Дигитално потписано
Kostić Ivan
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
04.03.2024. 09:46:59

Дигитално потписано
Kondić Slaviša
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
04.03.2024. 09:47:28

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**урбанистичко-архитектонске разраде локације**
**на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац,**
**за потребе изградње вишепородичног**
**стамбено – пословног објекта**
**спратности По+П+4**

Ниш, јануар 2024. године
Текинг д.о.о.

teking
architecture

# 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

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

УП 02 – Регулационо и нивелационо решење са основом приземља

УП 03 – Ситуациони приказ партерног и пејзажног уређења

УП 04 – Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу

УП 05 – Предлог препарцелације

## III ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

## IV ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Решење о регистрацији предузећа
Решење о одређивању одговорног урбанисте
Изјава одговорног урбанисте

## V ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ПРЕДМЕТНУ ЛОКАЦИЈУ

Информација о локацији, број 350-214/23-02 од 10.04.2023.године;

Катастарско-топографски план бр. 952-065-26512/2023 od 28.03.2023. године израђен од стране Геодетског бироа "Геокота" Лесковац;

**Услови надлежних ималаца јавних овлашћења:**

Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Јавног Предузећа "Водовод" Лесковац, ул. Пане Ђукића број 14, број 6808, интерни предмет 79/2023 од 14.08.2023.године;

Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, Трг револуције број 45, Лесковац, број 3635-3/23 од 31.10.2023.године;

Услови за пројектовање и извођење радова предузећа за телекомуникације а.д. "Телеком Србија", Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Ниш, Вождова 11А број Д211-334902/2-2023 од 14.08.2023. године;

Услови за потребе израде урбанистичког пројекта издати од стране Електродистрибуције Србије, број 2540400-Д.10.02-343053-23, Лесковац, од 15.09.2023.године;

Обавештење издато од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације у Лесковцу, ул. Мајора Тепића 4, Лесковац, под бројем 217-6957/23 од 23.08.2023.године;

Одговор на захтев за издавање услова заштите културних добара бр. 1672/1-03 од 06.10.2023. године издат од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш.

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

| | |
|---|---|
| НАРУЧИЛАЦ: | P.G.T.A.R. Neško,<br>Милентије Поповића 52, 16210 Власотинце |
| ОБРАЂИВАЧ: | Текинг д.о.о.<br>Огранак Teking architecture<br>Вожда Карађорђа 39, Ниш |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: | Славиша Кондић, дипл. инж. арх.<br>Лиценца број 221А23221 |
| САРАДНИК УРБАНИСТА: | Катарина Медар, маст. инж. арх.<br>Марија Маринковић, маст. инж. арх.<br>Софија Ицковски, маст. инж. арх. |
| ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА: | Славиша Кондић, дипл. инж. арх.<br>Лиценца број 300 М552 13 |

# 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, „ P.G.T.A.R. Neško” Милентије Поповића 52, 16210 Власотинце, уз утврђену обавезу из планског документа. Овим урбанистичким пројектом се разрађују катастарске парцеле број 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац које се по планском документу, налазе у граници захвата Плана генералне регулације 2 - “Центар-запад” (“Службени гласник Града Лесковца” број 31/15).

Катастарска парцела бр. 4630/1 К.О. Лесковац према намени земљишта по планском документу налази се у делу намењеном за Породично становање-површина остале намене, Линијски центар и Проширена зона амбијенталних вредности, а к.п.бр. 4629 и 4626 К.О. Лесковац за Породично становање-површина остале намене и Проширена зона амбијенталних вредности.

Укрупњавањем парцела у складу са параметима из плана могућа је и намена Вишепородично становање (изградња објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања), што је и предмет 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 стамбено-пословног објекта спратности По+П+4.

## 1.2 ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта чине:

- Закон 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);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019);
- Правилник о класификацији објеката („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 350-214/23-02 од 10.04.2023. године;

## 1.3 ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

- План генералне регулације 2 - “Центар-запад” (“Службени гласник Града Лесковца” број 31/15).

## 1.4 ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овим урбанистичким пројектом су обухваћене катастарске парцеле број 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац**,** које се налазе на површини намењеном за Породично становање-површина остале намене, Линијски центар и Проширена зона амбијенталних вредности. Укрупњавањем парцела у складу са параметима из плана могућа је и намена **Вишепородично становање (изградња објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања)**. 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 стамбено-пословног објекта спратности По+П+4 (подрум, приземље и четири спрата).

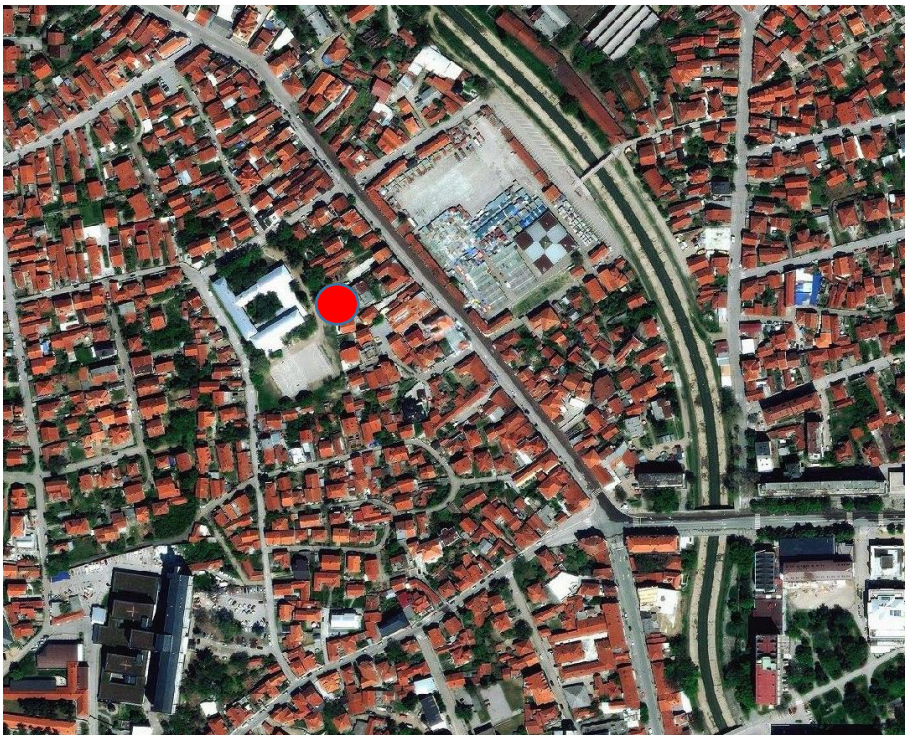
К.п.бр. 4626 К.О. Лесковац је површине 359м2, к.п.бр. 4629 К.О. Лесковац 386м2, а к.п.бр. 4630/1 К.О. Лесковац 910м2. Укупна површина наведених парцела које образују грађевинску парцелу ГП1 износи 1655м2, колико износи и површина простора обухваћеног урбанистичким пројектом.

Граница урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

# 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

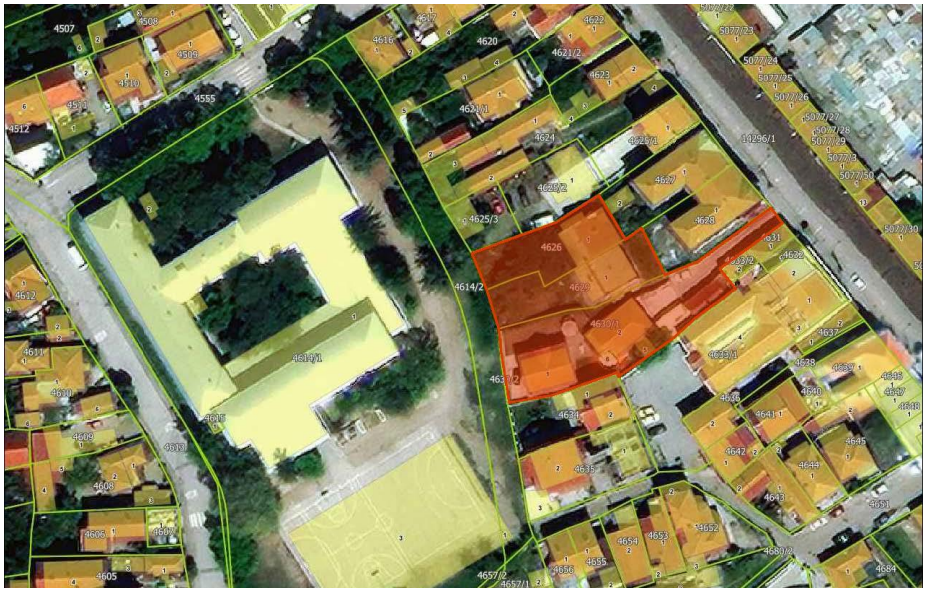
## 2.1 ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарске парцеле обухваћене овим Урбанистичким пројектом се налазе на повољној локацији, у релативној близини центра града Лесковца. У близини локације налазе се различити садржаји, као што су Основна школа Васа Пелагић, Пијаца Лесковац, Градска болница, као и бројни други јавни и комерцијални садржаји (Слика 1).



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

Предметне парцеле излазе на јавну површину са источне и западне стране. Колски приступи грађевинској парцели, предвиђени су са јавне површине са северозападне стране, са к.п.бр. 4614/2 (Сл. 2.). Пешачки приступи планирани су са североисточне и северозападне стране (са јавне површине улице Јужноморавских бригада).



*Слика 2- Приказ локације и непосредног окружења. Извор: хттпс://а3.геосрбија.рс/*

Са северозападне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 4625/3 и 4625/2 К.О. Лесковац. На парцели к.п.бр. 4625/3 по катастарском стању постоји објекат, али он на терену не постоји.

Предметна новопланирана грађевинска парцела се са североисточне стране граничи са к.п.бр. 4627 и 4628 К.О. Лесковац. На наведеним парцелема изграђени су објекти спратности П+2 који су евидентирани као добра која уживају претходну заштиту (Слика 3.).

*Слика 3- Фотодокументација са терена*

Са југоисточне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 4634 и 4633/1 К.О. Лесковац. На поменутим суседним парцелама налазе се нижи објекти, спратности П+1 и По+П+1 који су постављени на граници парцеле и немају отворе ка истој.

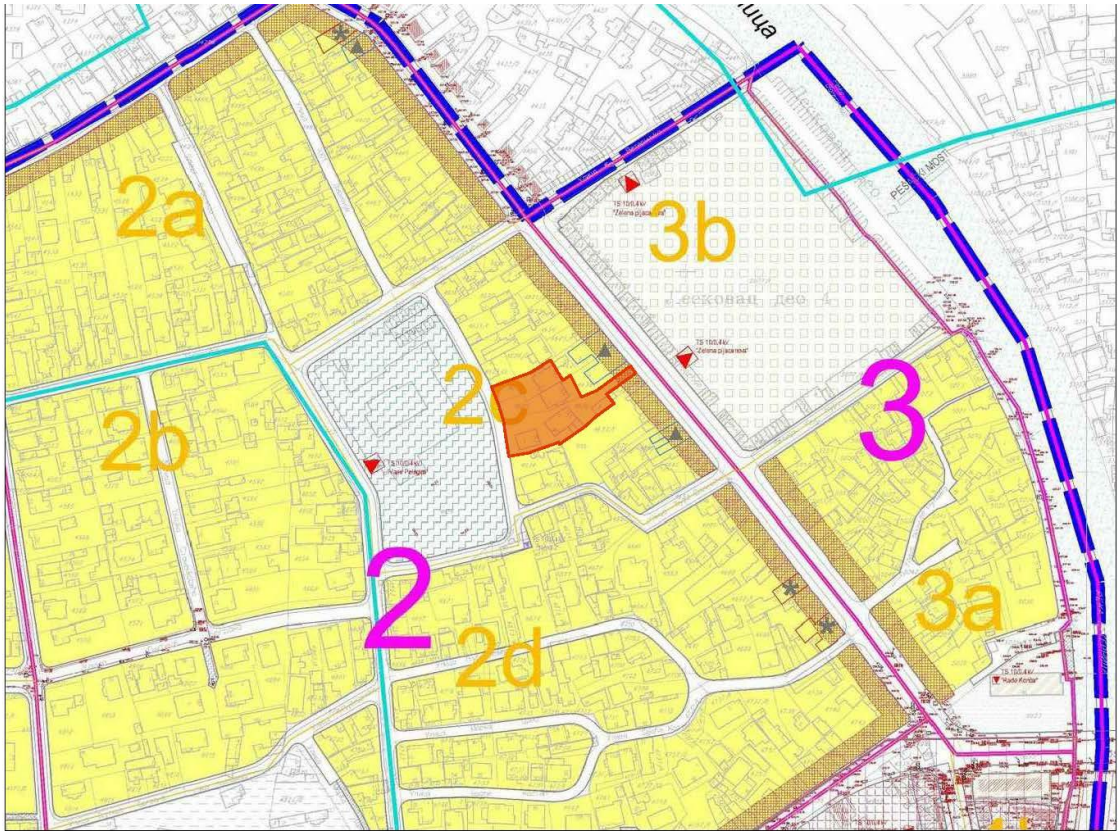
Предметне парцеле су изграђене (Слика 4). Планирано је уклањање свих објеката на предметним парцелама.

*Слика 4 - Фотодокументација са терена*

## 2.2 УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ЗАКОНА, ПЛАНА И СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Планом генералне регулације 2 - “Центар-запад” (“Службени гласник Града Лесковца” број 31/15) катастарске парцеле број 4630/1, 4629 и 4626 КО Лесковац које су предмет овог урбанистичког пројекта, налазе се у целини 2, подцелини 2ц на површини планираној за Породично становање, Линијски центар, Проширена зона амбијенталних вредности (Слика 5). У зони изграђених породичних објеката постоји могућност урбане обнове, укрупњавањем парцела према параметрима за ову зону на основу пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације. За потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања обавезна израда урбанистичког пројекта.

Планом су дефинисана општа правила уређења и грађења и Правила уређења и грађења за појединачне грађевинске парцеле површина и објекте остале намене. Преглед најбитнијих урбанистичких параметара, дефинисаних планским документом приказан је у Табели 1.




*Слика 5 - Планирана намена површина (ПГР)*

| УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ дефинисани Планом генералне регулације | |
|---|---|
| **Грађевински блок/зона/сектор** | **ЦЕЛИНА 2, ПОДЦЕЛИНА 2Ц** |
| **Намена-доминантна** | Зона становања (породично и породично са централним садржајима) и зона образовања |
| **Намена-допунска, могућа** | Комплекси вишепородичног становања као урбана обнова |
| **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина** | Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m2. |

| | |
|---|---|
| **грађевинске парцеле** | Минимална ширина фронта парцеле:<br>- за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m<br>- за објекте у прекинутом низу је 12,00m. |
| **Максимална спратност објекта** | Пет надземних етажа |
| **Максимални индекс заузетости** | 50% |
| **Ограђивање** | Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују. |
| **Испади на објекту** | **Испади на објекту** (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.<br>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. |
| **Паркирање** | Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле;<br>број паркинг места - **1 паркинг место на 70м2 корисне површине стамбеног простора**<br>**1 паркинг место на 45-60м2 пословног простора** |
| **Зелене површине** | 10%-15% од површине грађевинске парцеле |

*Табела бр. 1- Урбанистички параметри дефинисани планом генералне регулације*

## 2.3 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА

Важећим ПГР-ом дефинише се тенденција ка урбаној обнови и то: “Унапредити квалитет постојећег становања, уз стварање услова за контролисану нову изградњу. Планирана организација становања у постојећим зонама уређиваће се погушћавањем кроз повећање индекса заузетости и повећањем броја надземних етажа, на постојећим парцелама кроз реконструкцију постојећег стамбеног фонда, ревитализацију и санацију, као и изградњу на новопланираним парцелама за породично и вишепородично становање, као урбана обнова породичног становање на формираним парцелама.”

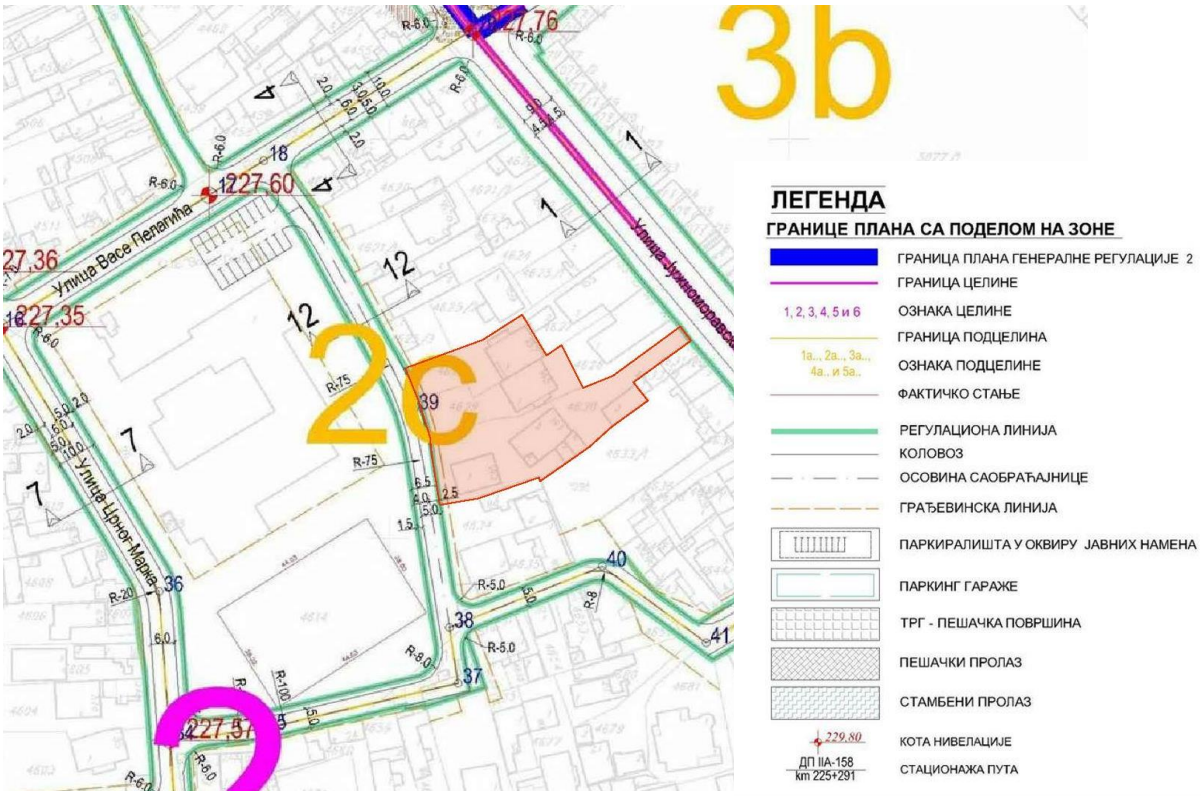
Планирани предметни објекат је у функцији вишепородичног становања и пословања, а овим урбанистичким пројектом се анализирају могућности за његову имплементацију.

**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. То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевински објекат се поставља са предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. За грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.

За предметну локацију грађевинска линија је повучена 1,5м у односу на регулациону линији (западна страна) (Слика 6.).

Објекат је у приземљу је у највећем делу постављен на грађевинску линију, док је у јужном делу повучен и ту се јавља проширен појас зеленила.




*Слика 6 – План регулације и нивелације (ПГР)*

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

Подземна етажа предметног објекта не прелази грађевинску линију са западне стране. Габарит подземне етаже излази из габарита објекта у делу унутрашњег дворишта, али то не представља сметњу у функционисању објекта.

Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

У конкретном случају, са западне стране, еркер прелази грађевинску линију у ширини од највише 1,1м, на висини од 3,9м.

**Положај објекта на парцели и у односу на границе грађевинске парцеле и међусобна удаљеност објеката**

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.

Предметни објекат не додирује границе парцеле, тј. постављен је као слободностојећи.

Важећим ПГР-ом дефинисано је следеће:

- 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.

Са северозападне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 4625/3 и 4625/2 К.О. Лесковац. Планирани објекат је од наведене границе парцеле удаљен 2.5м и према истој нема отворе. На парцели к.п.бр. 4625/3 по катастарском

стању постоји објекат који је од предметног удаљен 6.16м у најужем делу те су одредбе из плана испоштоване, иако он на терену не постоји.

Предметна новопланирана грађевинска парцела се са североисточне стране граничи са к.п.бр. 4627 и 4628 К.О. Лесковац. Новопланирани објекат је од границе са к.п.бр. 4628 К.О. Лесковац удаљен 3.13м у најужем делу, а од постојећег објекта на истој парцели 9.71м у најужем делу (9.02м од истуреног венца), што је више од Н/2 (17.17м/2=8.59м), па су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање испоштоване.

Са југоисточне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 4634 и 4633/1 К.О. Лесковац. На поменутим суседним парцелама налазе се нижи објекти, спратности П+1 и По+П+1 који су постављени на граници парцеле и немају отворе ка истој. Планирани објекат је од поменуте границе удаљен 5м у најужем делу, чиме је испоштавана одредница из планског документа, а повољна инсолација је обезбеђена обзиром на висину суседних објеката.

**Величина парцеле и урбанистички параметри – урбанистичка анализа**

Површина новоформиране грађевинске парцеле ГП1 износи 1655м$^2$. Ове површина парцеле у потпуности испуњава захтев из плана (мин 600м2). Ширина ГП1 износи око 33м, тако да је испуњен и услов из плана који дефинише минималну ширину парцеле од 16м за слободностојеће стамбене објекте.

Планом је за предметне парцеле у случају када се планира вишепородично становање кроз изградњу објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања, дефинише максимална спратност објекта П+4 и максимални индекс заузетости 50%.

Планирани објекат је спратности По+П+4, а пројектовани индекс изграђености је 49.99%, те су ови параметри у границама планских ограничења.

На основу свега наведеног може се закључити да је изградња која је предложена овим урбанистичким пројектом у потпуности примерена и усклађена са параметрима дефинисаним важећим планским документом.

**Кота приземља**

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 ½ 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 ½ спратне висине и

4) за објекте који имају индирекну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

Пројектована кота приземља за објекат на новоформираној ГП1 износи 228.85м.н.в. (стамбени део) и 228.25м.н.в. (пословни простор), док је нулта кота на 227.40м.н.в.

Наведено говори да је под приземља денивелисан, тј. на две коте, стамбени део приземља је подигнут 1.45м од нулте коте, а пословни простор 0.85м, те су одреднице из плана испоштоване.

## 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 објеката је дата у табели бр.2.

| Објекат | Назив | Објашњење | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **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 | 91,97% |
| | 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 м2 и П+1 | 123001 | Б | 7,51% |
| | Локалне трансформаторске станице | Трансформатоске станице и подстанице. | | 222420 | Г | 0,52% |

*Табела бр.2 Класификација објекта*

**УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ**

| ГП1 | | | |
|---|---|---|---|
| ПОВРШИНЕ | Намена | | Вишепородично становање и пословање |
| | Површина парцеле | | **1655 м$^2$** |
| | Површина под објектом (хоризонтална пројекција) | | **827.36 м$^2$** |
| | Укупна бруто површина | | **5453.59 м$^2$** |
| | Зелене површине | У директном контакту са тлом | **201.80м$^2$ (12.19%)** |
| | | Зеленило изнад подрума | **213.02м$^2$ (12.87%)** |
| | | Укупна површина зеленила | **414.82 м$^2$ (25.06%)** |
| ОБЈЕКАТ | **планирани** | Број објеката на грађевинској парцели | 1 (вишеп. стамбено-посл. објекат) |
| | | Спратност | По+П+4 (подрум + приземље + четири спрата) |
| | | Објекти БРГП (м$^2$) | **4002.39 м$^2$** (надземне етаже) |
| УКУПНО | Индекс изграђености | | 2.42 |
| | Индекс заузетости (искоришћености) | | 49.99 % |
| | Број паркинг места | | 46 (39 у подз. гаражи, 7 у партеру на отвореном) |
| | Проценат зелених површина | | 25.06% |

*Табела бр.3 Урбанистички параметри*

| **Урбанистички параметри** | **ПГР (предвиђено)** | **ГП1 Урбанистички пројекат (остварено)** |
|---|---|---|
| БРГП | / | 4002.39 м$^2$ (надземно) |
| Индекс изграђености (Ии) | / | 2.42 |
| Индекс заузетости (Из) | макс. 50% | 49.99% |
| Спратност објекта | По+4 | По+П+4 |
| Висина (венац објекта) | / | 17.17м (244.57 м.н.в.) |

| | | |
|---|---|---|
| Проценат зелених површина | 10%-15% | 25.06% |
| Број паркинг места | мин 45 ПМ<br>Гаражно место за 70м$^2$ нето површине стамбеног простора и једно Гаражно место за 60м$^2$ површине пословног простора | 46ПМ |

*Табела бр.4 Урбанистички параметри – упоредна табела*

## 2.5 ТЕХНИЧКИ ОПИС БУДУЋЕГ ОБЈЕКТА НА ГП1

Инвеститор: P.G.T.A.R. Neško,
Милентије Поповић 52,
16210 Власотинце

Објекат: Вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4,
у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење

Назив и ознака дела пројекта: 1- пројекат архитектуре

За грађење/извођење радова: нова градња

**ОПШТЕ**

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом и Планом генералне регулације 2 - "Центар-запад" ("Службени гласник Града Лесковца" број 31/15), израђено је Идејно решење за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4, у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац.

**ЛОКАЦИЈА**

Вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4 пројектован је у Лесковцу, на грађевинској парцели која је формирана од к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац. Површина к.п.бр. 4626 К.О. Лесковац износи 359м2, к.п.бр. 4629 К.О. Лесковац 386м2, а к.п.бр. 4630/1 К.О. Лесковац 910м2, што укупно износи 1655.00м². Предлогом препарцелације формира се грађевинска парцела површине 1655.00м²

Са северозападне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 4625/3 и 4625/2 К.О. Лесковац. Планирани објекат је од наведене границе парцеле удаљен 2.5м и према истој нема отворе. На парцели к.п.бр. 4625/3 по катастарском стању постоји објекат који је од предметног удаљен 6.16м у најужем делу те су одредбе из плана испоштоване, иако он на терену не постоји.

Предметна новопланирана грађевинска парцела се са североисточне стране граничи са к.п.бр. 4627 и 4628 К.О. Лесковац. На наведеним парцелема изграђени су објекти спратности П+2 који су евидентирани као добра која уживају претходну заштиту. Новопланирани објекат је од границе са к.п.бр. 4628 К.О. Лесковац удаљен 3.13м у најужем делу, а од постојећег објекта на истој парцели 9.71м у најужем делу (9.02м од истуреног венца), што је више од Н/2 (17.17м/2=8.59м), па су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање испоштоване.

Са југоисточне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 4634 и 4633/1 К.О. Лесковац. На поменутим суседним парцелама налазе се нижи објекти, спратности П+1 и По+П+1 који су постављени на граници парцеле и немају отворе ка истој. Планирани објекат је од поменуте границе удаљен 5м у најужем делу, чиме је испоштавана одредница из планског документа, а повољна инсолација је обезбеђена обзиром на висину суседних објеката.

Планирани објекат је са југозападне стране постављен на грађевинску линију у приземљу, док је габарит спратова прелази на висини од 3.9м (планом предвиђено минимум 3м).

Колски приступи грађевинској парцели, предвиђени су са јавне површине са северозападне стране, са к.п.бр. 4614/2. Пешачки приступи планирани су са североисточне и северозападне стране (са јавне површине улице Јужноморавских бригада).

На парцели је обезбеђен довољан број паркинг места. Потребно је 45 паркинг места, по критеријуми једно паркинг место за 70м$^2$ нето површине стамбеног простора и једно паркинг

место на 60м$^2$ пословног простора (54 станова укупне корисне површине 2802.75м$^2$ и 2 локала укупне површине 228.70м$^2$). Пројектована су 46 паркинг места, од тога 39 паркинг места у подземној гаражи и 7 паркинг места у партеру.

Предвиђено је и 414.82м$^2$ зелених површина, што износи 25.06% површине грађевинске парцеле, а у складу са планским документом (предвиђено 10%-15%). Површина зеленила у директном контакту са тлом је 201.80м$^2$, што износи 12.19%.

**ФУНКЦИЈА**

Предмет идејног решења је изградња новог вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4.

У подруму на нивоима -1.55м (225.85м.н.в.) и -2.15м (225.25м.н.в.) пројектоване су гараже са укупно 39 гаражних паркинг места. Поменуте гараже спадају у мале гараже и приступа им се преко рампи. У гаражи 1 (западни део парцеле) пројектовано је 16 гаражних места, од тога 4 паркинг места за особе са инвалидитетом. У гаражи 2 (источни део парцеле) пројектовано је 23 гаражних места.

Етажа приземља пројектована је у два нивоа, на коти +1.45м (228.85м.н.в.) и +0.85 (228.25м.н.в.). У склопу приземља пројектован је улаз у зграду са северне стране, где је омогућен приступ објекту особама са посебним потребама преко рампе. На етажи приземља пројектовано је 6 стамбених јединица и два пословна простора.

У приземљу је предвиђено и 7 паркинг места на парцели.

На I, II, III и IV спрату пројектовано је по 12 станова. Укупан број стамбених јединица у објекту је 54.

На тавану су пројектоване станарске оставе по нормативу једна остава на један стан.

Преглед површина по етажама дат је у табели 1.

| **Етажа** | **Пнето (м2)** | **Пбруто (м2)** |
|---|---|---|
| Подрум | 1017.24 | 1161.93 |
| Приземље | 630.80 | 740.72 |
| I спрат | 703.45 | 827.36 |
| II спрат | 703.45 | 827.36 |
| III спрат | 703.45 | 827.36 |
| IV спрат | 703.45 | 827.36 |
| Таван | 223.70 | 241.50 |
| **Укупно** | **4685.54** | **5453.59** |

Табела 1 - преглед површина по етажама

Преглед површина и урбанистичких параметара дат је у табели 2.

| | **Планом предвиђено** | **Остварено** |
|---|---|---|
| **к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац** | **-** | **1655.00м2** |
| **Укупна површина под објектом** | **-** | **827.36 м2** |
| **Индекс заузетости** | **до 50%** | **49.99%** |
| **Укупна БРГП надземно** | **-** | **4002.39м2** |
| **Укупна бруто површина** | **-** | **5453.59м2** |
| **Индекс изграђености** | **-** | **2.42** |
| **Укупна нето површина** | **-** | **4685.54м2** |
| **Зелене површине** | **-** | **414.82 м2** |
| **Спратност објекта** | **до П+4** | **По+П+4** |
| **Висина објекта (венца)** | **-** | **17.17м** |

| | | |
|---|---|---|
| **Проценат зелених површ.** | **10%-15%** | **25.06%** |
| **Број паркинг места** | **најмање 45** | **46** |
| **Број станова** | **-** | **54** |

Табела 2 - преглед површина и урбанистичких параметара

**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.

Спратна висина подрума је 300цм, приземља 290цм и 350цм, а спратова 290 цм.

Кров је предвиђен као кос, са нагибом од 30°.

**МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА**

Фасадни зидови су вишеслојни, од гитер блокова дебљине 20цм са одговарајућом термоизолацијом и завршном обрадом у демит фасади. Дебљина термоизолације у складу са будућим елаборатом енергетске ефикасности.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм. 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 50цм (у зависности од будућег прорачуна). У гаражи се као завршна облога изводи феробетон, 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, важећом регулативом и Планом генералне регулације 2 - “Центар-запад” (“Службени гласник Града Лесковца” број 31/15), потребно је обезбедити 45 паркинг места, по критеријуми једно паркинг место за 70м$^2$ нето површине стамбеног простора и једно паркинг место за 60м$^2$ површине пословног простора (54 станова укупне корисне површине 2802.75м$^2$ и 2 локала укупне површине 228.70м$^2$). Пројектована су 46 паркинг места, од тога 39 паркинг места у подземној гаражи и 7 паркинг места у партеру. Четири паркинг места у подземној гаражи пројектована су за особе са инвалидитетом.

**ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне. У зимским месецима предвиђено је грејање на струју.

**ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА**

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевим 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. 300М55313

# 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

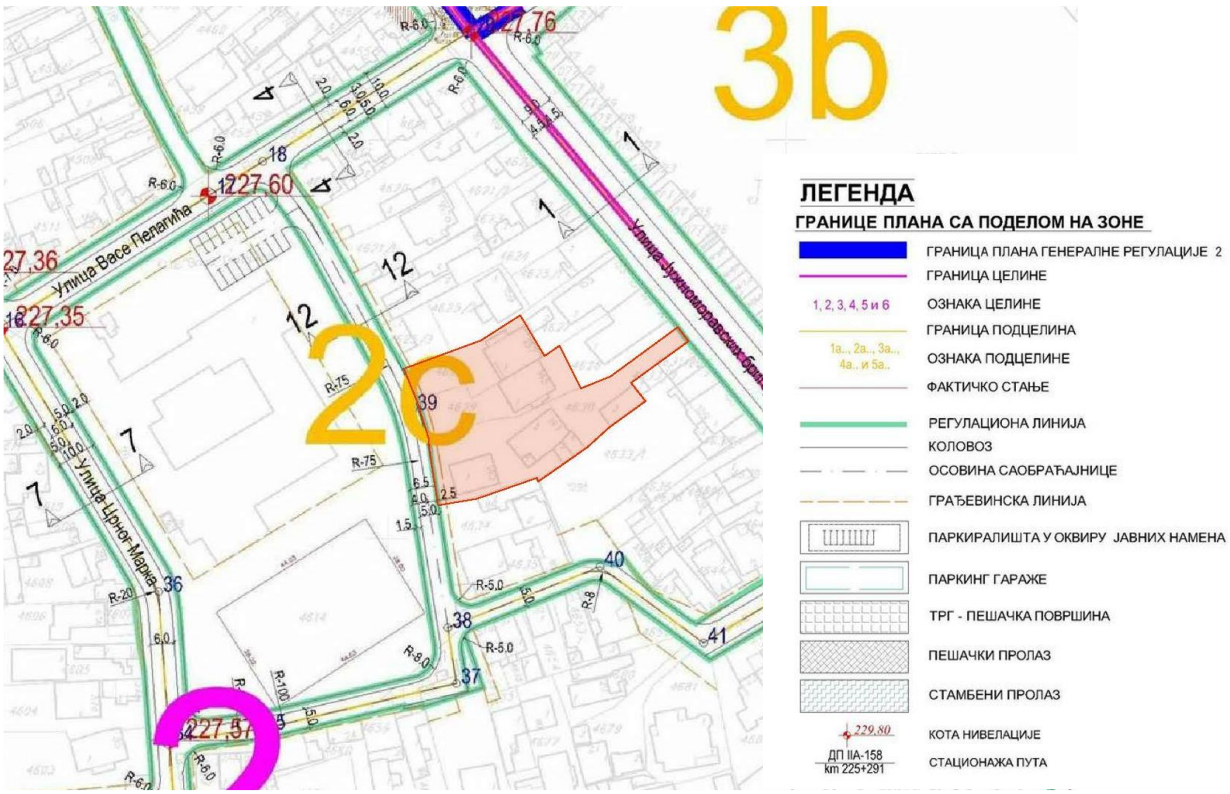
Избор локације за изградњу стамбеног објекта је извршен на основу анализе непосредног окружења и економске исплативости планираног садржаја.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање локацијских услова дефинисан је планским документом. Неопходно је обезбедити приступ јавној површини и базичну инфраструктурну опремљеност која обухвата могућност прикључења на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. Уколико не постоји инфраструктурна мрежа, подразумева се да инвеститор преузме обавезу изградње дела инфраструктурне мреже која недостаје.

## 3.1 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

**Саобраћај**

Према условима дефинисаним планским документом као и условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац грађевинска парцела се са две стране наслања на саобраћајну површину – јавни пут, са источне стране на улицу Јужноморавских бригада и са западне стране на планирану улицу на к.п.бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац (у делу локације где је планирана градња) (Слика 7.).




*Слика 7. План регулације и нивелације, са координатама осовинских тачака, радијусима хоризонталних кривина и попречним профилима (ПГР)*

Колски приступ грађевинској парцели, предвиђен је са јавне површине са северозападне стране (колско-пешачки приступ на крајњем северу, а у продужетку ка југу улаз у подземну гаражу), са к.п.бр. 4614/2. Планира се и пешачки приступ са североисточне стране, са јавне површине улице Јужноморавских бригада, а све у складу са условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, број 3635-3/23 од 31.10.2023.године.

**Паркирање**

Паркирање возила за потребе предметне изградње се организује у оквиру грађевинске парцеле сагласно да 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).

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом и Планом генералне регулације 2 - “Центар-запад” (“Службени гласник Града Лесковца” број 31/15), потребно је обезбедити 45 паркинг места, по критеријуми једно паркинг место за 70м$^2$ нето површине стамбеног простора и једно паркинг место за 60м$^2$ површине пословног простора (54 станова укупне корисне површине 2802.75м$^2$ и 2 локала укупне површине 228.70м$^2$). Пројектована су 46 паркинг места, од тога 39 паркинг места у подземној гаражи и 7 паркинг места у партеру. Четири паркинг места у подземној гаражи пројектована су за особе са инвалидитетом.

## 3.2 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

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 међусобног повезивања људи према месту становања -социјалним контактима и представљају активан фактор у васпитавању деце.

За планиране виешепородичне 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.

Део зелених површина на грађевинској парцели ГП1 налази се на источној страни парцеле, уз објекат и донекле има и улогу тампон зоне ка новопројектованој улици. Уз југоисточни део објекта такође се планира појас зеленила. Поред тода, планирано је и зеленило у северном делу парцеле, око паркинг места у партеру. Део дворишта који се користи као колско пешачки прилаз згради и простор за паркирање је са завршном обрадом у бехатон плочама. Остатак дворишта је уређена зелена површина у виду травњака (са ниским зеленилом и листопадним дрвећем). Површина зеленила која је у дирекном контакту са тлом износи 201.80м2 што је 12.19%, површина зеленила изнад подземне гараже 213.02м2 (12.87%), што је укупно 400.12м2 тј. 25.06%, те су одреднице из плана вишеструко испоштоване.

Улога зелених површина је да прихвате атмосферску воду са парцеле, да естетски оплемене простор дворишта и пруже пријатно окружење за активни и пасивни одмор будућих станара и осталих корисника вишепородичног стамбено-пословног објекта планираног на парцели.

## 3.3 ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Сакупљање комуналног отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима запремине 1,10m$^3$ и типизираним пластичним кантама, запремине 140 литара.

За сакупљање комуналног отпада у вишепородичном становању број типизираних контејнера се одређује по усвојеном нормативу, један контејнер запремине 1,10m³ за 15 домаћинстава за пражњење једном недељно. Будући да се одвоз обавља два до три пута недељно, број контејнера се смањује и износи 35-40 домаћинстава (станова)/ један контејнер за свакодневни одвоз.

За сакупљање и евакуацију отпада на парцели ГП1 предвиђена су 2 контејнера запремине 1100 литара, димензија 1,37x1,20x1,45м, чија је позиција назначена на ситуационом плану, у складу са горе наведеним одредницама из ПГР-а.

Подлога за прилаз контејнерима је од чврстог материјала без степеника, и плато са контејнерима омогућава једноставам приступ корисницима. Контејнери су смештени у оквиру боксова од лаке, челичне конструкције.

## 3.4 ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Није дозвољена изградња која на било који начин може угрозити животну средину (вода, ваздух, земљиште), објекте или садржаје на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу.

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти који својом делатношћу угрожавају животну средину (објекти који могу емитовати опасне и штетне материје у ваздух, воду, земљиште, буку изнад маскималне дозвољене за предметну акустичну зону).

Планирана изградња не угрожава животну средину, као ни објекте у непосредној близини. Архитектонска обрада и материјализација, треба да буде одређена пројектном документацијом и изведена на терену тако, да даје допринос унапређењу ширег окружења.

## 3.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а да при том не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру орјентацију објекта, употребу грађевинских материјала који нису штетну по окружење (еколошких материјала), постизање енергетске ефикасности самог објекта (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других отвора на фасади). Одржива изградња мора да осигура квалитете градње (конструкција и обликовање) и трајност уз финансијску, економску и еколошку прихватљивост.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:
- максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- топлотна изолација зидова, кровова и подних површина, замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних

подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;
- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- замена сијалица и светиљки у објекту ради обезбеђења потребног квалитета осветљености.

Примена мера за побољшање енергетских карактеристика објеката мора бити у складу са основним и пратећим функцијама објеката, односно не сме бити у супротности са осталим основним захтевима и потребама.

Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011).

## 3.6 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречава или ублажава дејство елементарних непогода. Елементарне непогоде могу бити: природне непогоде, непогоде изазване деловањем човека и други облици опште опасности.

У циљу заштите од земљотреса, приликом пројектовања поступити у складу 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) и свим осталим прописима који регулишу ову област.

Све мере заштите од пожара предвидети у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018, и 87/2018 – др. закон), правилницима и нормативима.

Сви објекти морају бити покривени спољном хидрантском мрежом у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл. гласник РС” бр. 3/2018). Планираним саобраћајницама је остварена доступност до свих места могуће интервенције.

У поступку издавања локацијских услова је потребно прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54. 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 чланом 16. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/2023).

## 3.7 ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Објекти на суседним к.п.бр. 4628 и 4627 КО Лесковац евидентирани су као добра која уживају претходну заштиту.

Заштићена околина непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, има исти третман као и заштићена непокретна културна добра.

Из горе наведеног следи да је потребно прибавити услове надлежног Завода за заштиту споменика културе. Прибављен је одговор на захтев за издавање услова

заштите културних добара бр. 1672/1-03 од 06.10.2023. године издат од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш. Обзиром да новопројектовани објекат није у директној вези са грађевином која је препозната кроз просторно планску документацију и да исти није сагледив са улице Јужноморавских бригада Завод је прописао да **нема додатних конзерваторских услова за пројектовање и изградњу** и да се пројектна документација може планирати у складу са урбанистичким параметрима.

Обавезно је поштовање члана 109. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон и 129/2021 - др. закон) којим је прописано да ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.

## 3.8 ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Пројектом предвиђен вишепородични стамбено-пословни објекат има једну подрумску етажу. Начин фундирања и заштите од воде и влаге биће у складу са добијеним условима из Елабората о геотехничким условима градње уз пројекат за грађевинску дозволу а по Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Сл. 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, континуално кретање и приступ свим садржајима у оквиру парцеле свим категоријама корисника простора. Даљом разрадом Урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације, реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр. 22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у оквиру парцеле, односно објекта. У оквиру паркинг простора потребно је пројектовати паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја). Остварена су четири (од 46) паркинг места за особе са инвалидитетом на ГП 1 (8.7%). Димензије ових паркинг места су димензија 500 х 370цм.

# 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

Према условима дефинисаним планским документом као и условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац грађевинска парцела се са две стране наслања на саобраћајну површину – јавни пут, са источне стране на улицу Јужноморавских бригада и са западне стране на планирану улицу на к.п.бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац (у делу локације где је планирана градња).

Условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац дозвољава се један колско-пешачки прилаз са западне стране грађевинске парцеле са планиране саобраћајнице - КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац. Како планирана саобраћајница са источне стране (према предметној локацији) нема планиран тротоар, од почетка колског дела рампе до регулације обезбеђен је простор за привремено заустављање возила пре укључења у саобраћај. Решење прилаза мора бити у складу са следећим: просторним карактеристикама терена, обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја и безбедност одвијања истог на јавном путу. Један колско-пешачки прилаз се дозвољава из разлога смањења потенцијалних конфликтних ситуација (да се ниво потенцијалног ризика сведе на најмању меру), сходно томе да се непосредно налази комплекс основне школе.

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

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

- планирана саобраћајница са западне стране грађевинске парцеле у фактичком стању не постоји. Део грађевинске парцеле ове саобраћајнице (у делу предметне локације на којој је планирана градња) чине целе КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац. На предметној катастарској парцели број 4614/2 КО Лесковац као ималац права на парцели је уписана Основна школа "Васа Пелагић", са правом коришћења државне својине, док је на предметној катастарској парцели број 4630/2 КО Лесковац као имаоци права на парцели, поред Града Лесковца који је уписан са јавном својином, је уписано и физичко лице са приватном својином.

- постоји могућност алтернативног начина обезбеђивања Услова за пројектовање и прикључење преко планиране саобраћајнице са западне стране грађевинске парцеле прибављањем службености пролаза за целе КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац.

- реализација саобраћајнице није у Програму уређивања грађевинског земљишта за 2023. 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 неизграђног 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 глансик града Лесковца", бр. 42/2020).

- Како се паркирање путничких возила планира у подземној гаражи и у оквиру парцеле (партеру), потребно је обезбедити сигнализацију (споља и унутар гараже) и потпуну контролу улаза и излаза са/на парцелу, из безбедностих разлога.

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).

У складу са горе наведеним, приступ јавној површини остварује се са северозападне стране (колско-пешачки приступ на крајњем северу, а у продужетку ка југу улаз у подземну гаражу), са новопројектоване улицу на к.п.бр. 4614/2. Планира се и пешачки приступ са североисточне стране, са јавне површине улице Јужноморавских бригада, а све у складу са условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, број 3635-3/23 од 31.10.2023.године. тако да овакво решење не омета нормално одвијање саобраћаја.

## 4.2 ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

### 4.2.1 Водовод

У улици Јужноморавских бригада постоји изграђена водоводна мрежа профила С Ø200 на коју се може остварити прикључак.

Предвиђа се прикључак на водоводну мрежу у улици Јужноморавских бригада за стамбено- пословни објекат спратности По+П+4, са издвајањем везе и уградњом вентила на јавној површини испред регулационе линије посебно за стамбени део објекта и посебно за сваки локал.

У водомерној шахти предвидеће се главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде за стамбени део објекта и водомере за мерење санитарне воде за предвиђени број локала. Водомерну шахту биће предвиђен на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за очитавање водомера (ако је могуће у зеленој површини).

У стамбеном објекту за сваку стамбену јединицу, на свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. Предвиђени су ормарићи за смештај индивидуалних водомера, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца („Сл.гланик града Лесковац" бр. 11/15 и 16/17). Положај ормарића мора бити приступачан и мора се омогућити несметано очитавање водомера.

У једну касету (ормарић) се може поставити највише 4 водомера. 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.

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 индивидулних водомера пропорционално потрошњи тзв, растур воде.

Инвеститор се обавезује, да ЈКП Водовод-у Лесковац достави све купопродајне уговоре за стамбене једнинице, 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.

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

С обзиром на то да се део радова изводи на улици и тротоару потребно је обезбедити сагласност за раскопавање јавне површине од управљача пута.

У поступку добијања локацијских услова преко обједињене процедуре у Идејном решењу дефинисана је потребна количина санитарне и противпожарне воде, као и број локала који је планиран.

Прикључења на водоводну мрежу објекта на парцели ГП1 биће изведена према условима Јавног Предузећа “Водовод” Лесковац, број 6808, интерни предмет 79/2023 од 14.08.2023.године.

### 4.2.2 Канализација

На предметној локацији постоји изграђена канализациона мрежа, у улици Јужноморавских бригада, профила Б Ø250 и КЦТ Ø800. Прикључак ће се остварити на БØ250. Ревизиона шахта је предвиђена на 1-1,5м иза регулационе линије.

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 објекта 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.

Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба 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).

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију са паркинг простора (ван објекта) и кровних површина потребно је планирати уградњу травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће.

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

С обзиром на то да се део радова изводи на коловозу и тротоару потребно је обезбедити сагласност за раскопавање јавне површине од управаљача пута (у зависности од категорије пута).

Прикључења на канализациону мрежу објекта на парцели ГП1 биће изведена према условима Јавног Предузећа “Водовод” Лесковац, број 6808, интерни предмет 79/2023 од 14.08.2023.године.

## 4.3 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Ималац јавних овлашћења, “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Лесковац, је издао услове за прикључење будућег објекта на електроенергетску мрежу.

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

Да би се стекли услови за прикључење пројектована је трафостаница ТС 10/0,4 КV у објекту орјентисана према јавној површини на КП бр. 4614/2 КО Лесковац која ће садржати следеће:

1. грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Ц или грађевински део трафостанице у објекту, минималне димензије 4,5x3,5x2,9 (Д x Ш x В);
2. развод средњег напона са 4 ћелије, и то: трафо, две водне и резервна ћелија (Т+3В);
3. енергетски трансформатор 10/0,42 kV, снаге 630 KVA;
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и осам НН извода;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Услови који треба да се испуне за трафостаницу изграђену у објекту су:

- просторија за смештај мора да има могућност лаког приступа специјалног возила ради монтаже и замене електроенергетске опреме и трансформатора,
- просторија треба да буде у нивоу терена,
- израда елабората службености прилаза,
- кроз просторију није дозвољено постављање других инсталација ( вода, гасовод и др.),

- између трафо бокса и расклопног блока уграђује се преградни зид висине до 1,8м,
- НН расклопни блок поставља се поред преградног зида, ближе енергетском трансформатору, а манипулативни простор између ВН и НН разводног блока несме бити ужи од 1,2м,
- улаз у трафо боксу чине двокрилна метална врата, минималне димензије 2,1x1,8 (HxŠ), опремљена вентилационим отворима жалузинама у доњем делу, а на горњем делу спољашњег зида просторије постављају се вентилациони отвори-жалузине изведене тако да онемогућавају улаз ситних животиња и птица,
- улаз у просторију са ВН и НН расклопним блоком чине једнокрилна врата минималне димензије 2,1x1,0( HxŠ),
- због заштите од буке трансформатор се поставља на еластичним гуменим подметачима, прикључак између трафо ћелије и електроенергетског трансформатора изводи се једножилним кабловима типа и пресека XHE 49A 3x(1x70 mm2),
- веза између НН и електроенергетског трансформатора изводи се Си сабирницама уметнутим плетеницама за струју преко 1000А или једнижилним кабловима типа и пресека PP00 1x240mm2 два проводника по фази и нули,
- морају бити предвиђене кабловнице са најмање 12 отвора за увођење каблова.
- у поду трафо бокса потребно је предвидети корито испод енергетског трансформатора, а у просторију са ВН и НН расклопним блоком предвидети канале и шахту.
под, таваница и периферни зидови морају имати пожарну отпорност од најмање 3h, а врата се морају отварати према споља.

Прикључење нове ТС 10/0,4 КV "Јужноморавских бригада" извешће се полагањем 10 КV кабловских водова типа и пресека XHE 49-A 3x(1x150mm2) од постојеће ТС 10/0,4 КV "Зелена пијаца стара", на КП бр. 5078 КО Лесковац и ново планиране ТС 10/0,4 КV "Васе Пелагић 2"на КП бр.4657/1 КО Лесковац. За потребе повезивања кабла у ТС 10/0,4 КV "Зелена пијаца стара" уградиће се 10 кV ћелију са одговарајућом 12 КV опремом. Изградњом претходно описаних ЕЕО формираће се следеће 10 КV деонице:

- ТС 10/0,4 кV "Зелена пијаца стара"- ТС 10/0,4 КV "Јужноморавских бригада" и

- ТС 10/0,4 кV "Јужноморавских бригада" ТС 10/0,4 kV "Васе Пелагић 2".

Прикључак извести помоћу четири подземна кабла типа PPOO-A;4x150 mm2 од НН извода у ТС 10/0,4 кV * Јужноморавских бригада" до објекта.

Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из бројила.

## 4.4 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Предузеће за телекомуникације а.д. “Телеком Србија”, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Ниш, Вождова 11А издало је Услове за пројектовање и извођење радова број Д211-334902/2-2023 од 14.08.2023. године. Предметни објекат је пројектован и кроз даљу разраду ће бити планиран у складу са наведеним условима, појединости у тексту у наставку.

Обзиром на постојање прикључних ПС стубића и припадајућих ТК каблова (приказани су на ситуацији у прилогу) који се налазе у зони захвата радова на наведеним катастарским парцелама, Инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на припреми терена за изградњу планираног стамбено-пословног објекта, званичним дописом обавести

предузеће „Телеком Србија” а.д., Службу за мрежне операције Лесковац, због демонтирања постојећег ТК кабла и ПС стубића који су у власништву предузећа „Телеком Србија” а.д.

Обзиром да ТК инфраструктуру Телекома Србија на локацији чини и ваздушна мрежа ’GPON’ оптичких каблова (чији се каблови до појединачних претплатника не уносе у документацију), потребно је током извођења радова предузети све мере предострожности којима би се избегла могућност оштећења ваздушних каблова, а у случају да је потребно њихово измештање, обавезни сте да се правовремено обратите надлежној служби Телекома Србија – Служба за мрежне операције Лесковац. Трошкове евентуалног измештања сноси извођач/инвеститор.

Указујемо да је током пројектовања и изградње планираног објекта потребно поштовати 43. закона о електронским комуникацијама који каже да “Приликом изградње пословних и стамбених објеката, инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима.“

**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 објеката.

За потребе прикључења новопланираног објекта на поменуту 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) остариле 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 (ВхШхД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2m од пода;

- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO 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 ODO 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 ODO 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 х шир х 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 150x150мм;

- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

**II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру**

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Тачке у односу на које се може планирати прикључење на ТК мрежу Телекома Србија су две оптичке спојнице на стубу ознака „N 3.7d4“ односно „N 3.9d8“. Обзиром на положај оптичких спојница 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 објеката, 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;

- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

## 4.5 УСЛОВИ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ

Увидом у Регистар непокретних културних добара и службену документацију Завода за заштиту споменика културе Ниш и прегледом достављене документације, Звод за заштиту споменика културе Ниш установио је следеће:

- Предметна локација, односно простор планиран за градњу новог обухвата катастарске парцеле бр. 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац, и граничи се са катастарским парцелама бр. 4627 и 4628 КО Лесковац, на којима се налази грађевина у улици Јужноморавских бригада бр. 149 и 153, препозната кроз просторно планску документацију План генералне регулације 2, Град Лесковац, као добро под предходном заштитом.

- Имајући у виду да се изградња нове грађевине планира на катастарским парцелама бр. 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац, које нису у директној вези са грађевином која је препозната кроз просторно планску документацију, да је градња планирана у унутрашњости блока, односно да новоизграђени објекат није сагледив са Улице јужноморавских бригада, те да неће утицати на грађевину која је препозната кроз просторно планску документацију, **Завод за заштиту споменика културе Ниш се изјашњава да нема додатних конзерваторских услова за пројектовање и изградњу стамбеног објекта**, на к.п. бр. 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац у Лесковцу и да се пројектна документација може планирати у складу са урбанистичким параметрима.

# 5. СПРОВОЂЕЊЕ

## 5.1 ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Обухват урбанистичког пројекта су катастарске парцеле 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац, које се налазе у граници захвата Плана генералне регулације 2 - "Центар-запад" ("Службени гласник Града Лесковца" број 31/15). Катастарске парцеле налазе се у целини 2, подцелини 2ц на површини планираној за Породично становање, Линијски центар, Проширена зона амбијенталних вредности, где је могуће планирање урбане обнове, укрупњавањем парцела према параметрима за ову зону на основу пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације. 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 архитектонска решења су израђена узимајући у обзир планирану препарцелацију и формиране нове грађевинске парцеле. Новоформирана грађевинска парцела ГП1 имаће површину од 1655м$^2$. 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

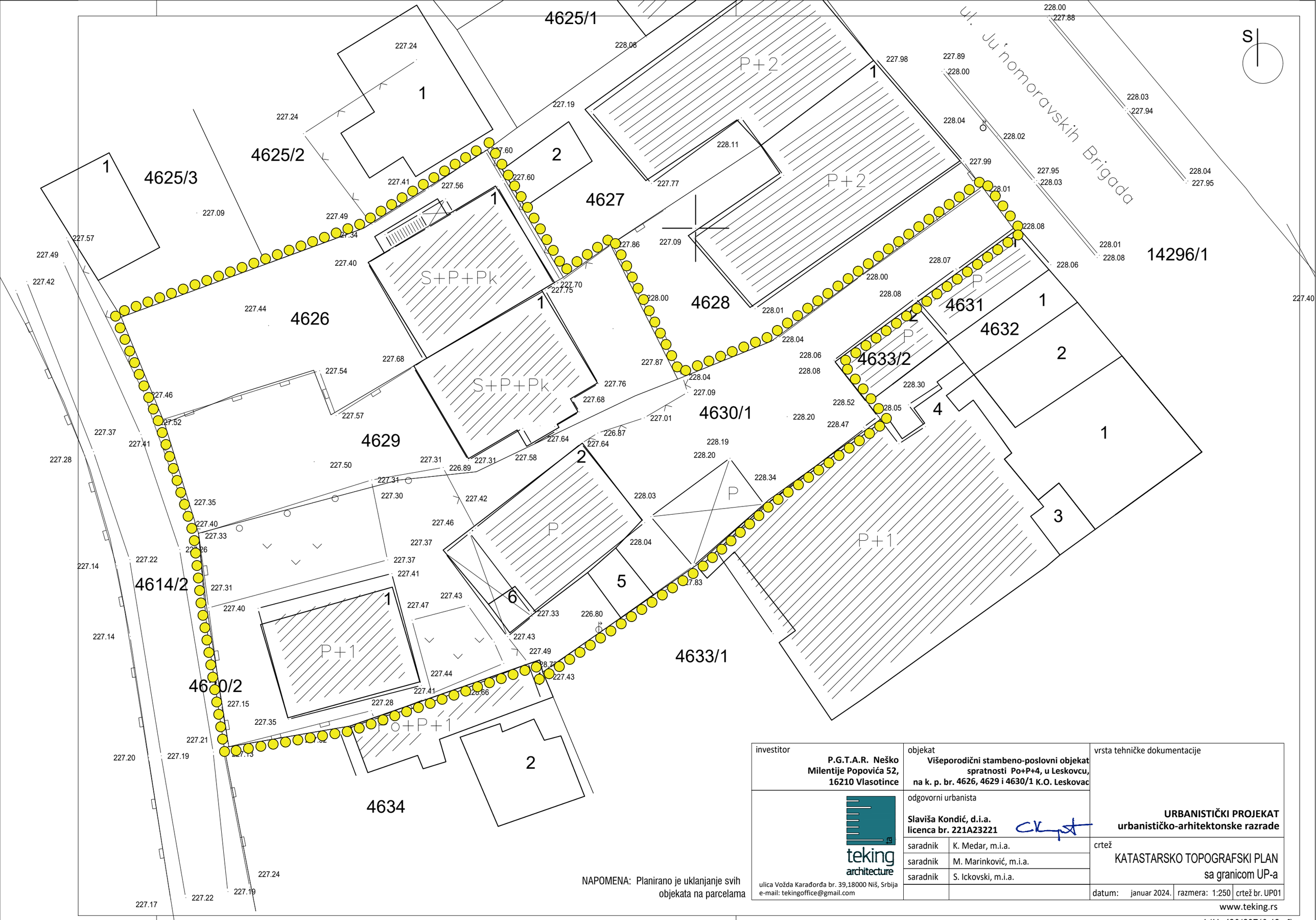
Изградња предметног објекта планирана је у једној фази.

## 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




NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

| | | |
|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | vrsta tehničke dokumentacije<br>**URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade** |
| teking architecture<br>ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | odgovorni urbanista<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 221A23221** | |
| | saradnik: K. Medar, m.i.a.<br>saradnik: M. Marinković, m.i.a.<br>saradnik: S. Ickovski, m.i.a. | crtež<br>KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN sa granicom UP-a |
| | | datum: januar 2024. razmera: 1:250 crtež br. UP01 |

www.teking.rs

*L/H=420/297(0.12m²)*

## LEGENDA

- GRANICA GRADJEVINSKE PARCELE
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 228.01 DETALJNE KOTE ( KOTE)
- 4630/1 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- ULAZ U OBJEKAT
- ULAZ U LOKAL
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEĆA

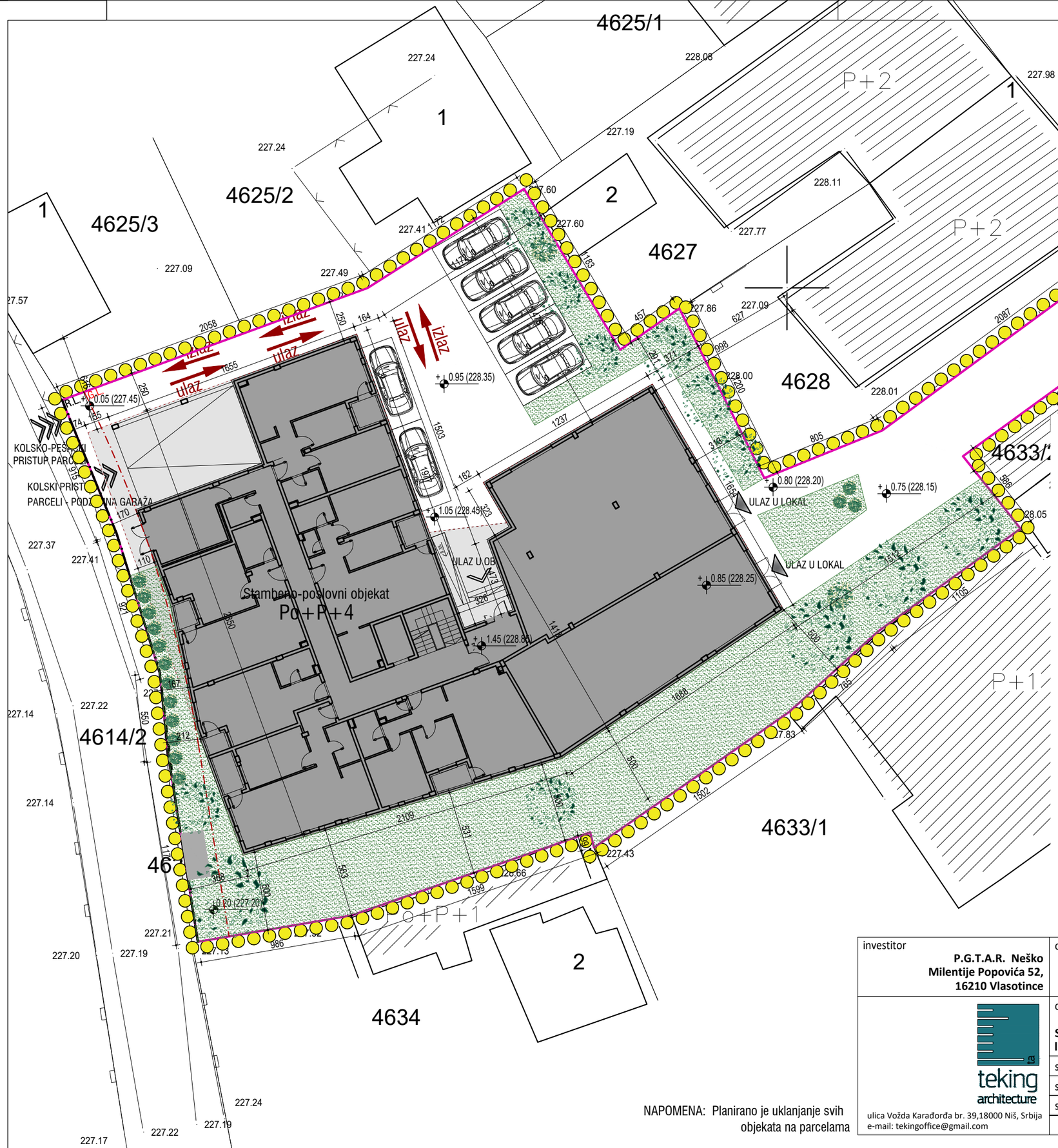
| URBANISTIČKI PARAMETRI | |
|---|---|
| P parcele | 1655.00 m² |
| P horizontalne projekcije objekta | 827.36 m² |
| P bruto ukupno | 5453.59m² |
| BRGP | 4002.39 m² |
| Indeks zauzetosti | 49.99% |
| Indeks izgradjenosti | 2.42 |
| Spratnost | Po+P+4 |
| Broj parking mesta | 46 |
| Procenat zelenih površina | 25.06% |
| Zelene površine | 414.82m2 |
| Klasifikacioni broj | 112222=91.97% |
| Klasifikacioni broj | 123001=7.51% |
| Klasifikacioni broj | 222420=0.52% |
| Kategorija objekta | V |

NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

| | | |
|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | vrsta tehničke dokumentacije<br>**URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade** |
| teking architecture<br>ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | odgovorni urbanista<br>**Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 221A23221** | crtež<br>REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE |
| | saradnik K. Medar, m.i.a.<br>saradnik M. Marinković, m.i.a.<br>saradnik S. Ickovski, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:250 crtež br. UP02 |

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)




NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

## LEGENDA

- GRANICA GRADJEVINSKE PARCELE
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 228.01 DETALJNE KOTE ( KOTE)
- 4630/1 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- ULAZ U OBJEKAT
- ULAZ U LOKAL
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEĆA

| URBANISTIČKI PARAMETRI | |
|---|---|
| P parcele | 1655.00 m² |
| P horizontalne projekcije objekta | 827.36 m² |
| P bruto ukupno | 5453.59m² |
| BRGP | 4002.39 m² |
| Indeks zauzetosti | 49.99% |
| Indeks izgradjenosti | 2.42 |
| Spratnost | Po+P+4 |
| Broj parking mesta | 46 |
| Procenat zelenih površina | 25.06% |
| Zelene površine | 414.82m2 |
| Klasifikacioni broj | 112222=91.97% |
| Klasifikacioni broj | 123001=7.51% |
| Klasifikacioni broj | 222420=0.52% |
| Kategorija objekta | V |

investitor
**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince**

objekat
**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac**

vrsta tehničke dokumentacije
**URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade**

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni urbanista
**Slaviša Kondić, d.i.a.**
**licenca br. 221A23221**

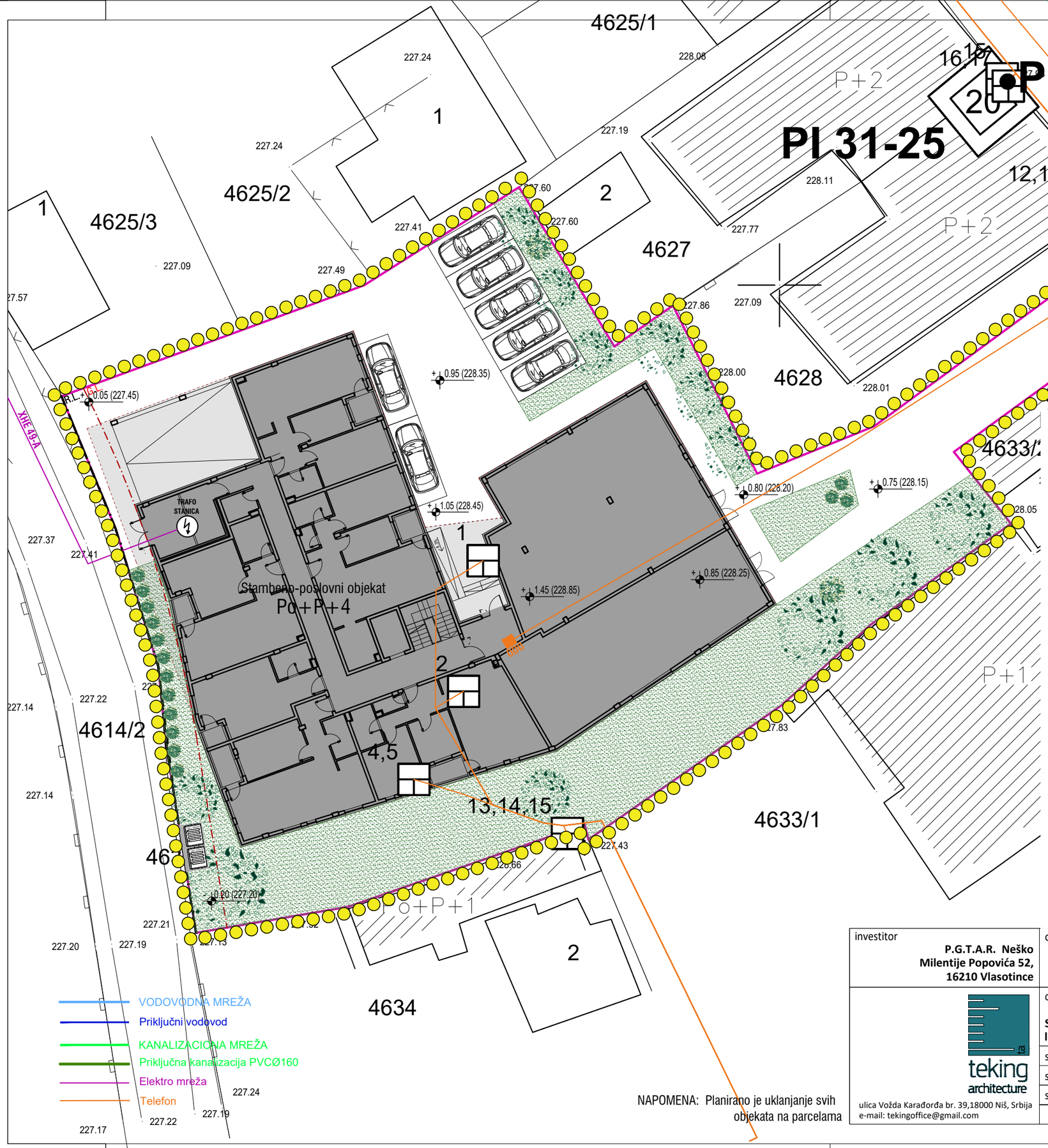
| | |
|---|---|
| saradnik | K. Medar, m.i.a. |
| saradnik | M. Marinković, m.i.a. |
| saradnik | S. Ickovski, m.i.a. |

crtež
**SITUACIONI PRIKAZ parternog i pejzažnog uređenja**

datum: januar 2024. | razmera: 1:250 | crtež br. UP03

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)




NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

## LEGENDA

- GRANICA GRADJEVINSKE PARCELE
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 228.01 DETALJNE KOTE ( KOTE)
- 4630/1 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- ULAZ U OBJEKAT
- ULAZ U LOKAL
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEĆA

| URBANISTIČKI PARAMETRI | |
|---|---|
| P parcele | 1655.00 m² |
| P horizontalne projekcije objekta | 827.36 m² |
| P bruto ukupno | 5453.59m² |
| BRGP | 4002.39 m² |
| Indeks zauzetosti | 49.99% |
| Indeks izgradjenosti | 2.42 |
| Spratnost | Po+P+4 |
| Broj parking mesta | 46 |
| Procenat zelenih površina | 25.06% |
| Zelene površine | 414.82m2 |
| Klasifikacioni broj | 112222=91.97% |
| Klasifikacioni broj | 123001=7.51% |
| Klasifikacioni broj | 222420=0.52% |
| Kategorija objekta | V |

investitor
**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince**

objekat
**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac**

vrsta tehničke dokumentacije
**URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade**

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni urbanista
**Slaviša Kondić, d.i.a.**
**licenca br. 221A23221**

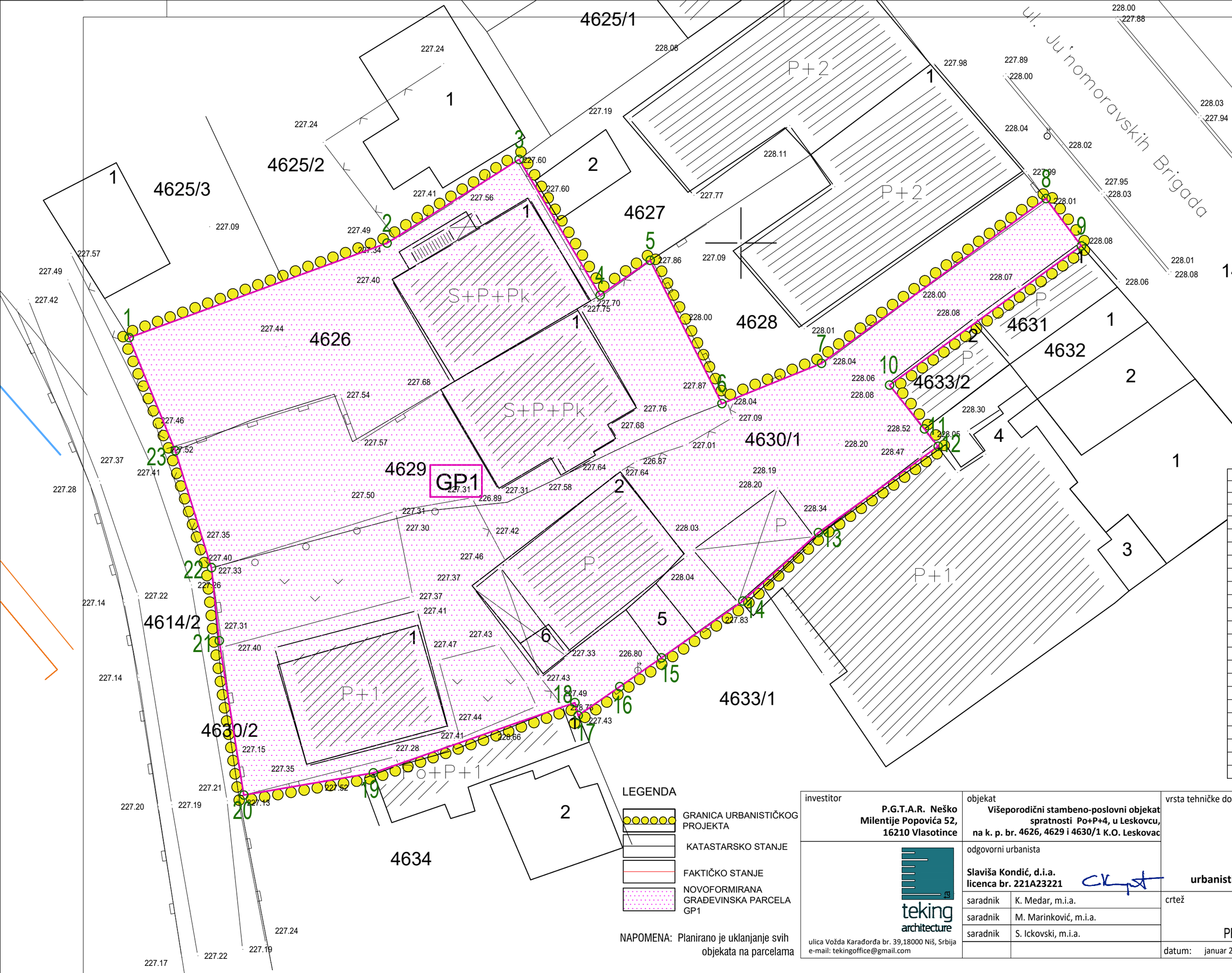
| | |
|---|---|
| saradnik | K. Medar, m.i.a. |
| saradnik | M. Marinković, m.i.a. |
| saradnik | S. Ickovski, m.i.a. |

crtež
**PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE sa priključcima na spoljnu mrežu**

datum: januar 2024. | razmera: 1:250 | crtež br. UP04

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)




| Broj tacke | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 7577104.15 | 4761942.91 |
| 2 | 7577123.47 | 4761949.99 |
| 3 | 7577133.37 | 4761949.99 |
| 4 | 7577139.44 | 4761946.09 |
| 5 | 7577143.19 | 4761948.70 |
| 6 | 7577148.57 | 4761937.97 |
| 7 | 7577156.03 | 4761940.99 |
| 8 | 7577172.86 | 4761953.32 |
| 9 | 7577175.50 | 4761949.78 |
| 10 | 7577161.13 | 4761939.36 |
| 11 | 7577163.74 | 4761936.07 |
| 12 | 7577164.77 | 4761934.77 |
| 13 | 7577155.80 | 4761928.30 |
| 14 | 7577150.13 | 4761923.18 |
| 15 | 7577144.04 | 4761918.93 |
| 16 | 7577140.92 | 4761916.77 |
| 17 | 7577137.79 | 4761914.61 |
| 18 | 7577137.55 | 4761915.57 |
| 19 | 7577122.45 | 4761910.31 |
| 20 | 7577112.74 | 4761908.65 |
| 21 | 7577110.90 | 4761920.21 |
| 22 | 7577110.32 | 4761925.68 |
| 23 | 7577107.61 | 4761934.44 |

LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- NOVOFORMIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA GP1

NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

investitor
**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince**

objekat
**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac**

vrsta tehničke dokumentacije
**URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade**

teking architecture
ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
e-mail: tekingoffice@gmail.com

odgovorni urbanista
**Slaviša Kondić, d.i.a.**
**licenca br. 221A23221**

saradnik K. Medar, m.i.a.
saradnik M. Marinković, m.i.a.
saradnik S. Ickovski, m.i.a.

crtež
PREDLOG PREPARCELACIJE

datum: januar 2024. | razmera: 1:250 | crtež br. UP05

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)

**0 – ГЛАВНА СВЕСКА**

| | |
|---|---|
| Инвеститор: | P.G.T.A.R. Neško,<br>Милентије Поповића 52,<br>16210 Власотинце |
| Објекат: | Вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4, у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац |
| Врста техничке документације: | ИДР Идејно решење |
| Врста радова: | нова градња |

| | |
|---|---|
| Главни пројектант: | Славиша Кондић, дипл. инж. арх., |
| Број лиценце: | 300М55313 |
| Потпис: | |

| | |
|---|---|
| Број техничке документације: | 025/23-ИДР/0 |
| Место и датум: | Ниш, јануар 2024. 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<br><br>C01 – Ситуациони план са основом крова<br>C02 – Ситуационо-нивелациони план са основом приземља<br>C03 – Ситуационо-нивелациони план са приказом саобраћајног решења<br>C04 – Ситуациони план са приказом синхрон-плана инсталација<br>C05 – Основа подземне гараже<br>C06 – Основа приземља<br>C07 – Основа 1. и 3. спрата<br>C08 – Основа 2. и 4. спрата<br>C09 – Основа тавана<br>C10 – Основа кровних равни<br>C11 – Пресек 1-1<br>C12 – Пресек 2-2 |

**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 објеката (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023) као:

**Г Л А В Н И  П Р О Ј Е К Т А Н Т**

за израду Идејног решења за изградњу Вишепородичног стамбено-пословног објеката спратности По+П+4, у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац, одређује се:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх. ..... 300М55313

Инвеститор: P.G.T.A.R. Neško,
Милентије Поповића 52,
16210 Власотинце

Одговорно лице / заступник: Верица Стојичић

Потпис:

Место и датум: Ниш, јануар 2024. год.

**0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Главни пројектант Идејног решења за изградњу Вишепородичног стамбено-пословног објеката спратности По+П+4, у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх.

**И З Ј А В Љ У Ј Е М**

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

| | | |
|---|---|---|
| 0. | ГЛАВНА СВЕСКА | бр. 025/23-ИДР/0 |
| 1. | ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ | бр. 025/23-ИДР/1 |

| | |
|---|---|
| Главни пројектант ИДР: | Славиша Кондић, дипл.инж.арх. |
| Број лиценце: | 300М55313 |
| | |
| Потпис: | |
| | |
| Број техничке документације: | 025/23-ИДР/0 |
| Место и датум: | Ниш, јануар 2024. год. |

Место и датум: Ниш, јануар 2024. год.

## 0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

| | | |
|---|---|---|
| 0. | ГЛАВНА СВЕСКА | бр. 025/23-ИДР/0 |
| 1. | ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ | бр. 025/23-ИДР/1 |

## 0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

### 0. ГЛАВНА СВЕСКА:

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

Број лиценце: 300М55313

Потпис:

### 1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

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

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

Број лиценце: 300М55313

Потпис:

## 0.7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

### ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

| | | |
|---|---|---|
| тип објекта: | Слободностојећи објекат | |
| врста радова : | Нова Градња | |
| категорија објекта: | В | |
| класификација појединих делова објекта: | учешће у укупној површини објекта (%): | класификациона ознака: |
| | 91.97% | 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 2.000м2 или П+4+Пк (ПС) |
| | 7.51% | 123001 – 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. |
| | 0.52% | 222420 – Трансформаторске станице |
| назив просторног односно урбанистичког плана: | План генералне регулације 2 – “Центар-запад” (“Службени гласник Града Лесковца” број 31/15) | |
| град/општина: | Лесковац | |
| број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта: | к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 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 овјеката 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: | А.Д. „Телеком Србија“ | број: Д211-334902/2-2023<br>датум: 14.08.2023 |
| | „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Огранак Електодистрибуција Лесковац | број: 2540400-D.10.02-343053-23<br>датум: 15.09.2023. |
| | ЈКП Водовод, Лесковац | број: 6808 Интерни: 79/2023<br>датум: 14.08.2023. |
| | Завод за заштиту споменика културе Ниш (обавештење) | број: 1672/2-03<br>датум: 24.10.2023. |
| | ЈП Урбанизам и изградња Лесковац | број: 3635-3/23<br>датум: 31.10.2023. |
| | РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуацијуе у Лесковцу | број: 217-6957/23<br>датум: 23.08.2023. |

**ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ**

| | | |
|---|---|---|
| димензије објекта: | укупна површина парцеле/парцела: | 1655.00м$^2$ |
| | укупна БРГП надземно: | 4002.39м$^2$ |
| | укупна БРУТО изграђена површина: | 5453.59м$^2$ |
| | укупна НЕТО површина: | 4685.54м$^2$ |
| | БРУТО површина приземља: | 740.72м$^2$ |
| | површина земљишта под објектима/заузетост: | 827.36м$^2$<br>49.99% |
| | спратност (надземних и подземних етажа): | По+П+4 |
| | висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: | Висина објекта - венца +17.17м |
| | апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): | Висина објекта - венца +244.57мнв |
| | спратна висина: | 3.00м (подрум), 2.90м и 3.50м (приземље), 2.90м (стамбени спратови) |

| | | |
|---|---|---|
| посебни делови објекта: | број станова: | 54 стана |
| | број пословних простора: | 2 пословна простора |
| | број гаража/гаражних места: | 39 гаражних места у подземној гаражи |
| | број паркинг места: | 7 паркинг места у партеру |
| материјализација објекта: | материјализација фасаде: | Контакна фасада, вентилисана фасада |
| | оријентација слемена: | Северозапад-југоисток, североисток-југозапад |
| | нагиб крова: | 30° |
| | материјализација крова: | лим |
| Проценат зелених површина: | | 25.06% |
| индекс заузетости: | | 49.99% |
| индекс изграђености: | | 2.42 |
| начин грејања: | На струју, електрични котлови | |
| друге карактеристике објекта: | | / |
| предрачунска вредност објекта: | | 334,558,000.00 РСД |

## 0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

| | |
|---|---|
| Инвеститор: | P.G.T.A.R. Neško,<br>Милентије Поповић 52,<br>16210 Власотинце |
| Објекат: | Вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4,<br>у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац |
| Врста техничке документације: | ИДР Идејно решење |
| Назив и ознака дела пројекта: | 1- пројекат архитектуре |
| За грађење/извођење радова: | нова градња |

**ОПШТЕ**

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом и Планом генералне регулације 2 - "Центар-запад" ("Службени гласник Града Лесковца" број 31/15), израђено је Идејно решење за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4, у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац.

**ЛОКАЦИЈА**

Вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4 пројектован је у Лесковцу, на грађевинској парцели која је формирана од к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац. Површина к.п.бр. 4626 К.О. Лесковац износи 359м2, к.п.бр. 4629 К.О. Лесковац 386м2, а к.п.бр. 4630/1 К.О. Лесковац 910м2, што укупно износи 1655.00м². Предлогом препарцелације формира се грађевинска парцела површине 1655.00м²

Са северозападне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 4625/3 и 4625/2 К.О. Лесковац. Планирани објекат је од наведене границе парцеле удаљен 2.5м и према истој нема отворе. На парцели к.п.бр. 4625/3 по катастарском стању постоји објекат који је од предметног удаљен 6.16м у најужем делу те су одредбе из плана испоштоване, иако он на терену не постоји.

Предметна новопланирана грађевинска парцела се са североисточне стране граничи са к.п.бр. 4627 и 4628 К.О. Лесковац. На наведеним парцелема изграђени су објекти спратности П+2 који су евидентирани као добра која уживају претходну заштиту. Новопланирани објекат је од границе са к.п.бр. 4628 К.О. Лесковац удаљен 3.13м у најужем делу, а од постојећег објекта на истој парцели 9.71м у најужем делу (9.02м од истуреног венца), што је више од Н/2 (17.17м/2=8.59м), па су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање испоштоване.

Са југоисточне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 4634 и 4633/1 К.О. Лесковац. На поменутим суседним парцелама налазе се нижи објекти, спратности П+1 и По+П+1 који су постављени на граници парцеле и немају отворе ка истој. Планирани објекат је од поменуте границе удаљен 5м у најужем делу, чиме је испоштавана одредница из планског документа, а повољна инсолација је обезбеђена обзиром на висину суседних објеката.

Планирани објекат је са југозападне стране постављен на грађевинску линију у приземљу, док је габарит спратова прелази на висини од 3.9м (планом предвиђено минимум 3м).

Колски приступи грађевинској парцели, предвиђени су са јавне површине са северозападне стране, са к.п.бр. 4614/2. Пешачки приступи планирани су са североисточне и северозападне стране (са јавне површине улице Јужноморавских бригада).

На парцели је обезбеђен довољан број паркинг места. Потребно је 45 паркинг места, по критеријуми једно паркинг место за 70м$^2$ нето површине стамбеног простора и једно паркинг место на 60м$^2$ пословног простора (54 станова укупне корисне површине 2802.75м$^2$ и 2 локала укупне површине 228.70м$^2$). Пројектована су 46 паркинг места, од тога 39 паркинг места у подземној гаражи и 7 паркинг места у партеру.

Предвиђено је и 414.82м$^2$ зелених површина, што износи 25.06% површине грађевинске парцеле, а у складу са планским документом (предвиђено 10%-15%). Површина зеленила у директном контакту са тлом је 201.80м$^2$, што износи 12.19%.

**ФУНКЦИЈА**

Предмет идејног решења је изградња новог вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4.

У подруму на нивоима -1.55м (225.85м.н.в.) и -2.15м (225.25м.н.в.) пројектоване су гараже са укупно 39 гаражних паркинг места. Поменуте гараже спадају у мале гараже и приступа им се преко рампи. У гаражи 1 (западни део парцеле) пројектовано је 16 гаражних места, од тога 4 паркинг места за особе са инвалидитетом. У гаражи 2 (источни део парцеле) пројектовано је 23 гаражних места.

Етажа приземља пројектована је у два нивоа, на коти +1.45м (228.85м.н.в.) и +0.85 (228.25м.н.в.). У склопу приземља пројектован је улаз у зграду са северне стране, где је омогућен приступ објекту особама са посебним потребама преко рампе. На етажи приземља пројектовано је 6 стамбених јединица и два пословна простора.

У приземљу је предвиђено и 7 паркинг места на парцели.

На I, II, III и IV спрату пројектовано је по 12 станова. Укупан број стамбених јединица у објекту је 54.

На тавану су пројектоване станарске оставе по нормативу једна остава на један стан.

Преглед површина по етажама дат је у табели 1.

| **Етажа** | **Пнето (м2)** | **Пбруто (м2)** |
|---|---|---|
| Подрум | 1017.24 | 1161.93 |
| Приземље | 630.80 | 740.72 |
| I спрат | 703.45 | 827.36 |
| II спрат | 703.45 | 827.36 |
| III спрат | 703.45 | 827.36 |
| IV спрат | 703.45 | 827.36 |
| Таван | 223.70 | 241.50 |
| **Укупно** | **4685.54** | **5453.59** |

Табела 1 - преглед површина по етажама

Преглед површина и урбанистичких параметара дат је у табели 2.

| | **Планом предвиђено** | **Остварено** |
|---|---|---|
| **к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац** | **-** | **1655.00м2** |
| **Укупна површина под објектом** | **-** | **827.36 м2** |
| **Индекс заузетости** | **до 50%** | **49.99%** |
| **Укупна БРГП надземно** | **-** | **4002.39м2** |
| **Укупна бруто површина** | **-** | **5453.59м2** |
| **Индекс изграђености** | **-** | **2.42** |
| **Укупна нето површина** | **-** | **4685.54м2** |

| | | |
|---|---|---|
| **Зелене површине** | **-** | **414.82 м2** |
| **Спратност објекта** | **до П+4** | **По+П+4** |
| **Висина објекта (венца)** | **-** | **17.17м** |
| **Проценат зелених површ.** | **10%-15%** | **25.06%** |
| **Број паркинг места** | **најмање 45** | **46** |
| **Број станова** | **-** | **54** |

Табела 2 - преглед површина и урбанистичких параметара

**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.

Спратна висина подрума је 300цм, приземља 290цм и 350цм, а спратова 290 цм.

Кров је предвиђен као кос, са нагибом од 30°.

**МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА**

Фасадни зидови су вишеслојни, од гитер блокова дебљине 20цм са одговарајућом термоизолацијом и завршном обрадом у демит фасади. Дебљина термоизолације у складу са будућим елаборатом енергетске ефикасности.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм. 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 50цм (у зависности од будућег прорачуна). У гаражи се као завршна облога изводи феробетон, 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, важећом регулативом и Планом генералне регулације 2 - “Центар-запад” (“Службени гласник Града Лесковца” број 31/15), потребно је обезбедити 45 паркинг места, по критеријуми једно паркинг место за 70м$^2$ нето површине стамбеног простора и једно паркинг место за 60м$^2$ површине пословног простора (54 станова укупне корисне површине 2802.75м$^2$ и 2 локала укупне површине 228.70м$^2$). Пројектована су 46 паркинг места, од тога 39 паркинг места у подземној гаражи и 7 паркинг места у партеру. Четири паркинг места у подземној гаражи пројектована су за особе са инвалидитетом.

**ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне. У зимским месецима предвиђено је грејање на струју.

**ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА**

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевим 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. 300М55313

## 0.9. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

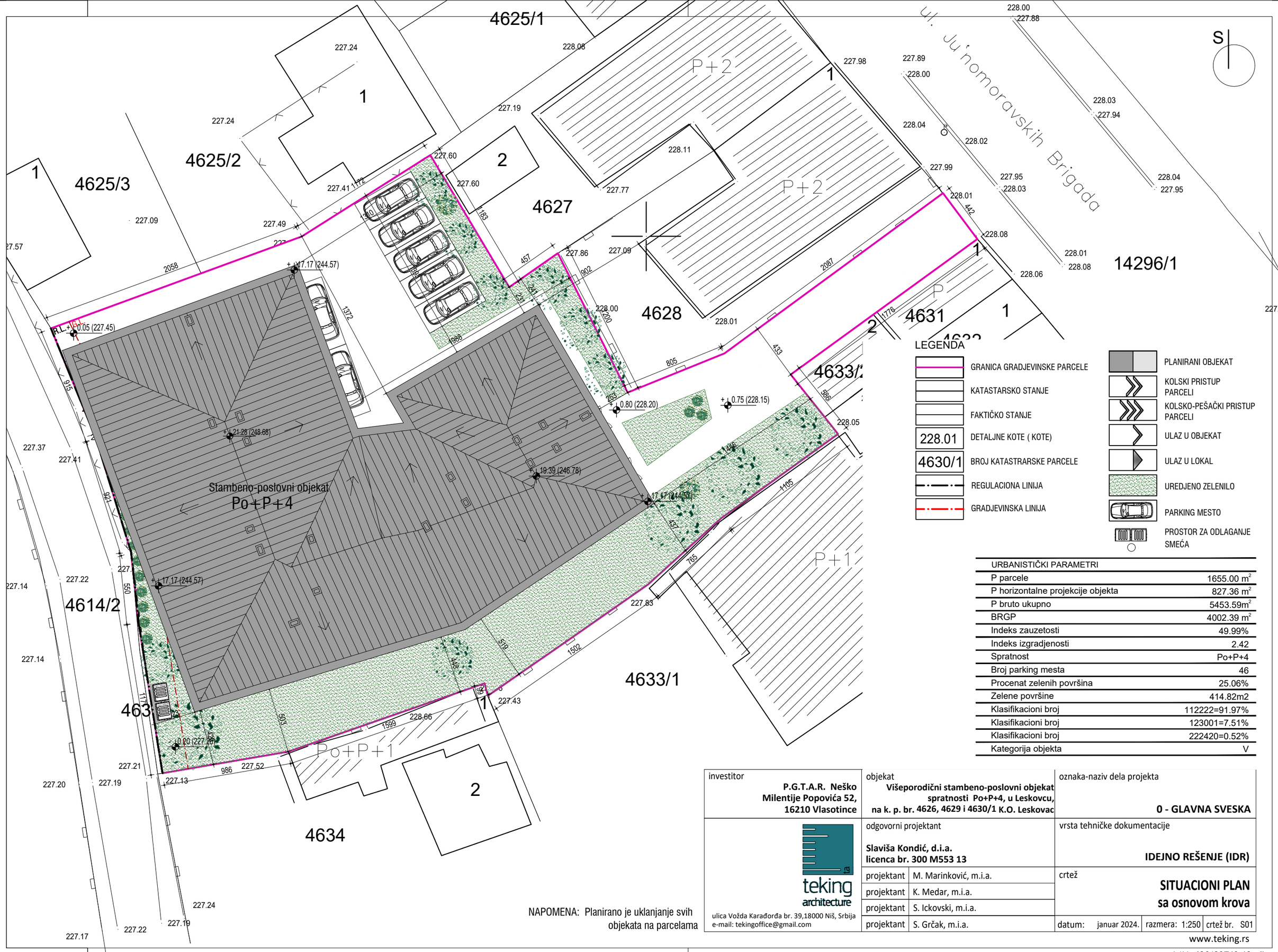
| НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА | СПРАТ | СТРУКТУРА | НЕТО ПОВРШИНА |
|---|---|---|---|
| **Станови** | | | |
| Стан С1 | Приземље | Двоипособан | 61,67 $m^2$ |
| Стан С2 | Приземље | Троипособан | 53,32 $m^2$ |
| Стан С3 | Приземље | Двоипособан | 29,59 $m^2$ |
| Стан С4 | Приземље | Једнособан | 52,70 $m^2$ |
| Стан С5 | Приземље | Двоипособан | 58,89 $m^2$ |
| Стан С6 | Приземље | Двоипособан | 63,62 $m^2$ |
| Стан С7 | Први спрат | Једноипособан | 35,83 $m^2$ |
| Стан С8 | Први спрат | Двособан | 40,33 $m^2$ |
| Стан С9 | Први спрат | Једноипособан | 35,88 $m^2$ |
| Стан С10 | Први спрат | Двоипособан | 58,20 $m^2$ |
| Стан С11 | Први спрат | Троипособан | 83,94 $m^2$ |
| Стан С12 | Први спрат | Двоипособан | 62,94 $m^2$ |
| Стан С13 | Први спрат | Двоипособан | 65,75 $m^2$ |
| Стан С14 | Први спрат | Двоипособан | 59,81 $m^2$ |
| Стан С15 | Први спрат | Двоипособан | 65,49 $m^2$ |
| Стан С16 | Први спрат | Гарсоњера | 26,26 $m^2$ |
| Стан С17 | Први спрат | Двособан | 48,00 $m^2$ |
| Стан С18 | Први спрат | Двособан | 38,31 $m^2$ |
| Стан С19 | Други спрат | Једноипособан | 35,83 $m^2$ |
| Стан С20 | Други спрат | Двособан | 40,33 $m^2$ |
| Стан С21 | Други спрат | Једноипособан | 35,88 $m^2$ |
| Стан С22 | Други спрат | Двоипособан | 58,20 $m^2$ |
| Стан С23 | Други спрат | Троипособан | 83,94 $m^2$ |
| Стан С24 | Други спрат | Двоипособан | 62,94 $m^2$ |
| Стан С25 | Други спрат | Двоипособан | 65,75 $m^2$ |
| Стан С26 | Други спрат | Двоипособан | 59,81 $m^2$ |
| Стан С27 | Други спрат | Двоипособан | 65,49 $m^2$ |
| Стан С28 | Други спрат | Гарсоњера | 26,26 $m^2$ |
| Стан С29 | Други спрат | Двособан | 48,00 $m^2$ |
| Стан С30 | Други спрат | Двособан | 38,31 $m^2$ |
| Стан С31 | Трећи спрат | Једноипособан | 35,83 $m^2$ |
| Стан С32 | Трећи спрат | Двособан | 40,33 $m^2$ |
| Стан С33 | Трећи спрат | Једноипособан | 35,88 $m^2$ |
| Стан С34 | Трећи спрат | Двоипособан | 58,20 $m^2$ |
| Стан С35 | Трећи спрат | Троипособан | 83,94 $m^2$ |
| Стан С36 | Трећи спрат | Двоипособан | 62,94 $m^2$ |
| Стан С37 | Трећи спрат | Двоипособан | 65,75 $m^2$ |
| Стан С38 | Трећи спрат | Двоипособан | 59,81 $m^2$ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Стан С39 | Трећи спрат | Двоипособан | 65,49 $m^2$ |
| Стан С40 | Трећи спрат | Гарсоњера | 26,26 $m^2$ |
| Стан С41 | Трећи спрат | Двособан | 48,00 $m^2$ |
| Стан С42 | Трећи спрат | Двособан | 38,31 $m^2$ |
| Стан С43 | Четврти спрат | Једноипособан | 35,83 $m^2$ |
| Стан С44 | Четврти спрат | Двособан | 40,33 $m^2$ |
| Стан С45 | Четврти спрат | Једноипособан | 35,88 $m^2$ |
| Стан С46 | Четврти спрат | Двоипособан | 58,20 $m^2$ |
| Стан С47 | Четврти спрат | Троипособан | 83,94 $m^2$ |
| Стан С48 | Четврти спрат | Двоипособан | 62,94 $m^2$ |
| Стан С49 | Четврти спрат | Двоипособан | 65,75 $m^2$ |
| Стан С50 | Четврти спрат | Двоипособан | 59,81 $m^2$ |
| Стан С51 | Четврти спрат | Двоипособан | 65,49 $m^2$ |
| Стан С52 | Четврти спрат | Гарсоњера | 26,26 $m^2$ |
| Стан С53 | Четврти спрат | Двособан | 48,00 $m^2$ |
| Стан С54 | Четврти спрат | Двособан | 38,31 $m^2$ |
| **Укупна П станова** | | | 2.802,75 $m^2$ |
| **Пословни простори** | | | |
| Локал Л1 | Приземље | / | 96.12 $m^2$ |
| Локал Л2 | Приземље | / | 132.58 $m^2$ |
| **Укупна П локала** | | | 228.70 $m^2$ |
| **Гаражна места** | | | |
| Гаражно место ГМ1 | Гаража 1 | / | 11.52 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ2 | Гаража 1 | / | 11.52 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ3 | Гаража 1 | / | 10.56 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ4 | Гаража 1 | / | 10.56 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ5 | Гаража 1 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ6 | Гаража 1 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ7 | Гаража 1 | / | 10.56 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ8 | Гаража 1 | / | 10.56 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ9 | Гаража 1 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ10 | Гаража 1 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ11 | Гаража 1 | / | 11.52 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ12 | Гаража 1 | / | 11.52 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ13 | Гаража 1 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ14 | Гаража 1 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ15 | Гаража 1 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ16 | Гаража 1 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ17 | Гаража 2 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ18 | Гаража 2 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ19 | Гаража 2 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ20 | Гаража 2 | / | 12 $m^2$ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Гаражно место ГМ21 | Гаража 2 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ22 | Гаража 2 | / | 11.52 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ23 | Гаража 2 | / | 11.52 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ24 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ25 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ26 | Гаража 2 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ27 | Гаража 2 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ28 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ29 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ30 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ31 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ32 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ33 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ34 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ35 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ36 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ37 | Гаража 2 | / | 11.04 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ38 | Гаража 2 | / | 12 $m^2$ |
| Гаражно место ГМ39 | Гаража 2 | / | 12 $m^2$ |

## 0.10. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

C01 – Ситуациони план са основом крова
C02 – Ситуационо-нивелациони план са основом приземља
C03 – Ситуационо-нивелациони план са приказом саобраћајног решења
C04 – Ситуациони план са приказом синхрон-плана инсталација
C05 – Основа подземне гараже
C06 – Основа приземља
C07 – Основа 1. и 3. спрата
C08 – Основа 2. и 4. спрата
C09 – Основа тавана
C10 – Основа кровних равни
C11 – Пресек 1-1
C12 – Пресек 2-2



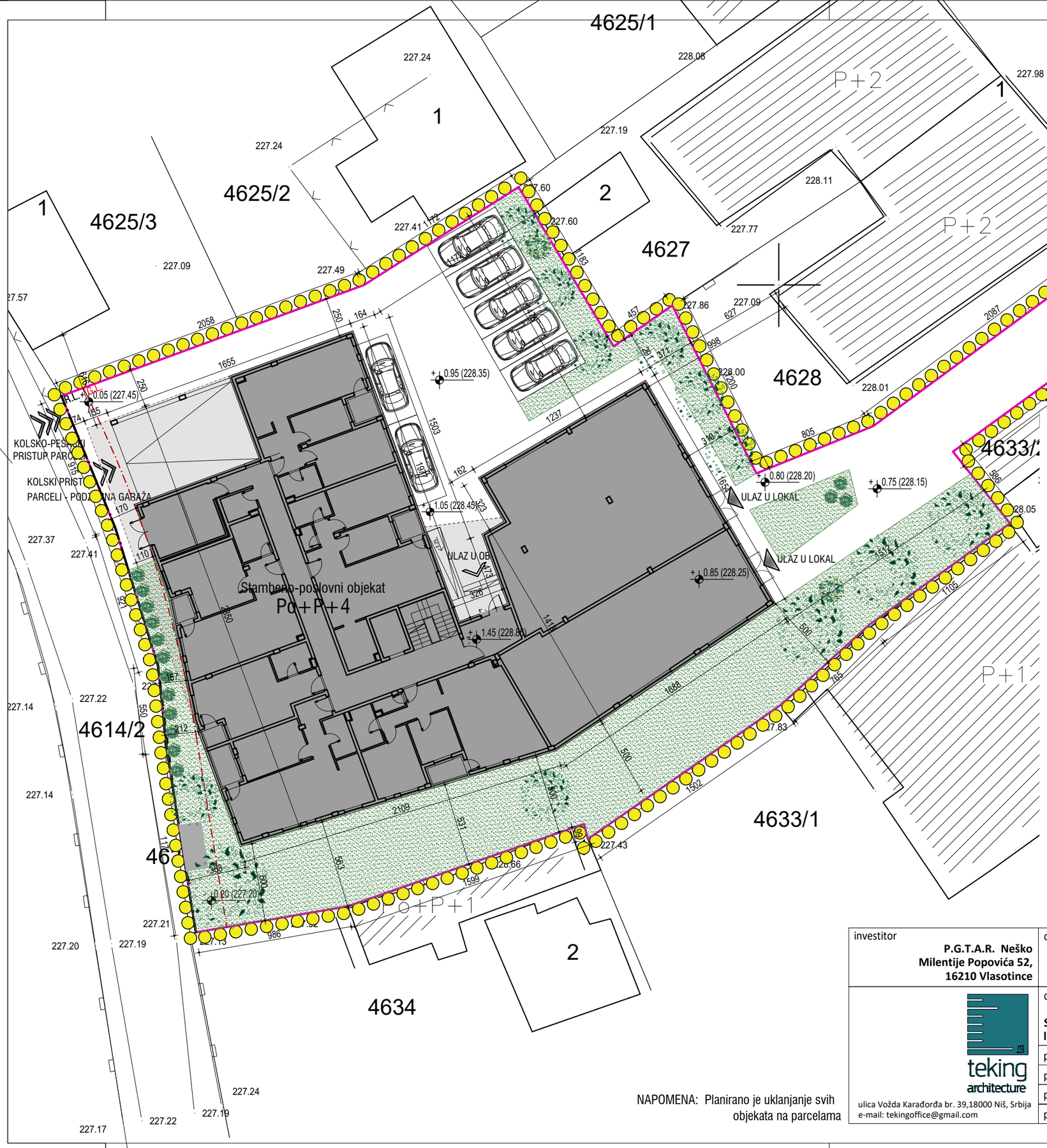

| URBANISTIČKI PARAMETRI | |
|---|---|
| P parcele | 1655.00 m² |
| P horizontalne projekcije objekta | 827.36 m² |
| P bruto ukupno | 5453.59m² |
| BRGP | 4002.39 m² |
| Indeks zauzetosti | 49.99% |
| Indeks izgradjenosti | 2.42 |
| Spratnost | Po+P+4 |
| Broj parking mesta | 46 |
| Procenat zelenih površina | 25.06% |
| Zelene površine | 414.82m2 |
| Klasifikacioni broj | 112222=91.97% |
| Klasifikacioni broj | 123001=7.51% |
| Klasifikacioni broj | 222420=0.52% |
| Kategorija objekta | V |

NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško**<br>**Milentije Popovića 52,**<br>**16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**0 - GLAVNA SVESKA** |
| teking architecture<br>ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež<br>**SITUACIONI PLAN sa osnovom krova** |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:250 crtež br. S01 |

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)




## LEGENDA

- GRANICA GRADJEVINSKE PARCELE
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 228.01 DETALJNE KOTE ( KOTE)
- 4630/1 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- ULAZ U OBJEKAT
- ULAZ U LOKAL
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEĆA

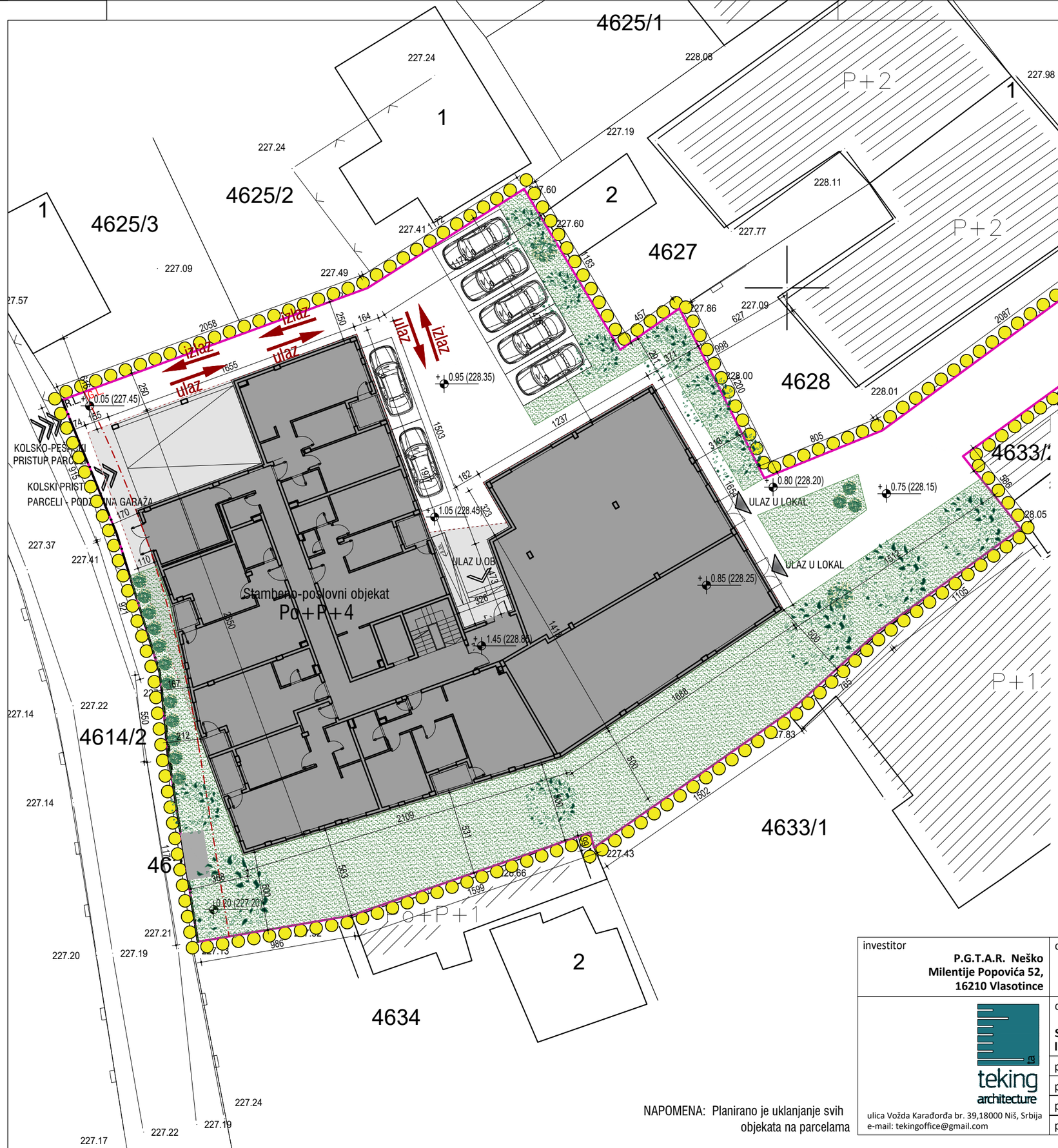
| URBANISTIČKI PARAMETRI | |
|---|---|
| P parcele | 1655.00 m² |
| P horizontalne projekcije objekta | 827.36 m² |
| P bruto ukupno | 5453.59m² |
| BRGP | 4002.39 m² |
| Indeks zauzetosti | 49.99% |
| Indeks izgradjenosti | 2.42 |
| Spratnost | Po+P+4 |
| Broj parking mesta | 46 |
| Procenat zelenih površina | 25.06% |
| Zelene površine | 414.82m2 |
| Klasifikacioni broj | 112222=91.97% |
| Klasifikacioni broj | 123001=7.51% |
| Klasifikacioni broj | 222420=0.52% |
| Kategorija objekta | V |

NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**0 - GLAVNA SVESKA** |
| teking architecture<br>ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež<br>**SITUACIONI PLAN sa osnovom prizemlja** |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:250 crtež br. S02 |

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)




## LEGENDA

- GRANICA GRADJEVINSKE PARCELE
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 228.01 DETALJNE KOTE ( KOTE)
- 4630/1 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- ULAZ U OBJEKAT
- ULAZ U LOKAL
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEĆA

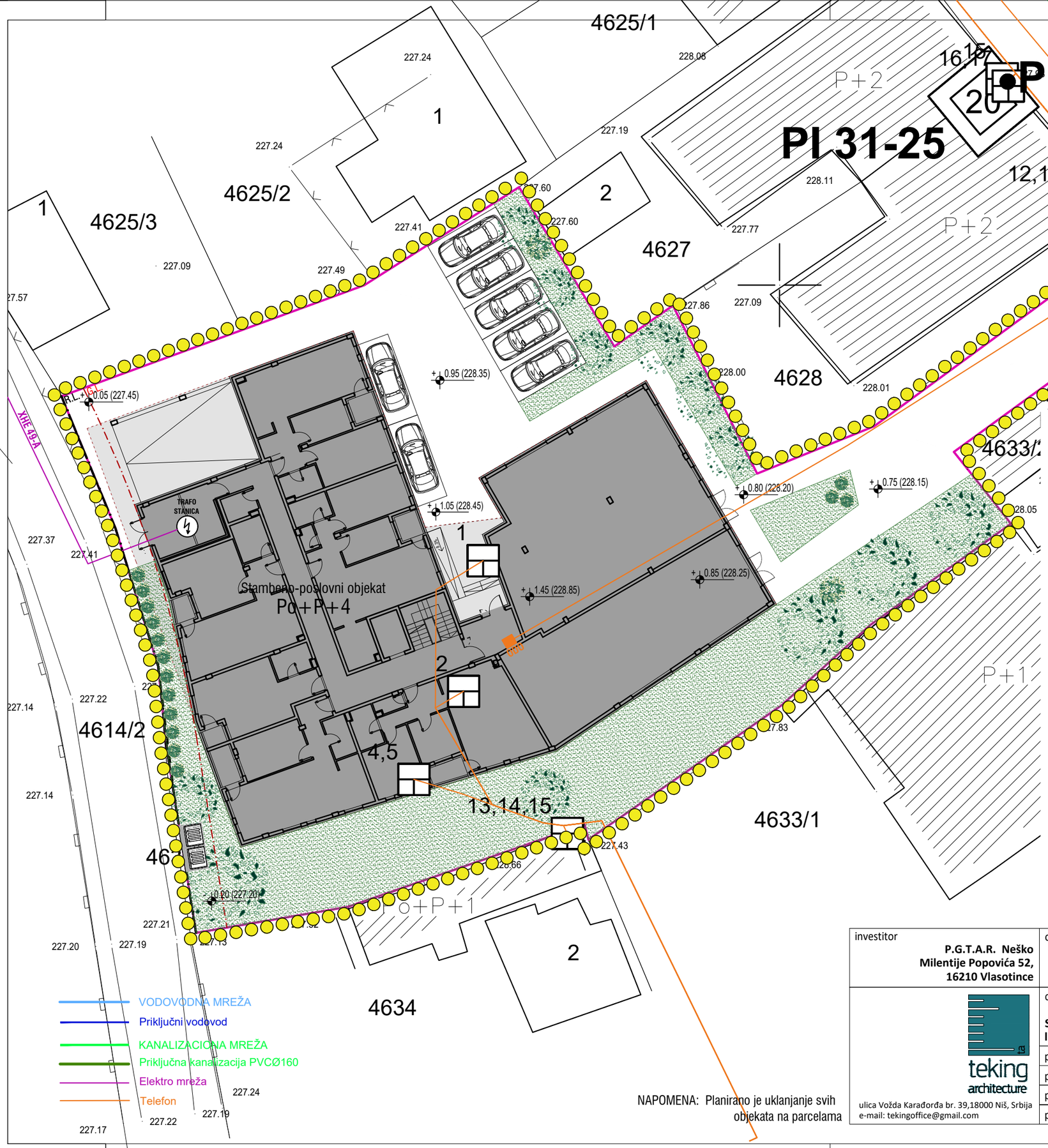
| URBANISTIČKI PARAMETRI | |
|---|---|
| P parcele | 1655.00 $m^2$ |
| P horizontalne projekcije objekta | 827.36 $m^2$ |
| P bruto ukupno | 5453.59$m^2$ |
| BRGP | 4002.39 $m^2$ |
| Indeks zauzetosti | 49.99% |
| Indeks izgradjenosti | 2.42 |
| Spratnost | Po+P+4 |
| Broj parking mesta | 46 |
| Procenat zelenih površina | 25.06% |
| Zelene površine | 414.82m2 |
| Klasifikacioni broj | 112222=91.97% |
| Klasifikacioni broj | 123001=7.51% |
| Klasifikacioni broj | 222420=0.52% |
| Kategorija objekta | V |

NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**0 - GLAVNA SVESKA** |
| teking architecture<br>ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež<br>**SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN sa prikazom saobraćajnog rešenja** |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:250 crtež br. S03 |

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)




NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

LEGENDA

- GRANICA GRADJEVINSKE PARCELE
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 228.01 DETALJNE KOTE ( KOTE)
- 4630/1 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- ULAZ U OBJEKAT
- ULAZ U LOKAL
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEĆA

| URBANISTIČKI PARAMETRI | |
|---|---|
| P parcele | 1655.00 m² |
| P horizontalne projekcije objekta | 827.36 m² |
| P bruto ukupno | 5453.59m² |
| BRGP | 4002.39 m² |
| Indeks zauzetosti | 49.99% |
| Indeks izgradjenosti | 2.42 |
| Spratnost | Po+P+4 |
| Broj parking mesta | 46 |
| Procenat zelenih površina | 25.06% |
| Zelene površine | 414.82m2 |
| Klasifikacioni broj | 112222=91.97% |
| Klasifikacioni broj | 123001=7.51% |
| Klasifikacioni broj | 222420=0.52% |
| Kategorija objekta | V |

| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**0 - GLAVNA SVESKA** |
| teking architecture<br>ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež **SITUACIONI PLAN sa prikazom sinhron plana instalacija na parceli** |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: crtež br. S04 |

www.teking.rs

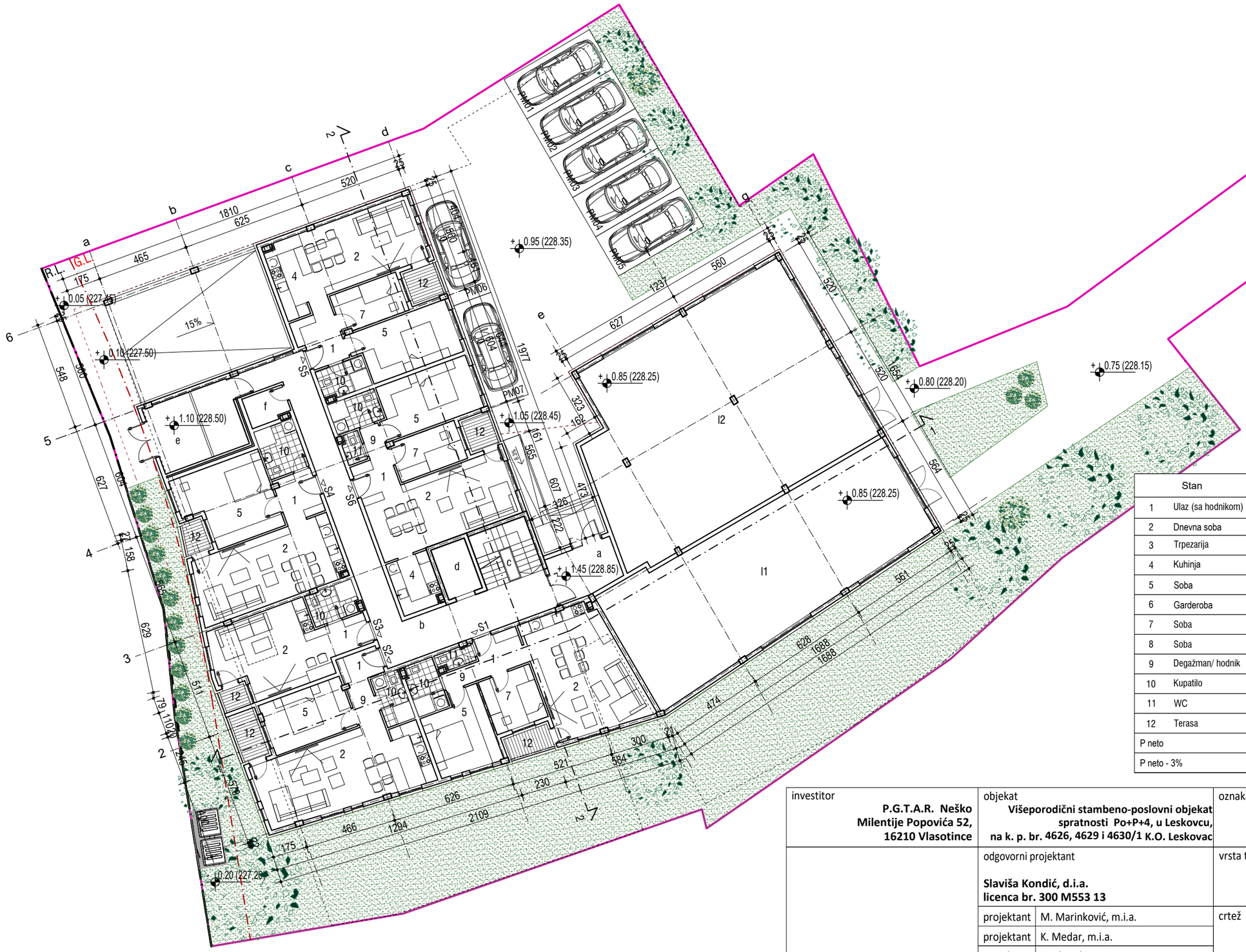
L/H=420/297(0.12m²)

| | | P (m2) |
|---|---|---|
| a | Rampe sa tri parking mesta | 211.14 |
| b | Garaža 1 | 374.29 |
| c | Garaža 2 | 395.84 |
| d | Prost. za pov. nadpritiska | 3.85 |
| e | Lift | 4.82 |
| f | Stepenište i hodnik | 14.93 |
| g | Prost. za pov. nadpritiska | 12.37 |
| P neto | | 1017.24 |
| P bruto | | 1161.93 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**0 - GLAVNA SVESKA** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | **OSNOVA PODZEMNE GARAŽE** |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:200 crtež br. S05 |

www.teking.rs

*L/H=420/297(0.12m²)*




| | | P (m2) |
|---|---|---|
| a | Vetrobran | 7.97 |
| b | Hodnik | 41.77 |
| c | Stepenište | 8.73 |
| d | Lift | 4.82 |
| e | Trafostanica | 15.77 |
| f | Ostava | 3.25 |
| I1 | Lokal 1 | 96.12 |
| I2 | Lokal 2 | 132.58 |
| S1 | Stan S1 | 61.67 |
| S2 | Stan S2 | 53.32 |
| S3 | Stan S3 | 29.59 |
| S3 | Stan S3 | 52.70 |
| S5 | Stan S5 | 58.89 |
| S6 | Stan S6 | 63.62 |
| P neto | | 630.80 |
| P bruto | | 740.72 |
| BRGP | | 730.59 |

| | Stan | S1 | S2 | S3 | S4 | S5 | S6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ulaz (sa hodnikom) | 4.47 | 3.13 | 3.71 | 4.76 | 6.25 | 3.60 |
| 2 | Dnevna soba | 29.02 | 30.63 | 21.30 | 25.41 | 19.27 | 25.45 |
| 3 | Trpezarija | | | | | | |
| 4 | Kuhinja | | | | | 7.31 | 5.95 |
| 5 | Soba | 12.03 | 11.76 | | 17.20 | 14.17 | 13.96 |
| 6 | Garderoba | | | | | | |
| 7 | Soba | 7.75 | | | | 7.22 | 7.25 |
| 8 | Soba | | | | | | |
| 9 | Degažman/ hodnik | 1.85 | 2.45 | | | | 1.64 |
| 10 | Kupatilo | 4.21 | 3.83 | 4.08 | 5.24 | 3.87 | 4.00 |
| 11 | WC | 1.65 | | | | | 1.44 |
| 12 | Terasa | 2.60 | 3.17 | 1.42 | 1.72 | 2.62 | 2.30 |
| P neto | | 63.58 | 54.97 | 30.51 | 54.33 | 60.71 | 65.59 |
| P neto - 3% | | 61.67 | 53.32 | 29.59 | 52.70 | 58.89 | 63.62 |

investitor
**P.G.T.A.R. Neško**
**Milentije Popovića 52,**
**16210 Vlasotince**

objekat
**Višeporodični stambeno-poslovni objekat**
**spratnosti Po+P+4, u Leskovcu,**
**na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac**

oznaka-naziv dela projekta
**0 - GLAVNA SVESKA**

odgovorni projektant
**Slaviša Kondić, d.i.a.**
**licenca br. 300 M553 13**

vrsta tehničke dokumentacije
**IDEJNO REŠENJE (IDR)**

| | |
|---|---|
| projektant | M. Marinković, m.i.a. |
| projektant | K. Medar, m.i.a. |
| projektant | S. Ickovski, m.i.a. |
| projektant | S. Grčak, m.i.a. |

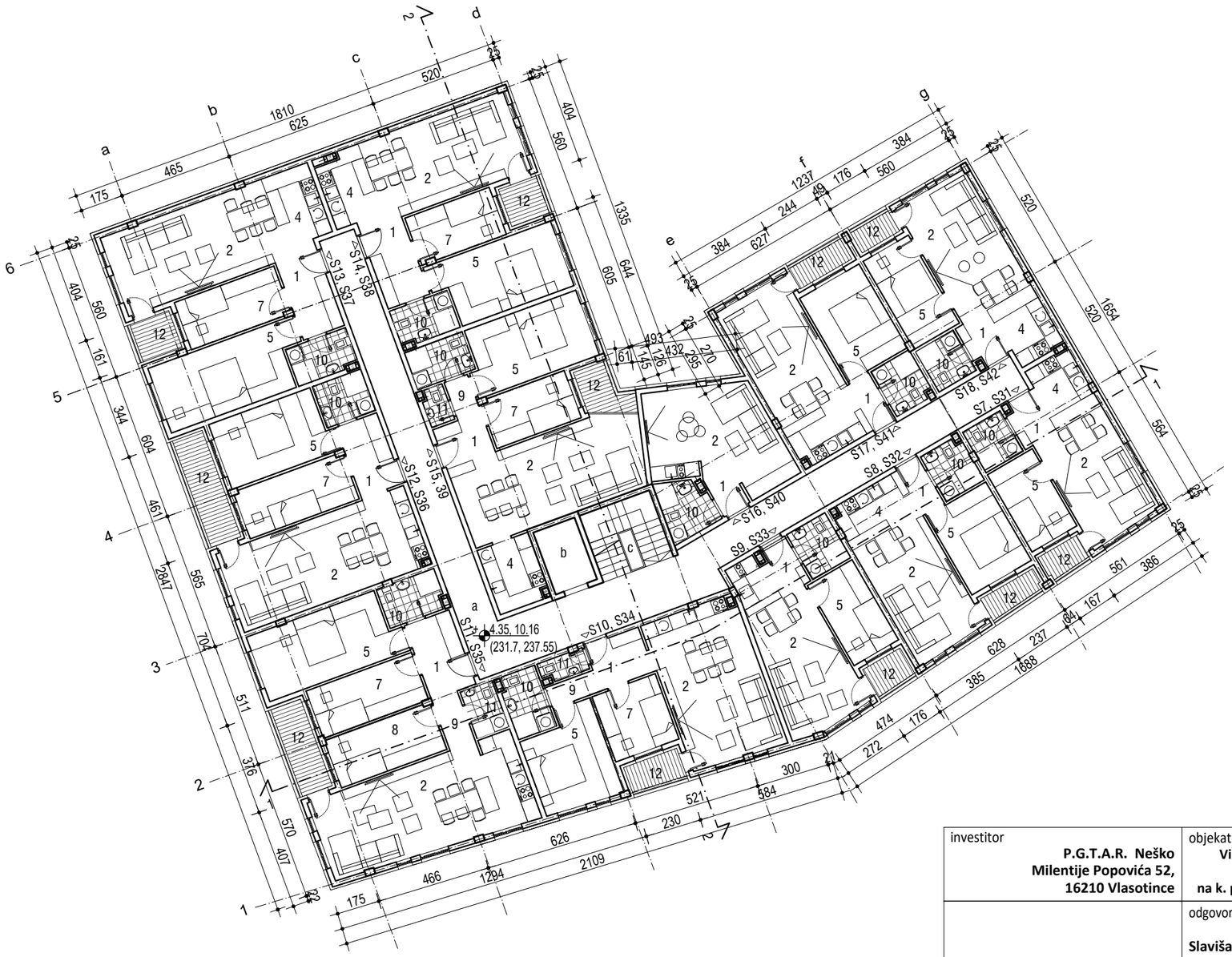
crtež
# OSNOVA PRIZEMLJA

datum: januar 2024. | razmera: 1:200 | crtež br. S06

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
e-mail: tekingoffice@gmail.com

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)




| | | P (m2) |
|---|---|---|
| a | Hodnik | 69.16 |
| b | Lift | 4.82 |
| c | Stepenište | 8.73 |
| S7 | Stan S7, S31 | 35.83 |
| S8 | Stan S8, S32 | 40.33 |
| S9 | Stan S9, S33 | 35.88 |
| S10 | Stan S10, S34 | 58.20 |
| S11 | Stan S11, S35 | 83.94 |
| S12 | Stan S12, S36 | 62.94 |

| | | |
|---|---|---|
| S13 | Stan S13, S37 | 65.75 |
| S14 | Stan S14, S38 | 59.81 |
| S15 | Stan S17, S39 | 65.49 |
| S16 | Stan S16, S40 | 26.26 |
| S17 | Stan S17, S41 | 48.00 |
| S18 | Stan S18, S42 | 38.31 |
| P neto | | 703.45 |
| P bruto | | 827.36 |
| BRGP | | 817.95 |

| | Stan | S7 | S8 | S9 | S10 | S11 | S12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ulaz (sa hodnikom) | 2.79 | 2.13 | 1.74 | 4.47 | 6.19 | 5.54 |
| 2 | Dnevna soba | 15.67 | 17.23 | 21.32 | 25.44 | 31.53 | 27.48 |
| 3 | Trpezarija | | | | | | |
| 4 | Kuhinja | 5.56 | 5.89 | | | | |
| 5 | Soba | 7.68 | 10.36 | 7.94 | 12.03 | 16.04 | 12.62 |
| 6 | Garderoba | | | | | | |
| 7 | Soba | | | | 7.75 | 9.36 | 9.54 |
| 8 | Soba | | | | | 9.34 | |
| 9 | Degažman/ hodnik | | | | 1.85 | 2.41 | |
| 10 | Kupatilo | 3.33 | 3.66 | 3.79 | 4.21 | 4.08 | 3.76 |
| 11 | WC | | | | 1.65 | 2.74 | |
| 12 | Terasa | 1.91 | 2.31 | 2.19 | 2.60 | 4.85 | 5.95 |
| P neto | | 36.94 | 41.58 | 36.98 | 60.00 | 86.54 | 64.89 |
| P neto - 3% | | 35.83 | 40.33 | 35.87 | 58.20 | 83.94 | 62.94 |

| | Stan | S13 | S14 | S15 | S16 | S17 | S18 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ulaz (sa hodnikom) | 5.95 | 6.03 | 3.60 | 2.06 | 2.13 | 2.69 |
| 2 | Dnevna soba | 23.69 | 21.32 | 26.37 | 20.62 | 23.31 | 17.39 |
| 3 | Trpezarija | | | | | | |
| 4 | Kuhinja | 6.46 | 6.09 | 5.95 | | | 5.60 |
| 5 | Soba | 16.09 | 14.29 | 13.96 | | 11.03 | 8.81 |
| 6 | Garderoba | | | | | | |
| 7 | Soba | 8.82 | 7.44 | 7.46 | | 7.03 | |
| 8 | Soba | | | | | | |
| 9 | Degažman/ hodnik | | | 1.64 | | | |
| 10 | Kupatilo | 4.05 | 3.87 | 4.00 | 4.39 | 3.66 | 3.32 |
| 11 | WC | | | 1.44 | | | |
| 12 | Terasa | 2.72 | 2.62 | 3.10 | | 2.32 | 1.68 |
| P neto | | 67.78 | 61.66 | 67.52 | 27.07 | 49.48 | 39.49 |
| P neto - 3% | | 65.75 | 59.81 | 65.49 | 26.26 | 48.00 | 38.31 |

investitor
**P.G.T.A.R. Neško**
**Milentije Popovića 52,**
**16210 Vlasotince**

objekat
**Višeporodični stambeno-poslovni objekat**
**spratnosti Po+P+4, u Leskovcu,**
**na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac**

oznaka-naziv dela projekta
**0 - GLAVNA SVESKA**

odgovorni projektant
**Slaviša Kondić, d.i.a.**
**licenca br. 300 M553 13**

vrsta tehničke dokumentacije
**IDEJNO REŠENJE (IDR)**

| | |
|---|---|
| projektant | M. Marinković, m.i.a. |
| projektant | K. Medar, m.i.a. |
| projektant | S. Ickovski, m.i.a. |
| projektant | S. Grčak, m.i.a. |

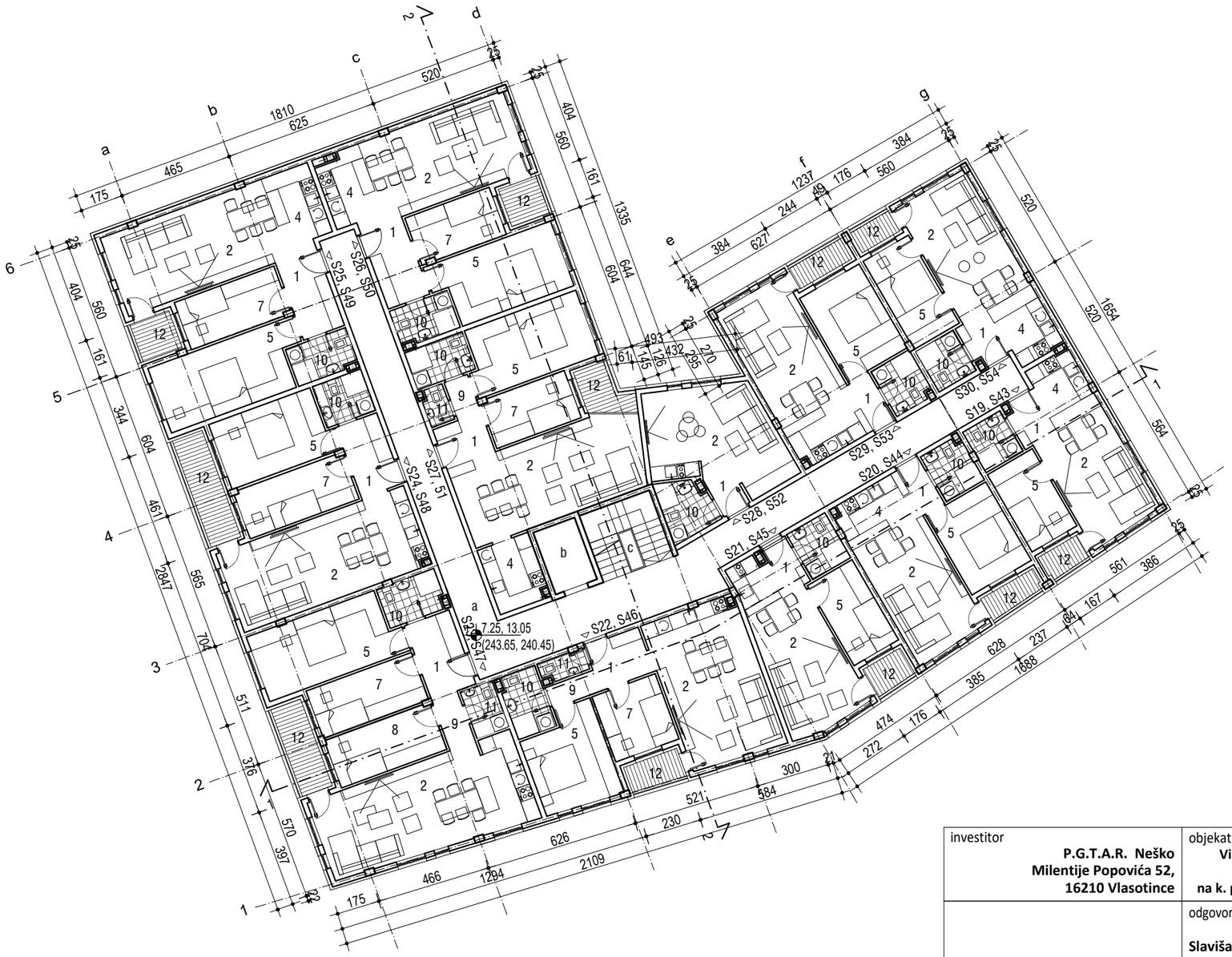
crtež
**OSNOVA 1. I 3. SPRATA**

datum: januar 2024. | razmera: 1:200 | crtež br. S07

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
e-mail: tekingoffice@gmail.com

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)




| | | P (m2) |
|---|---|---|
| a | Hodnik | 69.16 |
| b | Lift | 4.82 |
| c | Stepenište | 8.73 |
| S19 | Stan S19, S43 | 35.83 |
| S20 | Stan S20, S44 | 40.33 |
| S21 | Stan S21, S45 | 35.88 |
| S22 | Stan S22, S46 | 58.20 |
| S23 | Stan S23, S47 | 83.94 |
| S24 | Stan S24, S48 | 62.94 |

| | | |
|---|---|---|
| S25 | Stan S25, S49 | 65.75 |
| S26 | Stan S26, S50 | 59.81 |
| S27 | Stan S27, S51 | 65.49 |
| S28 | Stan S28, S52 | 26.26 |
| S29 | Stan S29, S53 | 48.00 |
| S30 | Stan S30, S54 | 38.31 |
| P neto | | 703.45 |
| P bruto | | 827.36 |
| BRGP | | 817.95 |

| | Stan | S19 | S20 | S21 | S22 | S23 | S24 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ulaz (sa hodnikom) | 2.79 | 2.13 | 1.74 | 4.47 | 6.19 | 5.54 |
| 2 | Dnevna soba | 15.67 | 17.23 | 21.33 | 25.44 | 31.53 | 27.48 |
| 3 | Trpezarija | | | | | | |
| 4 | Kuhinja | 5.56 | 5.89 | | | | |
| 5 | Soba | 7.68 | 10.36 | 7.94 | 12.03 | 16.04 | 12.62 |
| 6 | Garderoba | | | | | | |
| 7 | Soba | | | | 7.75 | 9.36 | 9.54 |
| 8 | Soba | | | | | 9.34 | |
| 9 | Degažman/ hodnik | | | | 1.85 | 2.41 | |
| 10 | Kupatilo | 3.33 | 3.66 | 3.79 | 4.21 | 4.08 | 3.76 |
| 11 | WC | | | | 1.65 | 2.74 | |
| 12 | Terasa | 1.91 | 2.31 | 2.19 | 2.60 | 4.85 | 5.95 |
| P neto | | 36.94 | 41.58 | 36.99 | 60.00 | 86.54 | 64.89 |
| P neto - 3% | | 35.83 | 40.33 | 35.88 | 58.20 | 83.94 | 62.94 |

| | Stan | S25 | S26 | S27 | S28 | S29 | S30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ulaz (sa hodnikom) | 5.95 | 6.03 | 3.60 | 2.06 | 2.13 | 2.69 |
| 2 | Dnevna soba | 23.69 | 21.32 | 26.37 | 20.62 | 23.31 | 17.39 |
| 3 | Trpezarija | | | | | | |
| 4 | Kuhinja | 6.46 | 6.09 | 5.95 | | | 5.60 |
| 5 | Soba | 16.09 | 14.29 | 13.96 | | 11.03 | 8.81 |
| 6 | Garderoba | | | | | | |
| 7 | Soba | 8.82 | 7.44 | 7.46 | | 7.03 | |
| 8 | Soba | | | | | | |
| 9 | Degažman/ hodnik | | | 1.64 | | | |
| 10 | Kupatilo | 4.05 | 3.87 | 4.00 | 4.39 | 3.66 | 3.32 |
| 11 | WC | | | 1.44 | | | |
| 12 | Terasa | 2.72 | 2.62 | 3.10 | | 2.32 | 1.68 |
| P neto | | 67.78 | 61.66 | 67.52 | 27.07 | 49.48 | 39.49 |
| P neto - 3% | | 65.75 | 59.81 | 65.49 | 26.26 | 48.00 | 38.31 |

investitor
**P.G.T.A.R. Neško**
**Milentije Popovića 52,**
**16210 Vlasotince**

objekat
**Višeporodični stambeno-poslovni objekat**
**spratnosti Po+P+4, u Leskovcu,**
**na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac**

oznaka-naziv dela projekta
**0 - GLAVNA SVESKA**

odgovorni projektant
**Slaviša Kondić, d.i.a.**
**licenca br. 300 M553 13**

vrsta tehničke dokumentacije
**IDEJNO REŠENJE (IDR)**

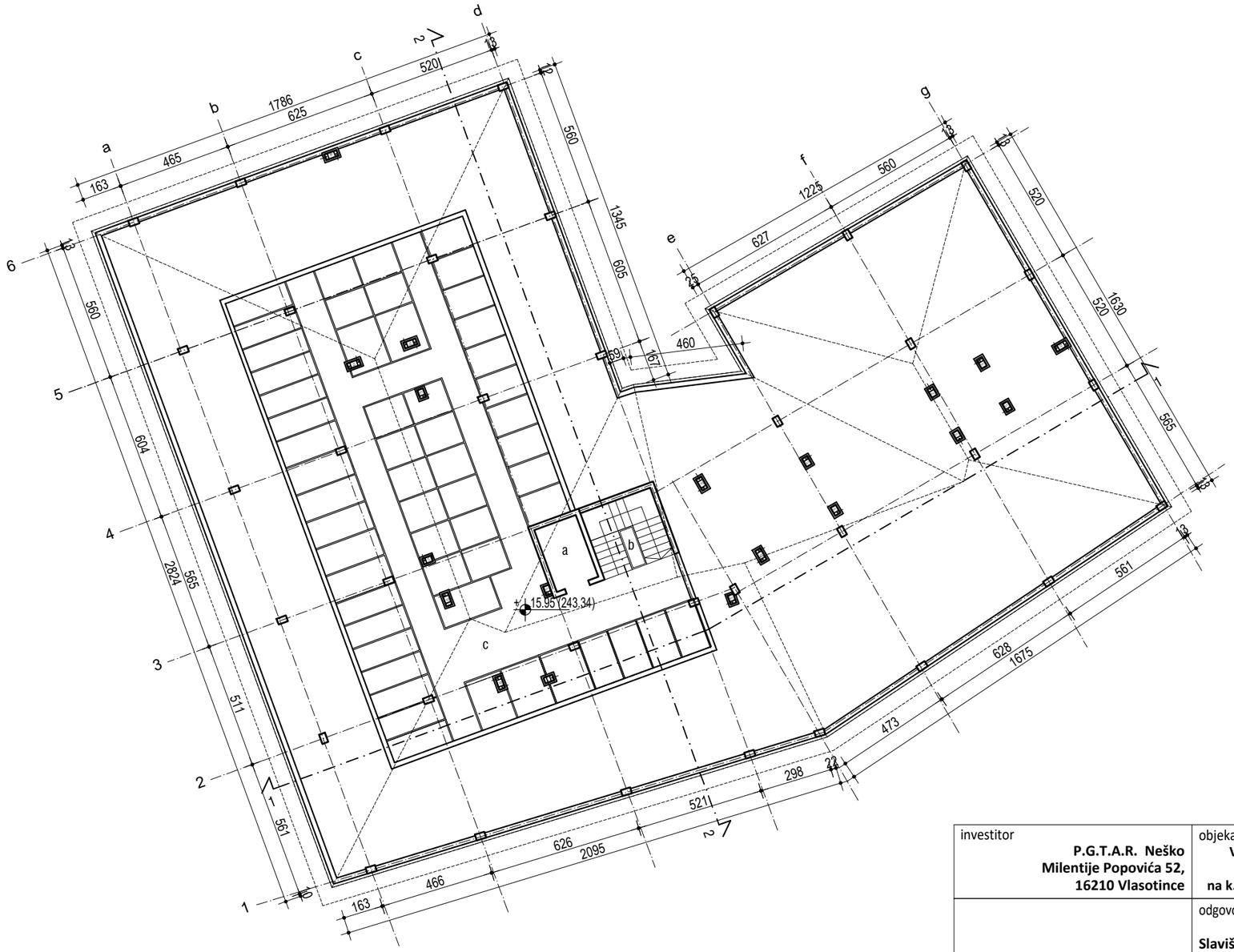
| | |
|---|---|
| projektant | M. Marinković, m.i.a. |
| projektant | K. Medar, m.i.a. |
| projektant | S. Ickovski, m.i.a. |
| projektant | S. Grčak, m.i.a. |

crtež
**OSNOVA 2. I 4. SPRATA**

datum: januar 2024. | razmera: 1:200 | crtež br. S08

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
e-mail: tekingoffice@gmail.com
www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)

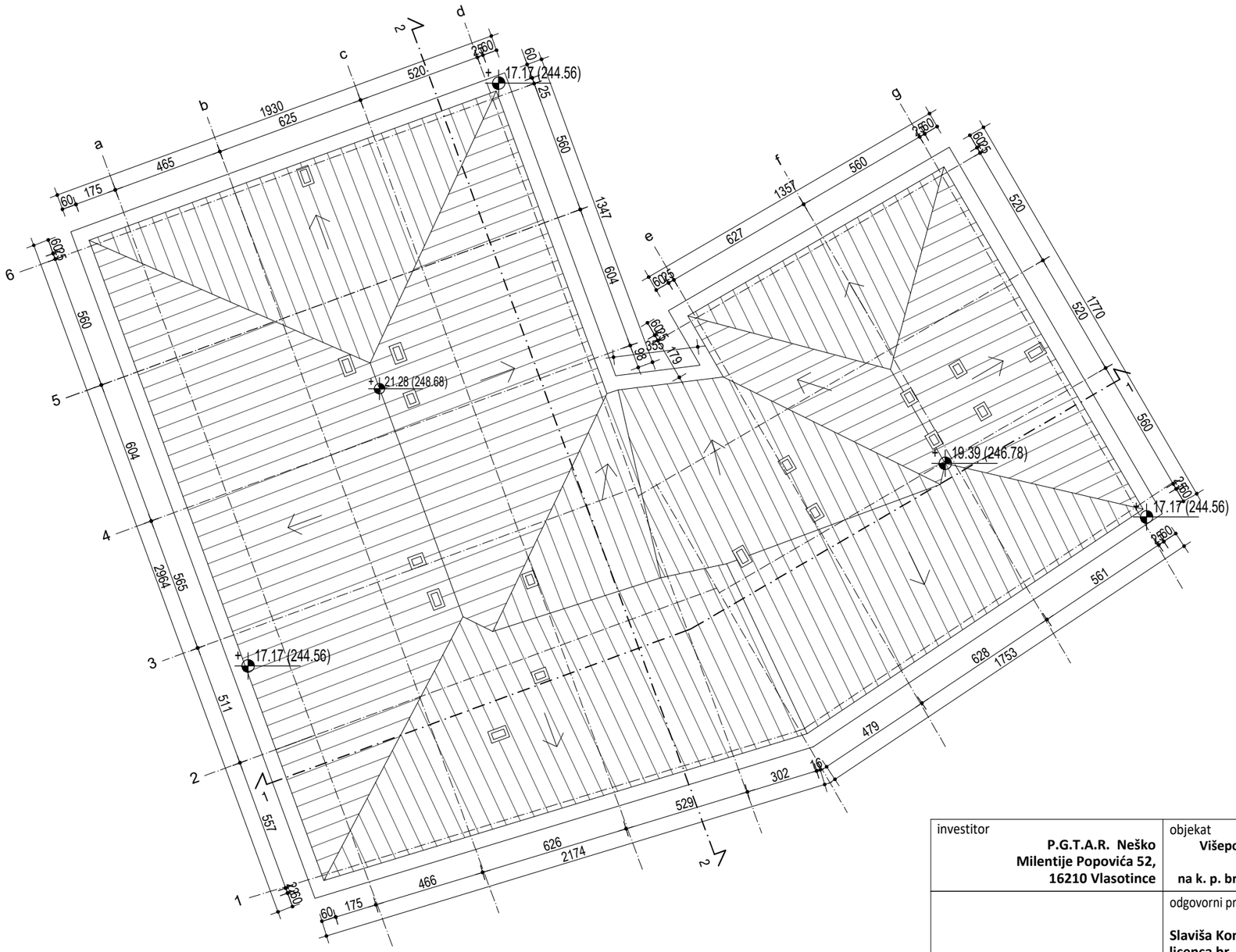



| | | P (m2) |
|---|---|---|
| a | Lift | 4.82 |
| b | Stepenište | 8.73 |
| c | Ostave | 210.15 |
| P neto | | 223.70 |
| P bruto | | 241.50 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**0 - GLAVNA SVESKA** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | **OSNOVA TAVANA** |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. / razmera: 1:200 / crtež br. S09 |

www.teking.rs

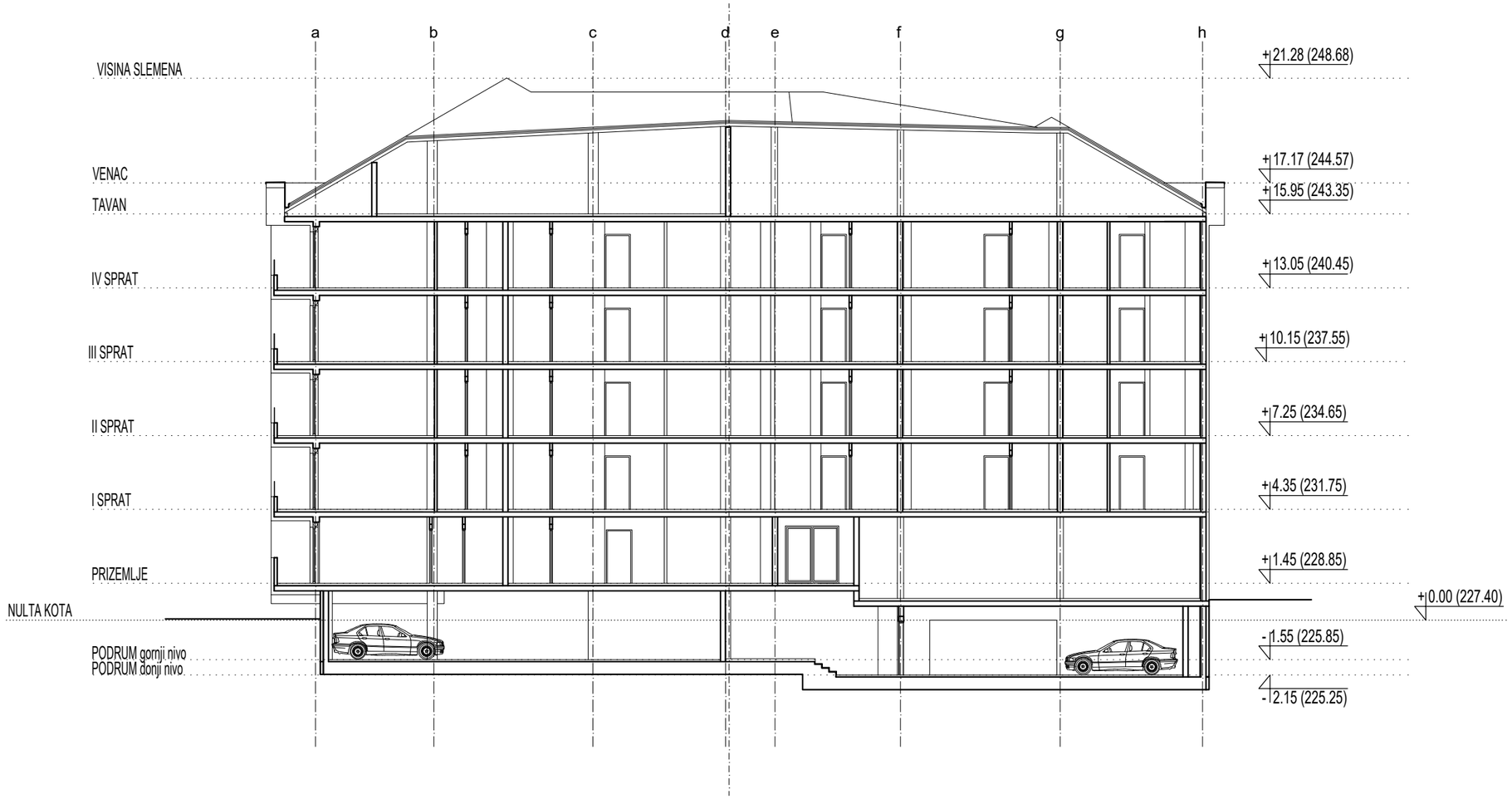
*L/H=420/297(0.12m²)*




| investitor | objekat | | oznaka-naziv dela projekta |
|---|---|---|---|
| **P.G.T.A.R. Neško**<br>**Milentije Popovića 52,**<br>**16210 Vlasotince** | **Višeporodični stambeno-poslovni objekat**<br>**spratnosti Po+P+4, u Leskovcu,**<br>**na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | **0 - GLAVNA SVESKA** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | **OSNOVA KROVNIH RAVNI** |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:200 crtež br. S10 |

www.teking.rs

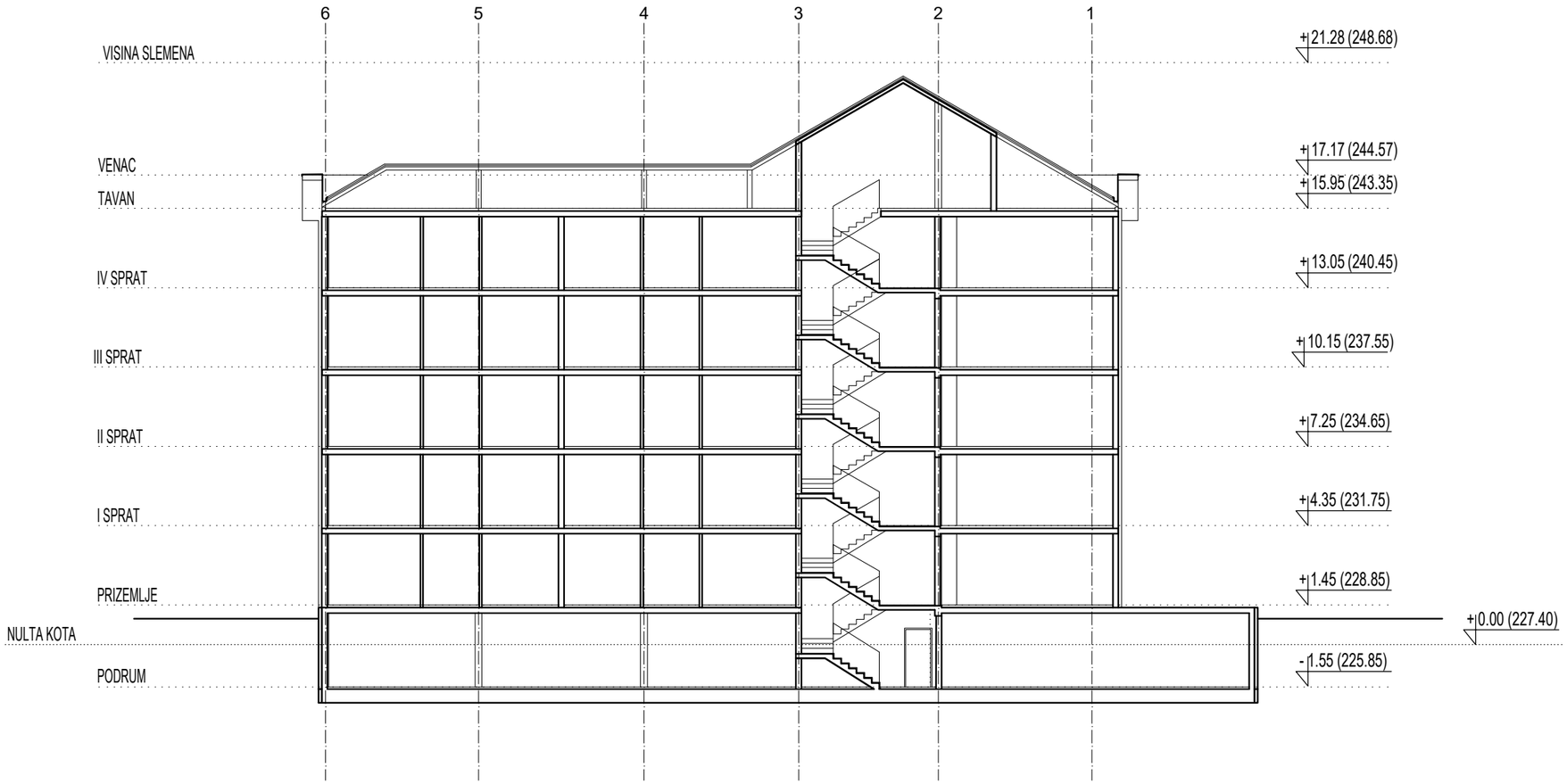
*L/H=420/297(0.12m²)*




| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**0 - GLAVNA SVESKA** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | **PRESEK 1-1** |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:200 crtež br. S11 |

www.teking.rs

*L/H=420/297(0.12m²)*




| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**0 - GLAVNA SVESKA** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | **PRESEK 2-2** |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:200 crtež br. S12 |

www.teking.rs

*L/H=420/297(0.12m²)*

## 1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

**1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**

| | |
|---|---|
| Инвеститор: | P.G.T.A.R. Neško,<br>Милентије Поповића 52,<br>16210 Власотинце |
| Објекат: | Вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4, у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац |
| Врста техничке документације: | ИДР Идејно решење |
| Ознака и назив дела пројекта: | 1- пројекат архитектуре |
| Врста радова: | нова градња |
| Пројектант: | Текинг доо, Ниш<br>Булевар Немањића 87, Ниш - Медијана |
| Одговорно лице пројектанта: | Иван Костић |
| Потпис: | |
| Одговорни пројектант: | Славиша Кондић, дипл. инж. арх., |
| Број лиценце: | 300М55313 |
| Потпис: | |
| Број техничке документације: | 025/23-ИДР/1 |
| Место и датум: | Ниш, јануар 2024. год |

## 1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

| | |
|---|---|
| 1.1. | Насловна страна |
| 1.2. | Садржај пројекта архитектуре |
| 1.3. | Решење о именовању одговорног пројектанта |
| 1.4. | Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре |
| 1.5. | Текстуална документација:<br>- Технички опис |
| 1.6. | Нумеричка документација<br>- Преглед површина |
| 1.7. | Графичка документација:<br><br>С – Ситуациони план Р 1:250<br>А01 – Основа подрума Р 1:200<br>А02 – Основа приземља Р 1:200<br>А03 – Основа првог и трећег спрата Р 1:200<br>А04 – Основа другог и четвртог спрата Р 1:200<br>А05 – Основа тавана Р 1:200<br>А06 – Основа крова Р 1:200<br>А07 – Пресек 1-1 Р 1:200<br>А08 – Пресек 2-2 Р 1:200<br>А09 – Изглед северозапад Р 1:200<br>А10 – Изглед југозапад Р 1:200<br>А11 – Изглед југоисток Р 1:200<br>А12 – Изглед североисток Р 1:200<br>А13 – 3Д приказ<br>А14 – 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 објеката (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023), као:

**О Д Г О В О Р Н И  П Р О Ј Е К Т А Н Т**

за израду 1-Пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу Вишепородичног стамбено-пословног објеката спратности По+П+4, у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац , одређује се:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх..... 300М55313

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

Одговорно лице пројектанта: Иван Костић

Потпис:

Број техничке документације: 025/23-ИДР/1
Место и датум: Ниш, јануар 2024. год.

**1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА 1- АРХИТЕКТУРЕ**

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу Вишепородичног стамбено-пословног објеката спратности По+П+4, у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх

**И З Ј А В Љ У Ј Е М**

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката 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: 300М55313

Потпис:

Број техничке документације: 025/23-ИДР/1
Место и датум: Ниш, јануар 2024. год.

## 1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

| | |
|---|---|
| Инвеститор: | P.G.T.A.R. Neško,<br>Милентије Поповић 52,<br>16210 Власотинце |
| Објекат: | Вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4,<br>у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац |
| Врста техничке документације: | ИДР Идејно решење |
| Назив и ознака дела пројекта: | 1- пројекат архитектуре |
| За грађење/извођење радова: | нова градња |

**ОПШТЕ**

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом и Планом генералне регулације 2 - "Центар-запад" ("Службени гласник Града Лесковца" број 31/15), израђено је Идејно решење за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4, у Лесковцу, на к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац.

**ЛОКАЦИЈА**

Вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4 пројектован је у Лесковцу, на грађевинској парцели која је формирана од к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац. Површина к.п.бр. 4626 К.О. Лесковац износи 359м2, к.п.бр. 4629 К.О. Лесковац 386м2, а к.п.бр. 4630/1 К.О. Лесковац 910м2, што укупно износи 1655.00м². Предлогом препарцелације формира се грађевинска парцела површине 1655.00м²

Са северозападне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 4625/3 и 4625/2 К.О. Лесковац. Планирани објекат је од наведене границе парцеле удаљен 2.5м и према истој нема отворе. На парцели к.п.бр. 4625/3 по катастарском стању постоји објекат који је од предметног удаљен 6.16м у најужем делу те су одредбе из плана испоштоване, иако он на терену не постоји.

Предметна новопланирана грађевинска парцела се са североисточне стране граничи са к.п.бр. 4627 и 4628 К.О. Лесковац. На наведеним парцелема изграђени су објекти спратности П+2 који су евидентирани као добра која уживају претходну заштиту. Новопланирани објекат је од границе са к.п.бр. 4628 К.О. Лесковац удаљен 3.13м у најужем делу, а од постојећег објекта на истој парцели 9.71м у најужем делу (9.02м од истуреног венца), што је више од Н/2 (17.17м/2=8.59м), па су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање испоштоване.

Са југоисточне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 4634 и 4633/1 К.О. Лесковац. На поменутим суседним парцелама налазе се нижи објекти, спратности П+1 и По+П+1 који су постављени на граници парцеле и немају отворе ка истој. Планирани објекат је од поменуте границе удаљен 5м у најужем делу, чиме је испоштавана одредница из планског документа, а повољна инсолација је обезбеђена обзиром на висину суседних објеката.

Планирани објекат је са југозападне стране постављен на грађевинску линију у приземљу, док је габарит спратова прелази на висини од 3.9м (планом предвиђено минимум 3м).

Колски приступи грађевинској парцели, предвиђени су са јавне површине са северозападне стране, са к.п.бр. 4614/2. Пешачки приступи планирани су са североисточне и северозападне стране (са јавне површине улице Јужноморавских бригада).

На парцели је обезбеђен довољан број паркинг места. Потребно је 45 паркинг места, по критеријуми једно паркинг место за 70м$^2$ нето површине стамбеног простора и једно паркинг место на 60м$^2$ пословног простора (54 станова укупне корисне површине 2802.75м$^2$ и 2 локала

укупне површине 228.70м$^2$). Пројектована су 46 паркинг места, од тога 39 паркинг места у подземној гаражи и 7 паркинг места у партеру.

Предвиђено је и 414.82м$^2$ зелених површина, што износи 25.06% површине грађевинске парцеле, а у складу са планским документом (предвиђено 10%-15%). Површина зеленила у директном контакту са тлом је 201.80м$^2$, што износи 12.19%.

**ФУНКЦИЈА**

Предмет идејног решења је изградња новог вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4.

У подруму на нивоима -1.55м (225.85м.н.в.) и -2.15м (225.25м.н.в.) пројектоване су гараже са укупно 39 гаражних паркинг места. Поменуте гараже спадају у мале гараже и приступа им се преко рампи. У гаражи 1 (западни део парцеле) пројектовано је 16 гаражних места, од тога 4 паркинг места за особе са инвалидитетом. У гаражи 2 (источни део парцеле) пројектовано је 23 гаражних места.

Етажа приземља пројектована је у два нивоа, на коти +1.45м (228.85м.н.в.) и +0.85 (228.25м.н.в.). У склопу приземља пројектован је улаз у зграду са северне стране, где је омогућен приступ објекту особама са посебним потребама преко рампе. На етажи приземља пројектовано је 6 стамбених јединица и два пословна простора.

У приземљу је предвиђено и 7 паркинг места на парцели.

На I, II, III и IV спрату пројектовано је по 12 станова. Укупан број стамбених јединица у објекту је 54.

На тавану су пројектоване станарске оставе по нормативу једна остава на један стан.

Преглед површина по етажама дат је у табели 1.

| **Етажа** | **Пнето (м2)** | **Пбруто (м2)** |
|---|---|---|
| Подрум | 1017.24 | 1161.93 |
| Приземље | 630.80 | 740.72 |
| I спрат | 703.45 | 827.36 |
| II спрат | 703.45 | 827.36 |
| III спрат | 703.45 | 827.36 |
| IV спрат | 703.45 | 827.36 |
| Таван | 223.70 | 241.50 |
| **Укупно** | **4685.54** | **5453.59** |

Табела 1 - преглед површина по етажама

Преглед површина и урбанистичких параметара дат је у табели 2.

| | **Планом предвиђено** | **Остварено** |
|---|---|---|
| **к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац** | **-** | **1655.00м2** |
| **Укупна површина под објектом** | **-** | **827.36 м2** |
| **Индекс заузетости** | **до 50%** | **49.99%** |
| **Укупна БРГП надземно** | **-** | **4002.39м2** |
| **Укупна бруто површина** | **-** | **5453.59м2** |
| **Индекс изграђености** | **-** | **2.42** |
| **Укупна нето површина** | **-** | **4685.54м2** |
| **Зелене површине** | **-** | **414.82 м2** |
| **Спратност објекта** | **до П+4** | **По+П+4** |
| **Висина објекта (венца)** | **-** | **17.17м** |

| | | |
|---|---|---|
| **Проценат зелених површ.** | **10%-15%** | **25.06%** |
| **Број паркинг места** | **најмање 45** | **46** |
| **Број станова** | **-** | **54** |

Табела 2 - преглед површина и урбанистичких параметара

**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.

Спратна висина подрума је 300цм, приземља 290цм и 350цм, а спратова 290 цм.

Кров је предвиђен као кос, са нагибом од 30°.

**МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА**

Фасадни зидови су вишеслојни, од гитер блокова дебљине 20цм са одговарајућом термоизолацијом и завршном обрадом у демит фасади. Дебљина термоизолације у складу са будућим елаборатом енергетске ефикасности.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм. 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 50цм (у зависности од будућег прорачуна). У гаражи се као завршна облога изводи феробетон, 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, важећом регулативом и Планом генералне регулације 2 - “Центар-запад” (“Службени гласник Града Лесковца” број 31/15), потребно је обезбедити 45 паркинг места, по критеријуми једно паркинг место за 70м$^2$ нето површине стамбеног простора и једно паркинг место за 60м$^2$ површине пословног простора (54 станова укупне корисне површине 2802.75м$^2$ и 2 локала укупне површине 228.70м$^2$). Пројектована су 46 паркинг места, од тога 39 паркинг места у подземној гаражи и 7 паркинг места у партеру. Четири паркинг места у подземној гаражи пројектована су за особе са инвалидитетом.

**ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне. У зимским месецима предвиђено је грејање на струју.

**ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА**

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевим 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. 300М55313

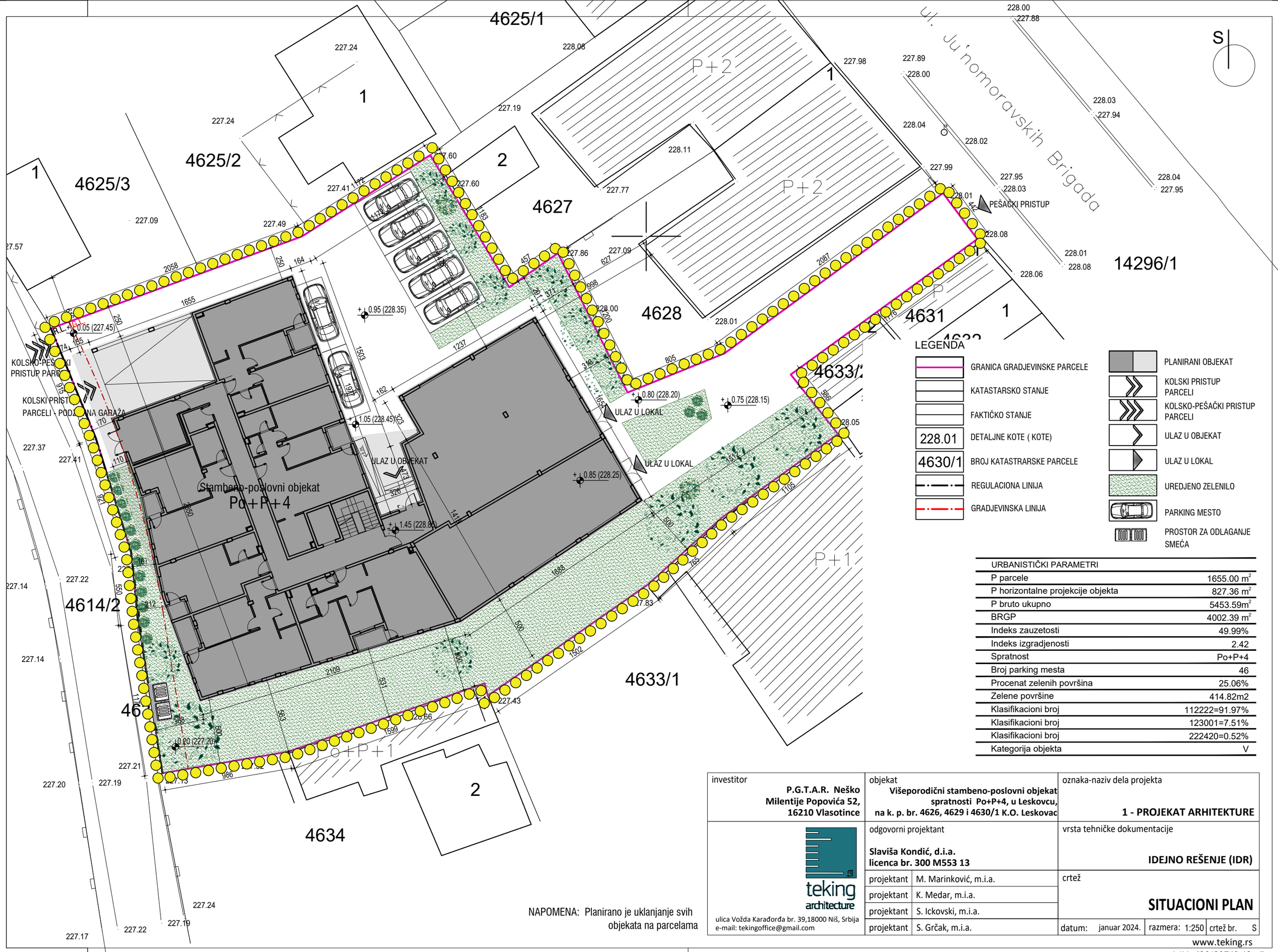
## 1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

| | Планом предвиђено | Остварено |
|---|---|---|
| **к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац** | **-** | **1655.00м2** |
| **Укупна површина под објектом** | **-** | **827.36 м2** |
| **Индекс заузетости** | **до 50%** | **49.99%** |
| **Укупна БРГП надземно** | **-** | **4002.39м2** |
| **Укупна бруто површина** | **-** | **5453.59м2** |
| **Индекс изграђености** | **-** | **2.42** |
| **Укупна нето површина** | **-** | **4685.54м2** |
| **Зелене површине** | **-** | **414.82 м2** |
| **Спратност објекта** | **до П+4** | **По+П+4** |
| **Висина објекта (венца)** | **-** | **17.17м** |
| **Проценат зелених површ.** | **10%-15%** | **25.06%** |
| **Број паркинг места** | **најмање 45** | **46** |
| **Број станова** | **-** | **54** |

**Укупно** – 54 станова

Одговорни пројектант:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх
Лиценца бр. 300М55313




NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

## LEGENDA

- GRANICA GRADJEVINSKE PARCELE
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 228.01 DETALJNE KOTE ( KOTE)
- 4630/1 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
- ULAZ U OBJEKAT
- ULAZ U LOKAL
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEĆA

| URBANISTIČKI PARAMETRI | |
|---|---|
| P parcele | 1655.00 m² |
| P horizontalne projekcije objekta | 827.36 m² |
| P bruto ukupno | 5453.59m² |
| BRGP | 4002.39 m² |
| Indeks zauzetosti | 49.99% |
| Indeks izgradjenosti | 2.42 |
| Spratnost | Po+P+4 |
| Broj parking mesta | 46 |
| Procenat zelenih površina | 25.06% |
| Zelene površine | 414.82m2 |
| Klasifikacioni broj | 112222=91.97% |
| Klasifikacioni broj | 123001=7.51% |
| Klasifikacioni broj | 222420=0.52% |
| Kategorija objekta | V |

| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE** |
| teking architecture<br>ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | **SITUACIONI PLAN** |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:250 crtež br. S |

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)

| | | P (m2) |
|---|---|---|
| a | Rampe sa tri parking mesta | 211.14 |
| b | Garaža 1 | 374.29 |
| c | Garaža 2 | 395.84 |
| d | Prost. za pov. nadpritiska | 3.85 |
| e | Lift | 4.82 |
| f | Stepenište i hodnik | 14.93 |
| g | Prost. za pov. nadpritiska | 12.37 |
| P neto | | 1017.24 |
| P bruto | | 1161.93 |

investitor
**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince**

objekat
**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac**

oznaka-naziv dela projekta
**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

odgovorni projektant
**Slaviša Kondić, d.i.a.**
**licenca br. 300 M553 13**

vrsta tehničke dokumentacije
**IDEJNO REŠENJE (IDR)**

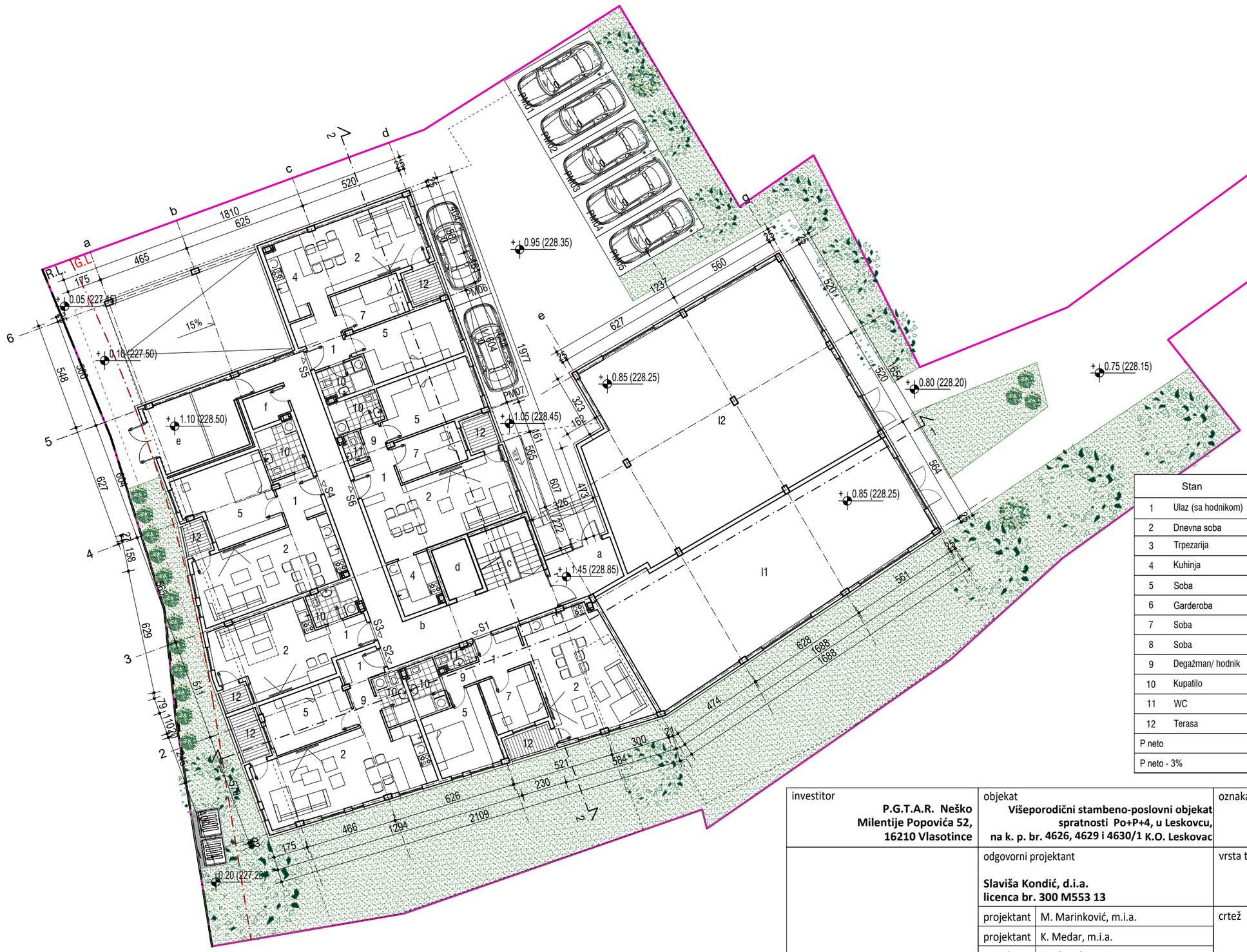
| | |
|---|---|
| projektant | M. Marinković, m.i.a. |
| projektant | K. Medar, m.i.a. |
| projektant | S. Ickovski, m.i.a. |
| projektant | S. Grčak, m.i.a. |

crtež
# OSNOVA PODZEMNE GARAŽE

datum: januar 2024. | razmera: 1:200 | crtež br. a01

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
e-mail: tekingoffice@gmail.com
www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)




| | | P (m2) |
|---|---|---|
| a | Vetrobran | 7.97 |
| b | Hodnik | 41.77 |
| c | Stepenište | 8.73 |
| d | Lift | 4.82 |
| e | Trafostanica | 15.77 |
| f | Ostava | 3.25 |
| I1 | Lokal 1 | 96.12 |
| I2 | Lokal 2 | 132.58 |
| S1 | Stan S1 | 61.67 |
| S2 | Stan S2 | 53.32 |
| S3 | Stan S3 | 29.59 |
| S3 | Stan S3 | 52.70 |
| S5 | Stan S5 | 58.89 |
| S6 | Stan S6 | 63.62 |
| P neto | | 630.80 |
| P bruto | | 740.72 |
| BRGP | | 730.59 |

| | Stan | S1 | S2 | S3 | S4 | S5 | S6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ulaz (sa hodnikom) | 4.47 | 3.13 | 3.71 | 4.76 | 6.25 | 3.60 |
| 2 | Dnevna soba | | | | | | |
| 3 | Trpezarija | 29.02 | 30.63 | 21.30 | 25.41 | 19.27 | 25.45 |
| 4 | Kuhinja | | | | | 7.31 | 5.95 |
| 5 | Soba | 12.03 | 11.76 | | 17.20 | 14.17 | 13.96 |
| 6 | Garderoba | | | | | | |
| 7 | Soba | 7.75 | | | | 7.22 | 7.25 |
| 8 | Soba | | | | | | |
| 9 | Degažman/ hodnik | 1.85 | 2.45 | | | | 1.64 |
| 10 | Kupatilo | 4.21 | 3.83 | 4.08 | 5.24 | 3.87 | 4.00 |
| 11 | WC | 1.65 | | | | | 1.44 |
| 12 | Terasa | 2.60 | 3.17 | 1.42 | 1.72 | 2.62 | 2.30 |
| P neto | | 63.58 | 54.97 | 30.51 | 54.33 | 60.71 | 65.59 |
| P neto - 3% | | 61.67 | 53.32 | 29.59 | 52.70 | 58.89 | 63.62 |

investitor
**P.G.T.A.R. Neško**
**Milentije Popovića 52,**
**16210 Vlasotince**

objekat
**Višeporodični stambeno-poslovni objekat**
**spratnosti Po+P+4, u Leskovcu,**
**na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac**

oznaka-naziv dela projekta
**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

odgovorni projektant
**Slaviša Kondić, d.i.a.**
**licenca br. 300 M553 13**

vrsta tehničke dokumentacije
**IDEJNO REŠENJE (IDR)**

| | |
|---|---|
| projektant | M. Marinković, m.i.a. |
| projektant | K. Medar, m.i.a. |
| projektant | S. Ickovski, m.i.a. |
| projektant | S. Grčak, m.i.a. |

crtež
# OSNOVA PRIZEMLJA

datum: januar 2024. | razmera: 1:200 | crtež br. a02

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
e-mail: tekingoffice@gmail.com
www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)

| | | P (m2) |
|---|---|---|
| a | Hodnik | 69.16 |
| b | Lift | 4.82 |
| c | Stepenište | 8.73 |
| S7 | Stan S7, S31 | 35.83 |
| S8 | Stan S8, S32 | 40.33 |
| S9 | Stan S9, S33 | 35.88 |
| S10 | Stan S10, S34 | 58.20 |
| S11 | Stan S11, S35 | 83.94 |
| S12 | Stan S12, S36 | 62.94 |

| | | |
|---|---|---|
| S13 | Stan S13, S37 | 65.75 |
| S14 | Stan S14, S38 | 59.81 |
| S15 | Stan S17, S39 | 65.49 |
| S16 | Stan S16, S40 | 26.26 |
| S17 | Stan S17, S41 | 48.00 |
| S18 | Stan S18, S42 | 38.31 |
| P neto | | 703.45 |
| P bruto | | 827.36 |
| BRGP | | 817.95 |

| | Stan | S7 | S8 | S9 | S10 | S11 | S12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ulaz (sa hodnikom) | 2.79 | 2.13 | 1.74 | 4.47 | 6.19 | 5.54 |
| 2 | Dnevna soba | 15.67 | 17.23 | 21.32 | 25.44 | 31.53 | 27.48 |
| 3 | Trpezarija | | | | | | |
| 4 | Kuhinja | 5.56 | 5.89 | | | | |
| 5 | Soba | 7.68 | 10.36 | 7.94 | 12.03 | 16.04 | 12.62 |
| 6 | Garderoba | | | | | | |
| 7 | Soba | | | | 7.75 | 9.36 | 9.54 |
| 8 | Soba | | | | | 9.34 | |
| 9 | Degažman/ hodnik | | | | 1.85 | 2.41 | |
| 10 | Kupatilo | 3.33 | 3.66 | 3.79 | 4.21 | 4.08 | 3.76 |
| 11 | WC | | | | 1.65 | 2.74 | |
| 12 | Terasa | 1.91 | 2.31 | 2.19 | 2.60 | 4.85 | 5.95 |
| P neto | | 36.94 | 41.58 | 36.98 | 60.00 | 86.54 | 64.89 |
| P neto - 3% | | 35.83 | 40.33 | 35.87 | 58.20 | 83.94 | 62.94 |

| | Stan | S13 | S14 | S15 | S16 | S17 | S18 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ulaz (sa hodnikom) | 5.95 | 6.03 | 3.60 | 2.06 | 2.13 | 2.69 |
| 2 | Dnevna soba | 23.69 | 21.32 | 26.37 | 20.62 | 23.31 | 17.39 |
| 3 | Trpezarija | | | | | | |
| 4 | Kuhinja | 6.46 | 6.09 | 5.95 | | | 5.60 |
| 5 | Soba | 16.09 | 14.29 | 13.96 | | 11.03 | 8.81 |
| 6 | Garderoba | | | | | | |
| 7 | Soba | 8.82 | 7.44 | 7.46 | | 7.03 | |
| 8 | Soba | | | | | | |
| 9 | Degažman/ hodnik | | | 1.64 | | | |
| 10 | Kupatilo | 4.05 | 3.87 | 4.00 | 4.39 | 3.66 | 3.32 |
| 11 | WC | | | 1.44 | | | |
| 12 | Terasa | 2.72 | 2.62 | 3.10 | | 2.32 | 1.68 |
| P neto | | 67.78 | 61.66 | 67.52 | 27.07 | 49.48 | 39.49 |
| P neto - 3% | | 65.75 | 59.81 | 65.49 | 26.26 | 48.00 | 38.31 |

investitor
**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince**

objekat
**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac**

oznaka-naziv dela projekta
**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

odgovorni projektant
**Slaviša Kondić, d.i.a.**
**licenca br. 300 M553 13**

vrsta tehničke dokumentacije
**IDEJNO REŠENJE (IDR)**

| | |
|---|---|
| projektant | M. Marinković, m.i.a. |
| projektant | K. Medar, m.i.a. |
| projektant | S. Ickovski, m.i.a. |
| projektant | S. Grčak, m.i.a. |

crtež
**OSNOVA 1. I 3. SPRATA**

datum: januar 2024. | razmera: 1:200 | crtež br. a03

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
e-mail: tekingoffice@gmail.com
www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)

| | | P (m2) |
|---|---|---|
| a | Hodnik | 69.16 |
| b | Lift | 4.82 |
| c | Stepenište | 8.73 |
| S19 | Stan S19, S43 | 35.83 |
| S20 | Stan S20, S44 | 40.33 |
| S21 | Stan S21, S45 | 35.88 |
| S22 | Stan S22, S46 | 58.20 |
| S23 | Stan S23, S47 | 83.94 |
| S24 | Stan S24, S48 | 62.94 |

| | | |
|---|---|---|
| S25 | Stan S25, S49 | 65.75 |
| S26 | Stan S26, S50 | 59.81 |
| S27 | Stan S27, S51 | 65.49 |
| S28 | Stan S28, S52 | 26.26 |
| S29 | Stan S29, S53 | 48.00 |
| S30 | Stan S30, S54 | 38.31 |
| P neto | | 703.45 |
| P bruto | | 827.36 |
| BRGP | | 817.95 |

| | Stan | S19 | S20 | S21 | S22 | S23 | S24 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ulaz (sa hodnikom) | 2.79 | 2.13 | 1.74 | 4.47 | 6.19 | 5.54 |
| 2 | Dnevna soba | 15.67 | 17.23 | 21.33 | 25.44 | 31.53 | 27.48 |
| 3 | Trpezarija | | | | | | |
| 4 | Kuhinja | 5.56 | 5.89 | | | | |
| 5 | Soba | 7.68 | 10.36 | 7.94 | 12.03 | 16.04 | 12.62 |
| 6 | Garderoba | | | | | | |
| 7 | Soba | | | | 7.75 | 9.36 | 9.54 |
| 8 | Soba | | | | | 9.34 | |
| 9 | Degažman/ hodnik | | | | 1.85 | 2.41 | |
| 10 | Kupatilo | 3.33 | 3.66 | 3.79 | 4.21 | 4.08 | 3.76 |
| 11 | WC | | | | 1.65 | 2.74 | |
| 12 | Terasa | 1.91 | 2.31 | 2.19 | 2.60 | 4.85 | 5.95 |
| P neto | | 36.94 | 41.58 | 36.99 | 60.00 | 86.54 | 64.89 |
| P neto - 3% | | 35.83 | 40.33 | 35.88 | 58.20 | 83.94 | 62.94 |

| | Stan | S25 | S26 | S27 | S28 | S29 | S30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ulaz (sa hodnikom) | 5.95 | 6.03 | 3.60 | 2.06 | 2.13 | 2.69 |
| 2 | Dnevna soba | 23.69 | 21.32 | 26.37 | 20.62 | 23.31 | 17.39 |
| 3 | Trpezarija | | | | | | |
| 4 | Kuhinja | 6.46 | 6.09 | 5.95 | | | 5.60 |
| 5 | Soba | 16.09 | 14.29 | 13.96 | | 11.03 | 8.81 |
| 6 | Garderoba | | | | | | |
| 7 | Soba | 8.82 | 7.44 | 7.46 | | 7.03 | |
| 8 | Soba | | | | | | |
| 9 | Degažman/ hodnik | | | 1.64 | | | |
| 10 | Kupatilo | 4.05 | 3.87 | 4.00 | 4.39 | 3.66 | 3.32 |
| 11 | WC | | | 1.44 | | | |
| 12 | Terasa | 2.72 | 2.62 | 3.10 | | 2.32 | 1.68 |
| P neto | | 67.78 | 61.66 | 67.52 | 27.07 | 49.48 | 39.49 |
| P neto - 3% | | 65.75 | 59.81 | 65.49 | 26.26 | 48.00 | 38.31 |

investitor
**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince**

objekat
**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac**

oznaka-naziv dela projekta
**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

odgovorni projektant
**Slaviša Kondić, d.i.a.**
**licenca br. 300 M553 13**

vrsta tehničke dokumentacije
**IDEJNO REŠENJE (IDR)**

| | |
|---|---|
| projektant | M. Marinković, m.i.a. |
| projektant | K. Medar, m.i.a. |
| projektant | S. Ickovski, m.i.a. |
| projektant | S. Grčak, m.i.a. |

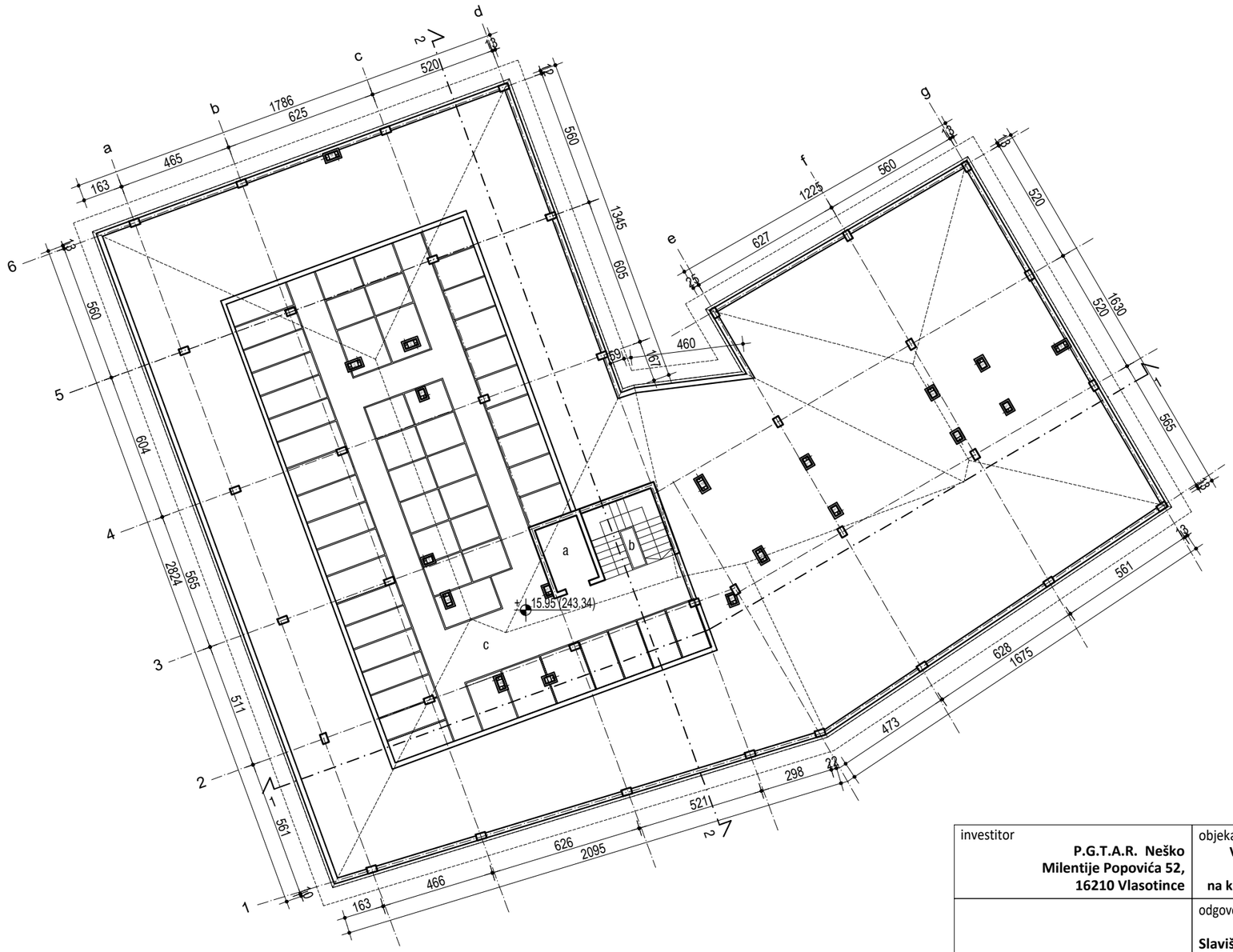
crtež
**OSNOVA 2. I 4. SPRATA**

datum: januar 2024. | razmera: 1:200 | crtež br. a04

ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija
e-mail: tekingoffice@gmail.com

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)

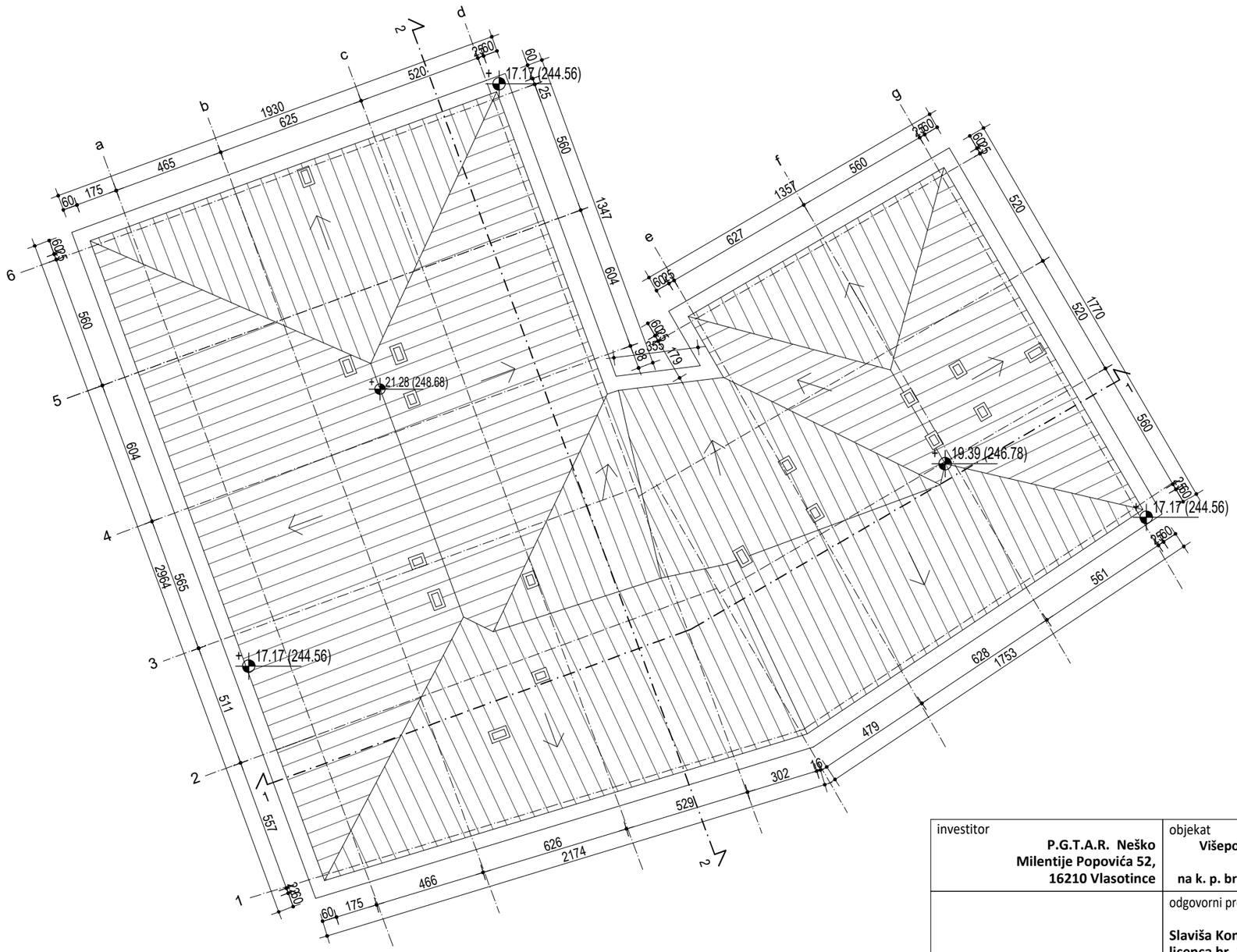



| | | P (m2) |
|---|---|---|
| a | Lift | 4.82 |
| b | Stepenište | 8.73 |
| c | Ostave | 210.15 |
| P neto | | 223.70 |
| P bruto | | 241.50 |

| investitor | objekat | oznaka-naziv dela projekta |
|---|---|---|
| **P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | **Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant M. Marinković, m.i.a.<br>projektant K. Medar, m.i.a.<br>projektant S. Ickovski, m.i.a.<br>projektant S. Grčak, m.i.a. | crtež<br>**OSNOVA TAVANA** |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | | datum: januar 2024. razmera: 1:200 crtež br. a05 |

www.teking.rs

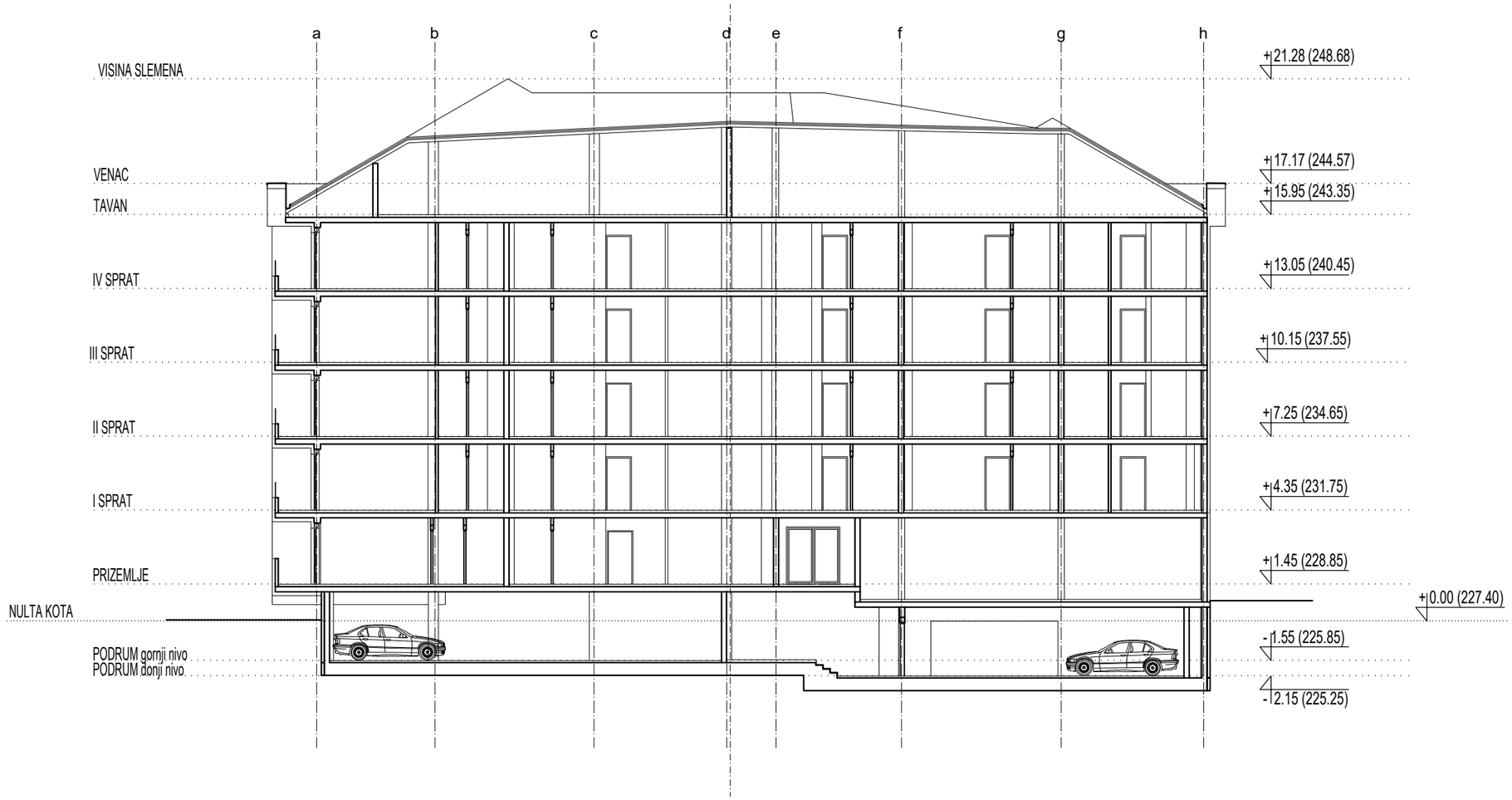
*L/H=420/297(0.12m²)*




| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež<br>**OSNOVA KROVNIH RAVNI** |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. / razmera: 1:200 / crtež br. a06 |

www.teking.rs

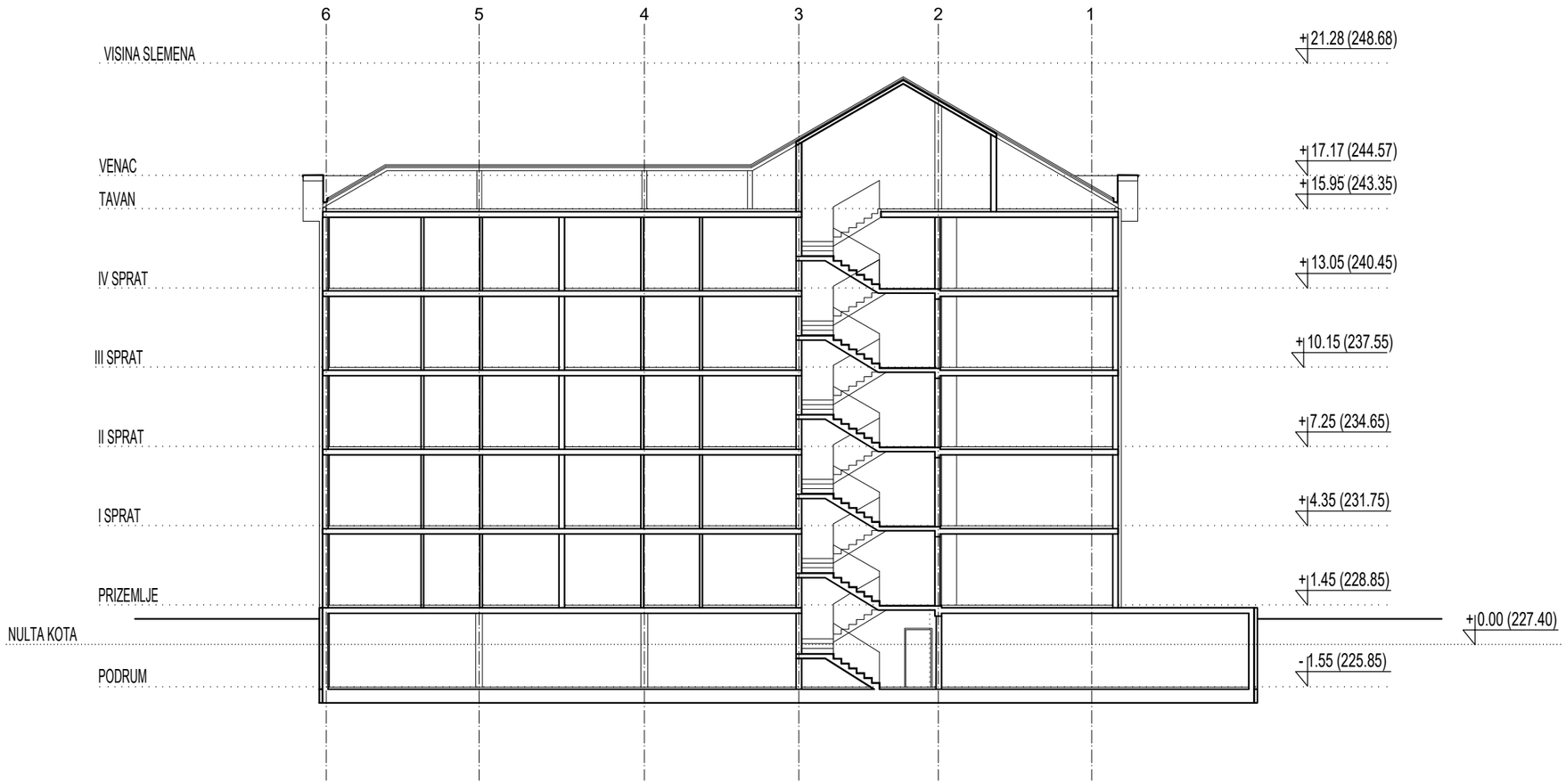
*L/H=420/297(0.12m²)*




| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | **PRESEK 1-1** |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:200 crtež br. a07 |

www.teking.rs

*L/H=420/297(0.12m²)*




| investitor | objekat | oznaka-naziv dela projekta |
|---|---|---|
| **P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | **Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant M. Marinković, m.i.a.<br>projektant K. Medar, m.i.a.<br>projektant S. Ickovski, m.i.a.<br>projektant S. Grčak, m.i.a. | crtež<br>**PRESEK 2-2** |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | | datum: januar 2024. razmera: 1:200 crtež br. a08 |

www.teking.rs

*L/H=420/297(0.12m²)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež<br>**SEVEROZAPADNI IZGLED** |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:200 crtež br. a09 |

www.teking.rs

*L/H=420/297(0.12m²)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | **JUGOZAPADNI IZGLED** |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. / razmera: 1:200 / crtež br. a10 |

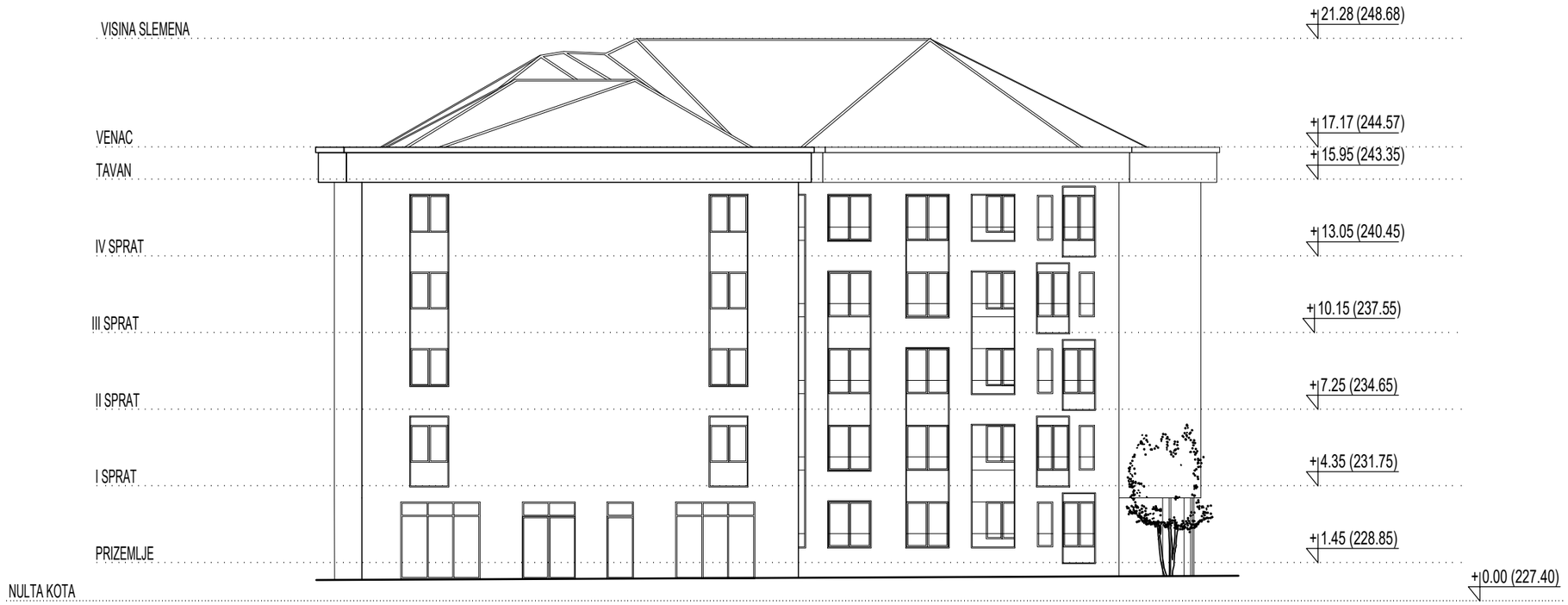
www.teking.rs

*L/H=420/297(0.12m²)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež<br>**JUGOISTOČNI IZGLED** |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. / razmera: 1:200 / crtež br. a11 |

www.teking.rs

*L/H=420/297(0.12m²)*




| | | | |
|---|---|---|---|
| investitor<br>**P.G.T.A.R. Neško**<br>**Milentije Popovića 52,**<br>**16210 Vlasotince** | objekat<br>**Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | | oznaka-naziv dela projekta<br>**1 - PROJEKAT ARHITEKTURE** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant | M. Marinković, m.i.a. | crtež |
| | projektant | K. Medar, m.i.a. | **SEVEROISTOČNI IZGLED** |
| | projektant | S. Ickovski, m.i.a. | |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | projektant | S. Grčak, m.i.a. | datum: januar 2024. razmera: 1:200 crtež br. a12 |

www.teking.rs

*L/H=420/297(0.12m²)*

| investitor | objekat | oznaka-naziv dela projekta |
|---|---|---|
| **P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | **Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant: M. Marinković, m.i.a.<br>projektant: K. Medar, m.i.a.<br>projektant: S. Ickovski, m.i.a.<br>projektant: S. Grčak, m.i.a. | crtež<br>**3D PRIKAZ** |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | | datum: januar 2024. razmera: 1:200 crtež br. a13 |

www.teking.rs

*L/H=210/297(0.06m²)*

| investitor | objekat | oznaka-naziv dela projekta |
|---|---|---|
| **P.G.T.A.R. Neško Milentije Popovića 52, 16210 Vlasotince** | **Višeporodični stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+4, u Leskovcu, na k. p. br. 4626, 4629 i 4630/1 K.O. Leskovac** | **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE** |
| | odgovorni projektant<br>**Slaviša Kondić, d.i.a.**<br>**licenca br. 300 M553 13** | vrsta tehničke dokumentacije<br>**IDEJNO REŠENJE (IDR)** |
| | projektant: M. Marinković, m.i.a.<br>projektant: K. Medar, m.i.a.<br>projektant: S. Ickovski, m.i.a.<br>projektant: S. Grčak, m.i.a. | crtež<br>**3D PRIKAZ** |
| ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija<br>e-mail: tekingoffice@gmail.com | | datum: januar 2024. razmera: 1:200 crtež br. a14 |

www.teking.rs

*L/H=210/297(0.06m²)*

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000126078490

Регистар привредних субјеката
БД 42585/2017

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%

**О б р а з л о ж е њ е**

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.

РЕГИСТРАТОР
Миладин Чаглов

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 ИМЕ

| | |
|---|---|
| Пословно 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 рачуни**

105-223-39
160-80161-56

**Подаци о статуту / оснивачком акту**

☐ Постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

**Законски (статутарни) заступници**

**Физичка лица**

1. Име: Милан Презиме: Костић

ЈМБГ: 2009975733526

Функција: Директор

Ограничење супотписом: не постоји ограничење супотписом

**Чланови / Сувласници**

**Подаци о члану**

Име и презиме: Милан Костић

ЈМБГ: 2009975733526

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD | |
| Уплаћен: 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD | 16. децембар 1999 |

**Сувласништво удела од** износ(%): **100,00000**

**Основни капитал друштва**

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 5.205,01 EUR, у противвредности од | |

| | |
|---|---|
| 61.080,79 RSD | |
| износ | датум |
| Уплаћен: 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD | 16. децембар 1999 |

Регистратор, Миладин Маглов

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000126078490

Регистар привредних субјеката
БД 42585/2017

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.

РЕГИСТРАТОР
Миладин Чаглов

**Т Е К И Н Г  Д.О.О.**
**Огранак: TEKING ARCHITECTURE**
**Шифра делатности 7111**
Булевар Немањића 87/48, 18000 Ниш, Србија
**Седиште: Ул. Вожда Карађорђа 39,Ниш, Србија**
Тел/Факс +381 18 240426
Матични број: 06 06 98 86
Регистарски број:  073 06 06 98 86
ПИБ 100338369
ж.р.160-80152-83 "БАНКА ИНТЕСА" а.д.- П.Ј.Ниш
Лиценца: 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, 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 к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац за потребе изградње вишепородичног стамбено – пословног објекта спратности По+П+4** којим се одређује за одговорног урбанисту:

**Славиша Кондић, дипл.инж.арх.**
Број лиценце 221А23221, архитекта урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура.

У Нишу, децембар 2023.године

Иван Костић д.и.а., директор

**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

**Р Е Ш Е Њ Е**

**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: 221А23221, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

**О б р а з л о ж е њ е**

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: очитану 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 израдом 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**

Број: 02-12/2024-2735
Београд, 31.01.2024. године

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

# ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Славиша М. Кондић, дипл. инж. арх.
лиценца број

**221А 232 21**

**Архитекта урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 22.08.2024. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

# ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Ја, **Славиша Кондић, дипл.инж.арх.,** одговорни урбаниста на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације к.п.бр. 4626, 4629 и 4630/1 К.О. Лесковац за потребе изградње вишепородичног стамбено – пословног објеката спратности По+П+4, на основу члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторногиурбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019).

## И З Ј А В Љ У Ј Е М

Да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, и да је израђен у складу са важећим планским документом Планом генералне регулације 2 "Центар-запад" у Лесковцу (Службени гласник града Лецковца, бр. 31/15.

Славиша Кондић, дипл. инг. арх.
лиценца број 221А23221

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

## ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

**Славиша М. Кондић**

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 01078053181

одговорни пројектант

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

Број лиценце

**300 М552 13**

У Београду,
22. августа 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

Број: 02-12/2024-2736
Београд, 31.01.2024. године

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

# ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Славиша М. Кондић, дипл. инж. арх.
лиценца број

**300 М552 13**

**Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 22.08.2024. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**
**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА**
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

На основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021) издаје:

## ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ** | **Број предмета и датум подношења захтева** | | 350-214/23-02 од 06.04.2023.године |
| | **Број и датум издавања информације** | | 350-214/23-02 од 10.04.2023.године |
| | **ПРЕДМЕТ** | | Информација о локацији за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП бр.4630/1, 4629 и 4626 КО Лесковац |
| | **Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса** | | Производно –грађевинска, трговинска и аутопревозничка радња „Нешко“ - Стојичић Верица предузетник Власотинце |
| | **Приложена документација** | | Катастарско топографски план бр.952-065-26512/2023 од 28.03.2023.године израђен од Геодетског бироа „Геокота“ Лесковац |
| | **Адреса локације -место, улица и број** | | Лесковац, ул. Јужноморавских бригада и Васе Пелагића |
| | **Плански основ** | | План генералне регулације 2 - „Центар-запад“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр.31/15) |
| | **Грађевински блок/ зона/ сектор** | | Целина 2, подцелина 2ц |
| | **Спровођење планског документа на предметној локацији** | | По Плану генералне регулације 2 - „Центар-запад“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр.31/15)<br>(За потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања **обавезна је израда Урбанистичког пројекта**) |
| | **Намена земљишта по планском документу** | КП бр.4630/1 КО Лесковац | Породично становање – површина остале намене<br>Линијски центар<br>Проширена зона амбијенталних вредности |
| | | КП бр.4629 КО Лесковац | Породично становање – површина остале намене<br>Проширена зона амбијенталних вредности |
| | | КП бр.4626 КО Лесковац | Породично становање – површина остале намене<br>Проширена зона амбијенталних вредности |

НАПОМЕНА: Објекти на суседним КП бр. 4628 и 4627 КО Лесковац евидентирани су као добра која уживају претходну заштиту

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
## ОПШТА ПРАВИЛА

| | |
|---|---|
| **ПЛАНИРАНА НАМЕНА** | Породично становање<br>Линијски центар<br>Проширена зона амбијенталних вредности |

**1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**

**III - Преглед непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту**

*НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА У ПРОСТОРНО-ПЛАНСКОЈ И УРБАНИСТИЧКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ*

објеката. Од јавних површина и објеката заступљене су трафостанице, објекат Основне школе „Васа Пелагић“ и објекат Опште болнице.

## 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

***Целина 2:*** П= 17,60ha – грађевински Блок 20

***Земљиште:*** Грађевинско.

***Намена:*** Зона становања, зона образовања и зона здравства.

У оквиру целине издвајају се пет подцелина: 2а, 2б, 2ц, 2д и 2е.

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

***Подцелина 2ц:*** П= 2,12ha – део грађевинског Блока 20

***Земљиште:*** Грађевинско.

***Граница:*** Северна /осовина ул.Васе Пелагића, источна /осовина ул.Јужноморавских бригада, јужна /осовина ул.Ђуре Даничића и осовином планираног наставка ул.Ђуре Даничића и западна /осовина ул.Марка Црног.

***Намена***: Зона становања (породично и породично са централним садржајима) и зона образовања.

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

***Планира се:*** Претежна намена у оквиру целине је породично становање, која се задржава и унапређује према параметрима за зону становања. Могућа је изградња садржаја компатибилних намена, а забрањена изградња садржаја који би угрозили претежну намену и угрозили животну средину. Постојећи грађевински фонд се задржава и унапређује према параметрима дефинисаним за ову зону кроз санацију, адаптацију, реконструкцију и доградњу.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката остале намене (стамбени, помоћни, пословни), јавних објеката и површина, реконструкција комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

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

Пословни објекти у виду услуга заступљени у оквиру зоне дуж улице Јужноморавских бригада, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта, задржавају се и унапређују према смерницама из Плана.

Комплекс основне школе са јужне и источне стране треба јавном површином - улицом да се одвоји од индивидуалног становања. Овај комплекс се задржава и унапређење зоне образовања своди се на уређење школског комплекса, реконструкцију појединих објеката и адаптацију постојећих објеката (фискултурна сала, отворени терени, кабинети, специјализоване учионице, здравствени блокови), како би се оспособили за што функционалније одржавање наставе, у складу са прописима за ову врсту објеката, али евентулано и доградњу.

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

***Реализација и спровођење:*** Сви садржаји у обухвату подцелине реализују се директно према смерницама из Плана генералне регулације 2.

#### 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:***

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

**Табела 3. - Табела претежних и компатибилних намена**

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

## 2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

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

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

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

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

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

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

**Општим правилима за изградњу** уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, 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 300м$^2$. Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација.<br>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.<br>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.<br>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац 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.<br>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.<br>***Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистистичке регулације и ограничења.*** |
| **Грађевинска линија** | То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.<br>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.<br>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.<br>Грађевински објекат се поставља са предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.<br>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.<br>***Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистистичке регулације и ограничења.***<br>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера. |
| **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ** | |
| **Класа и намена објеката чија је изградња забрањена** | То су објекти:<br>- објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,<br>- на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре,<br>- у заштитној зони водотокова и<br>- на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом. |

| | |
|---|---|
| **Положај објекта на парцели** | Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:<br>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,<br>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,<br>3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,<br>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и<br>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.<br>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле. |
| **Висина објекта** | Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.<br>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.<br>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.<br>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.<br>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.<br>Релативна висина је:<br>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,<br>2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до котевенца,<br>3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,<br>4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.<br>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:<br>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,<br>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише ½ спратне висине од нулте коте,<br>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 ½ спратне висине<br>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.<br>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).<br>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.). |

| | | |
|---|---|---|
| | **Грађевински елементи објеката** | **Елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:<br>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,<br>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,<br>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,<br>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<br>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. |
| | **Испади на објекту** | **Испади на објекту** (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односнорегулационy линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.<br>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 регулационy линију и ако савлађују висину до 0,90m.<br>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.<br>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.<br>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 регулационy линију.<br>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулационy линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:<br>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и<br>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.<br>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.<br>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.<br>За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.<br>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.<br>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.<br>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%.<br>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. |
| **Ограђивање** | Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. |
| **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго** | Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.<br>Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.<br>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). |

**2.3. УРБАНИСТИЧКЕ ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

**2.3.1. Заштита животне средине, живота и здравља људи**

**Мере заштите од елементарних непогода**

На сеизмолошкој карти публикованој 1987. год., која показује очекивани максимални интензитет **земљотреса** са вероватноћом појаве 63%, територија Лесковца налази се у рејону **8°MCS** сеизмичког интензитета (на олеати за повратни период од 500 година). Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју Лесковца је био **5°МСК-64** као манифестација земљотреса Копаоник. У употреби је: "Правилник 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).

**Мере заштите од пожара**

У циљу спровођења заштите и спасавања од елементарних непогода и других несрећа издвајају се следеће превентивне и урбанистичке мере (урбанистичким решењем утицати на смањење угрожености):

- планирати изградњу саобраћајне мреже са алтернативним правцима; ширину саобраћајница дефинисати у зависности од зарушавања и могућности прилаза објектима у фази спасавања затрпаних;
- планирати прстенасто снабдевања електричном енергијом, као и изградњу мањих система који могу функционисати аутономно у посебним условима;
- планирати неопходне слободнепросторе, зелене површине и појасеве; усмеравати градњу нових привредних објеката у плански дефинисаним зонама.

**2.3.2. Заштита природних и културних добара**

**Услови заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних добара**

Када су у питању утврђена непокретна културна добра, добра која уживају предходну заштиту и евидентирана добра, неопходно је израдити **Студију** којом би биле обухваћане следеће активности:

- Истраживање података, прикупљање документације и валоризација споменичких вредности евидентираних добара са израдом графичког приказа.
- Утврђивање посебних услова заштите за сваки појединачни објекат или комплекс са дефинисањем граница заштите и заштићене околине.
- Усаглашавање услова и мера заштите са обрађивачима Плана генералне регулације.

**Мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту**

Планом генералне регулацијe поред услова треба утврдити и мере заштите непокретних културних добара и добара под претходном заштитом, које ће се примењивати и реализовати као део активности на спровођењу Плана.

**1.** Обезбедити услове за израду посебне студије о валоризацији непокретних културних добара и добара под претходном заштитом на територији подручја обухваћеног границама плана генералне регулације број 2, Града Лесковца, која треба да садржи све релевантне податке о свим објектима, или локалитетима, обрађене тако да се на основу њих могу утврдити конкретни појединачни услови и мере заштите (Студију израђује територијално надлежни Завод за заштиту споменика културе Ниш, а финансира од стране инвеститора израде Плана).

**2.** Остварити заштиту кроз документацију, као обавезни, примарни вид заштите, израдом потпуне генералне стручне и техничке документације свих утврђених непокретних културних добара и евидентираних добара под претходном заштитом.

**3.** Планом генералне регулције треба предвидети и створити услове за потпуну и трајну заштиту непокретних културних добара ревитализацијом и презентацијом, конзерваторско-рестаураторским радовима и другим одговарајућим методама, а пре свега укључивањем у даље развојне токове.

**4.** Планом генералне регулције предвидети обавезу сопственика, корисника и других субјеката који располажу непокретним културним добрима, да сваком заштићеном објекту посвећују пуну пажњу прибављајући и спроводећи посебене услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом.

**5.** Повећање габарита и спратности доградњама, надградњама и сличним интервенцијама на непокретним културним добрима треба планирати са највећом одговорношћу **само у изузетним, оправданим случајевима** и то у непосредној консултацији са Заводом за заштиту споменика културе Ниш.

**6.** Планом генералне регулције треба створити предуслове за корекцију свих негативних појава у односу према непокретним културним добрима и добрима која уживају претходну заштиту. То се пре свега односи на елиминисање планираних и реализованих интервенција у простору, које директно или индиректно угрожавају споменичке вредности, али и на све реализоване или планиране неадекватне и непожељне интервенције на појединим заштићеним објектима.

**7.** Планом генералне регулције инсистирати на успостављању хармоничног просторног склада у амбијентима са споменичким вредностима, пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу и другим методама које доприносе остваривању виших домета и унапређењу градитељског стваралаштва у обухваћеном простору.

**Смернице за примену и спровођење услова и мера заштите**

1. Услове и мере заштите треба оперативно користити и применити у процесу обраде плана, а нарочито при решавању саобраћаја, изградње, намене површина и т.сл.
2. Услови и мере заштите, поред текста садрже и графички прилог који илуструју изложене податке и ставове и чине саставни део акта о условима и мерама заштите, затим фото-документацију објеката ове целине и картон валоризације целине.
3. Акт о условима и мерама заштите, поред непосредне примене у обради плана, обавезно чини и саставни део документационе основе плана.

**2.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње**

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

**2.3.4. Мере и стандарди приступачности**

Мере и стандарди приступачности којима се обезбеђује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, дефинишу се важећим Правилинком о техничким стандардима.

Приступачност се односи на зграде јавне и пословне намене, објекте за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и на стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова.

Мере и стандарди приступачности се односи на планирање нових објеката и простора, пројектовање и изградњу и доградњу објеката. Такође се односе и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

Објекти за јавно коришћење јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.

## 2.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

### 2.4.3. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Код изградње нових и доградње постојећих објеката у зони становања паркирање решити унутар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту.

Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

**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, индустија, занатство, образовање, рекреација | Управно-административни објекат | $m^2$<br>запослен | 40-60<br>5-7 |
| | Комунална предузећа | $m^2$<br>запослен | 23-35<br>7-9 |
| | Агенције | $m^2$<br>запослен | 25-35<br>3-5 |
| | Пословни простор | $m^2$<br>запослен | 45-60<br>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 | $m^2$<br>запослен | 30-60<br>4-6 |
| | Занатске радње | $m^2$<br>запослен | 60-80<br>3-5 |
| Продавнице | Робне куће | $m^2$<br>запослен | 100-150<br>25-60 |
| | Супермаркети | $m^2$ | 50-80 |
| | Мешовита трговина | $m^2$ | 20-40 |
| | Млекара, продавница хлеба | $м^2$ | 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 | $m^2$<br>запослени | 30-70<br>3-7 |
| | Апотека | $m^2$ | 30-45 |

#### 2.4.8.1. Управљање отпадом

У циљу смањења загађења животне средине и деградације простора успоставља се одрживи интегрални систем управљања отпадом. **Сакупљање комуналног отпада** се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима запремине 1,10m³ и типизираним пластичним кантама, запремине 140 литара. За сакупљање амбалажног отпада користе се жичани контејнери и типизирана пластична кеса. За сакупљање комуналног отпада у вишепородичном становању број типизираних контејнера се одређује по усвојеном нормативу, један контејнер запремине 1,10m³ за 15 домаћинстава за пражњење једном недељно. Будући да се одвоз обавља два до три пута недељно, број контејнера се смањује и износи 35-40 домаћинстава (станова)/ један контејнер за

свакодневни одвоз.

Нови корисници услуга као власници, односно инвеститори изградње стмбених (породичних и вишепородичних објеката) пословно-стамбених, пословних и других објеката у обавези су да прибаве одговарајуће посуде у броју и типу који одреди давалац услуге и да их поставе на у оквиру својих парцела. Простор намењен за смештај контејнера треба да буде на месту приступачном за прилаз возила за одвоз смећа. За правна лица која користе пословни простор површине број и врсту посуда одређује давалац услуге, у зависности од: површине пословног простора, врсте делатности и количине комуналног отпада, што је дефинисано Уговором са корисником. Посуде за сакупљање отпада могу да набављају сами корисници услуга, апроксимативно, за правна лица која користе пословни простор површине веће од 1000m², за сваких 1000m² пословног простора поставља се један типизирани контејнер. У зонама намењених пословању у оквиру комплекса, предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања – примарне селекције и одношење комуналног отпада.

### 2.4.9. Зеленило

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, издавајају 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 зузимају 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.

**<u>Напомена:</u>** 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 објеката.

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 инфрастуктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

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

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

Објекти у пословно-услужним зонама морају бити опремљени инсталацијама инфрастуктуре: 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 ОБЈЕКАТА 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 општима 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 3,00 ара, 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, адапатација, 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 2.000,00m$^2$, 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.

**<u>Вишепородично становање (изградња објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања)</u>**

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

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

**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.

**Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се и за:**

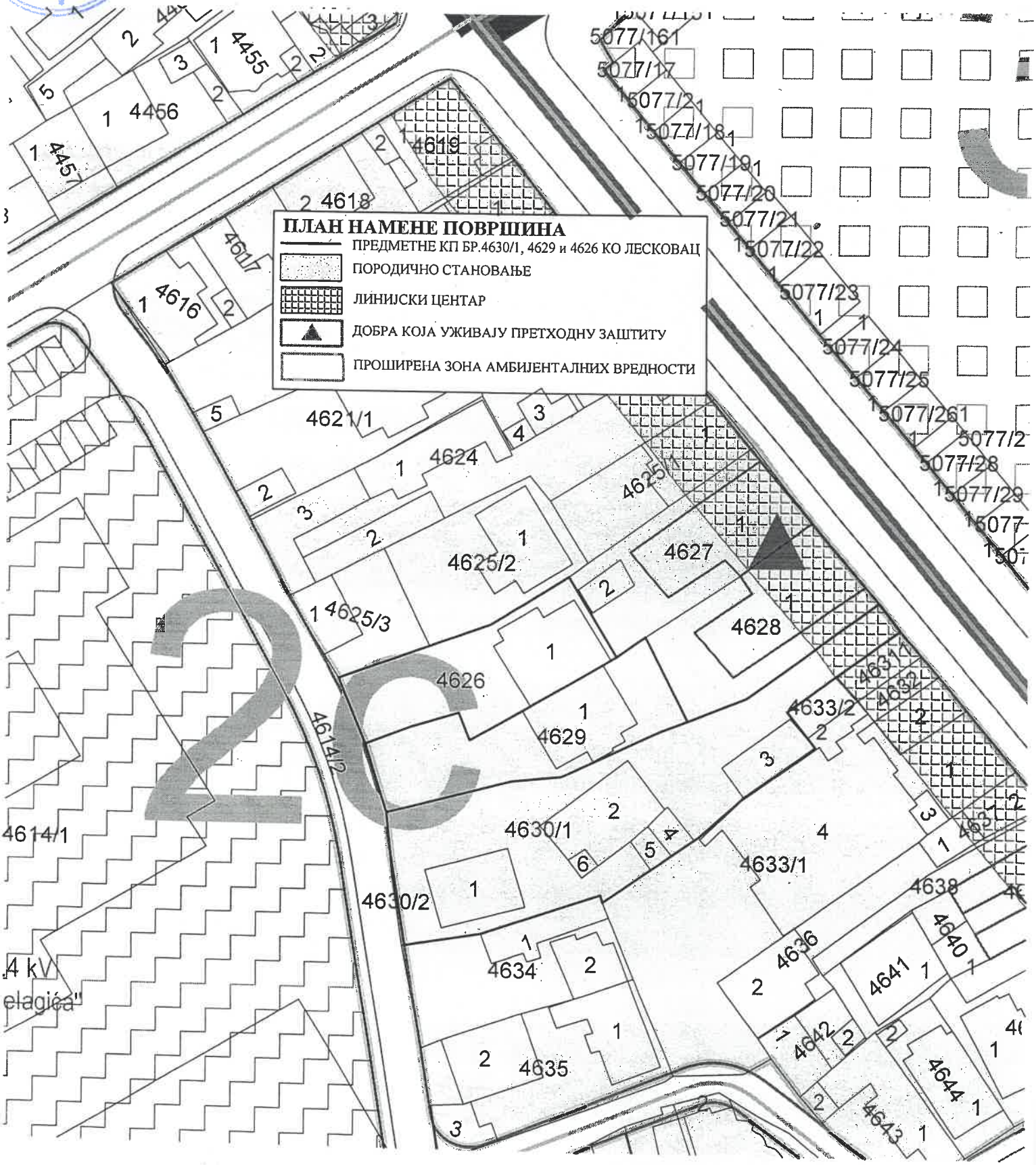
- **потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања**
- потребе изградње нових објеката јавних намене, где ће се детаљније разрадити услови за изградњу објекта (у складу са правилима и условима из овог плана, као и прописима, стандардима и нормативима за предметну делатност), тако да исти својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији буду уклопљени у постојећу урбану матрицу и амбијенталне и архитектонске карактеристике средине.
- потребе изградење објеката јавних намена (образовање, социјална заштита, здравство и сл.) који се граде и у зонама намењеним становању и пословању, у приватној иницијативи, под условом за задовоље нормативе и критеријуме за одговарајућу јавну делатност и услове непосредног окружења,
- локације валоризованих објеката градитељског наслеђа (осим за радове на санацији, адаптацији, текућем и инвестиционом одржавању) и
- за доградњу равних кровних тераса код вишепородничних објеката.

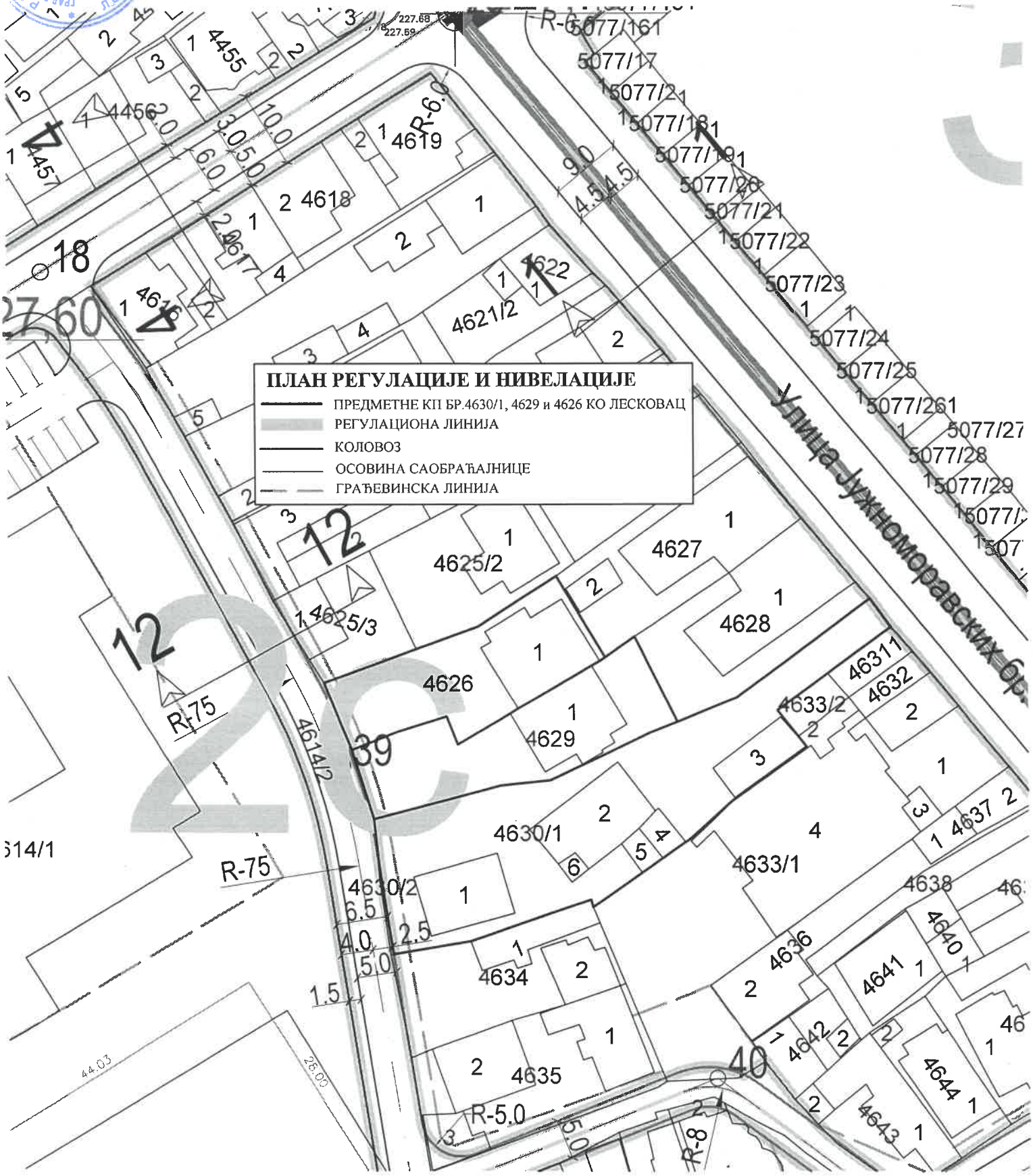
| | |
|---|---|
| **ОСТАЛИ УСЛОВИ:** | ***Прикључење на инфраструктуру/Услови заштите животне средине/Инжињерско – геолошки услови /Услови Завода за заштиту споменика културе и остало.*** |
| | Према условима јавних и јавно-комуналних предузећа и институција и остало. |
| **НАПОМЕНА:** | **Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања** |
| | **Заштићена околина непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, има исти третман као и заштићена непокретна културна добра.** |
| **ПРИЛОГ:** | Саставни део Информације о локацији су и графички прилози из планског документа:<br>План намена површина<br>План регулације и нивелације<br>Карта урбанистичке регулације и ограничења<br>План инфраструктуре |

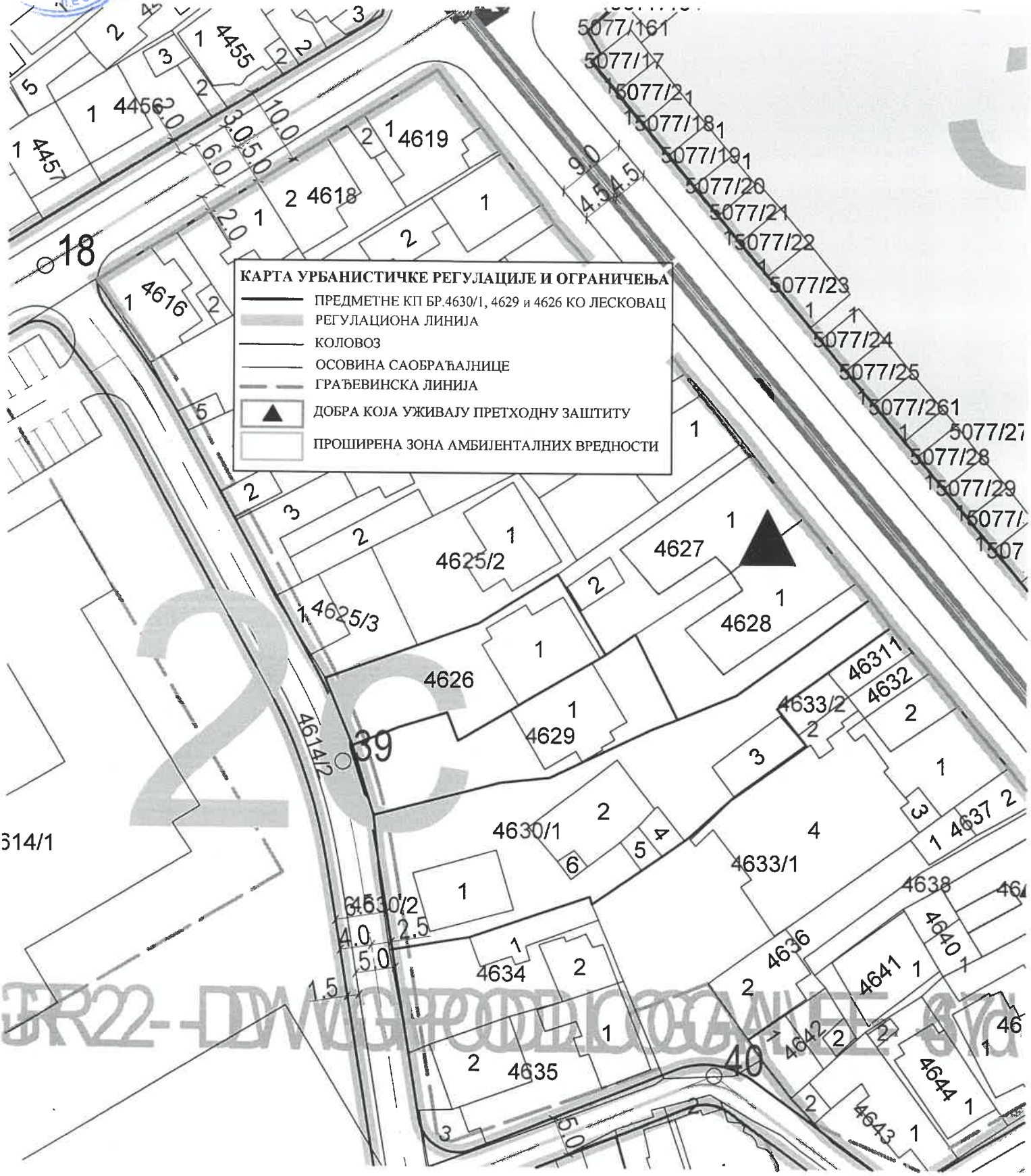
На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца - Тарифни број 8 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16) **уплатити таксу у износу од 800,00 динара на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца.**

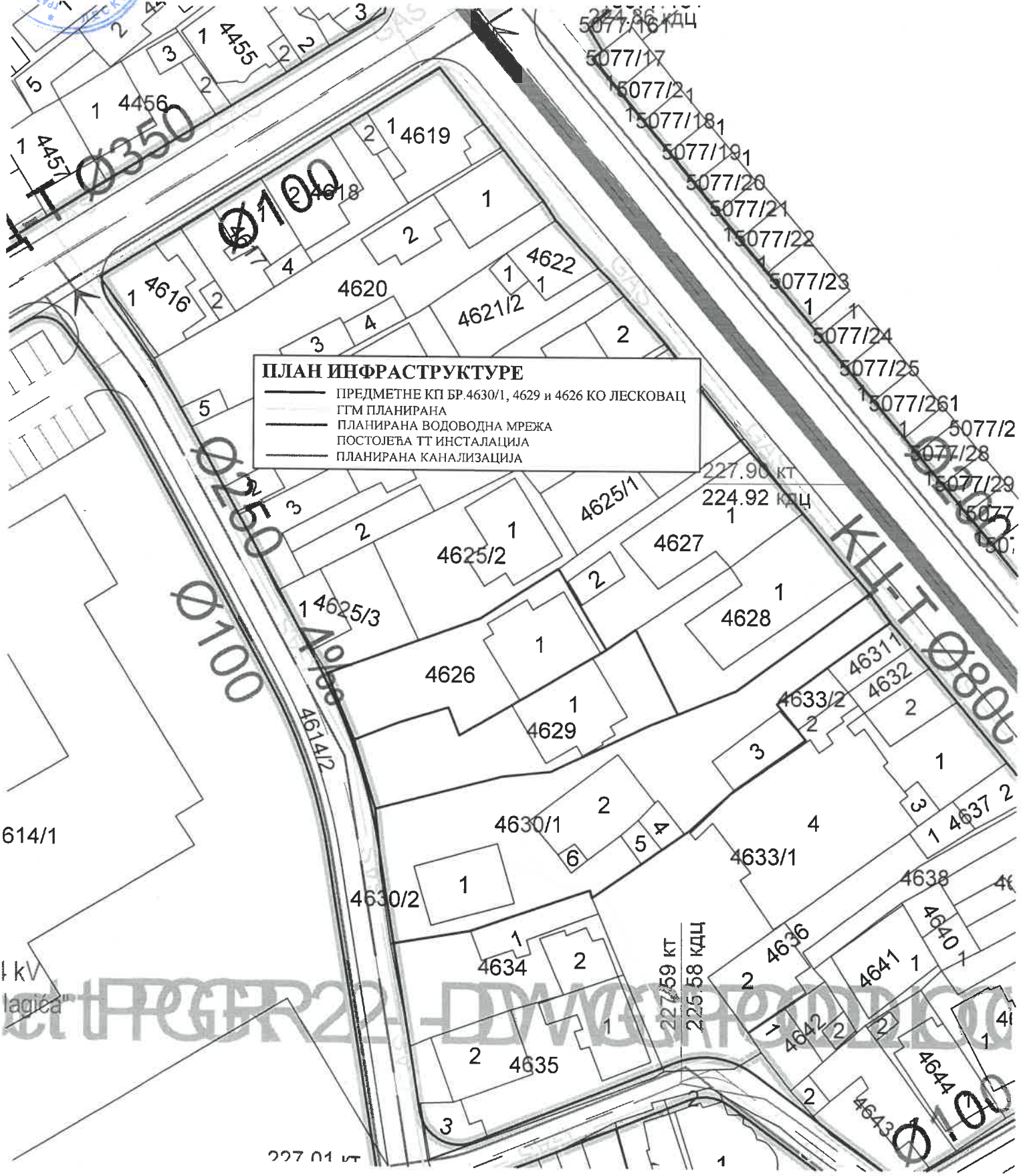
На основу Закона о републичким административним таксама – Тарифни број 171б („Службени гласник Републике Србије“бр.43/03, 51/03-исп, 61/05, 101/05-др.закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11 – усклађени дин.изн, 55/2012-усклађени дин.изн, 93/12, 47/13-усклађени дин.изн, 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн, 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 и 62/21-усклађени дин.изн.) **уплатити таксу у износу од 2.910,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 21-058 у корист Републике Србије.**

| ОБРАЂИВАЧ | РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ | ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ |
|---|---|---|
| Марија Ђермановић<br>инг. грађ. | Данијела Миленковић,<br>дипл.пр.планер | Јасминка Миленковић,<br>дипл.правник |


ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
ПРЕДМЕТНЕ КП БР.4630/1, 4629 и 4626 КО ЛЕСКОВАЦ
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР
ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
ПРОШИРЕНА ЗОНА АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ
4455
4456
4457
4619
4618
4617
4616
4621/1
4624
4625
4625/2
4625/3
4627
4628
4626
4629
4614/2
4614/1
4630/1
4630/2
4633/2
4633/1
4638
4634
4635
4636
4640
4641
4642
4643
4644
5077/161
5077/17
5077/21
5077/18
5077/19
5077/20
5077/21
5077/22
5077/23
5077/24
5077/25
5077/261
5077/28
5077/29
4 kV
elagića"


ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
ПРЕДМЕТНЕ КП БР.4630/1, 4629 и 4626 КО ЛЕСКОВАЦ
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
КОЛОВОЗ
ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
Улица Јужноморавских бр
R-6.0
R-75
R-5.0
R-8
4455
4456
4457
4619
4618
4617
4616
4622
4621/2
4625/2
4625/3
4627
4628
4626
4629
4614/2
4630/1
4630/2
4633/1
4633/2
46311
4632
4637
4638
4634
4635
4636
4641
4642
4643
4644
5077/161
5077/17
5077/21
5077/181
5077/191
5077/20
5077/21
5077/22
5077/23
5077/24
5077/25
5077/261
5077/27
5077/28
5077/29
227.68
227.59
44.03
26.00

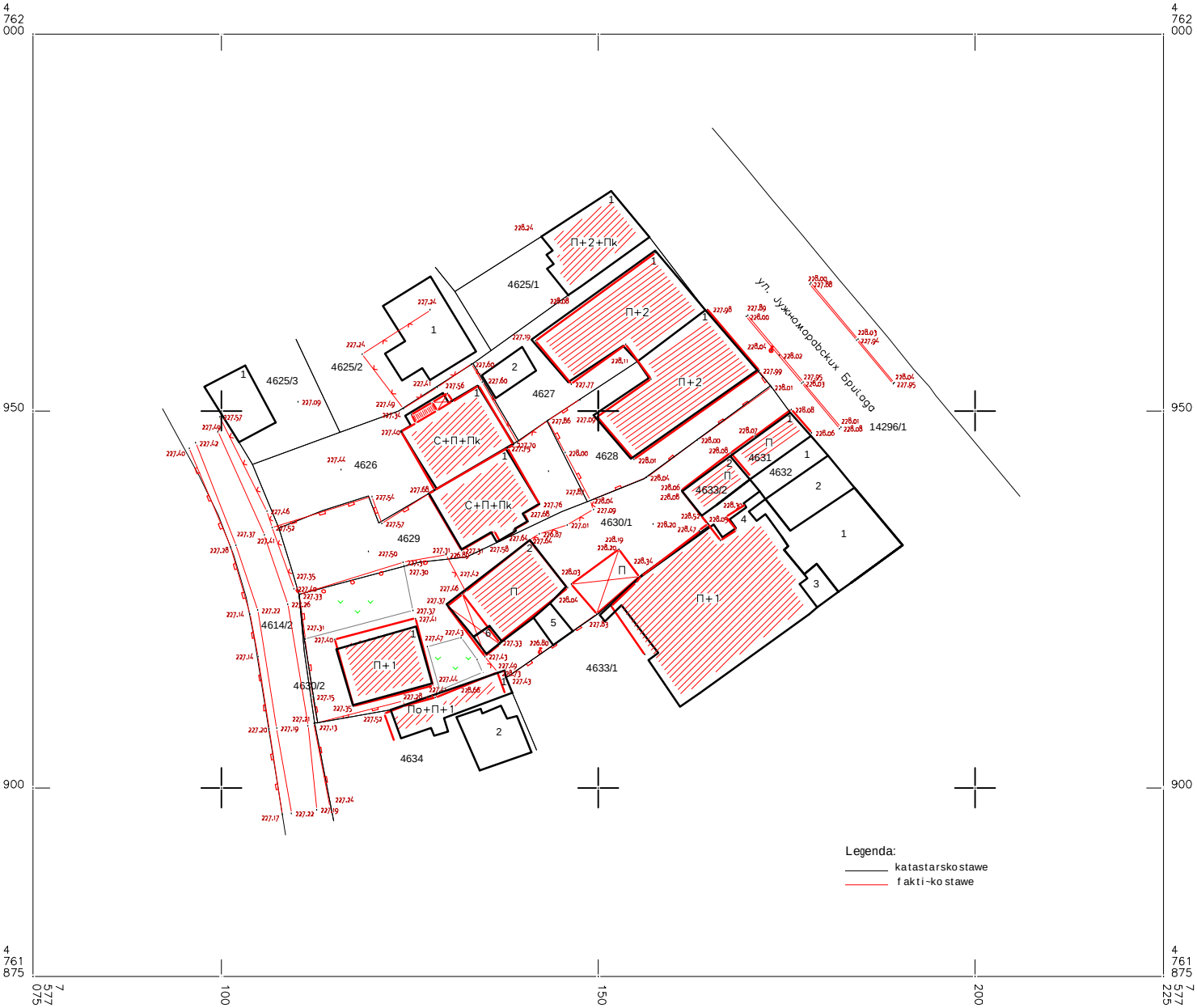

КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ОГРАНИЧЕЊА
ПРЕДМЕТНЕ КП БР.4630/1, 4629 и 4626 КО ЛЕСКОВАЦ
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
КОЛОВОЗ
ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
ПРОШИРЕНА ЗОНА АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ
4455
4456
4457
4619
4618
4616
4625/2
4625/3
4627
4628
4626
4629
4614/2
4630/1
4630/2
4633/1
4633/2
46311
4632
4637
4638
4636
4634
4635
4641
4642
4643
4644
5077/161
5077/17
5077/21
5077/18
5077/19
5077/20
5077/21
5077/22
5077/23
5077/24
5077/25
5077/261
5077/28
5077/29
18
39
40


ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ
ПРЕДМЕТНЕ КП БР.4630/1, 4629 и 4626 КО ЛЕСКОВАЦ
ГГМ ПЛАНИРАНА
ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
ПОСТОЈЕЋА ТТ ИНСТАЛАЦИЈА
ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИЈА
4455
4456
4619
4618
4620
4616
4622
4621/2
4625/1
4625/2
4625/3
4627
4628
4626
4629
4614/2
4630/1
4630/2
4633/1
4633/2
4631
4632
4637
4638
4636
4640
4641
4634
4635
4642
4644
4643
614/1
227.90 кт
224.92 кдц
227.59 кт
225.58 кдц
227.01 кт
5077/161
5077/17
5077/21
5077/18
5077/19
5077/20
5077/21
5077/22
5077/23
5077/24
5077/25
5077/261
5077/28
5077/29
КЦ-Т Ø800
Ø350
Ø100
Ø250
Ø100

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
К.О. Лесковац

# КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.п.бр. 4626, 4629, 4630/1, 4630/2 и друге




Подаци о снимању:
кат. стањ.: по пријави бр. 952-065- 26512/2023
факт. стање: ГНСС метода, 28.03.2023. године

P= 1 : 500

Катастарско топографски план израдио:
Геодетски биро „ГЕОКОТА" Лесковац

Наш знак: 6808
Датум: 03.08.2023. 14.08.2023.
Интерни предмет: 79/2023

**П.Г.Т.А.Р. Нешко**
**ул.Милентија Поповића 52**
**16210 Лесковац**

**<u>ПРЕДМЕТ</u>: Одговор на допис бр.6581 од 02.08.2023. за издавање услова за пројектовање и прикључење за израду урбанистичког пројекта**

На основу захтева **бр.6581 од 02.08.2023, за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4, на КП бр.4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац, инвеститора П.Г.Т.А.Р Нешко, ул.Милентије Поповић бр.52, 16210 Власотинце, ЈКП Водовод издаје следеће:**

## <u>УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ</u>

У захтеву је приложен само ситуациони план који је урађен од стране Текинг-Ниш.

Нису достављене планиране потребе за санитраном и противпожарном водом, као и количине отпадних вода које су упуштају у јавну канализацију. Такође није достављен податак о броју предвиђених локала у оквиру пословно-стамбеног објекта, тако да издајемо услове само у погледу постојеће инфраструктуре на јавној површини на предметној локацији. У издатим условима достављамо уводне смернице за прикључење објекта, које треба да буду садржане у следећем нивоу техничке документације, најпре кроз Идено решење, јер на основу њих ЈКП Водовод издаје услове за пројектовање и прикључење новопланираног пословно-стамбеног објекта.

## <u>ВОДОВОД</u>

Предметна локација објекта има излаз на улицу Јужноморавских бригада.

У улици Јужноморавских бригада постоји изграђена водоводна мрежа профила С Ø200 на коју се може остварити прикључак.

Предвидети прикључак на водоводну мрежу у улици Јужноморавских бригада за стамбено-пословни објекат спратности По+П+4, са издвајањем везе и уградњом вентила на јавној површини испред регулационе линије посебно за стамбени део објекта и посебно за сваки локал.

У водомерној шахти предвидети главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде за стамбени део објекта и водомере за мерење санитарне воде за предвиђени број локала, које треба дефинисати Идејним решењем. Водомерну шахту предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за очитавање водомера (ако је могуће у зеленој површини).

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

У једну касету (ормарић) се може поставити највише 4 водомера. 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 идивидуалних 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 индивидулних водомера пропорционално потрошњи тзв, растур воде.

Инвеститор се обавезује, да ЈКП Водовод-у Лесковац достави све купопродајне уговоре за стамбене једнинице, 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.

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

С обзиром на то да се део радова изводи на улици и тротоару потребно је обезбедити сагласност за раскопавање јавне површине од управљача пута.

У поступку добијања локацијских услова преко обједињене процедуре у Идејном решењу дефинисати потребне количине санитарне и противпожарне воде, као и борј локала који је планиран.

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**

На предметној локацији постоји изграђена канализациона мрежа, у улици Јужноморавских бригада, профила Б Ø250 и КЦТ Ø800. Прикључак остварити на БØ250.

Ревизиону шахту предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

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 објекта 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.

Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба 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).*

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију са паркинг простора (ван објекта)и кровних површина потребно је планирати уградњу травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће.

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

С обзиром на то да се део радова изводи на коловозу и тротоару потребно је обезбедити сагласност за раскопавање јавне површине од управљача пута (у зависности од категорије пута).

***2.Уплата динара** (без урачунатог ПДВ-а)*

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

***Издати услови за пројектовање и прикључење не могу се користити у поступку преко обједињене процедуре за издавање локацијских услова.***
Тек након добијања грађевинске дозволе, стиче се услов да Инвеститор поднесе захтев, правној служби ЈКП Водовод за прикључење новог објекта на водоводну и канализациону мрежу.
У случају одступања од предложене ситуације – локације, инвеститор је у обавези да обнови захтев за издавање услова за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру.

Прилог: Ситуација са уцртаним подземним инсталацијама водовода и канализације

Обрадила

Ина С.

Ина Стојановић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор тех.посл.

Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.

в.д.директор

Маја Милошевић-Милојић,дипл.инж.арх.

Јавно комунално предузеће Водовод Лесковац

PPH1
КСТ Ø 800
КСТ Ø 800
КСТ Ø 800
Леско
Пелагиница
PEØ160 nova
B Ø250
SØ200
ул. ЛЪ
КАНАЛИЗАЦИЯ
ВОДОВОД
TPEØ63
KC-T Ø250
Улица Бунарджика
4619
4618
4617
4616
4620
4621/2
4621/1
4624
4625/1
4625/2
4625/3
4626
4627
4628
4629
4630
4633/1
4633/2
4634
4635
4636
4639
4643
4644
4645
4652
4653
1296
5077/30
5077/32
227.90
224.92
227.81
226.56
227.59
226.56
227.05
226.08
227.97
226.93

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
ЛЕСКОВАЦ

Трг револуције бр. 45, Лесковац
тел./факс: 016/213009 и 016/251894
мат. број: 07367422 ПИБ: 100539074
AIK Banka AD Beograd: 105-5651-51
www.uileskovac.rs e-mail: office@uileskovac.rs

**Број: 3635-3/23**

**Датум:** 31-10-2023

**Лесковац**

**PROIZVODNO- GRAĐEVINSKA, TRGOVINSKA I AUTOPREVOZNIČKA RADNJA NEŠKO STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE**
**ул. Милентије Поповића бр. 52**
**16210 Власотинце**

Поступајући по вашем захтеву, за издавање услова за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено - пословног објекта, на КП бр. 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац, а 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), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011) и на основу достављене документације достављамо вам:

## УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

1. Општи подаци из захтева за издавање услова:

- Инвеститор: PROIZVODNO- GRAĐEVINSKA, TRGOVINSKA I AUTOPREVOZNIČKA RADNJA NEŠKO STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE, ул. Милентије Поповића бр. 52, 16210 Власотинце
- Врста објекта: Изградња вишепородичо стамбено - пословног објекта, спратности По+П+4
- Број катастарске парцеле на којој је планирана градња: 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац (грађевинска парцела се формира од напред наведених парцела)
- Број катастарске парцеле на којој се захтевају прилази на јавну саобраћајницу, на основу достављеног Ситуационог плана:
  - један колско-пешачки прилаз са источне стране грађевинске парцеле - са улице Јужноморваских бригада - КП бр. 14296/1 КО Лесковац
  - један колски и један колско-пешачки прилаза са западне стране грађевинске парцеле - са планиране саобраћајнице - КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац
- Категорија објекта и класификација појединих делова објекта:
  - Категорија објекта: В; Класификациона ознака 112222 – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, преко 2000m$^2$ или П+4+Пк (Пс) (учешће у објекту 88,67%)
  - Категорија објекта: Б; класификациона ознака 123001 – 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 400м$^2$ и П+1 (учешће у објекту 11,33%)

2. Ови услови се могу користити искључиво за потребе израде:

- Урбанистичког пројекта и прибављања Локацијских услова
- Техничке документације за изградњу предмета градње.

3. Услови којима се остварује прикључак на јавни пут:

- Грађевинска парцела се са две стране наслања на саобраћајну површину - јавни пут и то:
  - са источне стране грађевинске парцеле је улица Јужноморвских бригада - КП бр. 14296/1 КО Лесковац. Ослањањем на ову саобраћајну површину не задовољава се услов за ширину фронта грађевинске парцеле према улици. У постојећем стању улица је реализована (изведена је) у мерама и границама парцеле на којој је, са коловозом минималне ширине 9,00m и обостраним тротоарима променљиве ширине, али не мањим од 2,00m (са застором на коловозу и на тротоарима од асфалта) и са ивичном изградњом (грађевинска линија је на регулационој линији). Са западне стране улице је формирано подужно паркирање, које је на коловозу, а са источне стране се на саму улицу наслања комплекс комуналне делатности - пијаца, која по свом ободу има изграђене објекте услужне делатности и према овој улици су формирана два пешачка прилаза комплексу (један главни и један споредан). Такође, КП бр. 4630/1 КО Лесковац (као и пословни и стамбени објекат на њој) колско-пешачки прилаз остварује са ове улице, преко тротоара (положај и ширина су условљени фронтом и дефинисаним катастарским међама КП бр. 4630/1 КО Лесковац (минимална ширина је 4,40m - једносмерно кретање возила)); Важећим планским документом, улица је у овом делу дефинисана осовинским координатним тачкама број 19 (у раскрсници са улицом Васе Пелагића), 20 (у раскрсници са улицом Ветернички трг), 42 (у раскрсници са западним краком улице Ђуре Даничића) и 43 (у раскрсници са источним краком улице Ђуре Даничића) и планирани габарит се задржава у мерама и границама КП бр. 14296/1 КО Лесковац; Габарит је самим тим променљив, због променљиве ширине тротоара, док је коловоз ширине 9,00m и обострано бициклистичке стазе ширине 1,50m; На основу ранга саобраћајница ГУП-а Лесковца улица представља примарну мрежу - градску саобраћајницу, која је фректвентна свим врстама саобраћаја.
  - са западне стране грађевинске парцеле је планирана улица - КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац (у делу локације где је планирана градња). Грађевинска парцела ширину фронта према улици (да би се третирала као грађевинска парцела на основу правила уређења и грађења прописаним у Плану - минимална ширина фронта за слободностојеће стамбене објекте (изградња објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања) је 16,00m) остварује са ове стране. У постојећем стању улица није реализована, нема формирану грађевинску парцелу (у ранијем периоду је урађен Пројекат препарцелације за формирање грађевинске парцеле комплекса Основне школе "Васа Пелагић", те је на већем делу дефинисана регулациона линија ове планиране саобраћајнице, али не у потпуности). Са источне и јужне стране планиране улице наслањају се парцеле са претежном наменом пордично становање, док је са западне и северне стране комплекс Основне школе "Васе Пелагић". Важећим планским документом улица је дефинисана осовинским координатним тачкама 18 (у раскрсници са улицом Васе Пелагића), 39, 38 (у раскрсници са западним краком улице Ђуре Даничића), 37, 35 и 34 (у раскрсници са улицом Марко Црни). Планирани габарит је 6,50m (коловоз ширине 5,00m и западни/северни тротоар ширине 1,50m).

- У складу са овим, дозвољава се:
  - један пешачки прилаз са источне стране грађевинске парцеле - са улице Јужноморавских бригада - КП бр. 14296/1 КО Лесковац; положај и ширина су условљени фронтом и дефинисаним катастарским међама КП бр. 4630/1 КО Лесковац (минимална ширина је 4,40m); овај пешачки прилаз је могуће користити као колски само у случају акцидента (ватрогасно возило, хитна помоћ и сл.) и доставних возила за пословни део објекта (за ове случајеве прилаз је потребно да буде преко тротоара и нивелацијски треба да се уклопи са њим); пешачки прилаз се дозвољава са улице због високо фректветног саобраћаја (свих врста превозних средстава), ради потребног комфора и безбедности пешака, паркирања које је улично и које смањује капацитет саобраћајнице, како и брзину кретања возила, као и то да се са ове улице не задовољава услов за ширину фронта грађевинске парцеле;
  - један колско-пешачки прилаз са западне стране грађевинске парцеле - са планиране саобраћајнице - КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац; максимална ширина прилаза на месту повезивања на јавни пут је 5,00m; Како планирана саобраћајница са источне стране (према предметној локацији) нема

планиран тротоар, од почетка колског дела рампе до регулације обезбедити простор за привремено заустављање возила пре укључења у саобраћај; решење прилаза мора бити у складу са следећим: просторним карактеристикама терена, обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја и безбедност одвијања истог на јавном путу; један колско-пешачки прилаз се дозвољава из разлога смањења потенцијалних конфликтних ситуација (да се ниво потенцијалног ризика сведе на најмању меру), сходно томе да се непосредно налази комплекс основне школе;

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

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

  - планирана саобраћајница са западне стране грађевинске парцеле у фактичком стању не постоји. Део грађевинске парцеле ове саобраћајнице (у делу предметне локације на којој је планирана градња) чине целе КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац; На предметној катастарској парцели број 4614/2 КО Лесковац као ималац права на парцели је уписана Основна школа "Васа Пелагић", са правом коришћења државне својине, док је на предметној катастарској парцели број 4630/2 КО Лесковац као имаоци права на парцели, поред Града Лесковца који је уписан са јавном својином, је уписано и физичко лице са приватном својином.

  - постоји могућност алтернативног начина обезбеђивања Услова за пројектовање и прикључење преко планиране саобраћајнице са западне стране грађевинске парцеле прибављањем службености пролаза за целе КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац;

  - реализација саобраћајнице није у Програму уређивања грађевинског земљишта за 2023. 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 неизграђног 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).

- Како се паркирање путничких возила планира у подземној гаражи и у оквиру парцеле (партеру), потребно је обезбедити сигнализацију (споља и унутар гараже) и потпуну контролу улаза и излаза са/на парцелу, из безбедностих разлога.

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

- Пешачке површине, у граници 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 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 нормативу за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката, па је у овом случају то:

| Објекти | Тип објекта | Јединица мере | Једно паркинг место на |
|---|---|---|---|
| Становање | Вишеетажна зграда ван блока | $70m^2$ | 1 |

- 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.

4. Раскопавања:

- 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 предмеру 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.

**Обрађивач,**
Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.

Ранђеловић

**Директор,**
Новица Николић, дипл.инж.ел.

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

**Београд, Таковска 2**
**ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-334902/2-2023**
**ДАТУМ: 14.08.2023**
**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 „ПГТАР Нешко“ из Власотинца, 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 вишепородичном стамбено-пословном објекта спратности По+П+4, КП број 4626, 4629 и 4630/1 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 предузећу „Телеком Србија” а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
9. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;
10. Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

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

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

решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

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

ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија дата је у георeференцираном документу „'PGTAR Nesko' StPoslObj LE UP.dwg“ који прилажемо. Обзиром на постојање прикључних ПС стубића и припадајућих ТК каблова (приказани су на ситуацији у прилогу) који се налазе у зони захвата радова на наведеним катастарским парцелама, Инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на припреми терена за изградњу планираног стамбено-пословног објекта, званичним дописом обавести предузеће „Телеком Србија” а.д., Службу за мрежне операције Лесковац, улица Светозара Марковића 1, контакт телефон број 016/3151600, због демонтирања постојећег ТК кабла и ПС стубића који су у власништву предузећа „Телеком Србија” а.д. У допису навести број и датум издавања услова за израду техничке документације које је издало предузеће „Телеком Србија“ а.д.

Обзиром да ТК инфраструктуру Телекома Србија на локацији чини и ваздушна мрежа ’GPON’ оптичких каблова (чији се каблови до појединачних претплатника не уносе у документацију), потребно је током извођења радова предузети све мере предострожности којима би се избегла могућност оштећења ваздушних каблова, а у случају да је потребно њихово измештање, обавезни сте да се правовремено обратите надлежној служби Телекома Србија – Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон 016/3151600. Трошкове евентуалног измештања сноси извођач/инвеститор.

Указујемо да је током пројектовања и изградње планираног објекта потребно поштовати 43. закона о електронским комуникацијама који каже да “Приликом изградње пословних и стамбених објеката, инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа,

припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима.“

## 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 објеката.

За потребе прикључења новопланираног објекта на поменуту 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 (ВхШхД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2m од пода;
- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO 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 ODO 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 ODO 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 150x150мм;
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

**II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру**

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Тачке у односу на које се може планирати прикључење на ТК мрежу Телекома Србија су две оптичке спојнице на стубу ознака „N 3.7d4“ односно „N 3.9d8“. Обзиром на положај оптичких спојница 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 објеката, 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;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

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: - „'PGTAR Nesko' StPoslObj LE UP.dwg“

С поштовањем,

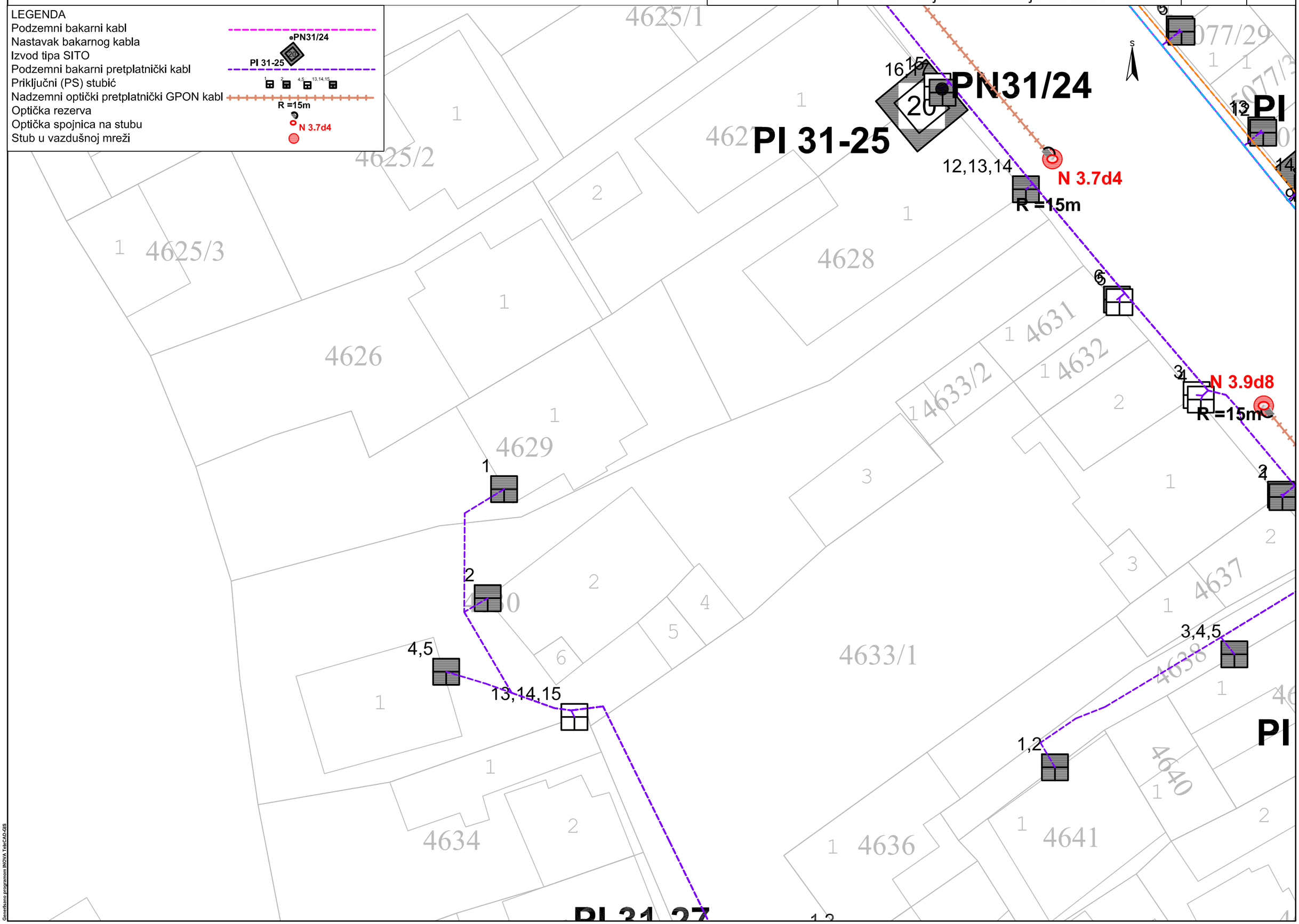
Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.

| Telekom Srbija | Naziv objekta: 'PGTAR Neško' višeporodični stambeno-poslovni objekat - Situacija TK trase | Razmera: 1:250 | List: 1 |
|---|---|---|---|

LEGENDA

- Podzemni bakarni kabl
- Nastavak bakarnog kabla
- Izvod tipa SITO
- Podzemni bakarni pretplatnički kabl
- Priključni (PS) stubić
- Nadzemni optički pretplatnički GPON kabl
- Optička rezerva
- Optička spojnica na stubu
- Stub u vazdušnoj mreži




Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS

**Наш број:** 2540400-D.10.02-343053-23

Лесковац, 15.09.2023

**П.Г.Т.А.Р. НЕШКО ВЛАСОТИНЦЕ**

**МИЛЕНТИЈА ПОПОВИЋА бр. 52**

**16210 ВЛАСОТИНЦЕ**

**ПРЕДМЕТ:** **Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 4626, 4629 и 4630/1 на К.О. Лесковац, Лесковац**

Поводом Вашег захтева, наш број 2540400-D.10.02-343053/1-23 од 04.08.2023 године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 4626, 4629 и 4630/1 на К.О. Лесковац, Лесковац, обавештавамо Вас да смо увидом у достављену документацију и увидом на лицу места констатовали да се на предметном простору планира изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4.

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 "Јужноморавских бригада" на линији разграничења између КП бр.4614/2 и 4626, 4629 и 4630/1 на К.О. Лесковац, или у објекту орјентисану према јавној површини на КП бр. 4614/2 КО Лесковац која треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Ц или грађевински део трафостанице у објекту, минималне димензије 4,5x3,5x2,9 (Д x Ш x В);
2. развод средњег напона са 4 ћелије, и то: трафо, две водне и резервна ћелија (Т+3В);
3. енергетски трансформатор 10/0,42 kV, снаге 630 kVA;
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и осам НН извода;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Услови који треба да се испуне за трафостаницу изграђену у објекту су:

- просторија за смештај мора да има могућност лаког приступа специјалног возила ради монтаже и замене електроенергетске опреме и трансформатора,
- просторија треба да буде у нивоу терена,
- израда елабората службености прилаза,
- кроз просторију није дозвољено постављање других инсталација ( вода, гасовод и др.),
- између трафо бокса и расклопног блока уграђује се преградни зид висине до 1,8м,
- НН расклопни блок поставља се поред преградног зида, ближе енергетском трансформатору, а манипулативни простор између ВН и НН разводног блока несме бити ужи од 1,2м,
- улаз у трафо боксу чине двокрилна метална врата, минималне димензије 2,1x1,8 ( HxŠ ), опремљена вентилационим отворима - жалузинама у доњем делу, а на горњем делу спољашњег зида просторије постављају се вентилациони отвори-жалузине изведене тако да онемогућавају улаз ситних животиња и птица,
- улаз у просторију са ВН и НН расклопним блоком чине једнокрилна врата минималне димензије 2,1x1,0( HxŠ),
- због заштите од буке трансформатор се поставља на еластичним гуменим подметачима,
- прикључак између трафо ћелије и електроенергетског трансформатора изводи се једножилним кабловима типа и пресека XHE 49A 3x(1x70 mm²),
- веза између НН и електроенергетског трансформатора изводи се Cu сабирницама уметнутим плетеницама за струју преко 1000A или једнижилним кабловима типа и пресека PP00 1x240mm² два проводника по фази и нули,
- морају бити предвиђене кабловнице са најмање 12 отвора за увођење каблова.



Skenirano pomoću CamScanner-a

- у поду трафо бокса потребно је предвидети корито испод енергетског трансформатора, а у просторију са ВН и НН расклопним блоком предвидети канале и шахту.
- под, таваница и периферни зидови морају имати пожарну отпорност од најмање 3h, а врата се морају отварати према споља.

Прикључење нове ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" извести полагањем 10 kV кабловских водова типа и пресека ХНЕ 49-А 3x(1x150mm²) од постојеће ТС 10/0,4 kV "Зелена пијаца стара", на КП бр. 5078 КО Лесковац и ново планиране ТС 10/0,4 kV "Васе Пелагић 2"на КП бр.4657/1 КО Лесковац. За потребе повезивања кабла у ТС 10/0,4 kV "Зелена пијаца стара" потребно је уградити 10 kV ћелију са одговарајућом 12 kV опремом.

Изградњом претходно описаних ЕЕО формираће се следеће 10 kV деонице:

- ТС 10/0,4 kV "Зелена пијаца стара"- ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" и
- ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" - ТС 10/0,4 kV "Васе Пелагић 2".

Прикључак извести помоћу четри подземна кабла типа PPOO-A;4x150 mm² од НН извода у ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" до објекта

Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из бројила.

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

мр Мирослав Дочић,дипл.инг.ел.



Skenirano pomoću CamScanner-a

**Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А**
**МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА**
**Сектор за ванредне ситуације**
**Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу**
**07.18 број 217-6957/23**
**Дана 23.08.2023. године**
**Ул. Мајора Тепић бр. 4**
**Л е с к о в а ц**

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење

**ВЕЗА:** Захтев П.Г.Т.А.Р. Нешко из Власотинца, ул. Милентија Поповића бр.52, без броја од 02.08.2023. године

У вези са списима предмета достављеним у име инвеститора П.Г.Т.А.Р. Нешко из Власотинца, ул. Милентија Поповића бр.52, без броја од 02.08.2023. године, који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+4 у Лесковцу, на К.П. бр. 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносиоцу захтева је потребно указати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020) и чл. 20.ст.2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020).

Такса у износу од 380,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1. Закона о републичким административним таксама (“Сл. гласник РС”, бр.43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22 и 54/23).

За НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Ненад Симић

23.10.2023

Република Србија
**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ**
Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412
E-mail: kontakt@zzsknis.rs
Број: 1672/2-03
Датум: 24.10.2023. год.

**П.Г.Т.А.Р. „НЕШКО“**

Милентија Поповића 52
16210 Власотинце

**Предмет: Одговор на захтев за издавање услова заштите културних добара бр. 1672/1-03 од 06.10.2023. године**

Поштовани,

Увидом у Регистар непокретних културних добара и службену документацију Завода за заштиту споменика културе Ниш и прегледом достављене документације, установљено је следеће:

- Предметна локација, односно простор планиран за градњу новог обухвата катастарске парцеле бр. 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац, и граничи се са катастарским парцелама бр. 4627 и 4628 КО Лесковац, на којима се налази Грађевина у улици Јужноморавских бригада бр. 149 и 153, препозната кроз просторно планску документацију - План генералне регулације 2, Град Лесковац, као добро под предходном заштитом.
- Имајући у виду да се изградња нове грађевине планира на катастарским парцелама бр. 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац, које нису у директној вези са грађевином која је препозната кроз просторно планску документацију, да је градња планирана у унутрашњости блока, односно да новоизграђени објекат није сагледив са Улице јужноморавских бригада, те да неће утицати на грађевину која је препозната кроз просторно планску документацију, Завод за заштиту споменика културе Ниш се изјашњава да **нема додатних конзерваторских услова за пројектовање и изградњу** стамбеног објекта, на к.п. бр. 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац у Лесковцу и да се пројектна документација може планирати у складу са урбанистичким параметрима.

**Обрађивач**:
Ивана Цветковић, д.и.а.,виши конзерватор
**Шеф одсека оперативне заштите:**

Горна Радосављевић, д.и.а., виши конзерватор

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ

**ВД ДИРЕКТОРА**
**Душан Андрејевић**

Доставити:
- Подносиоцу захтева
- Документацији Завода