предвиђене су станарске оставе и са источне стране још 3 стамбене јединице, на коти +24.20м (250.60 м.н.в.).

Укупан број стамбених јединица у другој ламели је 66.

Ламела 3 (III фаза)

Нулта кота ламеле 3 је на 228.65 м.н.в. У подрумској етажи, на коти -4.15м (224.50 м.н.в.) пројектован је лифт, степениште, техничка просторија и подземна гаража са 17 гаражних места, којој се приступа преко рампе одговарајућег нагиба са новопроектване улице.

Етажа сутерена пројектована је на коти -1.25м (227.40 м.н.в.). Улазни ветробран са степеништем и лифтом је засебна целина и приступа му се са јужне стране, у осталом делу сутерена је предвиђен паркинг простор.

Приземна и осталих 6 етажа су типски пројектоване са по 9 стамбених јединица различитих структура на истој. Приземље је пројектовано на коти +1.65м (230.30 м.н.в.). Први спрат на коти +4.55м (233.20 м.н.в.), други спрат на коти +7.45м (236.10 м.н.в.), трећи спрат на коти +10.35м (239.00 м.н.в.), четврти спрат на коти +13.25м (241.90 м.н.в.), пети спрат на коти +16.15м (244.80 м.н.в.), шести спрат на коти +19.05м (247.70 м.н.в.), тавански простор на коти +21.95м (250.60 м.н.в.), на којој су предвиђене оставе за сваку стамбену јединицу по једна.

Укупан број стамбених јединица у трећој ламели је 63.

Преглед површина по етажама за ламелу 1 дат је у табели 2.

Етажа	Пнето (м2)	Пбрuto (м2)
Подрум	1028.33	1073.48
Приземље	413.48	457.00
Галерије	190.31	458.28
I спрат	464.12	545.52
II спрат	464.12	545.52
III спрат	464.12	545.52
IV спрат	464.12	545.52
V спрат	464.12	545.52

VI спрат	464.12	545.52
Таван	193.12	212.75
Укупно	4609.96	5474.63 (БРГП 4401.15)

Табела 2 - преглед површина по етажама за ламелу 1.

Преглед површина по етажама за ламелу 2 дат је у табели 3.

Етажа	Пнето (м2)	Пбруто (м2)
Подрум	719.69	778.10
Приземље	211.74	244.62
Галерије	391.90	583.63
I спрат	508.42	601.68
II спрат	508.42	601.68
III спрат	508.42	601.68
IV спрат	508.42	601.68
V спрат	508.42	601.68
VI спрат	508.42	601.68
Таван	517.48	601.68
Укупно	4891.33	5818.11 (БРГП 5040.01)

Табела 3 - преглед површина по етажама за ламелу 2.

Преглед површина по етажама за ламелу 3 дат је у табели 4.

Етажа	Пнето (м2)	Пбруто (м2)
Подрум	561.04	593.77
Сутерен	36.84	47.35
Приземље	475.60	558.19
I спрат	475.60	558.19
II спрат	475.60	558.19
III спрат	475.60	558.19
IV спрат	475.60	558.19
V спрат	475.60	558.19
VI спрат	475.60	558.19
Таван	252.97	275.40
Укупно	4180.05	4823.85 (БРГП 4230.08)

Табела 4 - преглед површина по етажама за ламелу 3.

КОНСТРУКЦИЈА

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни са елементима димензија према будућем статичком прорачуну. Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча д=20цм. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Кров је предвиђен као кос кров.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су вишеслојни, од гитер блокова дебљине 20цм са одговарајућом термоизолацијом и завршном обрадом у демит фасади и композитним фасадним панелима. Дебљина термоизолације у складу са будућим елаборатом енергетске ефикасности. Завршна обрада косог крова пластифицирани равни лим.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм малтерисани и бојени полудисперзијом. У санитарним чворовима и кухињи

предвиђено је облагање зидова гранитном керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизоловати одговарајућим хидроизолационим премазом.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи се хидроизолациона мембрана, армирано-бетонска контра плоча дебљине 50-60цм (у зависности од будућег прорачуна). У гаражи се као завршна облога изводи бетон, а у техничким просторијама и оставама армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, ходницима и степенишном простору је од гранитне керамике. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, Планом генералне регулације 2 – “Центар-запад” за град Лесковац (“Службени гласник града Лесковца”, бр. 31/15), као и техничким условима надлежног јавног предузећа ЈП “Урбанизам и изградња Лесковац” предвиђен је паркинг простор у оквиру грађевинске парцеле и подземних гаража.

Укупан број пројектованих паркинг места износи 130, распоређених по ламелама, етажама и у партеру како следи:

Ламела 1 (I фаза)

Подземна гаража: 35 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Партер: 4 паркинг места,

Укупно: 39 паркинг места.

Ламела 2 (II фаза)

Подземна гаража: 15 паркинг места

Партер: 27 паркинг места, 1 место за особе са инвалидитетом

Приземље: 8 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Укупно: 50 паркинг места.

Ламела 3 (III фаза)

Подземна гаража: 17 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Сутерен: 17 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Партер: 9 паркинг места.

Укупно: 43 паркинг места.

ЗЕЛЕНИЛО

Планска условљеност за зелене површине у погледу процентуалног односа заступљености исте је дата као минимум од **10%**, 15 % оптимално од површине парцеле.

Највећи појас зелених површина се налази на западном делу парцеле. На северу парцеле се такође налазе два мања појаса зелених површина. На југу парцеле је такође предвиђено зеленило, као и у централном делу парцеле уз трећу ламелу.

На парцели је предвиђено 15 дрвета, пречника крошње мање од 6.1м чији ће избор прецизније бити дефинисан кроз каснију израду пројекта спољног уређења.

Предвиђено је 425.12м² зелених површина, од тога је 357.60м² зелених површина у директном контакту са тлом, док је 63.52м² зелене површине на подземном делу објекта. Што износи 12.46% површине грађевинске парцеле (10.48% у директном контакту са тлом).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање у зимским месецима предвиђено је даљинско грејање на градски топловод.

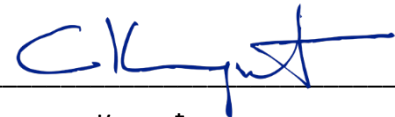
ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевима за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



Славиша Кондић, дипл. инж. арх.

Лиценца бр. 300 М522 13

0.9. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

	НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
	Станови			
Ламела 1				
1	Стан с1	Први спрат	Гарсоњера	26.53м ²
2	Стан с2	Први спрат	Двоипособан	61.22м ²
3	Стан с3	Први спрат	Двособан	47.37м ²
4	Стан с4	Први спрат	Двоипособан	53.90м ²
5	Стан с5	Први спрат	Једноипособан	43.72м ²
6	Стан с6	Први спрат	Једноипособан	45.63м ²
7	Стан с7	Први спрат	Једноипособан	44.00м ²
8	Стан с8	Први спрат	Једноипособан	45.51м ²
9	Стан с9	Први спрат	Једноипособан	45.41м ²
10	Стан с10	Други спрат	Гарсоњера	26.53м ²
11	Стан с11	Други спрат	Двоипособан	61.22м ²
12	Стан с12	Други спрат	Двособан	47.37м ²
13	Стан с13	Други спрат	Двоипособан	53.90м ²
14	Стан с14	Други спрат	Једноипособан	43.72м ²
15	Стан с15	Други спрат	Једноипособан	45.63м ²
16	Стан с16	Други спрат	Једноипособан	44.00м ²
17	Стан с17	Други спрат	Једноипособан	45.51м ²
18	Стан с18	Други спрат	Једноипособан	45.41м ²
19	Стан с19	Трећи спрат	Гарсоњера	26.53м ²
20	Стан с20	Трећи спрат	Двоипособан	61.22м ²
21	Стан с21	Трећи спрат	Двособан	47.37м ²
22	Стан с22	Трећи спрат	Двоипособан	53.90м ²
23	Стан с23	Трећи спрат	Једноипособан	43.72м ²
24	Стан с24	Трећи спрат	Једноипособан	45.63м ²
25	Стан с25	Трећи спрат	Једноипособан	44.00м ²
26	Стан с26	Трећи спрат	Једноипособан	45.51м ²
27	Стан с27	Трећи спрат	Једноипособан	45.41м ²
28	Стан с28	Четврти спрат	Гарсоњера	26.53м ²
29	Стан с29	Четврти спрат	Двоипособан	61.22м ²
30	Стан с30	Четврти спрат	Двособан	47.37м ²
31	Стан с31	Четврти спрат	Двоипособан	53.90м ²
32	Стан с32	Четврти спрат	Једноипособан	43.72м ²
33	Стан с33	Четврти спрат	Једноипособан	45.63м ²
34	Стан с34	Четврти спрат	Једноипособан	44.00м ²
35	Стан с35	Четврти спрат	Једноипособан	45.51м ²
36	Стан с36	Четврти спрат	Једноипособан	45.41м ²
37	Стан с37	Пети спрат	Гарсоњера	26.53м ²
38	Стан с38	Пети спрат	Двоипособан	61.22м ²
39	Стан с39	Пети спрат	Двособан	47.37м ²
40	Стан с40	Пети спрат	Двоипособан	53.90м ²
41	Стан с41	Пети спрат	Једноипособан	43.72м ²

42	Стан с42	Пети спрат	Једноипособан	45.63м ²
43	Стан с43	Пети спрат	Једноипособан	44.00м ²
44	Стан с44	Пети спрат	Једноипособан	45.51м ²
45	Стан с45	Пети спрат	Једноипособан	45.41м ²
46	Стан с46	Шести спрат	Гарсоњера	26.53м ²
47	Стан с47	Шести спрат	Двоипособан	61.22м ²
48	Стан с48	Шести спрат	Двособан	47.37м ²
49	Стан с49	Шести спрат	Двоипособан	53.90м ²
50	Стан с50	Шести спрат	Једноипособан	43.72м ²
51	Стан с51	Шести спрат	Једноипособан	45.63м ²
52	Стан с52	Шести спрат	Једноипособан	44.00м ²
53	Стан с53	Шести спрат	Једноипособан	45.51м ²
54	Стан с53	Шести спрат	Једноипособан	45.41м ²
	Укупна П станова – Ламела 1 (фаза I)	2449.80м2		
Ламела 2				
1	Стан с1	Галерија	Двособан	49.96м ²
2	Стан с2	Галерија	Двособан	49.67м ²
3	Стан с3	Галерија	Једноипособан	41.36м ²
4	Стан с4	Галерија	Једноипособан	48.60м ²
5	Стан с5	Галерија	Једноипособан	50.28м ²
6	Стан с6	Галерија	Гарсоњера	32.46м ²
7	Стан с7	Први спрат	Двособан	49.96м ²
8	Стан с8	Први спрат	Двособан	49.67м ²
9	Стан с9	Први спрат	Једноипособан	41.36м ²
10	Стан с10	Први спрат	Трособан	74.88м ²
11	Стан с11	Први спрат	Једноипособан	44.07м ²
12	Стан с12	Први спрат	Једноипособан	47.83м ²
13	Стан с13	Први спрат	Једноипособан	48.60м ²
14	Стан с14	Први спрат	Једноипособан	50.28м ²
15	Стан с15	Први спрат	Гарсоњера	32.46м ²
16	Стан с16	Други спрат	Двособан	49.96м ²
17	Стан с17	Други спрат	Двособан	49.67м ²
18	Стан с18	Други спрат	Једноипособан	41.36м ²
19	Стан с19	Други спрат	Трособан	74.88м ²
20	Стан с20	Други спрат	Једноипособан	44.07м ²
21	Стан с21	Други спрат	Једноипособан	47.83м ²
22	Стан с22	Други спрат	Једноипособан	48.60м ²
23	Стан с23	Други спрат	Једноипособан	50.28м ²
24	Стан с24	Други спрат	Гарсоњера	32.46м ²
25	Стан с25	Трећи спрат	Двособан	49.96м ²
26	Стан с26	Трећи спрат	Двособан	49.67м ²
27	Стан с27	Трећи спрат	Једноипособан	41.36м ²
27	Стан с28	Трећи спрат	Трособан	74.88м ²
29	Стан с29	Трећи спрат	Једноипособан	44.07м ²
30	Стан с30	Трећи спрат	Једноипособан	47.83м ²
31	Стан с31	Трећи спрат	Једноипособан	48.60м ²
32	Стан с32	Трећи спрат	Једноипособан	50.28м ²

33	Стан с33	Трећи спрат	Гарсоњера	32.46м ²
34	Стан с34	Четврти спрат	Двособан	49.96м ²
35	Стан с35	Четврти спрат	Двособан	49.67м ²
36	Стан с36	Четврти спрат	Једноипособан	41.36м ²
37	Стан с37	Четврти спрат	Трособан	74.88м ²
38	Стан с38	Четврти спрат	Једноипособан	44.07м ²
39	Стан с39	Четврти спрат	Једноипособан	47.83м ²
40	Стан с40	Четврти спрат	Једноипособан	48.60м ²
41	Стан с41	Четврти спрат	Једноипособан	50.28м ²
42	Стан с42	Четврти спрат	Гарсоњера	32.46м ²
43	Стан с43	Пети спрат	Двособан	49.96м ²
44	Стан с44	Пети спрат	Двособан	49.67м ²
45	Стан с45	Пети спрат	Једноипособан	41.36м ²
46	Стан с46	Пети спрат	Трособан	74.88м ²
47	Стан с47	Пети спрат	Једноипособан	44.07м ²
48	Стан с48	Пети спрат	Једноипособан	47.83м ²
49	Стан с49	Пети спрат	Једноипособан	48.60м ²
50	Стан с50	Пети спрат	Једноипособан	50.28м ²
51	Стан с51	Пети спрат	Гарсоњера	32.46м ²
52	Стан с52	Шести спрат	Двособан	49.96м ²
53	Стан с53	Шести спрат	Двособан	49.67м ²
54	Стан с54	Шести спрат	Једноипособан	41.36м ²
55	Стан с55	Шести спрат	Трособан	74.88м ²
56	Стан с56	Шести спрат	Једноипособан	44.07м ²
57	Стан с57	Шести спрат	Једноипособан	47.83м ²
58	Стан с58	Шести спрат	Једноипособан	48.60м ²
59	Стан с59	Шести спрат	Једноипособан	50.28м ²
60	Стан с60	Шести спрат	Гарсоњера	32.46м ²
61	Стан с61	Седми спрат	Двособан	49.96м ²
62	Стан с62	Седми спрат	Двособан	49.67м ²
63	Стан с63	Седми спрат	Једноипособан	41.36м ²
64	Стан с64	Седми спрат	Трособан	74.88м ²
65	Стан с65	Седми спрат	Једноипособан	44.07м ²
66	Стан с66	Седми спрат	Једноипособан	46.20м ²
	Укупна П станова – Ламела 2 (фаза II)	3214,81м ²		
Ламела 3				
1	Стан с1	Приземље	Двособан	46.32м ²
2	Стан с2	Приземље	Двоипособан	64.80м ²
3	Стан с3	Приземље	Трособан	71.55м ²
4	Стан с4	Приземље	Двособан	49.45м ²
5	Стан с5	Приземље	Гарсоњера	26.33м ²
6	Стан с6	Приземље	Једноипособан	39.20м ²
7	Стан с7	Приземље	Једноипособан	40.67м ²
8	Стан с8	Приземље	Једноипособан	40.77м ²
9	Стан с9	Приземље	Једноипособан	43.78м ²
10	Стан с10	Први спрат	Двособан	46.32м ²
11	Стан с11	Први спрат	Двоипособан	64.80м ²

12	Стан с12	Први спрат	Трособан	71.55м ²
13	Стан с13	Први спрат	Двособан	49.45м ²
14	Стан с14	Први спрат	Гарсоњера	26.33м ²
15	Стан с15	Први спрат	Једноипособан	39.20м ²
16	Стан с16	Први спрат	Једноипособан	40.67м ²
17	Стан с17	Први спрат	Једноипособан	40.77м ²
18	Стан с18	Први спрат	Једноипособан	43.78м ²
19	Стан с19	Други спрат	Двособан	46.32м ²
20	Стан с20	Други спрат	Двоипособан	64.80м ²
21	Стан с21	Други спрат	Трособан	71.55м ²
22	Стан с22	Други спрат	Двособан	49.45м ²
23	Стан с23	Други спрат	Гарсоњера	26.33м ²
24	Стан с24	Други спрат	Једноипособан	39.20м ²
25	Стан с25	Други спрат	Једноипособан	40.67м ²
26	Стан с26	Други спрат	Једноипособан	40.77м ²
27	Стан с27	Други спрат	Једноипособан	43.78м ²
28	Стан с28	Трећи спрат	Двособан	46.32м ²
29	Стан с29	Трећи спрат	Двоипособан	64.80м ²
30	Стан с30	Трећи спрат	Трособан	71.55м ²
31	Стан с31	Трећи спрат	Двособан	49.45м ²
32	Стан с32	Трећи спрат	Гарсоњера	26.33м ²
33	Стан с33	Трећи спрат	Једноипособан	39.20м ²
34	Стан с34	Трећи спрат	Једноипособан	40.67м ²
35	Стан с35	Трећи спрат	Једноипособан	40.77м ²
36	Стан с36	Трећи спрат	Једноипособан	43.78м ²
37	Стан с37	Четврти спрат	Двособан	46.32м ²
39	Стан с38	Четврти спрат	Двоипособан	64.80м ²
39	Стан с39	Четврти спрат	Трособан	71.55м ²
40	Стан с40	Четврти спрат	Двособан	49.45м ²
41	Стан с41	Четврти спрат	Гарсоњера	26.33м ²
42	Стан с42	Четврти спрат	Једноипособан	39.20м ²
43	Стан с43	Четврти спрат	Једноипособан	40.67м ²
44	Стан с44	Четврти спрат	Једноипособан	40.77м ²
45	Стан с45	Четврти спрат	Једноипособан	43.78м ²
46	Стан с46	Пети спрат	Двособан	46.32м ²
47	Стан с47	Пети спрат	Двоипособан	64.80м ²
48	Стан с48	Пети спрат	Трособан	71.55м ²
49	Стан с49	Пети спрат	Двособан	49.45м ²
50	Стан с50	Пети спрат	Гарсоњера	26.33м ²
51	Стан с51	Пети спрат	Једноипособан	39.20м ²
52	Стан с52	Пети спрат	Једноипособан	40.67м ²
53	Стан с53	Пети спрат	Једноипособан	40.77м ²
54	Стан с54	Пети спрат	Једноипособан	43.78м ²
55	Стан с55	Шести спрат	Двособан	46.32м ²
56	Стан с56	Шести спрат	Двоипособан	64.80м ²
57	Стан с57	Шести спрат	Трособан	71.55м ²
58	Стан с58	Шести спрат	Двособан	49.45м ²
59	Стан с59	Шести спрат	Гарсоњера	26.33м ²

60	Стан с60	Шести спрат	Једноипособан	39.20м ²
61	Стан с61	Шести спрат	Једноипособан	40.67м ²
62	Стан с62	Шести спрат	Једноипособан	40.77м ²
63	Стан с63	Шести спрат	Једноипособан	43.78м ²
	Укупна П станова – Ламела 3 (фаза III)	2960.02м ²		
	Укупна П станова	8624.63м ²		
	НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ		НЕТО ПОВРШИНА
	Локали			
Ламела 1 – Локали				
1	Локал Л1	Приземље + гал.		135.33м ²
2	Локал Л2	Приземље + гал.		138.66м ²
3	Локал Л3	Приземље + гал.		142.70м ²
4	Локал Л4	Приземље + гал.		125.86м ²
	Укупна П локала – Ламела 1 (фаза I)	542.55м ²		
Ламела 2 – Локали				
1	Локал Л1	Приземље + гал.		119.35м ²
2	Локал Л2	Приземље + гал.		120.26м ²
	Укупна П локала – Ламела 2 (фаза II)	239.61м ²		
	Укупна П локала	782.16м ²		

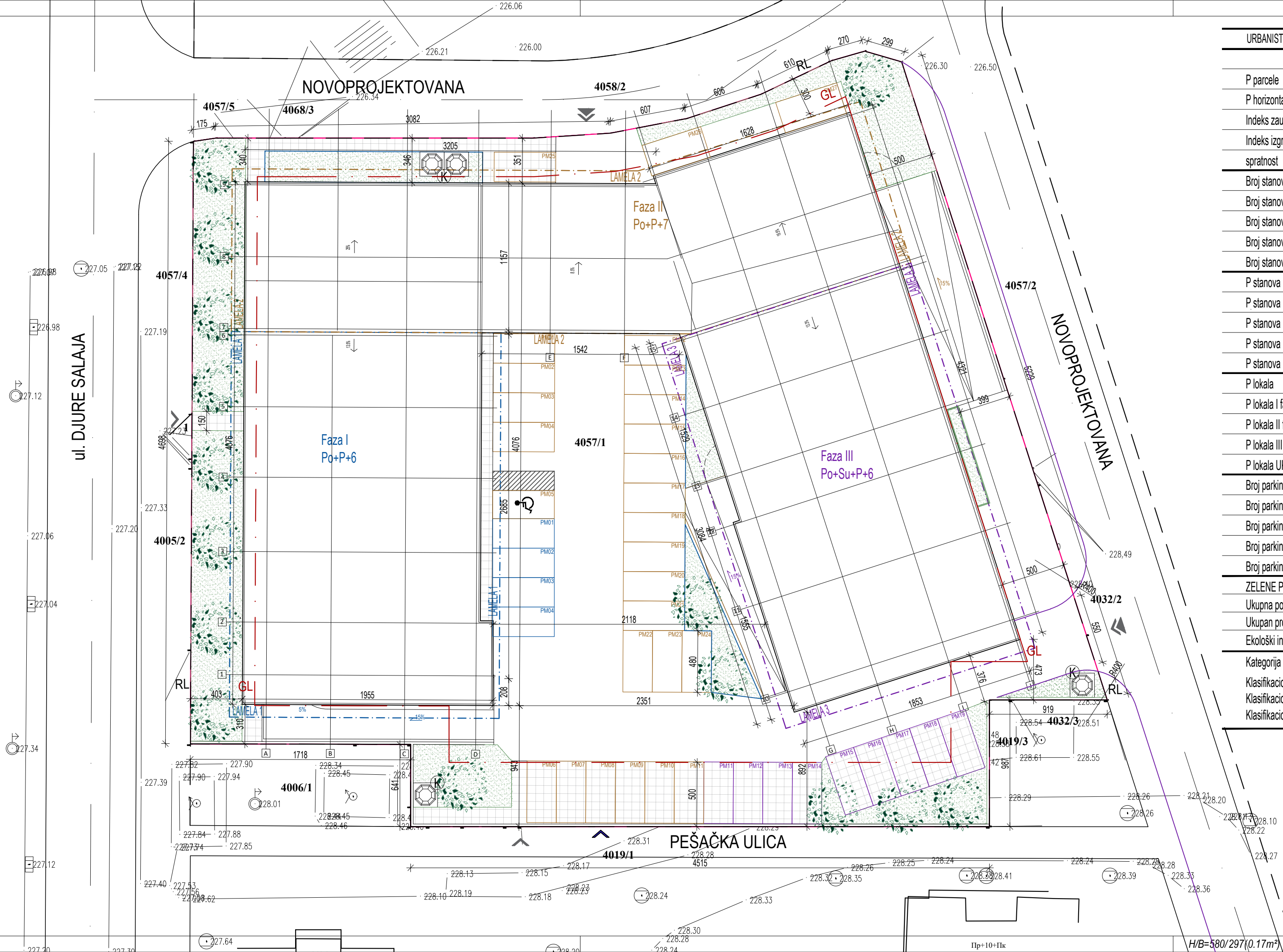
	НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
	Гаражна места ламеле 1 – фаза 1			
1	Гаражно место 1	Подрум		12.00м ²
2	Гаражно место 2	Подрум		12.00м ²
3	Гаражно место 3	Подрум		12.00м ²
4	Гаражно место 4	Подрум		12.00м ²
5	Гаражно место 5	Подрум		12.00м ²
6	Гаражно место 6	Подрум		12.00м ²
7	Гаражно место 7	Подрум		12.50м ²
8	Гаражно место 8	Подрум		12.50м ²
9	Гаражно место 9	Подрум		12.00м ²
10	Гаражно место 10	Подрум		12.00м ²
11	Гаражно место 11	Подрум		12.00м ²
12	Гаражно место 12	Подрум		12.00м ²
13	Гаражно место 13	Подрум		12.00м ²
14	Гаражно место 14	Подрум		17.76м ²

15	Гаражно место 15	Подрум		12.00м ²
16	Гаражно место 16	Подрум		12.00м ²
17	Гаражно место 17	Подрум		12.00м ²
18	Гаражно место 18	Подрум		12.00м ²
19	Гаражно место 19	Подрум		12.00м ²
20	Гаражно место 20	Подрум		12.00м ²
21	Гаражно место 21	Подрум		18.50м ²
22	Гаражно место 22	Подрум		12.50м ²
23	Гаражно место 23	Подрум		12.50м ²
24	Гаражно место 24	Подрум		12.50м ²
25	Гаражно место 25	Подрум		12.50м ²
26	Гаражно место 26	Подрум		12.50м ²
27	Гаражно место 27	Подрум		12.50м ²
28	Гаражно место 28	Подрум		12.50м ²
29	Гаражно место 29	Подрум		12.50м ²
30	Гаражно место 30	Подрум		12.00м ²
31	Гаражно место 31	Подрум		12.00м ²
32	Гаражно место 32	Подрум		12.00м ²
33	Гаражно место 33	Подрум		12.00м ²
34	Гаражно место 34	Подрум		12.00м ²
35	Гаражно место 35	Подрум		12.00м ²
Гаражна места ламеле 2 – фаза 2				
1	Гаражно место 1	Подрум		12.50м ²
2	Гаражно место 2	Подрум		12.50м ²
3	Гаражно место 3	Подрум		12.50м ²
4	Гаражно место 4	Подрум		12.50м ²
5	Гаражно место 5	Подрум		11.50м ²
6	Гаражно место 6	Подрум		12.50м ²
7	Гаражно место 7	Подрум		12.50м ²
8	Гаражно место 8	Подрум		12.50м ²
9	Гаражно место 9	Подрум		12.50м ²
10	Гаражно место 10	Подрум		12.50м ²
11	Гаражно место 11	Подрум		12.50м ²
12	Гаражно место 12	Подрум		11.00м ²
13	Гаражно место 13	Подрум		11.00м ²
14	Гаражно место 14	Подрум		11.00м ²
15	Гаражно место 15	Подрум		11.00м ²
Гаражна места ламеле 3 – фаза 3				
1	Гаражно место 1	Подрум		12.50м ²
2	Гаражно место 2	Подрум		12.50м ²
3	Гаражно место 3	Подрум		12.50м ²
4	Гаражно место 4	Подрум		11.00м ²
5	Гаражно место 5	Подрум		11.00м ²

6	Гаражно место 6	Подрум		11.50м ²
7	Гаражно место 7	Подрум		11.50м ²
8	Гаражно место 8	Подрум		11.50м ²
9	Гаражно место 9	Подрум		12.50м ²
10	Гаражно место 10	Подрум		12.50м ²
11	Гаражно место 11	Подрум		12.50м ²
12	Гаражно место 12	Подрум		12.50м ²
13	Гаражно место 13	Подрум		11.50м ²
14	Гаражно место 14	Подрум		11.50м ²
15	Гаражно место 15	Подрум		11.50м ²
16	Гаражно место 16	Подрум		11.50м ²
17	Гаражно место 17	Подрум		11.50м ²

0.10. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

C01 – Ситуациони план са основом крова	P 1:250
C02 – Ситуациони план са основом приземља	P 1:250
C03 – Ситуациони план са приказом саобраћајног решења	P 1:250
C04 – Ситуациони план са приказом синхрон-плана инсталација	P 1:250
01 – Основа подрума	P 1:250
02 – Основа приземља/сутерена	P 1:250
03 – Основа галерије/приземља	P 1:250
04 – Основа типског спрата	P 1:250
05 – Основа 7 спрата/тавана	P 1:250
06 – Основа кровних равни	P 1:250
07 – Пресек 1-1	P 1:250
08 – Пресек 2-2	P 1:250
09 – Пресек 3-3	P 1:250



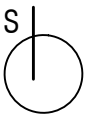
URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	3412m ²
P horizontalne projekcije objekta	-	1705.54 m ²
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.98%
Indeks izgrađenosti	-	4.01
spratnost	I faza Po+P+6, II faza Po+P+7, III faza Po+P+S+6	
Broj stanova		
Broj stanova I faza		54
Broj stanova II faza		66
Broj stanova III faza		63
Broj stanova UKUPNO		183
P stanova		
P stanova I faza		2449.80m ²
P stanova II faza		3214.81m ²
P stanova III faza		2960.02m ²
P stanova UKUPNO		8624.63m ²
P lokala		
P lokala I faza		542.55m ²
P lokala II faza		239.61m ²
P lokala III faza		-
P lokala UKUPNO		782.16m ²
Broj parking mesta	planom predviđeno	ostvareno
Broj parking mesta I faza	39	35+4
Broj parking mesta II faza	48	46+4
Broj parking mesta III faza	43	43
Broj parking mesta UKUPNO	130	132
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupna površina zelenih površina	425.12 m ² (357.60m ² na tlu)	
Ukupan procenat zelenih površina	min.10%	12.46% (10.48% na tlu)
Ekološki indeks		13.80
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	91.67%	112222
Klasifikacioni broj	8.17%	123001
Klasifikacioni broj	0.16%	221420

LEGENDA	
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
	DETALJNE TAČKE (KOTE)
	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA PARCELA
	KOLSKO-PEŠAČKI PRILAZ
	PEŠAČKI PRILAZ
	ULAZ U OBJEKAT-stanari
	ULAZ U OBJEKAT-lokali
	KONTEJNERI
	UREDJENO ZELENILLO
	LIŠĆARSKO ZELENILLO
	PARKING MESTO

PLANIRANI OBJEKAT	
	I FAZA
	II FAZA
	III FAZA

LEGENDA NULTIH KOTA	
Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 226.60
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 226.40
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 228.65

NAPOMENA
Nulta kota svake lamele je određena ponao sob.
Nulta kota je tačka preseka linije terena i
vertiklane ose objekta.



investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
BM INVEST GROUP DOO Učitelj Josipa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPOSLOJNI STAMBENI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4006/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	0 - GLAVNA SVESKA
	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije
	dr. Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE
	projektant	crtež
	Marija Marinković, m.i.a.	
	Katarina Medar, m.i.a.	
	Uroš Antonijević, I.a.	
	Vukasin Stefanović, m.i.a.	
	dr. Milan Tanić, d.i.a.	
	Nevena Pavlović, m.i.a.	
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA		datum: jun 2025. god. razmera: 1:250 crtež br. S01
ulica Vučeta Karađorđa br. 39, 18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com		www.teking.rs



URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	3412m ²
P horizontalne projekcije objekta	-	1705.54 m ²
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.98%
Indeks izgrađenosti	-	4.01
spratnost	I faza Po+P+6, II faza Po+P+7, III faza Po+P+S+6	
Broj stanova		
Broj stanova I faza	54	
Broj stanova II faza	66	
Broj stanova III faza	63	
Broj stanova UKUPNO	183	
P stanova		
P stanova I faza	2449.80m ²	
P stanova II faza	3214.81m ²	
P stanova III faza	2960.02m ²	
P stanova UKUPNO	8624.63m ²	
P lokala		
P lokala I faza	542.55m ²	
P lokala II faza	239.61m ²	
P lokala III faza	-	
P lokala UKUPNO	782.16m ²	
Broj parking mesta	planom predviđeno	ostvareno
Broj parking mesta I faza	39	35+4
Broj parking mesta II faza	48	46+4
Broj parking mesta III faza	43	43
Broj parking mesta UKUPNO	130	132
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupna površina zelenih površina	425.12 m ² (357.60m ² na tlu)	
Ukupan procenat zelenih površina	min.10%	12.46% (10.48% na tlu)
Ekološki indeks	13.80	
Kategorija objekta	V	
Klasifikacioni broj	91.67%	112222
Klasifikacioni broj	8.17%	123001
Klasifikacioni broj	0.16%	221420

LEGENDA	
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
	DETALJNE TAČKE (KOTE)
	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA PARCELA
	KOLSKO-PEŠAČKI PRILAZ
	PEŠAČKI PRILAZ
	ULAZ U OBJEKAT-stanari
	ULAZ U OBJEKAT-lokali
	KONTEJNERI
	UREDJENO ZELENILLO
	LIŠĆARSKO ZELENILLO
	PARKING MESTO

PLANIRANI OBJEKAT	
	I FAZA
	II FAZA
	III FAZA

LEGENDA NULTIH KOTA	
Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 226.60
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 226.40
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 228.65

NAPOMENA
Nulta kota svake lamele je određena ponasob.
Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

investitor

BM INVEST GROUP DOO
Učitelj Josifa 1/3
16000 Leskovac

ulica Vučeta Karađorđa br. 39, 18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

objekat

VIŠEPRORODNIČNI STAMBENI OBJEKAT,
lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7,
lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6
ul. Djure Salaja, Leskovac,
na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3
K.O. Leskovac

odgovorni projektant

dr. Slaviša Kondić, d.i.a.
licenca br. 300 M552 13

projektant

Marija Marinković, m.i.a.

projektant

Katarina Medar, m.i.a.

projektant

Uroš Antonijević, i.a.

projektant

Vukasin Stefanović, m.i.a.

projektant

dr. Milan Tanić, d.i.a.

projektant

Nevena Pavlović, m.i.a.

oznaka-naziv dela projekta

0 - GLAVNA SVESKA

vrsta tehničke dokumentacije

IDEJNO REŠENJE

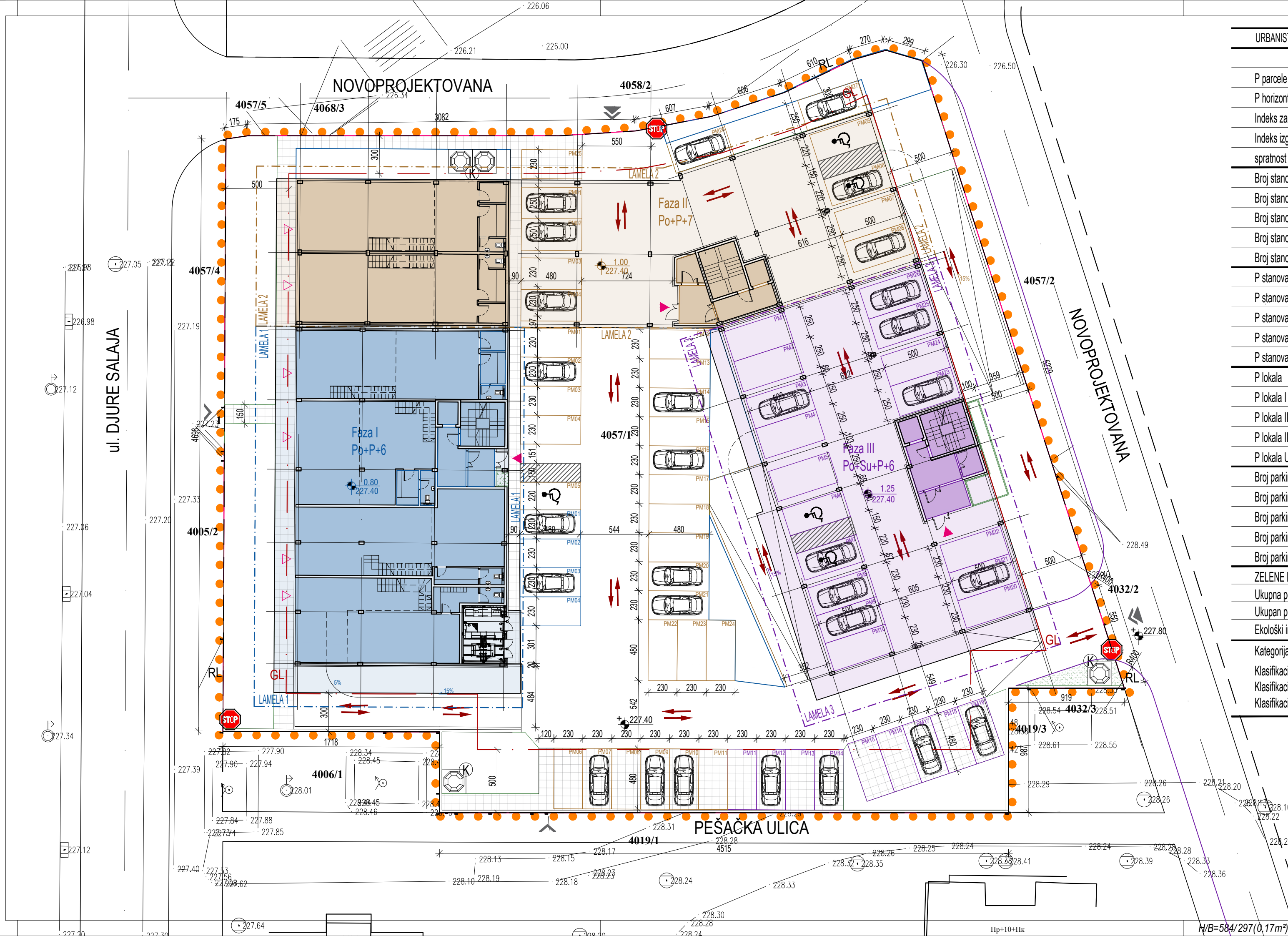
crtež

SITUACIONI PLAN
SA OSNOVOM PRIZEMLJA

datum: jun 2025. god. razmera: 1:250 crtež br. S02

www.teking.rs

H/B=580/297(0.17m²)



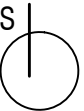
URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	3412m ²
P horizontalne projekcije objekta	-	1705.54 m ²
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.98%
Indeks izgrađenosti	-	4.01
spratnost	I faza Po+P+6, II faza Po+P+7, III faza Po+P+S+6	
Broj stanova		
Broj stanova I faza	54	
Broj stanova II faza	66	
Broj stanova III faza	63	
Broj stanova UKUPNO	183	
P stanova		
P stanova I faza	2449.80m ²	
P stanova II faza	3214.81m ²	
P stanova III faza	2960.02m ²	
P stanova UKUPNO	8624.63m ²	
P lokala		
P lokala I faza	542.55m ²	
P lokala II faza	239.61m ²	
P lokala III faza	-	
P lokala UKUPNO	782.16m ²	
Broj parking mesta	planom predviđeno	ostvareno
Broj parking mesta I faza	39	35+4
Broj parking mesta II faza	48	46+4
Broj parking mesta III faza	43	43
Broj parking mesta UKUPNO	130	132
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupna površina zelenih površina	425.12 m ² (357.60m ² na tlu)	
Ukupan procenat zelenih površina	min.10%	12.46% (10.48% na tlu)
Ekološki indeks	13.80	
Kategorija objekta	V	
Klasifikacioni broj	91.67%	112222
Klasifikacioni broj	8.17%	123001
Klasifikacioni broj	0.16%	221420

LEGENDA	
	GRANICA URB. PROJEKTA
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
	DETALJNE TAČKE (KOTE)
	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA PARCELA
	KOLSKO-PEŠAČKI PRILAZ
	PEŠAČKI PRILAZ
	ULAZ U OBJEKAT-stanari
	ULAZ U OBJEKAT-lokali
	KONTEJNERI
	UREDJENO ZELENILLO
	LIŠĆARSKO ZELENILLO
	PARKING MESTO

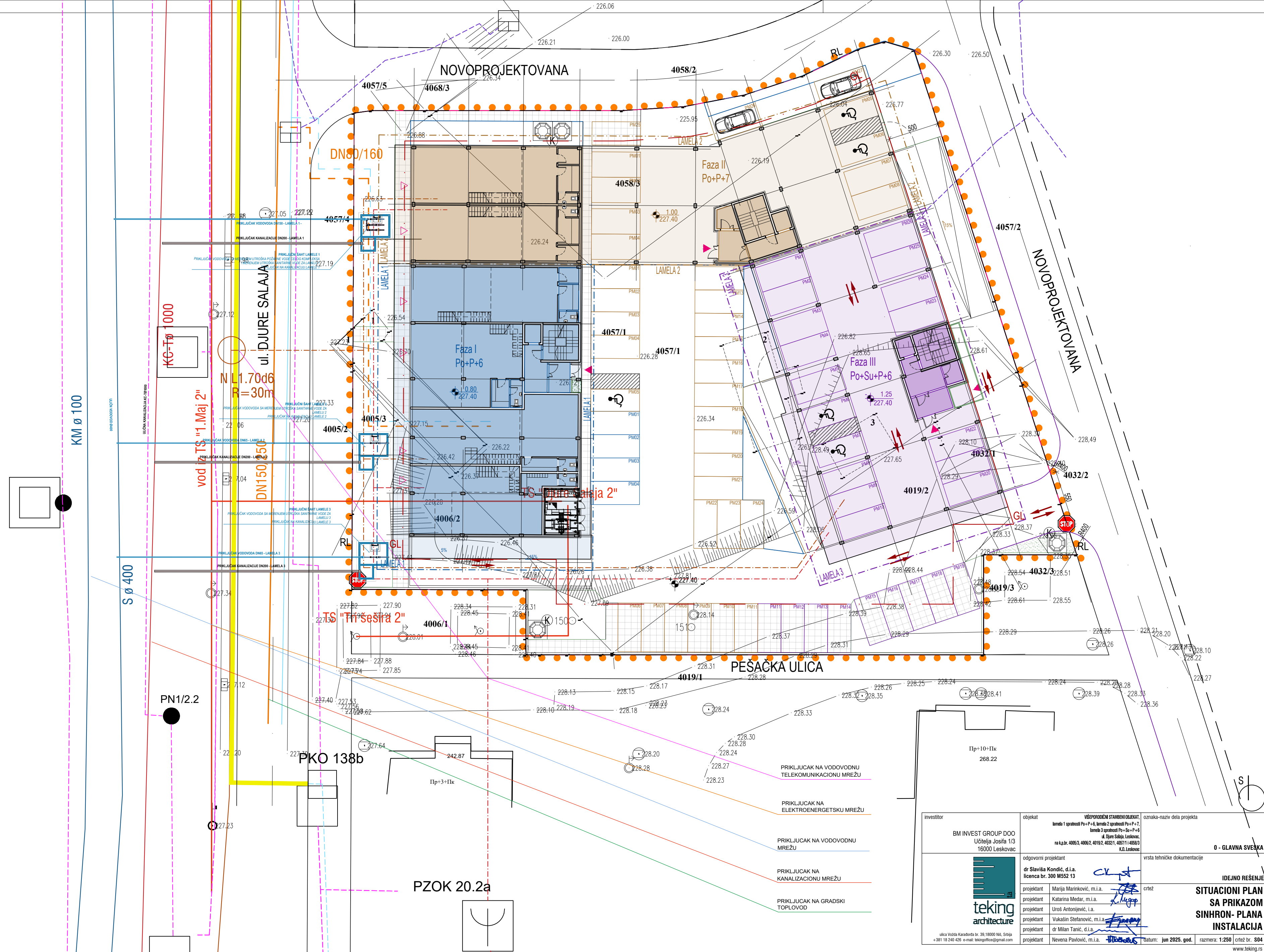
PLANIRANI OBJEKAT	
	I FAZA
	II FAZA
	III FAZA

LEGENDA NULTIH KOTA	
Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 226.60
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 226.40
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 228.65

NAPOMENA
Nulta kota svake lamele je određena ponaosob.
Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

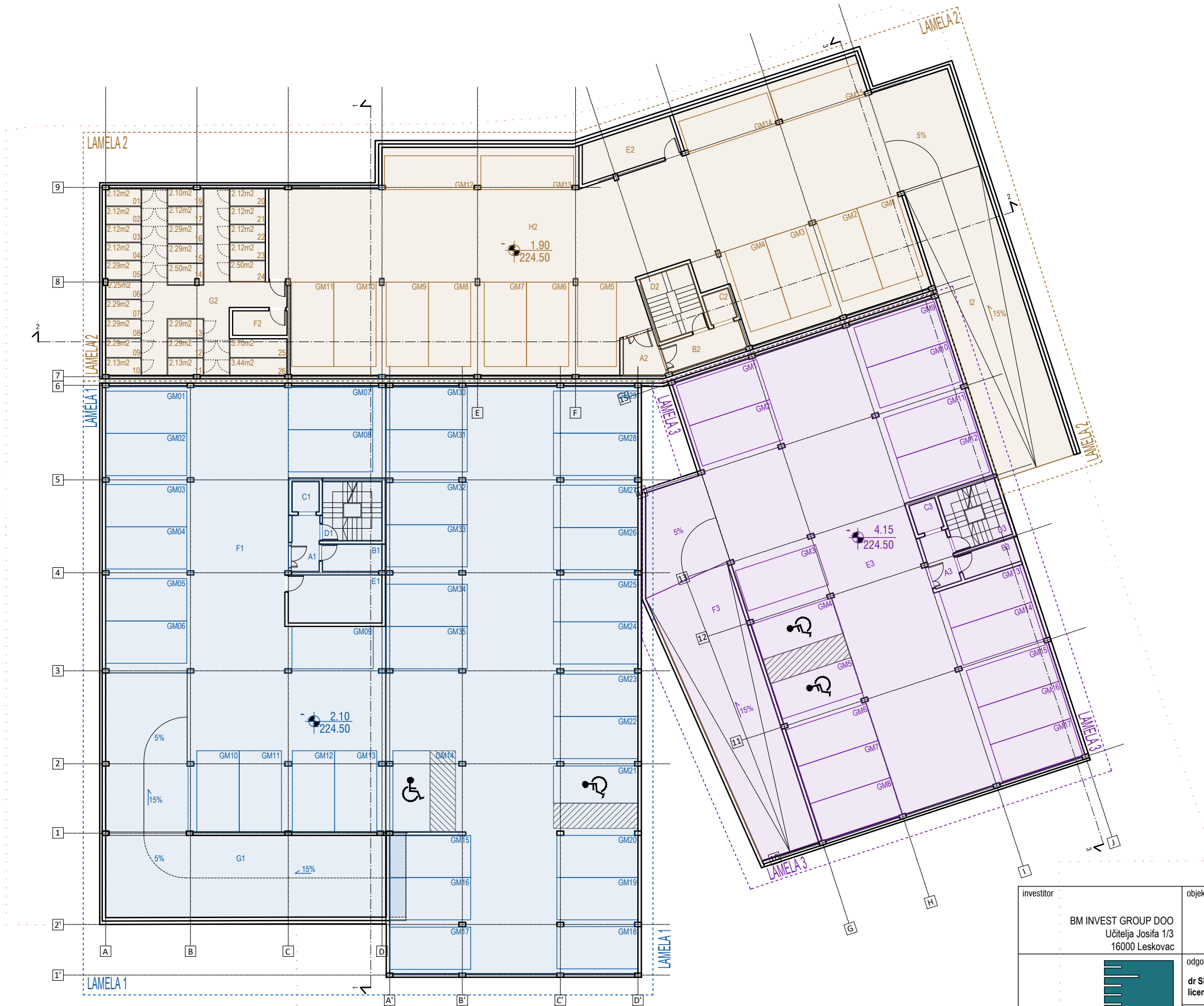


investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VŠEOPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.o.br. 4006/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	0 - GLAVNA SVESKA
	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije
	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE
	projektant	crtež
	Marija Marinković, m.i.a.	
	Katarina Medar, m.i.a.	
	Uroš Antonijević, i.a.	
	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	dr Milan Tanić, d.i.a.	
	Nevena Pavlović, m.i.a.	
ulica Vukta Karadžića br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com		SITUACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA
		Datum: jun 2025. god. razmera: 1:250 crtež br. 503 www.teking.rs



Neto površine stanova			Neto površine lokala			Neto površine galerije/prizemlja	
Etaža	Lamela 1	P (m2)	Etaža	Lamela 1	P (m2)	Neto površina I lamela	190.31
priz	Neto	0.00	priz	Neto	367.44	Neto površina II lamela	391.90
1	Neto	408.30	gal	Neto	175.11	Neto površina III lamela	475.60
2	Neto	408.30			542.55	Ukupno	1057.81
3	Neto	408.30		Lamela 2	P (m2)	Bruto površine galerije/prizemlja	
4	Neto	408.30	priz	Neto	177.04	Bruto I lamela	458.28
5	Neto	408.30	gal	Neto	62.57	Bruto II lamela	583.63
6	Neto	408.30			239.61	Bruto III lamela	558.19
7	Neto	0.00		UKUPNO LOKALI	P (m2)	Ukupno	1600.10
		2449.80	lam 1	Neto	542.55	Neto površine tipskog sprata	
	Lamela 2	P (m2)	lam 2	Neto	239.61	Neto površina I lamela	464.12
priz	Neto	272.57			782.16	Neto površina II lamela	508.42
1	Neto	439.35	UKUPNO NETO KORISNO		P (m2)	Neto površina III lamela	475.60
2	Neto	439.35	Neto stanova ukupno		8624.33	Ukupno	1448.14
3	Neto	439.35	Neto lokala ukupno		782.16	Bruto površine tipskog sprata	
4	Neto	439.35			9406.49	Bruto I lamela	545.52
5	Neto	439.35				Bruto II lamela	601.68
6	Neto	439.35				Bruto III lamela	558.19
7	Neto	306.14				Ukupno	1705.39
		3214.81				Neto površine podruma	
	Lamela 3	P (m2)				Neto površine 7sprat/tavan	
Su	Neto	0.00				Neto površina I lamela	193.12
Pr	Neto	422.86				Neto površina I lamela II	517.48
1	Neto	422.86				Neto površina I lamela III	252.97
2	Neto	422.86				Ukupno	963.57
3	Neto	422.86				Bruto površine podruma	
4	Neto	422.86				Bruto I lamela	1073.48
5	Neto	422.86				Bruto II lamela	778.10
6	Neto	422.86				Bruto III lamela	593.77
		2960.02				Ukupno	2445.35
	UKUPNO STANOVI	P (m2)				Neto površine prizemlja/suterena	
lam 1	Neto	2449.50				Neto površina I lamela	413.48
lam 2	Neto	3214.81				Neto površina II lamela	211.74
lam 3	Neto	2960.02				Neto površina III lamela	36.84
		8624.33				Ukupno	662.06
						Bruto površine prizemlja/suterena	
						Bruto I lamela	457.00
						Bruto II lamela	244.62
						Bruto III lamela	47.35
						Ukupno	748.97
						Neto površine UKUPNO	
						Neto površina I lamela	4609.96
						Neto površina II lamela	4891.33
						Neto površina III lamela	4180.05
						Ukupno	13681.34
						Bruto površine UKUPNO	
						Bruto I lamela	5474.63
						Bruto II lamela	5818.11
						Bruto III lamela	4823.85
						Ukupno	16116.59

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPOSLOVNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac			0 - GLAVNA SVESKA
	odgovorni projektant			vrsta tehničke dokumentacije
 teking architecture ulica Voždja Karadordja br. 39, 18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13			IDEJNO REŠENJE
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež	
	projektant	Katarina Medar, m.i.a.		
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	dr Milan Tanić, d.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović, m.i.a.		
			TABELE	
			datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 1	



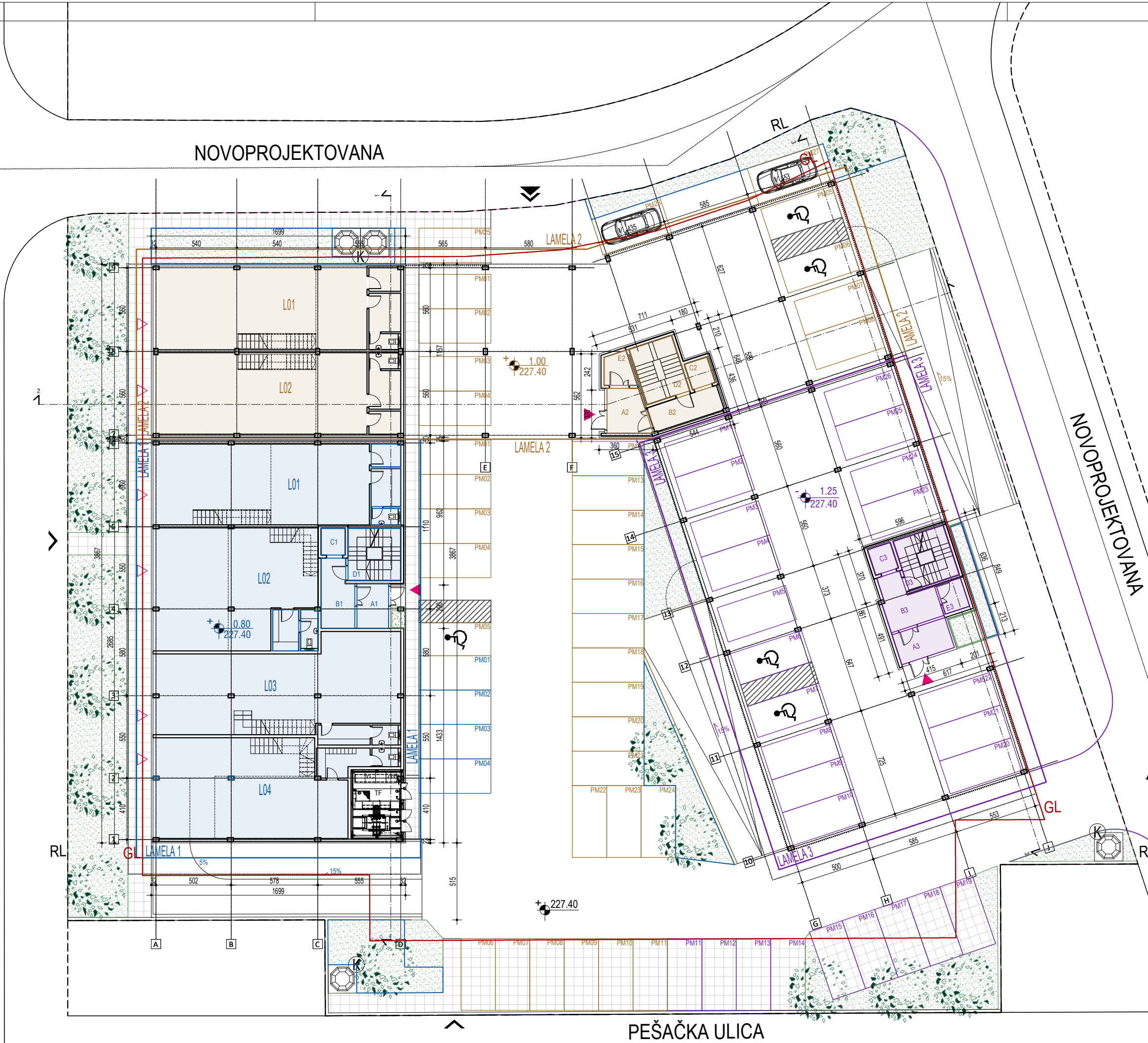
LEGENDA NULTIH KOTA		Lamela 1		
Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 226.60	A1	Hodnik	5.48
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 226.40	B1	Tehnička prostorija	5.77
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 228.65	C1	Lift	2.88
NAPOMENA Nulta kota svake lamele je određena ponaosob. Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.		D1	Stepenište	12.32
		E1	Toplotna podstanica	15.82
		F1	Garaža I	853.30
		G1	Rampa	132.76
		Neto površina		1028.33
Legenda visinskih kota		Bruto površina		1073.48
Lamela 1 - visinske kote	- 2.10 224.50	Lamela 2		
Lamela 2 - visinske kote	- 1.90 224.50	A2	Ulaz	5.33
Lamela 3 - visinske kote	- 4.15 224.50	B2	Hodnik	8.32
		C2	Lift	2.88
		D2	Stepenište	11.70
		E2	Tehnička prostorija	13.05
		F2	Tehnička prostorija	4.65
		G2	Ostave	105.00
		H2	Garaža II	454.45
		I2	Rampa	114.31
		Neto površina		719.69
		Bruto površina		778.10
		Lamela 3		
		A3	Hodnik	5.22
		B3	Tehnička prostorija	5.22
		C3	Lift	2.88
		D3	Stepenište	12.33
		E3	Garaža 3	435.06
F3	Rampa	100.33		
Neto površina		561.04		
Bruto površina		593.78		
Neto površine podruma				
Neto površina I lamela		1030.66		
Neto površina II lamela		719.69		
Neto površina III lamela		561.04		
Ukupno		2311.39		
Bruto površine podruma				
Bruto I lamela		1073.48		
Bruto II lamela		778.10		
Bruto III lamela		593.77		
Ukupno		2445.35		

S

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat VIŠEPROPORIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	oznaka-naziv dela projekta 0 - GLAVNA SVESKA	
		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE	
 ulica Voždica Karadorda br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13		crtež OSNOVA PODRUMA
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	
	projektant	Katarina Medar, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	dr Milan Tanić, d.i.a.	
	projektant	Nevena Pavlović, m.i.a.	
datum: jun 2025		razmera: 1:250	crtež br. 02
www.teking.rs			

ul. DJURE SALAJA

NOVOPROJEKTOVANA



PEŠAČKA ULICA

NOVOPROJEKTOVANA

LEGENDA NULTIH KOTA

Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 226.60
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 226.40
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 226.65

NAPOMENA
Nulta kota svake lamelle je određena ponosob.
Nulta kota je tačka preseka linije terena i
vertikalne ose objekta.

Legenda visinskih kota

Lamela 1 - visinske kote	+ 0.80 227.40
Lamela 2 - visinske kote	+ 1.00 227.40
Lamela 3 - visinske kote	+ 1.25 227.40

Lamela I	P (m2)
A Vetrobran	6.30
B Hodnik	9.54
C Lift	2.88
D Stepenište	12.32
TF Trafostanica	15.00
L01 Lokal 1	88.40
L02 Lokal 2	89.41
L03 Lokal 3	100.00
L04 Lokal 4	89.63
Neto površina lokala	367.44
Neto površina	413.48
Bruto površina	457.00
Lamela II	P (m2)
A2 Vetrobran	7.80
B2 Hodnik	8.32
C2 Lift	2.88
D2 Stepenište	11.69
E2 Pomoćna prostorija	4.01
L01 Lokal 1	88.20
L02 Lokal 2	88.84
Neto površina	177.04
Neto površina	211.74
Bruto površina	244.62
Lamela III	P (m2)
A3 Vetrobran	7.79
B3 Hodnik	10.39
C3 Lift	2.88
D3 Stepenište	12.35
E3 Pomoćna prostorija	3.43
Neto površina	36.84
Bruto površina	47.35
Neto površine prizemlja/suteren	
Neto površina I lamela	413.48
Neto površina II lamela	211.74
Neto površina III lamela	36.84
Ukupno	662.06
Bruto površine prizemlja/suteren	
Bruto I lamela	457.00
Bruto II lamela	244.62
Bruto III lamela	47.35
Ukupno	748.97

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	višeporodni stambeno-poslovni objekat lamela 1 spratnost Po+P+4, lamela 2 spratnost Po+P+2, lamela 3 spratnost Po+P+4 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	0 - GLAVNA SVESKA
odgovorni projektant	projektant	vrsta tehničke dokumentacije
dr. Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	Marija Marinković, m.i.a. Katarina Medar, m.i.a. Uroš Antonijević, i.a. Vukašin Stefanović, m.i.a. dr. Milan Tanić, d.i.a. Nevena Pavlović, m.i.a.	IDEJNO REŠENJE
projektant	projektant	crtež
projektant	projektant	OSNOVA PRIZEMLJA/SUTERENA
projektant	projektant	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 03
projektant	projektant	www.teking.rs

H/B=509/297(0.15m²)



	Lamela III	P (m2)		Lamela I	P (m2)
A3	Hodnik	37.46	A1	Hodnik	40.67
B3	Stepenište	12.32	B1	Stepenište	12.32
C3	Lift	2.88	C1	Lift	2.88
s01	Neto	46.32	s01	Stan 1	26.53
s02	Neto	64.80	s02	Stan 2	61.22
s03	Neto	71.55	s03	Stan 3	47.37
s04	Neto	49.52	s03	Stan 3	47.37
s05	Neto	26.33	s04	Stan 4	53.90
s06	Neto	39.20	s05	Stan 5	43.72
s07	Neto	40.67	s06	Stan 6	45.63
s08	Neto	40.77	s07	Stan 7	44.00
s09	Neto	43.78	s08	Stan 8	45.41
Neto površina stanova		422.94	s09	Stan 9	40.52
Neto površina lamele III		475.60			
Bruto površina lamele III		558.19			

Neto površine tipskog sprata		Neto površina stanova		408.30
Neto površina I lamela	464.12	Neto površina lamele I		464.17
Neto površina II lamela	508.42	Bruto površina lamele I		545.52
Neto površina III lamela	475.60		Lamela II	P (m2)
Ukupno	1448.14	A2	Hodnik	54.50
Bruto površine tipskog sprata		B2	Stepenište	11.69
		C2	Lift	2.88
Bruto I lamela	545.52	s01	Stan 1	49.96
Bruto II lamela	601.68	s02	Stan 2	49.67
Bruto III lamela	558.19	s03	Stan 3	41.60
Ukupno	1705.39	s04	Stan 4	74.88

Legenda visinskih kota po etažama			
sprat	Lamela 1	Lamela 2	Lamela 3
I	+/- 6.60 233.20	+/- 6.80 233.20	+/- 4.55 233.20
II	+/- 9.50 236.10	+/- 9.70 236.10	+/- 7.45 236.10
III	+/- 12.40 239.00	+/- 12.60 239.00	+/- 10.35 239.00
IV	+/- 15.30 241.90	+/- 15.50 241.90	+/- 13.25 241.90
V	+/- 18.20 244.80	+/- 18.40 244.80	+/- 16.15 244.80
VI	+/- 21.10 247.70	+/- 21.30 247.70	+/- 19.05 247.70

LEGENDA NULTIH KOTA	
Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 226.60
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 226.40
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 228.65

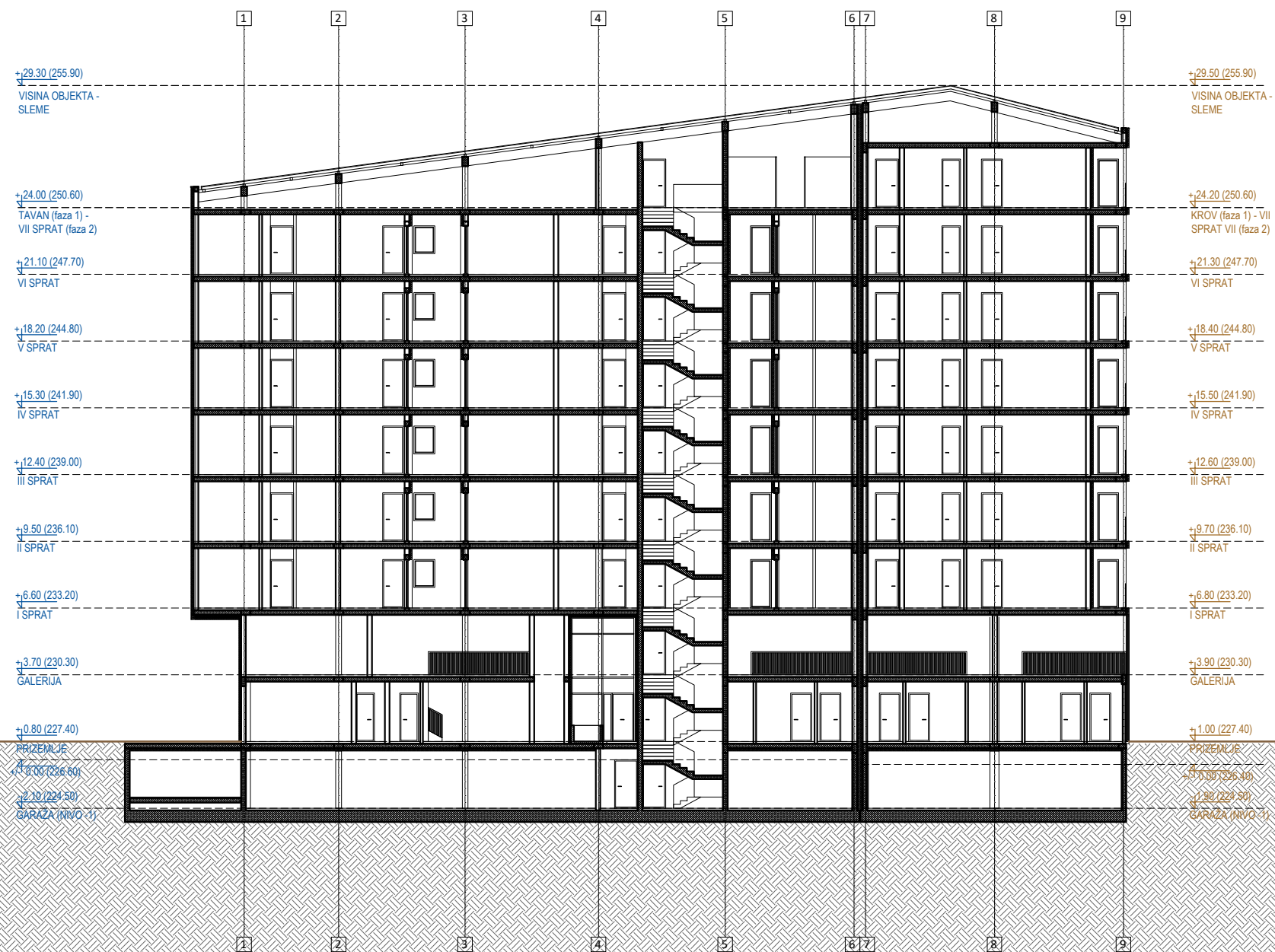
NAPOMENA
Nulta kota svake lamele je određena ponaosob.
Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPOSLOVNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	0 - GLAVNA SVESKA	
 ulica Vožda Karadordža br. 39, 18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE	
	projektant	crtež	
	Marija Marinković, m.i.a.	OSNOVA TIPSKOG SPRATA	
	Katarina Medar, m.i.a.		
	Uroš Antonijević, i.a.		
	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	dr Milan Tanić, d.i.a.	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 05	
	Nevena Pavlović, m.i.a.	www.teking.rs	



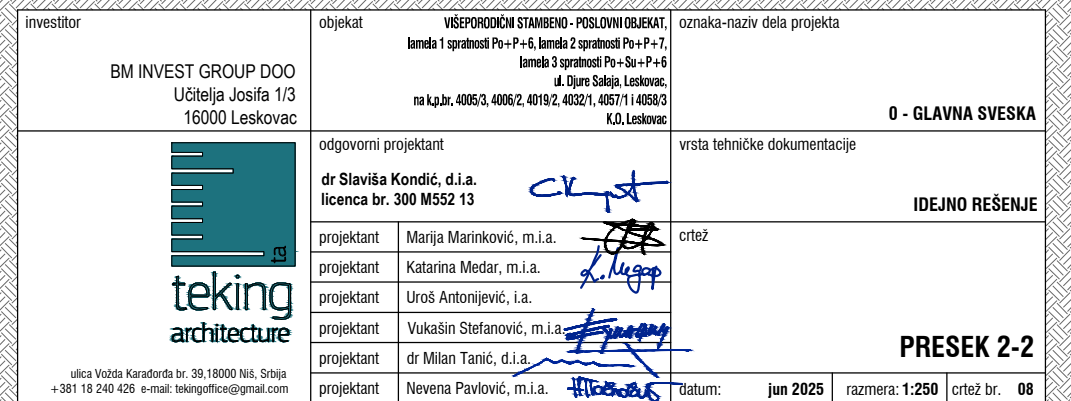
LEGENDA NULTIH KOTA		Tavan lamela I		P (m2)
Lamela 1 - Nulta kota	0.00 226.60	A1	Hodnik	2.47
Lamela 2 - Nulta kota	0.00 226.40	B1	Stepenište	12.32
Lamela 3 - Nulta kota	0.00 228.65	C1	Lift	2.88
		D1	Prostor za ostave	175.45
		Neto površina lamele I		193.12
		Bruto površina lamele I		212.75
			7sprat/tavan lamela II	P (m2)
		A2	Hodnik	54.50
		B2	Stepenište	11.69
Legenda visinskih kota		C2	Lift	2.88
Lamela 1 - visinske kote	24.00 250.60	D2	Ostave	142.27
Lamela 2 - visinske kote	24.20 250.60	s01	Stan 1	49.96
Lamela 3 - visinske kote	21.95 250.60	s02	Stan 2	49.67
		s03	Stan 3	41.36
		s04	Stan 4	74.88
		s05	Stan 5	44.07
		s06	Stan 6	46.20
		Neto površina stanova		306.14
		Neto površina lamele II		517.48
		Bruto površina lamele II		601.68
			Tavan lamela III	P (m2)
		A3	Hodnik	2.65
		B3	Stepenište	12.32
		C3	Lift	2.88
		D3	Prostor za ostave	235.12
		Neto površina lamele III		252.97
		Bruto površina lamele III		275.40
		Neto površine 7sprat/tavan		
		Neto površina lamela I		193.12
		Neto površina lamela II		517.48
		Neto površina lamela III		252.97
		Ukupno		963.57
		Neto površine 7sprat/tavan		
		Bruto I lamela		212.75
		Bruto II lamela		601.68
		Bruto III lamela		275.40
		Ukupno		1089.83

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat VIŠEPOSLOVNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	oznaka-naziv dela projekta 0 - GLAVNA SVESKA	
		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE	
 ulica Voždica Karadorda br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13		crtež OSNOVA 7 SPRATA /TAVANA
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	
	projektant	Katarina Medar, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	dr Milan Tanić, d.i.a.	
	projektant	Nevena Pavlović, m.i.a.	
		datum:	jun 2025
		razmera:	1:250
		crtež br.	06



investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Izmeđa 1 spratnosti Po+P+6, Izmeđa 2 spratnosti Po+P+7, Izmeđa 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	0 - GLAVNA SVESKA	
 ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE	
	projektant	crtež	
	projektant		
	projektant		
	projektant		
	projektant	PRESEK 1-1	
	projektant	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 07	

H/B=420/297(0.12m²)





investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Izmeđa 1 spratnosti Po+P+6, Izmeđa 2 spratnosti Po+P+7, Izmeđa 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac		0 - GLAVNA SVESKA		
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije		
 teking architecture ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13		IDEJNO REŠENJE		
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež	PRESEK 3-3	
	projektant	Katarina Medar, m.i.a.			
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.			
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.			
	projektant	dr Milan Tanić, d.i.a.			
	projektant	Nevena Pavlović, m.i.a.	datum:	jun 2025	razmera: 1:250

H/B=420/297(0.12m²)

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	„BM INVEST GROUP DOO Лесковац, Учитеља Јосифа 1/3 16000 Лесковац, PIB 111334071
Објекат:	Вишепородични стамбено - пословни објект, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Назив и ознака дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
За грађење/извођење радова:	нова градња
Пројектант:	Текинг доо, Ниш Булевар Немањића 87, Ниш-Медијана 18000 Ниш
Одговорно лице пројектанта:	Иван Костић
Потпис:	
Одговорни пројектант:	Славиша Кондић, дипл. инж. арх.
Број лиценце:	300 M552 13
Потпис:	
Број техничке документације:	021/25-ИДР/1
Место и датум:	Ниш, јун 2025. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина
1.7.	Графичка документација: 01 – Ситуациони план P 1:250 02 – Основа подрума P 1:250 03 – Основа приземља/сутерена P 1:250 04 – Основа галерије/приземља P 1:250 05 – Основа типског спрата P 1:250 06 – Основа 7 спрата/тавана P 1:250 07 – Основа кровних равни P 1:250 08 – Пресек 1-1 P 1:250 09 – Пресек 2-2 P 1:250 10 – Пресек 3-3 P 1:250 11 – Изглед север P 1:250 12 – Изглед запад P 1:250 13 – Изглед исток P 1:250 14 – Изглед југ P 1:250 15 – 3Д приказ 16 – 3Д приказ 17 – 3Д приказ

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. 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, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023), као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу Вишепородичног стамбено - пословног објекта, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац, одређује се:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх.300 М552 13

Пројектант:

Текинг доо, Ниш
Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана
18000 Ниш

Одговорно лице пројектанта:

Иван Костић

Потпис:



Број техничке документације:

021/25-ИДР/1

Место и датум:

Ниш, јун 2025. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу Вишепородичног стамбено - пословног објекта, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објекта и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

300 М552 13

Потпис:



Број техничке документације:

021/25-ИДР/1

Место и датум:

Ниш, јун 2025. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	BM INVEST GROUP DOO Лесковац, Учитеља Јосифа 1/3, 16000 Лесковац
Објекат:	Вишепородични стамбено - пословни објекат, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Врста радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора и Планом генералне регулације 2 – „Центар – Запад“ (“Службени гласник Града Лесковца” бр. 31/15) израђено је Идејно решење за потребе изградње Вишепородичног стамбено - пословног објекта, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, ул.Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац.

ЛОКАЦИЈА

Вишепородични стамбено - пословни објекат, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6, пројектован је у Лесковцу, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац. Површина к.п.бр. 4005/3 К.О. Лесковац износи 31.00м², површина к.п.бр. 4006/2 К.О. Лесковац 225.00м², површина к.п.бр. 4019/2 К.О. Лесковац 464.00м², површина к.п.бр. 4032/1 К.О. Лесковац 139.00м², површина к.п.бр. 4057/1 К.О. Лесковац 2162.00м², површина к.п.бр. 4058/3 К.О. Лесковац 391.00м². Од наведених катастарских парцела предлогом парцелације формира се нова парцела ГП1 укупне површине 3412.00м², која је предмет овог идејног решења. Предметне парцеле се налазе у целини 1, подцелини 1ц, у зони вишепородичног становања где је планирана изградња објекта вишепородичног становања.

Планирани објекат има обезбеђен приступ са све четири стране путем јавних саобраћајница. Са јужне стране предвиђена је пешачки пролаз и са ње је предвиђен један пешачки прилаз. Са северне стране је планирана новопроектлована саобраћајница са које је предвиђен један колско-пешачки прилаз парцели, док је са источне стране предвиђен један трајни колски прикључак (колско-пешачки) са новопланиране саобраћајнице. Са западне стране објекат се ослања на постојећу улицу Ђуре Салаја са које је предвиђен један пешачки прилаз.

Повлачење грађевинске линије у односу на регулациону линију дефинисано планом, са северне стране 3м, са источне стране 5м, са јужне стране 3м и 5м и са западне стране 5м.

Предметна ГП1 се са северне стране граничи са к.п.бр. 4057/5, 4068/3 и 4058/2 К.О. Лесковац, са источне стране се граничи са к.п.бр. 4057/2 и 4032/2. Са јужне стране се граничи са к.п. бр. 4032/3, 4019/3, 4019/1 и 4006/1 и са западне стране са к.п.бр. 4005/2 и 4057/4.

На парцели је обезбеђен довољан број паркинг места. Потребно је 124 паркинг места, по критеријуму једно паркинг место за 70м² нето површине стамбеног простора (183 станова укупне корисне површине 8624.39м²) и 6 паркинг места по критеријуму једно паркинг место за 150м² нето површине локала. Пројектом је предвиђено 132 паркинг места.

Предвиђено је 425.12м² зелених површина, од тога је 357.60м² зелених површина у директном контакту са тлом, док је 63.52м² зелене површине на подземном делу објекта. Што износи 12.46% површине грађевинске парцеле, а у складу са планским документом предвиђено минимално 10% зелених површина.

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац		3412.00м ²
Укупна БРУТО изграђена површина		16116.59м ²
БРГП*		13671.24м ²
Укупна НЕТО површина објекта		13681.34м ²
Спратност ламеле 1		По+П+6
Спратност ламеле 2		По+П+7
Спратност ламеле 3		По+Су+П+6
Површина земљишта под објектом		1705.54м ²
Индекс заузетости	макс. 50%	49.98%
Индекс изграђености	-	4.01
Број станова		183
Нето површина станова		8624.63м ²
Нето површина локала		782.16м ²
Број паркинг места	130	132
Површина зеленила	-	425.12м ² (357.60м ² на тлу)
Проценат зеленила	мин. 10%	12.46%(10.48%м ² на тлу)
Еколошки индекс		13.80

Табела 1 - преглед површина и урбанистичких параметара

НАПОМЕНА: Планом генералне регулације 2 – „Центар – Запад“ ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 31/15) предвиђено је, за вишепородично становање 1ПМ на 70м² стана, а за пословни простор (продавнице – робне куће) 1ПМ на 150м². Тако да је за 8624.63м² станова потребно је 124ПМ, док за 782.16м² пословног простора потребно је 6ПМ што укупно износи 130ПМ. Пројектом је предвиђено 132ПМ.

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог Вишепородичног стамбено - пословног објекта, ламела 1 - I фаза, спратности По+П+6, ламела 2 - II фаза, спратности По+П+7, ламела 3 - III фаза, спратности По+Су+П+6.

Ламела 1 (I фаза)

Нулта кота ламеле 1 је на 226.60 м.н.в.

У подрумској етажи, на коти -2.10м (224.50 м.н.в.) пројектован је лифт, степениште, техничка просторија и подземна гаража са 36 гаражних места, којој се приступа преко рампе одговарајућег нагиба.

Етажа приземља пројектована је на коти +0.80м (227.40 м.н.в.) и на њој се налази 4 локала различитих квадратура са галеријским простором, улазни ветробран коме се приступа са источне стране објекта. У склопу приземља је прве ламеле је пројектована и трафостраница.

Осталих 6 етажа су типски пројектоване са по 9 стамбених јединица различитих структура на истој. Први спрат на коти +6.60м (233.20 м.н.в.), други спрат на коти +9.50м (236.10 м.н.в.), трећи спрат на коти +12.40м (239.00 м.н.в.), четврти спрат на коти +15.30м (241.90 м.н.в.), пети спрат на коти +18.20м (244.80 м.н.в.), шести спрат на коти +21.10м (247.70 м.н.в.), тавански простор на коти +24.00м (250.60 м.н.в.), на којој су предвиђене оставе за сваку стамбену јединицу по једна.

Укупан број стамбених јединица у првој ламели је 54.

Ламела 2 (II фаза)

Нулта кота ламеле 2 је на 226.40 м.н.в. У подрумској етажи, на коти -1.90м (224.50 м.н.в.) пројектоване су оставе, лифт, степениште, техничке просторије и подземна гаража којој се приступа са новопроектване улице рампом одговарајућег нагиба.

Етажа приземља пројектована је на коти +1.00м (227.40 м.н.в.) улазни ветробран са степеништем и лифтом је засебна целина у односу на део објекта са локалима и приступа му се са западне стране, у осталом делу приземне етаже је предвиђен паркинг простор.

Галеријски простор друге ламеле је на коти +3.90м (230.30 м.н.в.) у западном делу садржи галеријски део локала, док у централном и источном делу је пројектовано 6 стамбених јединица.

Осталих 6 етажа су типски пројектоване са по 9 стамбених јединица различитих структура. Први спрат на коти +6.80м (233.20 м.н.в.), други спрат на коти +9.70м (236.10 м.н.в.), трећи спрат на коти +12.60м (239.00 м.н.в.), четврти спрат на коти +15.50м (241.90 м.н.в.), пети спрат на коти +18.40м (244.80 м.н.в.), шести спрат на коти +21.30м (247.70 м.н.в.), тавански простор на коти +24.00м (250.60 м.н.в.), на којој су предвиђене оставе за сваку стамбену јединицу по једна.

У циљу архитектонског наглашавања угаоног положаја, препоручује се истицање угаоног/централног волумена објекта, као и могућност доградње још једне етаже која може да буде максимално 1/3 уличног фронта, те се у угловима 7 етаже са западне стране налазе 3 стамбене јединице, у централном делу етаже предвиђене су станарске оставе и са источне стране још 3 стамбене јединице, на коти +24.20м (250.60 м.н.в.).

Укупан број стамбених јединица у другој ламели је 66.

Ламела 3 (III фаза)

Нулта кота ламеле 3 је на 228.65 м.н.в. У подрумској етажи, на коти -4.15м (224.50 м.н.в.) пројектован је лифт, степениште, техничка просторија и подземна гаража са 17 гаражних места, којој се приступа преко рампе одговарајућег нагиба са новопроектване улице.

Етажа сутерена пројектована је на коти -1.25м (227.40 м.н.в.). Улазни ветробран са степеништем и лифтом је засебна целина и приступа му се са јужне стране, у осталом делу сутерена је предвиђен паркинг простор.

Приземна и осталих 6 етажа су типски пројектоване са по 9 стамбених јединица различитих структура на истој. Приземље је пројектовано на коти +1.65м (230.30 м.н.в.). Први спрат на коти +4.55м (233.20 м.н.в.), други спрат на коти +7.45м (236.10 м.н.в.), трећи спрат на коти +10.35м (239.00 м.н.в.), четврти спрат на коти +13.25м (241.90 м.н.в.), пети спрат на коти +16.15м (244.80 м.н.в.), шести спрат на коти +19.05м (247.70 м.н.в.), тавански простор на коти +21.95м (250.60 м.н.в.), на којој су предвиђене оставе за сваку стамбену јединицу по једна.

Укупан број стамбених јединица у трећој ламели је 63.

Преглед површина по етажама за ламелу 1 дат је у табели 2.

Етажа	Пнето (м2)	Пбрuto (м2)
Подрум	1028.33	1073.48
Приземље	413.48	457.00
Галерије	190.31	458.28
I спрат	464.12	545.52
II спрат	464.12	545.52
III спрат	464.12	545.52
IV спрат	464.12	545.52
V спрат	464.12	545.52
VI спрат	464.12	545.52
Таван	193.12	212.75
Укупно	4609.96	5474.63 (БРГП 4401.15)

Табела 2 - преглед површина по етажама за ламелу 1.

Преглед површина по етажама за ламелу 2 дат је у табели 3.

Етажа	Пнето (м2)	Пбруто (м2)
Подрум	719.69	778.10
Приземље	211.74	244.62
Галерије	391.90	583.63
I спрат	508.42	601.68
II спрат	508.42	601.68
III спрат	508.42	601.68
IV спрат	508.42	601.68
V спрат	508.42	601.68
VI спрат	508.42	601.68
Таван	517.48	601.68
Укупно	4891.33	5818.11 (БРГП 5040.01)

Табела 3 - преглед површина по етажама за ламелу 2.

Преглед површина по етажама за ламелу 3 дат је у табели 4.

Етажа	Пнето (м2)	Пбруто (м2)
Подрум	561.04	593.77
Сутерен	36.84	47.35
Приземље	475.60	558.19
I спрат	475.60	558.19
II спрат	475.60	558.19
III спрат	475.60	558.19
IV спрат	475.60	558.19
V спрат	475.60	558.19
VI спрат	475.60	558.19
Таван	252.97	275.40
Укупно	4180.05	4823.85 (БРГП 4230.08)

Табела 4 - преглед површина по етажама за ламелу 3.

КОНСТРУКЦИЈА

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни са елементима димензија према будућем статичком прорачуну. Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча $d=20\text{cm}$. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Кров је предвиђен као кос кров.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су вишеслојни, од гитер блокова дебљине 20cm са одговарајућом термоизолацијом и завршном обрадом у демит фасади и композитним фасадним панелима. Дебљина термоизолације у складу са будућим елаборатом енергетске ефикасности. Завршна обрада косог крова пластифицирани равни лим.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине $d=20\text{cm}$ и опекарских блокова $d=12.0\text{cm}$ малтерисани и бојени полудисперзијом. У санитарним чворовима и кухињи предвиђено је облагање зидова гранитном керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизолати одговарајућим хидроизолационим премазом.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона $d=5\text{cm}$ (10cm) изводи се хидроизолациона мембрана, армирано-бетонска контра плоча дебљине $50-60\text{cm}$ (у зависности од будућег прорачуна). У гаражи се као завршна

облога изводи бетон, а у техничким просторијама и оставама армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, ходницима и степенишном простору је од гранитне керамике. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора, Планом генералне регулације 2 – “Центар-запад” за град Лесковац (“Службени гласник града Лесковца”, бр. 31/15), као и техничким условима надлежног јавног предузећа ЈП “Урбанизам и изградња Лесковца” предвиђен је паркинг простор у оквиру грађевинске парцеле и подземних гаража.

Укупан број пројектованих паркинг места износи 130, распоређених по ламелама, етажама и у партеру како следи:

Ламела 1 (I фаза)

Подземна гаража: 35 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Партер: 4 паркинг места,

Укупно: 39 паркинг места.

Ламела 2 (II фаза)

Подземна гаража: 15 паркинг места

Партер: 27 паркинг места, 1 место за особе са инвалидитетом

Приземље: 8 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Укупно: 50 паркинг места.

Ламела 3 (III фаза)

Подземна гаража: 17 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Сутерен: 17 паркинг места, 2 места су намењена особама са инвалидитетом,

Партер: 9 паркинг места.

Укупно: 43 паркинг места.

ЗЕЛЕНИЛО

Планска условљеност за зелене површине у погледу процентуалног односа заступљености исте је дата као минимум од **10%**, 15 % оптимално од површине парцеле.

Највећи појас зелених површина се налази на западном делу парцеле. На северу парцеле се такође налазе два мања појаса зелених површина. На југу парцеле је такође предвиђено зеленило, као и у централном делу парцеле уз трећу ламелу.

На парцели је предвиђено 15 дрвета, пречника крошње мање од 6.1м чији ће избор прецизније бити дефинисан кроз каснију израду пројекта спољног уређења.

Предвиђено је 425.12м² зелених површина, од тога је 357.60м² зелених површина у директном контакту са тлом, док је 63.52м² зелене површине на подземном делу објекта. Што износи 12.46% површине грађевинске парцеле (10.48% у директном контакту са тлом).

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање у зимским месецима предвиђено је даљинско грејање на градски топлотод.

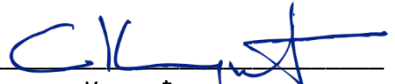
ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевима за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:


Славиша Кондић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 М522 13

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Преглед површина по етажама за ламелу 1.

Етажа	Пнето (м2)	Пбруто (м2)
Подрум	1028.33	1073.48
Приземље	413.48	457.00
Галерије	190.31	458.28
I спрат	464.12	545.52
II спрат	464.12	545.52
III спрат	464.12	545.52
IV спрат	464.12	545.52
V спрат	464.12	545.52
VI спрат	464.12	545.52
Таван	193.12	212.75
Укупно	4609.96	5474.63 (БРГП 4401.15)

Преглед површина по етажама за ламелу 2.

Етажа	Пнето (м2)	Пбруто (м2)
Подрум	719.69	778.10
Приземље	211.74	244.62
Галерије	391.90	583.63
I спрат	508.42	601.68
II спрат	508.42	601.68
III спрат	508.42	601.68
IV спрат	508.42	601.68
V спрат	508.42	601.68
VI спрат	508.42	601.68
Таван	517.48	601.68
Укупно	4891.33	5818.11 (БРГП 5040.01)

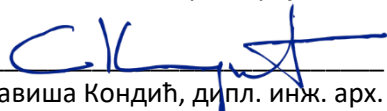
Преглед површина по етажама за ламелу 3.

Етажа	Пнето (м2)	Пбруто (м2)
Подрум	561.04	593.77
Сутерен	36.84	47.35
Приземље	475.60	558.19
I спрат	475.60	558.19
II спрат	475.60	558.19
III спрат	475.60	558.19
IV спрат	475.60	558.19
V спрат	475.60	558.19
VI спрат	475.60	558.19
Таван	252.97	275.40
Укупно	4180.05	4823.85 (БРГП 4230.08)

ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац		3412.00м ²
Укупна БРУТО изграђена површина		16116.59м ²
БРГП*		13671.24м ²
Укупна НЕТО површина објекта		13681.34м ²
Спратност ламеле 1		По+П+6
Спратност ламеле 2		По+П+7
Спратност ламеле 3		По+Су+П+6
Површина земљишта под објектом		1705.54м ²
Индекс заузетости	макс. 50%	49.98%
Индекс изграђености	-	4.01
Број станова		183
Нето површина станова		8624.33м ²
Нето површина локала		782.16м ²
Број паркинг места	130	132
Површина зеленила	-	425.12м ² (357.60м ² на тлу)
Проценат зеленила	мин. 10%	12.46%(10.48%м ² на тлу)
Еколошки индекс		13.80

Одговорни пројектант:


 Славиша Кондић, дипл. инж. арх.
 Лиценца бр. 300 М522 13

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу Вишепородичног стамбено - пословног објекта, ламела 1 спратности По+П+6, ламела 2 спратности По+П+6(7 на угловима), ламела 3 спратности По+Су+П+6, ул. Ђуре Салаја, Лесковац, на к.п.бр. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 и 4058/3 К.О. Лесковац, износи **644.663.600,00 РСД**.

Одговорни пројектант:



Славиша Кондић, дипл. инж. арх.
Лиценца бр. 300 М522 13

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

01 – Ситуациони план	P 1:250
02 – Основа подрума	P 1:250
03 – Основа приземља/сутерена	P 1:250
04 – Основа галерије/приземља	P 1:250
05 – Основа типског спрата	P 1:250
06 – Основа 7 спрата/тавана	P 1:250
07 – Основа кровних равни	P 1:250
08 – Пресек 1-1	P 1:250
09 – Пресек 2-2	P 1:250
10 – Пресек 3-3	P 1:250
11 – Изглед север	P 1:250
12 – Изглед запад	P 1:250
13 – Изглед исток	P 1:250
14 – Изглед југ	P 1:250
15 – 3Д приказ	
16 – 3Д приказ	
17 – 3Д приказ	



URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	3412m ²
P horizontalne projekcije objekta	-	1705.54 m ²
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.98%
Indeks izgrađenosti	-	4.01
spratnost	I faza Po+P+6, II faza Po+P+7, III faza Po+P+S+6	
Broj stanova		
Broj stanova I faza	54	
Broj stanova II faza	66	
Broj stanova III faza	63	
Broj stanova UKUPNO	183	
P stanova		
P stanova I faza	2449.80m ²	
P stanova II faza	3214.81m ²	
P stanova III faza	2960.02m ²	
P stanova UKUPNO	8624.63m ²	
P lokala		
P lokala I faza	542.55m ²	
P lokala II faza	239.61m ²	
P lokala III faza	-	
P lokala UKUPNO	782.16m ²	
Broj parking mesta	planom predviđeno	ostvareno
Broj parking mesta I faza	39	35+4
Broj parking mesta II faza	48	46+4
Broj parking mesta III faza	43	43
Broj parking mesta UKUPNO	130	132
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupna površina zelenih površina	425.12 m ² (357.60m ² na tlu)	
Ukupan procenat zelenih površina	min.10%	12.46% (10.48% na tlu)
Ekološki indeks	13.80	
Kategorija objekta	V	
Klasifikacioni broj	91.67%	112222
Klasifikacioni broj	8.17%	123001
Klasifikacioni broj	0.16%	221420

LEGENDA	
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
	DETALJNE TAČKE (KOTE)
	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA PARCELA
	KOLSKO-PEŠAČKI PRILAZ
	PEŠAČKI PRILAZ
	ULAZ U OBJEKAT-stanari
	ULAZ U OBJEKAT-lokali
	KONTEJNERI
	UREDJENO ZELENILLO
	LIŠĆARSKO ZELENILLO
	PARKING MESTO

PLANIRANI OBJEKAT	
	I FAZA
	II FAZA
	III FAZA

LEGENDA NULTIH KOTA	
Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 +226.60
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 +226.40
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 +228.65

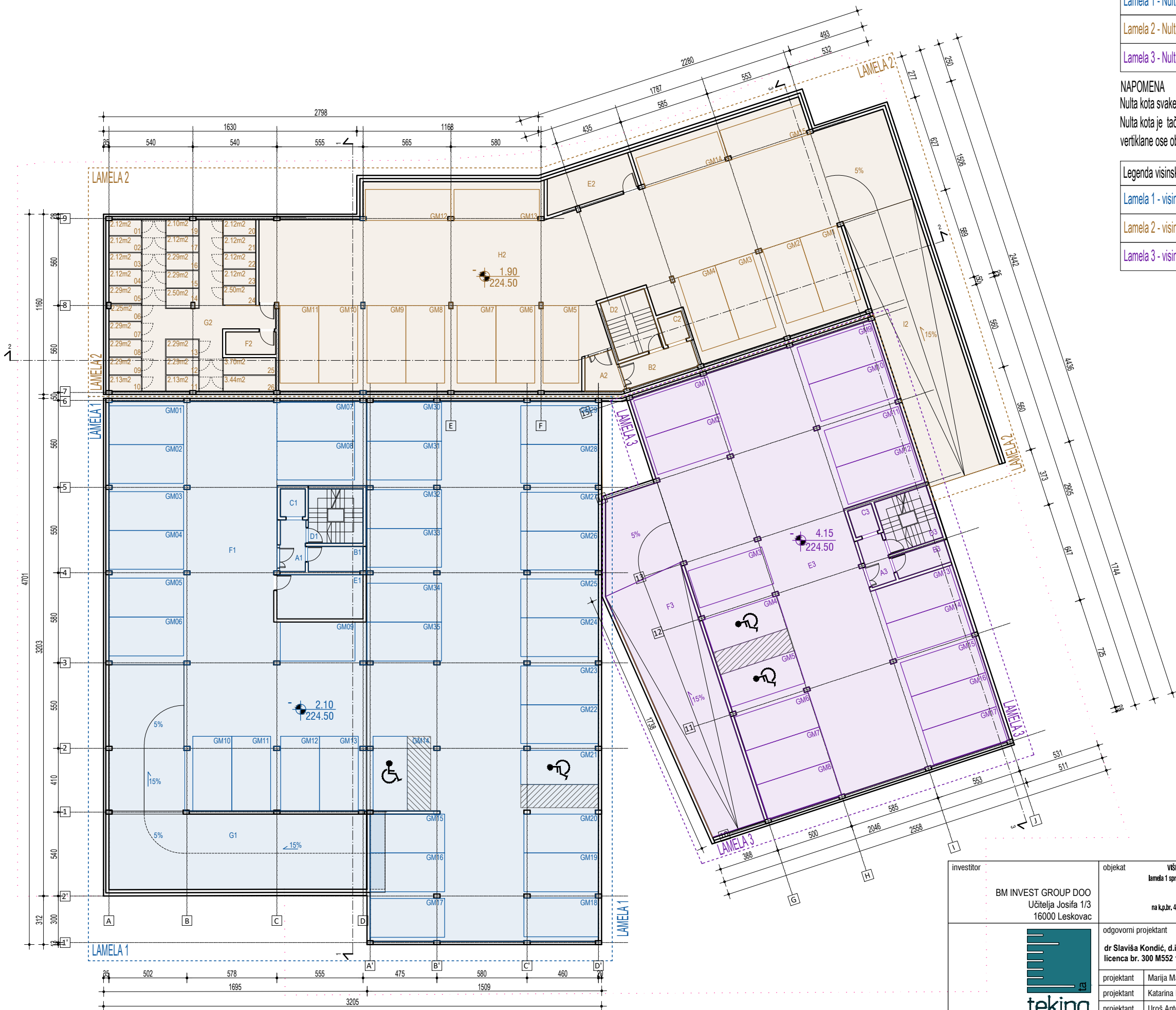
NAPOMENA
Nulta kota svake lamele je određena ponasob.
Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPOSLOJNI STAMBENI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4006/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE	
projektant	crtež	
Marija Marinković, m.i.a.		
Katarina Medar, m.i.a.		
Uroš Antonijević, i.a.		
Vukasin Stefanović, m.i.a.		
dr Milan Tanić, d.i.a.		
Nevena Pavlović, m.i.a.		
datum: jun 2025. god.	razmera: 1:250	crtež br. 01
www.teking.rs		

Neto površine stanova			Neto površine lokala			Neto površine galerije/prizemlja	
Etaža	Lamela 1	P (m2)	Etaža	Lamela 1	P (m2)	Neto površina I lamela	190.31
priz	Neto	0.00	priz	Neto	367.44	Neto površina II lamela	391.90
1	Neto	408.30	gal	Neto	175.11	Neto površina III lamela	475.60
2	Neto	408.30				Ukupno	1057.81
3	Neto	408.30				Bruto površine galerije/prizemlja	
4	Neto	408.30	priz	Neto	177.04	Bruto I lamela	458.28
5	Neto	408.30	gal	Neto	62.57	Bruto II lamela	583.63
6	Neto	408.30				Bruto III lamela	558.19
7	Neto	0.00				Ukupno	1600.10
		2449.80	lam 1	Neto	542.55	Neto površine tipskog sprata	
			lam 2	Neto	239.61	Neto površina I lamela	464.12
priz	Neto	272.57				Neto površina II lamela	508.42
1	Neto	439.35				Neto površina III lamela	475.60
2	Neto	439.35				Ukupno	1448.14
3	Neto	439.35				Bruto površine tipskog sprata	
4	Neto	439.35				Bruto I lamela	545.52
5	Neto	439.35				Bruto II lamela	601.68
6	Neto	439.35				Bruto III lamela	558.19
7	Neto	306.14				Ukupno	1705.39
		3214.81					
Su	Neto	0.00					
Pr	Neto	422.86					
1	Neto	422.86					
2	Neto	422.86					
3	Neto	422.86					
4	Neto	422.86					
5	Neto	422.86					
6	Neto	422.86					
		2960.02					
lam 1	Neto	2449.50					
lam 2	Neto	3214.81					
lam 3	Neto	2960.02					
		8624.33					

Neto površine podruma		Neto površine 7sprat/tavan	
Neto površina I lamela	1028.33	Neto površina lamela I	193.12
Neto površina II lamela	719.69	Neto površina lamela II	517.48
Neto površina III lamela	561.04	Neto površina lamela III	252.97
Ukupno	2309.06	Ukupno	963.57
Bruto površine podruma		Neto površine 7sprat/tavan	
Bruto I lamela	1073.48	Bruto I lamela	212.75
Bruto II lamela	778.10	Bruto II lamela	601.68
Bruto III lamela	593.77	Bruto III lamela	275.40
Ukupno	2445.35	Ukupno	1089.83
Neto površine prizemlja/suterena		Neto površine UKUPNO	
Neto površina I lamela	413.48	Neto površina I lamela	4609.96
Neto površina II lamela	211.74	Neto površina II lamela	4891.33
Neto površina III lamela	36.84	Neto površina III lamela	4180.05
Ukupno	662.06	Ukupno	13681.34
Bruto površine prizemlja/suterena		Bruto površine UKUPNO	
Bruto I lamela	457.00	Bruto I lamela	5474.63
Bruto II lamela	244.62	Bruto II lamela	5818.11
Bruto III lamela	47.35	Bruto III lamela	4823.85
Ukupno	748.97	Ukupno	16116.59

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPODROČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
 teking architecture ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Niš, Srbija + 381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE	
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	dr Milan Tanić, d.i.a.	
projektant	Nevena Pavlović, m.i.a.	TABELE	
		datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 1	



LEGENDA NULTIH KOTA

Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 226.60
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 226.40
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 228.65

NAPOMENA

Nulta kota svake lamele je određena ponasob.
Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

Legenda visinskih kota

Lamela 1 - visinske kote	- 2.10 224.50
Lamela 2 - visinske kote	- 1.90 224.50
Lamela 3 - visinske kote	- 4.15 224.50

Lamela 1

A1	Hodnik	5.48
B1	Tehnička prostorija	5.77
C1	Lift	2.88
D1	Stepenište	12.32
E1	Toplotna podstanica	15.82
F1	Garaža I	853.30
G1	Rampa	132.76
Neto površina		1028.33
Bruto površina		1073.48

Lamela 2

A2	Ulaz	5.33
B2	Hodnik	8.32
C2	Lift	2.88
D2	Stepenište	11.70
E2	Tehnička prostorija	13.05
F2	Tehnička prostorija	4.65
G2	Ostave	105.00
H2	Garaža II	454.45
I2	Rampa	114.31
Neto površina		719.69
Bruto površina		778.10

Lamela 3

A3	Hodnik	5.22
B3	Tehnička prostorija	5.22
C3	Lift	2.88
D3	Stepenište	12.33
E3	Garaža 3	435.06
F3	Rampa	100.33
Neto površina		561.04
Bruto površina		593.78

Neto površine podruma

Neto površina I lamela	1030.66
Neto površina II lamela	719.69
Neto površina III lamela	561.04
Ukupno	2311.39

Bruto površine podruma

Bruto I lamela	1073.48
Bruto II lamela	778.10
Bruto III lamela	593.77
Ukupno	2445.35

investitor

BM INVEST GROUP DOO
Učitelja Josifa 1/3
16000 Leskovac

teking
architecture

ulica Voždica Karadordža br. 39, 18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

objekat

VIŠEPOSLOVNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT,
lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7,
lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6
ul. Djure Salaja, Leskovac,
na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3
K.O. Leskovac

odgovorni projektant

dr Slaviša Kondić, d.i.a.
licenca br. 300 M552 13

projektant

Marija Marinković, m.i.a.

projektant

Katarina Medar, m.i.a.

projektant

Uroš Antonijević, i.a.

projektant

Vukašin Stefanović, m.i.a.

projektant

dr Milan Tanić, d.i.a.

projektant

Nevena Pavlović, m.i.a.

oznaka-naziv dela projekta

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

vrsta tehničke dokumentacije

IDEJNO REŠENJE

crtež

OSNOVA PODRUMA

datum:

jun 2025

razmera:

1:250

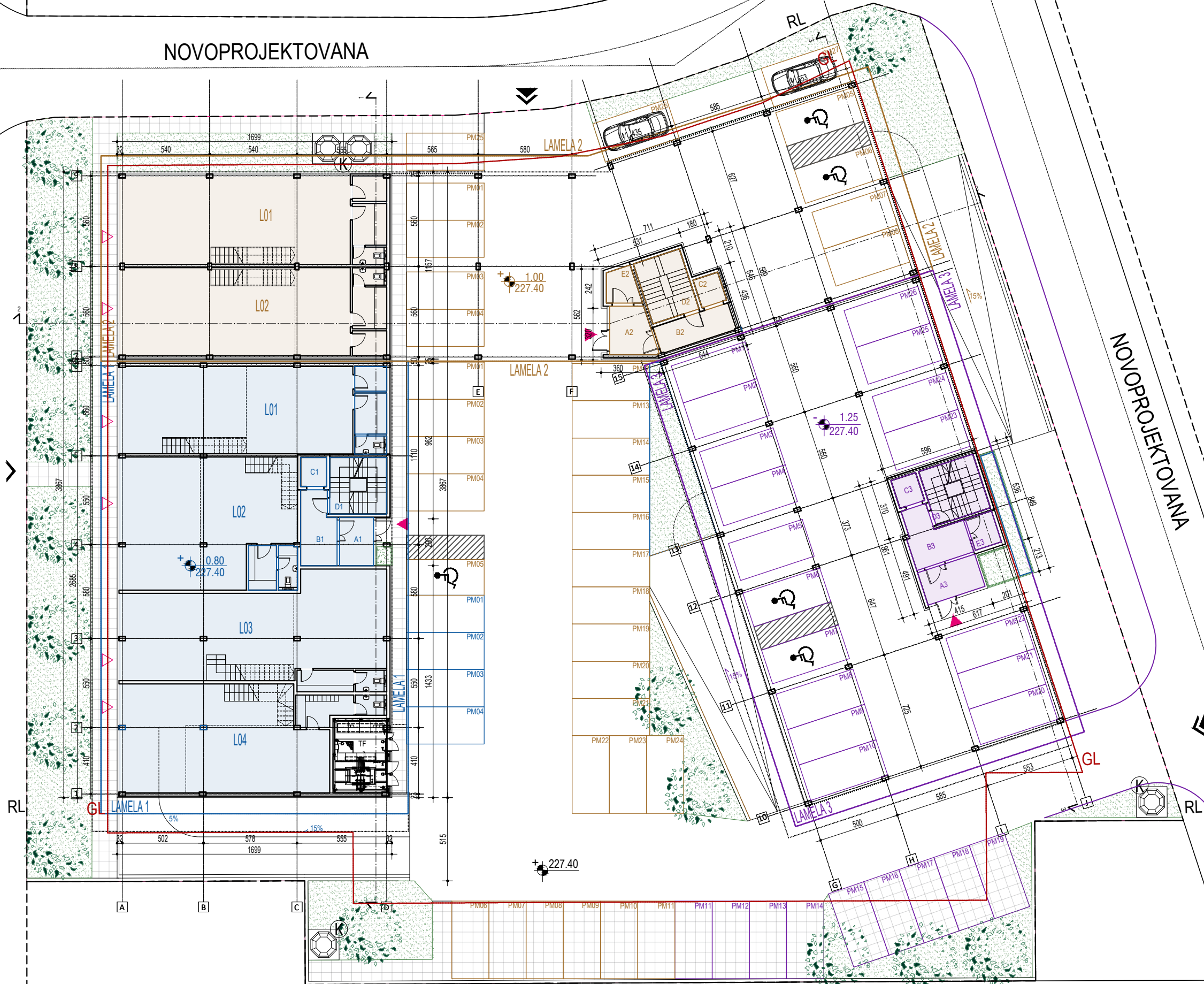
crtež br.

02

www.teking.rs

ul. DJURE SALAJA

NOVOPROJEKTOVANA



PEŠAČKA ULICA

NOVOPROJEKTOVANA

LEGENDA NULTIH KOTA

Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 226.60
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 226.40
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 228.65

NAPOMENA

Nulta kota svake lamele je određena ponaosob.
Nulta kota je tačka preseka linije terena i
vertiklane ose objekta.

Legenda visinskih kota

Lamela 1 - visinske kote	+ 0.80 227.40
Lamela 2 - visinske kote	+ 1.00 227.40
Lamela 3 - visinske kote	+ 1.25 227.40

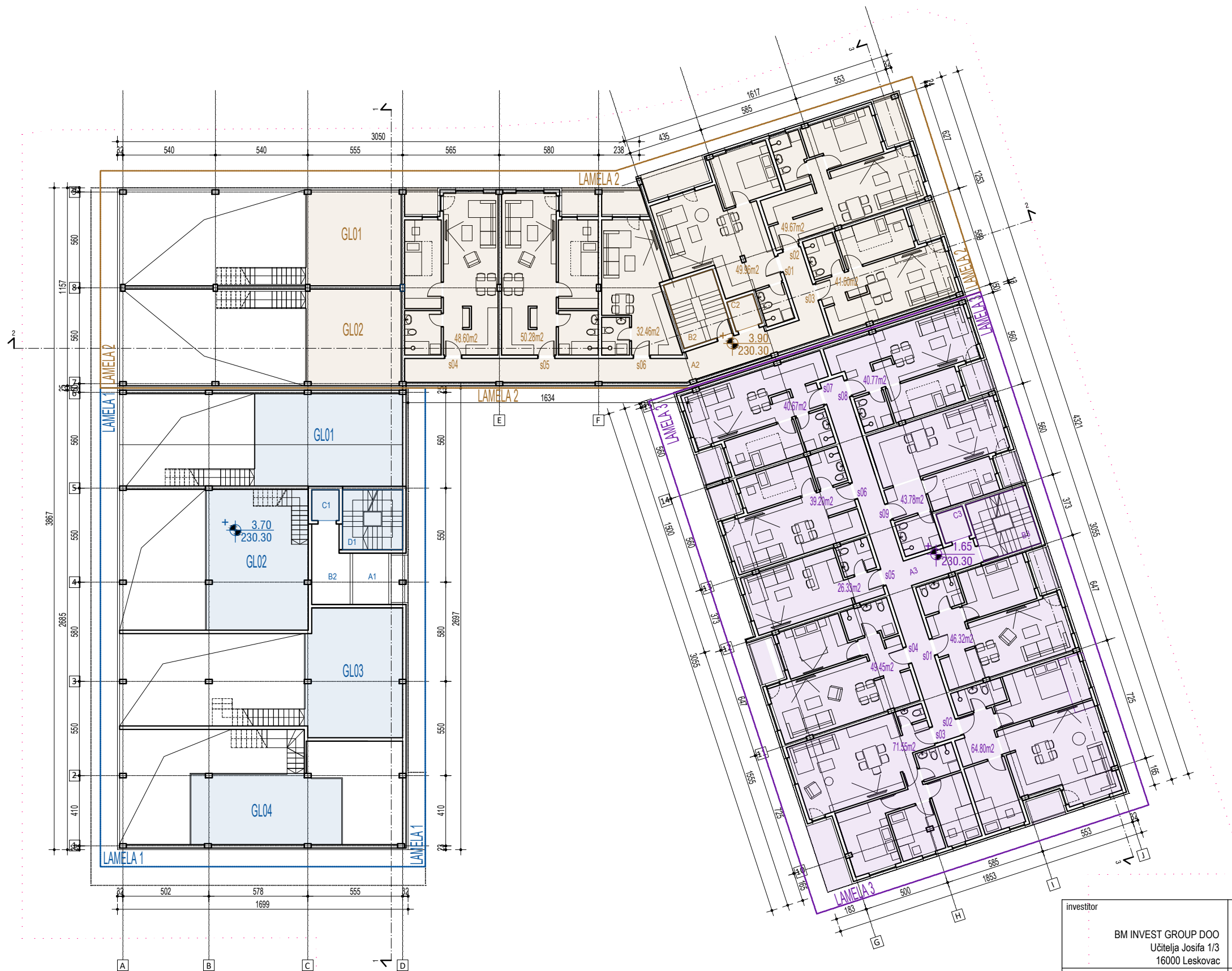
Lamela I		P (m2)
A	Vetrobran	6.30
B	Hodnik	9.54
C	Lift	2.88
D	Stepenište	12.32
TF	Trafostanica	15.00
L01	Lokal 1	88.40
L02	Lokal 2	89.41
L03	Lokal 3	100.00
L04	Lokal 4	89.63
Neto površina lokala		367.44
Neto površina		413.48
Bruto površina		457.00
Lamela II		P (m2)
A2	Vetrobran	7.80
B2	Hodnik	8.32
C2	Lift	2.88
D2	Stepenište	11.69
E2	Pomoćna prostorija	4.01
L01	Lokal 1	88.20
L02	Lokal 2	88.84
Neto površina		177.04
Neto površina		211.74
Bruto površina		244.62
Lamela III		P (m2)
A3	Vetrobran	7.79
B3	Hodnik	10.39
C3	Lift	2.88
D3	Stepenište	12.35
E3	Pomoćna prostorija	3.43
Neto površina		36.84
Bruto površina		47.35
Neto površine prizemlja/sutereza		
Neto površina I lamela		413.48
Neto površina II lamela		211.74
Neto površina III lamela		36.84
Ukupno		662.06
Bruto površine prizemlja/sutereza		
Bruto I lamela		457.00
Bruto II lamela		244.62
Bruto III lamela		47.35
Ukupno		748.97

Investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Jasifa 1/3 16000 Leskovac	objekat VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE	
odgovorni projektant dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	projektant Marija Marinković, m.i.a. projektant Katarina Medar, m.i.a. projektant Uroš Antonijević, i.a. projektant Vukašin Stefanović, m.i.a. projektant dr Milan Tanić, d.i.a. projektant Nevena Pavlović, m.i.a.	crtež CL S. Njaga F. Njaga M. Njaga	OSNOVA PRIZEMLJA/SUTERENA datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 03 www.teking.rs



ulica Vojka Karadžića br. 39, 18000 Naš, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com

H/B=509/297(0.15m²)



Neto površine galerije/prizemlja		Lamela I	P (m2)
Neto površina I lamela	190.31	A	Vetrobran
Neto površina II lamela	391.90	B	Hodnik
Neto površina III lamela	475.60	C	Lift
Ukupno	1057.81	D	Stepenište
Bruto površine galerije/prizemlja		GL01	Galerija lokala 1
Bruto I lamela	458.28	GL02	Galerija lokala 2
Bruto II lamela	583.63	GL03	Galerija lokala 3
Bruto III lamela	558.19	GL04	Galerija lokala 4
Ukupno	1600.10	Neto površina lokala	
Legenda visinskih kota		Neto površina lamele I	
Lamela 1 - visinske kote	+/- 3.70 230.30	Bruto površina lamele I	
Lamela 2 - visinske kote	+/- 3.90 230.30	Lamela II	
Lamela 3 - visinske kote	+/- 1.65 230.30	A2	Hodnik
NAPOMENA		B2	Stepenište
Nulta kota svake lamele je određena ponasob.		C2	Lift
Nulta kota je tačka preseka linije terena i		GL01	Galerija lokala 1
vertikalne ose objekta.		GL02	Galerija lokala 2
LEGENDA NULTIH KOTA		s01	Stan 1
Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 226.60	s02	Stan 2
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 226.40	s03	Stan 3
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 228.65	s04	Stan 4
		s05	Stan 5
		s06	Stan 6
		Neto površina lokala	
		Neto površina stanova	
		Neto površina lamele II	
		Bruto površina lamele II	
		Lamela III	
		A3	Hodnik
		B3	Stepenište
		C3	Lift
		s01	Neto
		s02	Neto
		s03	Neto
		s04	Neto
		s05	Neto
		s06	Neto
		s07	Neto
		s08	Neto
		s09	Neto
		Neto površina stanova	
		Neto površina lamele III	
		Bruto površina lamele III	

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE	
 ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13		crtež OSNOVA GALERIJE/PRIZEMLJA
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	
	projektant	Katarina Medar, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	dr Milan Tanić, d.i.a.	datum: jun 2025
	projektant	Nevena Pavlović, m.i.a.	
		razmera: 1:250	crtež br. 04
		www.teking.rs	



Lamela III			Lamela I		
A3	Hodnik	37.46	A1	Hodnik	40.67
B3	Stepenište	12.32	B1	Stepenište	12.32
C3	Lift	2.88	C1	Lift	2.88
s01	Neto	46.32	s01	Stan 1	26.53
s02	Neto	64.80	s02	Stan 2	61.22
s03	Neto	71.55	s03	Stan 3	47.37
s04	Neto	49.52	s04	Stan 4	53.90
s05	Neto	26.33	s05	Stan 5	43.72
s06	Neto	39.20	s06	Stan 6	45.63
s07	Neto	40.67	s07	Stan 7	44.00
s08	Neto	40.77	s08	Stan 8	45.41
s09	Neto	43.78	s09	Stan 9	40.52
Neto površina stanova		422.94	Neto površina stanova		408.30
Neto površina lamele III		475.60	Neto površina lamele I		464.17
Bruto površina lamele III		558.19	Bruto površina lamele I		545.52

Neto površine tipskog sprata			Neto površina stanova		
Neto površina I lamela		464.12	Neto površina lamele I		464.17
Neto površina II lamela		508.42	Bruto površina lamele I		545.52
Neto površina III lamela		475.60	Lamela II		P (m2)
Ukupno		1448.14	A2	Hodnik	54.50
Bruto površine tipskog sprata			B2	Stepenište	11.69
Bruto I lamela		545.52	C2	Lift	2.88
Bruto II lamela		601.68	s01	Stan 1	49.96
Bruto III lamela		558.19	s02	Stan 2	49.67
Ukupno		1705.39	s03	Stan 3	41.60
			s04	Stan 4	74.88
			s05	Stan 5	44.07
			s06	Stan 6	47.83
			s07	Stan 7	48.60
			s08	Stan 8	50.28
			s09	Stan 9	32.46
			Neto površina stanova		439.35
			Neto površina lamele II		508.42
			Bruto površina lamele II		601.68

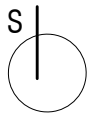
Legenda visinskih kota po etažama

sprat	Lamela 1	Lamela 2	Lamela 3
I	+6.60 233.20	+6.80 233.20	+4.55 233.20
II	+9.50 236.10	+9.70 236.10	+7.45 236.10
III	+12.40 239.00	+12.60 239.00	+10.35 239.00
IV	+15.30 241.90	+15.50 241.90	+13.25 241.90
V	+18.20 244.80	+18.40 244.80	+16.15 244.80
VI	+21.10 247.70	+21.30 247.70	+19.05 247.70

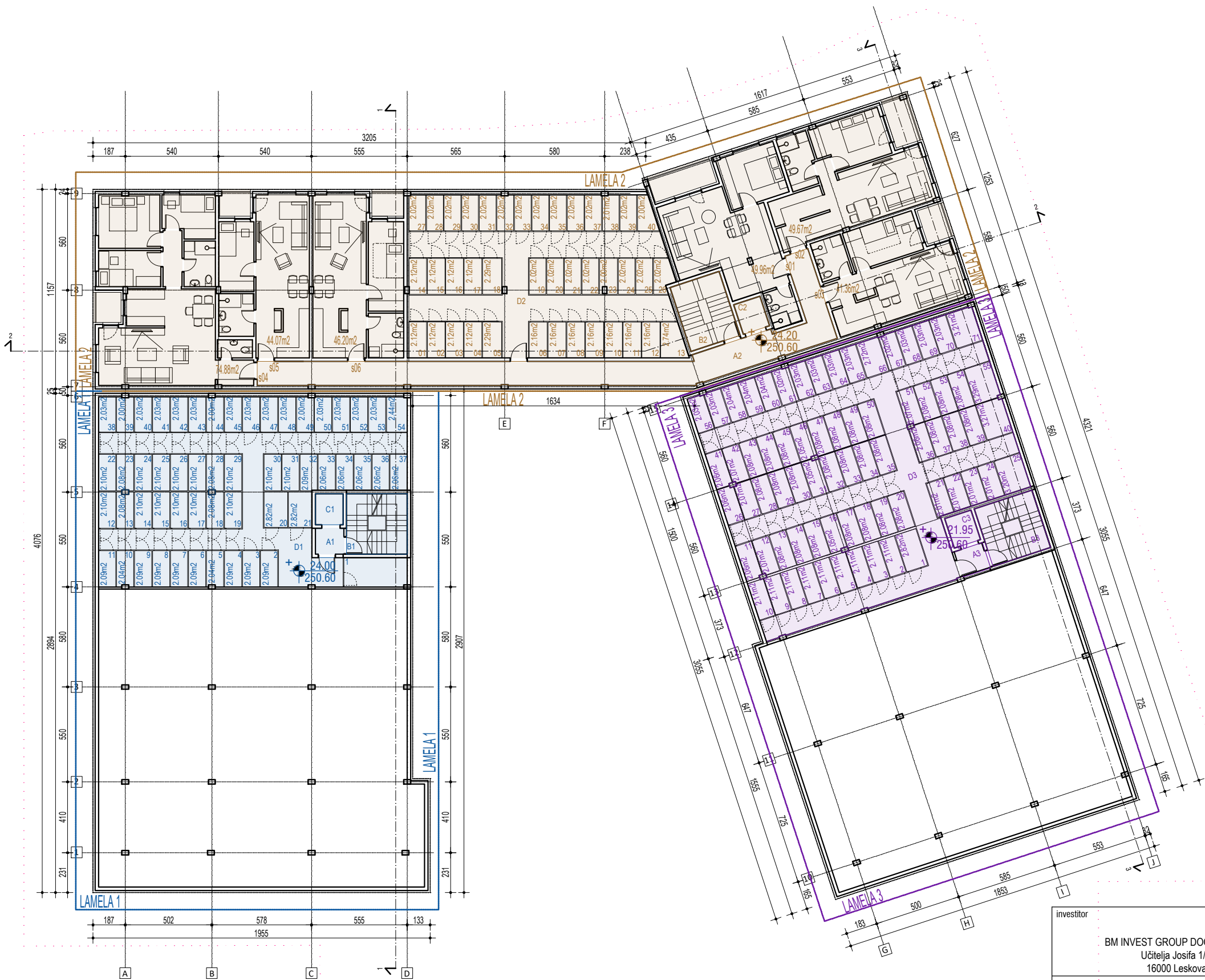
LEGENDA NULTIH KOTA

Lamela 1 - Nulta kota	+/- 0.00 226.60
Lamela 2 - Nulta kota	+/- 0.00 226.40
Lamela 3 - Nulta kota	+/- 0.00 228.65

NAPOMENA
Nulta kota svake lamele je određena ponaosob.
Nulta kota je tačka preseka linije terena i
vertikalne ose objekta.



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
		odgovorni projektant dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	
 ulica Vožda Karadžića br. 39, 18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE
	projektant	Katarina Medar, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	dr Milan Tanić, d.i.a.	
	projektant	Nevena Pavlović, m.i.a.	crtež
			OSNOVA TIPSKOG SPRATA
			datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 05



LEGENDA NULTIH KOTA

Lamela 1 - Nulta kota	± 0.00 226.60
Lamela 2 - Nulta kota	± 0.00 226.40
Lamela 3 - Nulta kota	± 0.00 228.65

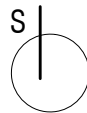
NAPOMENA

Nulta kota svake lamele je određena ponaosob.
Nulta kota je tačka preseka linije terena i
vertiklane ose objekta.

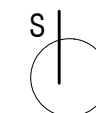
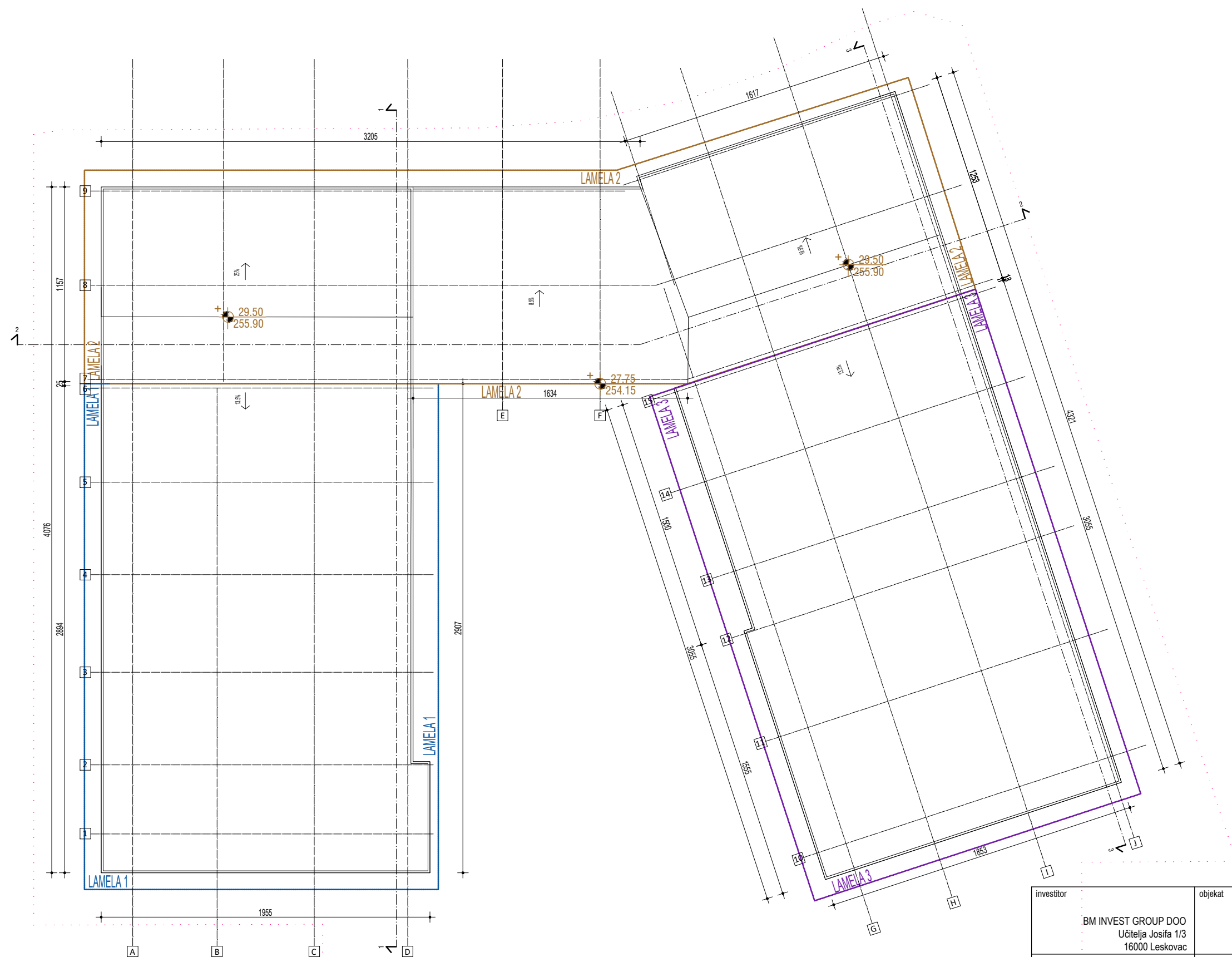
Legenda visinskih kota

Lamela 1 - visinske kote	± 24.00 250.60
Lamela 2 - visinske kote	± 24.20 250.60
Lamela 3 - visinske kote	± 21.95 250.60

	Tavan lamela I	P (m2)
A1	Hodnik	2.47
B1	Stepenište	12.32
C1	Lift	2.88
D1	Prostor za ostave	175.45
Neto površina lamele I		193.12
Bruto površina lamele I		212.75
	7sprat/tavan lamela II	P (m2)
A2	Hodnik	54.50
B2	Stepenište	11.69
C2	Lift	2.88
D2	Ostave	142.27
s01	Stan 1	49.96
s02	Stan 2	49.67
s03	Stan 3	41.36
s04	Stan 4	74.88
s05	Stan 5	44.07
s06	Stan 6	46.20
Neto površina stanova		306.14
Neto površina lamele II		517.48
Bruto površina lamele II		601.68
	Tavan lamela III	P (m2)
A3	Hodnik	2.65
B3	Stepenište	12.32
C3	Lift	2.88
D3	Prostor za ostave	235.12
Neto površina lamele III		252.97
Bruto površina lamele III		275.40
Neto površine 7sprat/tavan		
Neto površina lamela I		193.12
Neto površina lamela II		517.48
Neto površina lamela III		252.97
Ukupno		963.57
Neto površine 7sprat/tavan		
Bruto I lamela		212.75
Bruto II lamela		601.68
Bruto III lamela		275.40
Ukupno		1089.83



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelj Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat VIŠEPROPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE	
 ulica Voždica Karadorda br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13		crtež OSNOVA 7 SPRATA /TAVANA
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	
	projektant	Katarina Medar, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	dr Milan Tanić, d.i.a.	
	projektant	Nevena Pavlović, m.i.a.	
datum: jun 2025		razmera: 1:250	crtež br. 06
www.teking.rs			



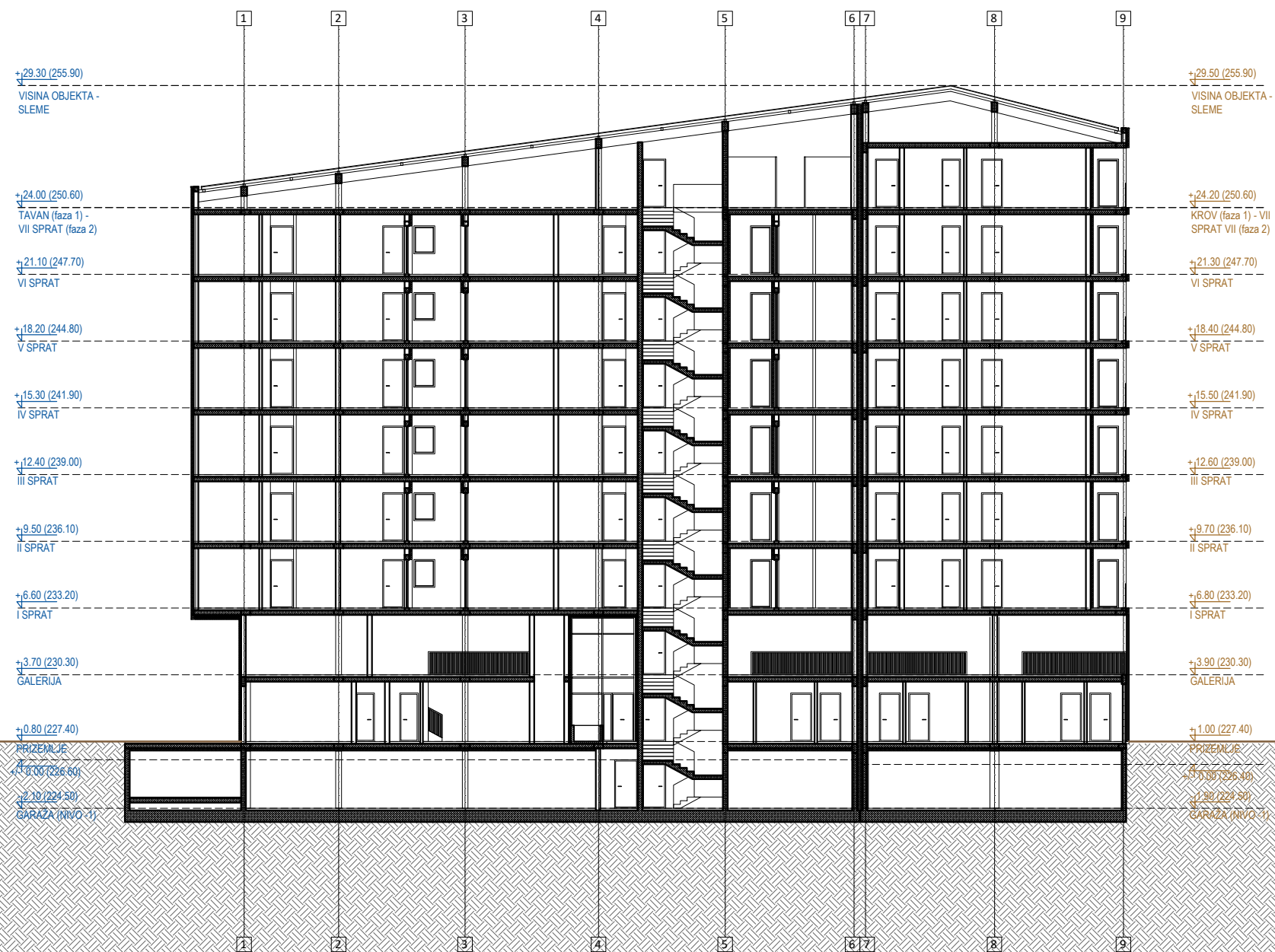
investitor	BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat	VIŠEPOSLOVNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	oznaka-naziv dela projekta	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
		odgovorni projektant	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	vrsta tehničke dokumentacije	IDEJNO REŠENJE
		projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež	
		projektant	Katarina Medar, m.i.a.		
		projektant	Uroš Antonijević, i.a.		
		projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
		projektant	dr Milan Tanić, d.i.a.		
		projektant	Nevena Pavlović, m.i.a.		
				OSNOVA KROVNIH RAVNI	
				datum:	jun 2025
				razmera:	1:250
				crtež br.	07

ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Nis, Srbija
+381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com



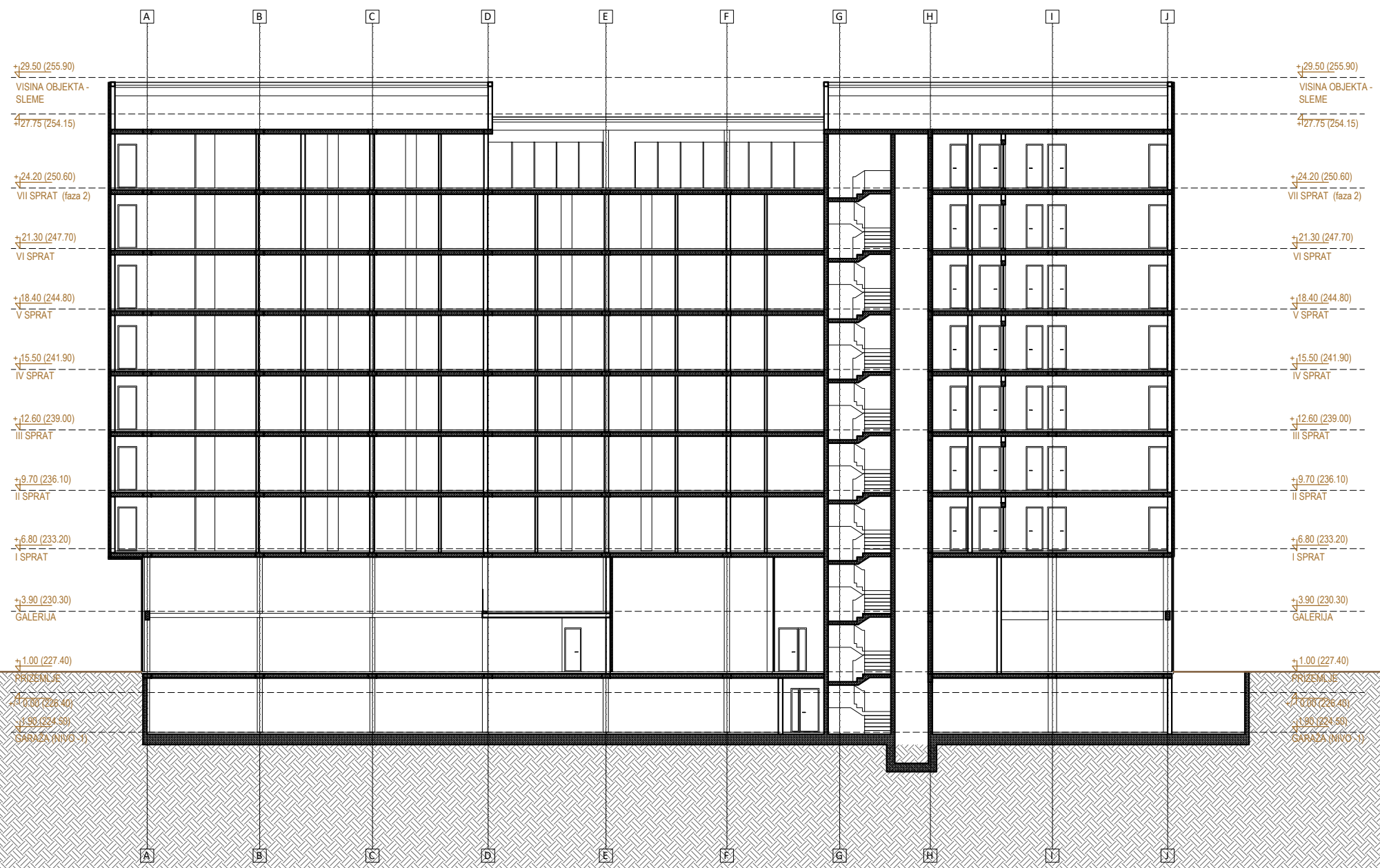
H/B=420/297(0.12m²)

www.teking.rs



investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Izmeđa 1 spratnosti Po+P+6, Izmeđa 2 spratnosti Po+P+7, Izmeđa 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE	
	projektant	crtež	
	projektant	PRESEK 1-1	
	projektant	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 08	
		www.teking.rs	

H/B=420/297(0.12m²)



investitor		objekat	oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac		VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Izmeđa 1 spratnosti Po+P+6, Izmeđa 2 spratnosti Po+P+7, Izmeđa 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com		odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
		dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE	
		projektant	crtež	
		Marija Marinković, m.i.a.		
		Katarina Medar, m.i.a.		
		Uroš Antonijević, i.a.		
		Vukašin Stefanović, m.i.a.		
		dr Milan Tanić, d.i.a.	PRESEK 2-2	
		Nevena Pavlović, m.i.a.	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 09	

H/B=420/297(0.12m²)



investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Izmeđa 1 spratnosti Po+P+6, Izmeđa 2 spratnosti Po+P+7, Izmeđa 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE	
	projektant	crtež	
	projektant	PRESEK 3-3	
	projektant		
	projektant		
	projektant	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 10	
	projektant	www.teking.rs	

H/B=420/297(0.12m²)

+29.50 (255.90)
VISINA OBJEKTA -
SLEME
+27.75 (254.15)

+24.20 (250.60)
KROV (faza 1) - VII
SPRAT VII (faza 2)

+21.30 (247.70)
VI SPRAT

+18.40 (244.80)
V SPRAT

+15.50 (241.90)
IV SPRAT

+12.60 (239.00)
III SPRAT

+9.70 (236.10)
II SPRAT

+6.80 (233.20)
I SPRAT

+3.90 (230.30)
GALERIJA

+1.00 (227.40)
PRIZEMLJE



+29.50 (255.90)
VISINA OBJEKTA -
SLEME
+27.75 (254.15)

+24.20 (250.60)
KROV (faza 1) - VII
SPRAT VII (faza 2)

+21.30 (247.70)
VI SPRAT

+18.40 (244.80)
V SPRAT

+15.50 (241.90)
IV SPRAT

+12.60 (239.00)
III SPRAT

+9.70 (236.10)
II SPRAT

+6.80 (233.20)
I SPRAT

+3.90 (230.30)
GALERIJA

+1.00 (227.40)
PRIZEMLJE

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPROPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Izmeđa 1 spratnosti Po+P+6, Izmeđa 2 spratnosti Po+P+7, Izmeđa 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE	
 teking architecture ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež	IZGLED - SEVER
	projektant	Katarina Medar, m.i.a.		
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	dr Milan Tanić, d.i.a.		
		projektant	Nevena Pavlović, m.i.a.	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 11



investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Izmeđa 1 spratnosti Po+P+6, Izmeđa 2 spratnosti Po+P+7, Izmeđa 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
 ulica Voždica Karadordja br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije		
	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE		
	projektant	crtež		
	projektant			
	projektant			
	projektant			
	projektant	IZGLED - ZAPAD		
	projektant	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 12		

+27.25 (255.90)
VISINA OBJEKTA -
SLEME

+21.95 (250.60)
TAVAN (faza 3) -
VII SPRAT (faza 2)

+19.05 (247.70)
VI SPRAT

+16.15 (244.80)
V SPRAT

+13.25 (241.90)
IV SPRAT

+10.35 (239.00)
III SPRAT

+7.45 (236.10)
II SPRAT

+4.55 (233.20)
I SPRAT

+1.65 (230.30)
PRIZEMLJE

+0.00 (228.65)

-1.25 (227.40)
SUTEREN

+29.50 (255.90)
VISINA OBJEKTA -
SLEME

+24.20 (250.60)
TAVAN (faza 3) -
VII SPRAT (faza 2)

+21.30 (247.70)
VI SPRAT

+18.40 (244.80)
V SPRAT

+15.50 (241.90)
IV SPRAT

+12.60 (239.00)
III SPRAT

+9.70 (236.10)
II SPRAT

+6.80 (233.20)
I SPRAT

+3.90 (230.30)
GALERIJA

+1.00 (227.40)
PRIZEMLJE

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Izmeđa 1 spratnosti Po+P+6, Izmeđa 2 spratnosti Po+P+7, Izmeđa 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
 ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije		
	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE		
	projektant	crtež		
	Marija Marinković, m.i.a.			
	Katarina Medar, m.i.a.			
	Uroš Antonijević, i.a.			
	Vukašin Stefanović, m.i.a.			
	dr Milan Tanić, d.i.a.	IZGLED - ISTOK		
	projektant	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 13		
	Nevena Pavlović, m.i.a.	www.teking.rs		

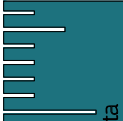


investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Izmeđa 1 spratnosti Po+P+6, Izmeđa 2 spratnosti Po+P+7, Izmeđa 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
		IDEJNO REŠENJE	
 ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13		vrsta tehničke dokumentacije
	projektant Marija Marinković, m.i.a. projektant Katarina Medar, m.i.a. projektant Uroš Antonijević, i.a. projektant Vukašin Stefanović, m.i.a. projektant dr Milan Tanić, d.i.a. projektant Nevena Pavlović, m.i.a.		crtež
		IZGLED - JUG	
		datum:	jun 2025
		razmera:	1:250
		crtež br.	14



investor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat VIŠEPOSRODNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4006/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
 ulica Vozda Karadorda br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE		
	projektant Marija Marinković, m.i.a.	crtež 3D MODEL		
	projektant Katarina Medar, m.i.a.			
	projektant Uroš Antonijević, i.a.			
	projektant Vukašin Stefanović, m.i.a.			
	projektant dr Milan Tanić, d.i.a.			
	projektant Nevena Pavlović, m.i.a.	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 15		



investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, lamela 1 spratnosti Po+P+6, lamela 2 spratnosti Po+P+7, lamela 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4006/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 teking architecture ulica Vožda Karadorda br. 39, 18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
	dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE	
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež
	projektant	Katarina Medar, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	dr Milan Tanić, d.i.a.	
projektant	Nevena Pavlović, m.i.a.	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 16	

www.teking.rs

$H/B=210/297(0.06m^2)$



investitor		objekat	oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac		VIŠEPOSRODNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, Jamela 1 spratnosti Po+P+6, Jama 2 spratnosti Po+P+7, Jama 3 spratnosti Po+Su+P+6 ul. Djure Salaja, Leskovac, na k.p.br. 4005/3, 4006/2, 4019/2, 4032/1, 4057/1 i 4058/3 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 ulica Vožda Karadžića br. 39, 18000 Nis, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com		odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
		dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13	IDEJNO REŠENJE	
		projektant	crtež	
		Marija Marinković, m.i.a.		
		Katarina Medar, m.i.a.		
		Uroš Antonijević, i.a.		
		Vukašin Stefanović, m.i.a.	3D MODEL	
		dr Milan Tanić, d.i.a.		
		Nevena Pavlović, m.i.a.	datum: jun 2025 razmera: 1:250 crtež br. 17	
			www.teking.rs	