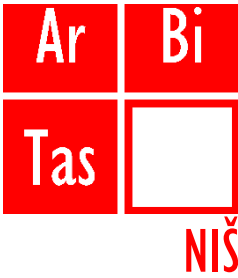


Дигитално потписано
ТАСИЋ СТОЈАН
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
01.09.2026. 12:42:26

Дигитално потписано
ПЕТРОВИЋ ВАЊА
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
01.09.2026. 12:40:19



URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
ZA POTREBE IZGRADNJE
POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI P
NA STAROM GRDELIČKOM PUTU BB U LESKOVCU
NA K.P. BR. 340/2, KO Donji Bunibrod

Investitor: MILOŠ MILENKOVIĆ
ul. Ljube Nenadovića br.45, Leskovac

Niš, avgust 2026.

NASLOVNA STRANA

Investitor:	Miloš Milenković ul. Ljube Nenadovića br.45, Leskovac
Objekat:	Poslovni objekat spratnosti P na Starom grdeličkom putu bb u Leskovcu na k.p. br. 340/2, KO Donji Bunibrod
Vrsta tehničke dokumentacije:	UP – Urbanistički projekat
Naziv i oznaka dela projekta:	urbanistički projekat
Za građenje / izvođenje radova:	nova gradnja
Projektant:	Projektni biro „ArBiTas“ Niš, Nikole Pašića 67/5, Niš
Odgovorno lice projektanta:	Stojan Tasić
Pečat:	Potpis:
	
Odgovorni urbanista:	Vanja Petrović m.i.a.
Broj licence:	223 A00933 19
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	23/2026
Mesto i datum:	Niš, avgust 2026.

SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

OPŠTI DEO

1. Rešenje o registraciji obrađivača urbanističkog projekta
2. Rešenje o upisu u Registar pravnih lica i preduzetnika za obavljanje poslova izrade prostornih i urbanističkih planova
3. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
4. Izjava odgovornog urbaniste
5. Licenca odgovornog urbaniste
6. Prepis lista nepokretnosti
7. Informacija o lokaciji
8. Kopija plana
9. Kopija plana vodova
10. Overeni katastarsko – topografski plan
11. Uslovi javnih preduzeća

TEKSTUALNI DEO

1. Pravni i planski osnov
2. Obuhvat urbanističkog projekta
3. Uslovi izgradnje
4. Numerički pokazatelji
5. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
6. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
7. Inženjersko-geološki uslovi
8. Mere zaštite životne sredine
9. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
10. Mere zaštite od požara
11. Tehnički opis objekata
12. Prelazne i završne odredbe
13. Predlog preparcelacije

GRAFIČKI DEO

- | | |
|--|---------|
| 1. Katastarsko-topografski plan | 1:500 |
| 2. Izvod iz PGR-a | 1:10000 |
| 3. Širi prikaz lokacije | 1:10000 |
| 4. Obuhvat urbanističkog projekta | 1:500 |
| 5. Situacioni plan – postojeće stanje | 1:500 |
| 6. Regulaciono – nivelaciono rešenje lokacije | 1:500 |
| 7. Prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu | 1:500 |
| 8. Fotografije postojećeg stanja | |

IDEJNO REŠENJE OBJEKTA



5000181292985

Регистар привредних субјеката

Бр. БПСЛ 6549/2020

Веза: БП 134659/2020

Дана, 26.11.2020. године

Београд

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

доноси

РЕШЕЊЕ

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

- **Пословног имена:**

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

треба да стоји:

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

Образложење

Проверавајући правилност уноса података у Регистар привредних субјеката код:

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

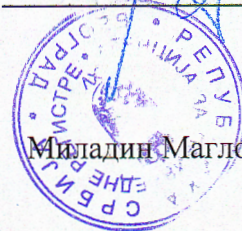
Регистарски/матични број: **65975629**,

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР



Миладин Маглов



5000181238839

Регистар привредних субјеката

БП 134659/2020

Датум, 24.11.2020. године

Београд

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

Име и презиме: Ивана Тасић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Ивана Тасић

ЈМБГ: 2004977785068

Пословно име предузетника:

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

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

Број и назив поште: 18000 Ниш

Регистарски број/Матични број: 65975629

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 112245432

Почетак обављања делатности: 24.11.2020 године

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

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

Образложење

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

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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



5000200948626

Регистар привредних субјеката
БП 58841/2022

Дана, 20.05.2022. године
Београд

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

Име и презиме: Ивана Тасић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

Регистарски/матични број: **65975629**

и то следећа промена:

- **Промена података о пословођи:**

Уписује се:

1. Име и презиме: Стојан Тасић
ЈМБГ: 2601977730040

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004657529 2025 14810 006 000 012 002

Датум: 27.11.2025.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

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

Образложење

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

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

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Достављено:

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

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 38. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/19, 47/25 i 40/26) kao:

ODGOVORNI URBANISTA

za izradu urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije
za potrebe izgradnje Poslovnog objekta
spratnosti P,
na Starom grdeličkom putu bb u Leskovcu
na k.p. br. 340/2, KO Donji Bunibrod

određuje se:

Vanja Petrović m.i.a 223 A00933 19

Projektant:	Projektni biro „ArBiTas“ Niš, Nikole Pašića 67/5, Niš
Odgovorno lice / zastupnik:	Stojan Tasić
Pečat:	Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:	23/2026
Mesto i datum:	Niš, avgust 2026.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25)

Odgovorni urbanista **urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za potrebe izgradnje Poslovnog objekta spratnosti P, na Starom grdeličkom putu bb u Leskovcu na k.p. br. 340/2, KO Donji Bunibrod**

Vanja Petrović m.i.a.

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima a na osnovu elemenata **Plana generalne regulacije 9 ("Sl. glasnik grada Leskovca" br.11/15)**
2. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i propisima donetim na osnovu Zakona.

Odgovorni urbanista:

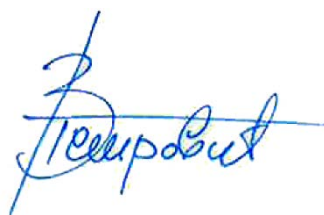
Vanja Petrović m.i.a.

Broj licence:

223 A00933 19

Lični pečat:

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

23/2026

Mesto i datum:

Niš, avgust 2026.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

Вања З. Петровић
мастер инжењер архитектуре

ималац лиценце одговорног урбанисте из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ

архитектура

УЖЕ СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ

урбанизам

Број лиценце

223A0093319

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



МИНИСТАР

Томислав Момировић

У Београду,
10.08.2021. године

Број: IV-01/1-20/2026-8767

Датум: 12.05.2026. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Вања (Зоран) Петровић, маст. инж. арх., лиценца број

223A0093319

Одговорни урбаниста за стручну област архитектура, ужа стручна област урбанизам

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 12.05.2027. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 08.09.2025. 08:19:52

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	25648e02-a67b-4ab2-997b-429ffc4ba44e
Матични број општине:	70726
Општина:	ЛЕСКОВАЦ
Матични број катастарске општине:	725030
Катастарска општина:	ДОЊИ БУНИБОД
Датум ажурности:	05.09.2025. 16:08
Служба:	ЛЕСКОВАЦ
Извор податка:	ЛЕСКОВАЦ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КИСЕЉИШТЕ
Број парцеле:	340/2
Површина m ² :	2169
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина m ² :	2169
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МИЛЕНКОВИЋ (ЖИВОЈИН) МИЛОШ
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЛЕСКОВАЦ, ЉУБЕ НЕНАДОВИЋА 450
Матични број лица:	0410989740036
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	МИЛЕНКОВИЋ (НОВИЦА) ЈУЛИЈА
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЛЕСКОВАЦ, ЉУБЕ НЕНАДОВИЋА 450
Матични број лица:	1803989745025
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
Датум:	23.06.2025.
Број предмета:	952-02-4-065-79925/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРИЈЕМА ЗАХТЕВА БРОЈ: 952-02-4-065-79925/2025 ПРОМЕНА ИМАОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајемности, јавним бележницама, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





ГРАД ЛЕСКОВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

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

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета и датум подношења захтева	350-455/25-02 од 16.10.2025.године
	Број и датум издавања информације	350-455/25-02 од 17.10.2025.године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за КП.бр.340/2 КО Доњи Буниброд
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Миленковић Милош, улица Љубе Ненадовића бр.45а, Лесковац
	Приложена документација	Копија катастарског плана бр.953-065-35033/2025 од 05.09.2025.године за КП.бр.340/2 КО Доњи Буниброд, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац
	Адреса локације -место, улица и број	Доњи Буниброд
	Плански основ	План генералне регулације 9 ("Службени гласник града Лесковца" бр.11/15)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Зона В, Сектор Б2, блок 20
	Спровођење планског документа на предметној локацији	План генералне регулације 9 ("Службени гласник града Лесковца" бр.26/15) <i>„Садржаји који се у овом тренутку не могу прецизно предвидети, а чији обим производње или технологија рада то буду захтевали, урбанистичко-техничком и развојном документацијом (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације, исправком границе парцела, програмом развоја) биће дефинисани услови коришћења предметног простора.Не искључује се и израда плана детаљне регулације уколико се за тим укаже потреба.“</i>
	Намена земљишта по важећем планском документу	Радна зона – привређивање/пословање Саобраћајница

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Радна зона – привређивање/пословање Саобраћајница
------------------	--

7.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ

7.2.2.2.Површине пословно-производне намене – радне зоне и комплекси

Остале претежне намене површина у грађевинском подручју Плана су радне зоне и комплекси.

У циљу динамичнијег развоја привреде, пре свега приватног пре-дузетништва, планирано подручје је сврстано, планом вишег реда, у III радну зону – простор источно од пруге Ниш – Скопље до државног пута IА-А1.

Под појмом радне зоне подразумева се простор који је првенствено намењен привредним активностима, односно таквим делатностима као што су производно предузетништво, складиштење и обрада разних роба, као и они сервиси који, због своје природе, не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура.

У оквиру радне зоне лоцираће се и производне делатности са већим просторним захтевима и већим

обимом транспорта, као и капацитети који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са обимом становањем и функцијама насељског центра.

У оквиру једне зоне треба да се групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања. Савремена концепција решавања просторних захтева производних делатности, на бази радних зона, подразумева присуство, сем примарних - производних, и многих придодатих, комплеметарних садржаја, као што су објекти за одржавање хигијене, за рекреацију, заштиту, друштвену исхрану и слично. Само оваква комплексна функционална организација радне зоне, која има и одговарајући просторни одраз, може да обезбеди одговарајуће услове рада, са једне стране, и одговарајуће економске ефекте, са друге стране.

Планирана радна зона А површине 140ха, лоцирана у северном делу планског подручја може се поделити на више урбанистичко-функционалних целина. Источни део је одвојен затеченим каналом „Бара“ и намењен је „интензивној пољопривредној производњи у графичком делу Плана означен као сектор „а1“.

Западни део зоне А намењен је капацитетима у функцији пословања, производње и услуга, у графичком делу Плана означен као сектор „а2“.

Јужни део зоне А је претежно изграђен (затечено стање) мешовите намене површина и објектата – „а3“ породично становање и породично становање са радом (мала привреда, пољопривреда) и „а4“ целина формирана и изграђена намена – пословање са становањем.

Планирана радна зона В површине 124ха – већ формирана као целина – северну границу зоне чини северна регулациона линија државног пута IB реда 39, источну, западну регулацију државног пута IIA реда 158 док је источна и јужна истоветна са границом ГУП-а. У границама зоне В, поред пословно-производне делатности, заступљена је и комунална делатност (затечено стање) – комплекси кванташке и сточне пијаца и ТС 220kW. Ова зона је делимично изграђена комплексима пословне, производне и услужних делатности. Задржавају се изграђени објекти, а изградња нових објектата, у случају потребе, се дозвољава у складу са условима датим овим Планом уз обавезе условне изградње објектата на површини према каналу „Бара“ према прописима надлежне институције (– неопходна сагласност ЈП „Водопривреда Србије“).

Планирана зона С површине 43ха - већ формирана као целина - северозападну и североисточну границу зоне чини регулациона линија државног пута IIA реда 158, југоисточну границу југоисточна граница ГУП-а и југозападна граница се поклапа са југоисточном границом зоне железничког подручја. У границама зоне, као стечена планска обавеза, планиран је „железнички теретни терминал“ целина „с1“ и затечено стање (стечена физичка обавеза) насеље породичног становања у оквиру зоне пословања целина „с2“. Овим Планом предвиђена је изградња „саобраћајног теретног терминала“ целина „с3“-заштитно зеленило. Остали део предметне површине заступљен је, површином с4- „железничког подручја“, с6-површином намењеном пословању и с5-пословање. Највећи број изграђених објектата породичног становања се задржавају. За зону С планирана је обавезна даља урбанистичка разрада – израда ПДР-е осим у делу регулације канала „Бара“ чија реализација се планира по важећем ПДР-е. У делу текста „СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“ детаљније су дата општа правила уређења и грађења

7.6. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Парцелација и препарцелација катастарских и грађевинских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Препорука је да грађевинска парцела намењена за грађење и независно од намене има облик паралелограма или трапеза али није обавеза. Уколико тржиште или стање површине на терену „произведу“ грађевинске парцеле неправилног облика који задовољавају и остале урбанистичке параметре за изградњу конкретног објекта, дозвољено је такво формирање грађевинске парцеле.

Свака аграђевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину – улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног плана и других донетих планова, уз корекције у складу са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 50/2011), на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. Правила грађења у плану су одређена за новоформиране грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина. Планом је одређен минималан број правила, тако да се омогући градња у складу са технолошким захтевима и потребама инвеститора. Правила грађења у плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана за изградњу у грађевинском подручју, а друга (посебна правила) само за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.

Табела 4. Табела основних и компатибилних намена

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

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Објекти чија је изградња забрањена су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен. Заштитни појас јавних путева ван насеља утврђује се у складу са Законом о јавним путевима и износи за државне путеве.

У зони државних путева, врста и намена објеката који се граде, морају да буду у складу са Законом о јавним путевима.

Заштитни електроенергетски појас утврђује се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских објеката и износи за надземни вод 35 kV - 10 m; за надземни вод 110 kV - 25 m; за надземни вод 220 kV - 35 m; а за надземни вод 400 kV - 40 m. Испод наведених норматива, забрањена је било каква изградња без посебне сагласности надлежне институције.

8.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛИМ ПОВРШИНАМА

8.3.2. Радне зоне и комплекси

Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова из овог Плана, тј. на основу услова из плана детаљне регулације односно, урбанистичког пројекта за оне делове где је то прописано. За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, такође је неопходна израда урбанистичког пројекта који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката.

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно- производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и друга комбинација. Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња других објеката: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, силоси, надстрешнице за возила или робу, типске

трансформаторске станице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетоне, септичке јаме (као прелазно решење), ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине. То су делатности везане за пољопривреду, производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз поштовање дозвољеног индекса заузетости парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000m^2 а за урбанистичко функционалну целину чисте производне делатности 1500m^2 , а ширина уличног фронта минимално $20,0\text{m}$.

Претежан де услуга организоваће се у оквиру малих и средњих погона, на парцелама у модуларном систему.

Основни модул је 10 ари. Оквирна величина парцела за мала предузећа је 10 ари за 3-5 радника; за средња предузећа је 10-30 ари за 5-20 радника; за већа предузећа 30-80 ари за 20-50 радника.

За целину а2, препорука је да мин. површина грађевинске парцеле износи $0,5\text{ha}$ – за развој већих предузећа (20 - 50 радника).

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (репрезентативни објекти), односно може у односу на њу да буде одмакнута за минимално $5,0\text{m}$ у односу на државни јавни пут. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Препорука:

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на $5,0\text{m}$. Евантуално, дозвољена је удаљеност на минимално $1,0\text{m}$ под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од $4,0\text{m}$.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубину комплекса (организација дворишта радног комплекса зависи од облика грађевинске парцеле, регулације према постојећим јавним површинама, делатности и сл.)

Дозвољени индекс заузетости парцеле

Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је **50%**,

Минимална површина под зеленилом је **20%**.

Максималне саобраћајне површине **30%**

Наведени параметри зависе од величине грађевинске парцеле (мин 10 а)

Највећа дозвољена спратност објеката

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Дозвољена спратност објеката је:

- пословни: максимално П+2 (приземље + два спрата). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност када пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса;

- производни: максимално П+1 (приземље+један спрат), или више ако то захтева технолошки процес производње;

- складишни: максимално П+1 (приземље+један спрат);

- помоћни: П (приземље).

Препорука: Спратност пословно-производних објеката и њима компатибилних свих врста у неизграђеној пословној или привредној зони где није планирано становање, се утврђује локацијском дозволом, а у складу с технолошким захтевима.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу.

Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од $4,0\text{m}$.

У случају када пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса и где је дата могућност изградње објеката веће спратности од П+2, не примењују се правила на основу напред наведених услова већ максимална спратност се утврђује кроз законом прописане урбанистичко техничке документе у складу с карактеристикама зоне и специфичности локације.

Код производних и складишних објеката мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила измађу објеката.

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је $0,0\text{m}$, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити

отна средина.

Исподи на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0m;
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 3,0m.

Изградњом објекта не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.

Уз границе парцела где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. Слободне и зелене површине заузимају 30% од укупне површине грађевинске парцеле. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Нивелацијом саобраћајних површина одвођење атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекте градити од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби. Архитектонско обликовање објекта вршити у складу са планираном наменом, као и окружењем и уклапањем у просторну целину. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле тј. радног комплекса.

Испред главне фасаде објекта (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби града.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

Замена и реконструкција постојећих објекта може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;
- реконструкција постојећих објекта може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

Процена могућих утицаја планских решења на животну средину и други услови заштите

На основу процене утицаја Планом предвиђених решења на животну средину, имајући у виду функционалну намену простора, дефинисани су услови изградње (реконструкције) објекта и одвијања осталих активности у зони радних садржаја, чијим се поштовањем обезбеђује заштита животне средине, живота и здравља људи.

Изградња објекта, извођење радова, односно обављање производне/складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонизованог простора за контејнере на парцели мора да буде такво да се омогући лак приступ комуналној служби и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти. Условно чисте атмосферске воде са кровова објекта и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Као прелазно решење, до изградње канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на минимум 3,0м од било ког објекта границе парцеле.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима примењивати материјале имајући у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи радних комплекса примењивати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0м од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се складишти и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са важећим прописима.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015)

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем (путним коридором).

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објеката у радном комплексу на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0м иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже. За покривање сопствених потреба за водом, могуће је бушење бунара на парцелама комплекса, а у складу са претходно прибављеним условима и сагласностима.

Прикључење објеката у радном комплексу на *канализациону фекалну мрежу* извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на минимално 3,0м од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Услови за прикључење објекта на електроенергетску мрежу:

○ сваки објекат се напаја само преко једног прикључка, изузетно за двојни објекат када се уз сагласност ЕД могу одобрити два прикључка,

○ прикључак служи за напајање само једног објекта; ако се преко једног огранка НН мреже напаја више објеката онда се огранак третира као мрежа,

○ за прикључке се користе самоносиви кабловски снопови или подземни кабловски водови,

○ димензионисање прикључка се врши на основу очекиваног максималног једновременог оптерећења, начина извођења мреже, конструкције и облика објекта, положаја објекта у односу на НН мрежу.

○ Стуб НН вода или ТС 10/0.4 kV, је место прикључења на ЕЕДС.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При изградњи гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна. Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8м, а најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м.

Гасни прикључак се не полаже у складишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0м као и од отвора на објекту (прозора, врата) мин. 1,0м мерено по хоризонталу.

При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр. 10/90). Вентилацију

арнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима и одводне вентилационе решетке на наспрамном зиду котларнице. Одвод продуката сагоревања вршити преко димњака са инсталације. Котао поставити на армирано-бетонско постолје.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објекта на телекомуникациону инфраструктуру (ТТ, КДС...) извести одговарајућим водом, од постојеће примарне или секундарне телекомуникационе мреже, као и према условима надлежног предузећа.

9. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

9.1. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Зона „В“:

Сектор: „62“

➤ основна намена: привређивање

Као примарна делатност пословање и производња планирана је у оквиру блокова 12,13,14,15,16,17,18,19 и 20

Блокови су различите површине – од 1,5ха до 14ха. Делатности које би се одвијале у оквиру наведених блокова дате су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.*

➤ компатибилне намене - дате су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.*

➤ организација простора:

Површине наведених блокова су неизграђене. Чине их већи број катастарских парцела, различите површине и власника. Организација простора унутар блокова зависи од садржаја, типа и обима производње и услуге, и технологије рада. Општи урбанистички параметри дати су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.*

➤ Реализација

Уколико инвеститор испуни све урбанистичке услове дате у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси* – реализација планираних садржаја је према урбанистичким условима преузетих из општих правила уређења и грађења дате овим Планом и Програмом развоја предметне делатности.

Садржаји који се у овом тренутку не могу прецизно предвидети, а чији обим производње или технологија рада то буду захтевали, урбанистичко-техничком и развојном документацијом (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације, исправком границе парцела, програмом развоја) биће дефинисани услови коришћења предметног простора. Не искључује се и израда Плана детаљне регулације уколико се за тим укаже потреба. Смернице за израду наведених докумената дате су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.*

Блокови 9, 9а, 10, 10а и 11 су делимично изграђени садржајима и који делимично одговарају намени сектора „62“. и као такви се задржавају. Реконструкција затечених садржаја и изградња нових, планираних је према урбанистичким условима преузетих из општих правила уређења и грађења дате овим Планом и Програмом развоја предметне делатности.

Садржаји који се у овом тренутку не могу прецизно предвидети, а чији обим производње или технологија рада то буду захтевали, урбанистичко-техничком и развојном документацијом (урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације, исправком границе парцела, програмом развоја) биће дефинисани услови коришћења предметног простора. Не искључује се и израда плана детаљне регулације уколико се за тим укаже потреба. Смернице за израду наведених докумената дате су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.*

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

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца-Тарифни број 3 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16 Службени гласник Републике Србије“ бр.15/18 – одлука УС и 17/18-испр.Одлуке УС) наплаћена је такса од 500,00 динара на жиро рачун бр.840-

742241843-03 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист града Лесковца.

На основу закона о републичким административним таксама тарифни бр.1716 („Службени гласник Републике Србије“ бр.43/03, 51/03-испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09, 54/09, 50711, 70/11 – усклађени дин.изн.55/2012-усклађени дин.изн.93/12, 47/13-усклађени дин.изн.65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн.83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн.61/17-усклађени дин.изн.113/17, 3/18-усклађени ди.изн. и 95/18, 38/19, усклађени дин.изн.86/19, 90/2019-испр.,98/2020-усклађени дин.изн.144/20, 62/21-усклађени дин.изн.,138/2022 и 54/2023-усклађени дин.изн.92/2023, 59/2024 усколађени дин.изн.63/2024-измена и допуна усклађ.дин.изн.94/2024, усклађ.дин.изн.55/2025) наплаћена је такса од 3.660,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист Републике Србије.

ОБРАЂИВАЧ

Данијела Миленковић,
дипл.пр.планер

**РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА
УРБАНИЗАМ**

Данијела Миленковић,
дипл.пр.планер

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић,
дипл.правник



ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

предметна КП бр.340/2 КО Доњи Буниброд

грађевинска линија

регулациона линија

КИСЕЉИШТЕ



обени глас
— уклађени
7/14-укађени
и 95/18,

РНИЧКИ
ТЕРМИНАЛ

20

b2

ПЛАН НАМЕНА ПОВРЛИНА



предметна КП бр.340/2 КО Доњи Буниброд

привређивање/пословање

C1

b3

26

C6

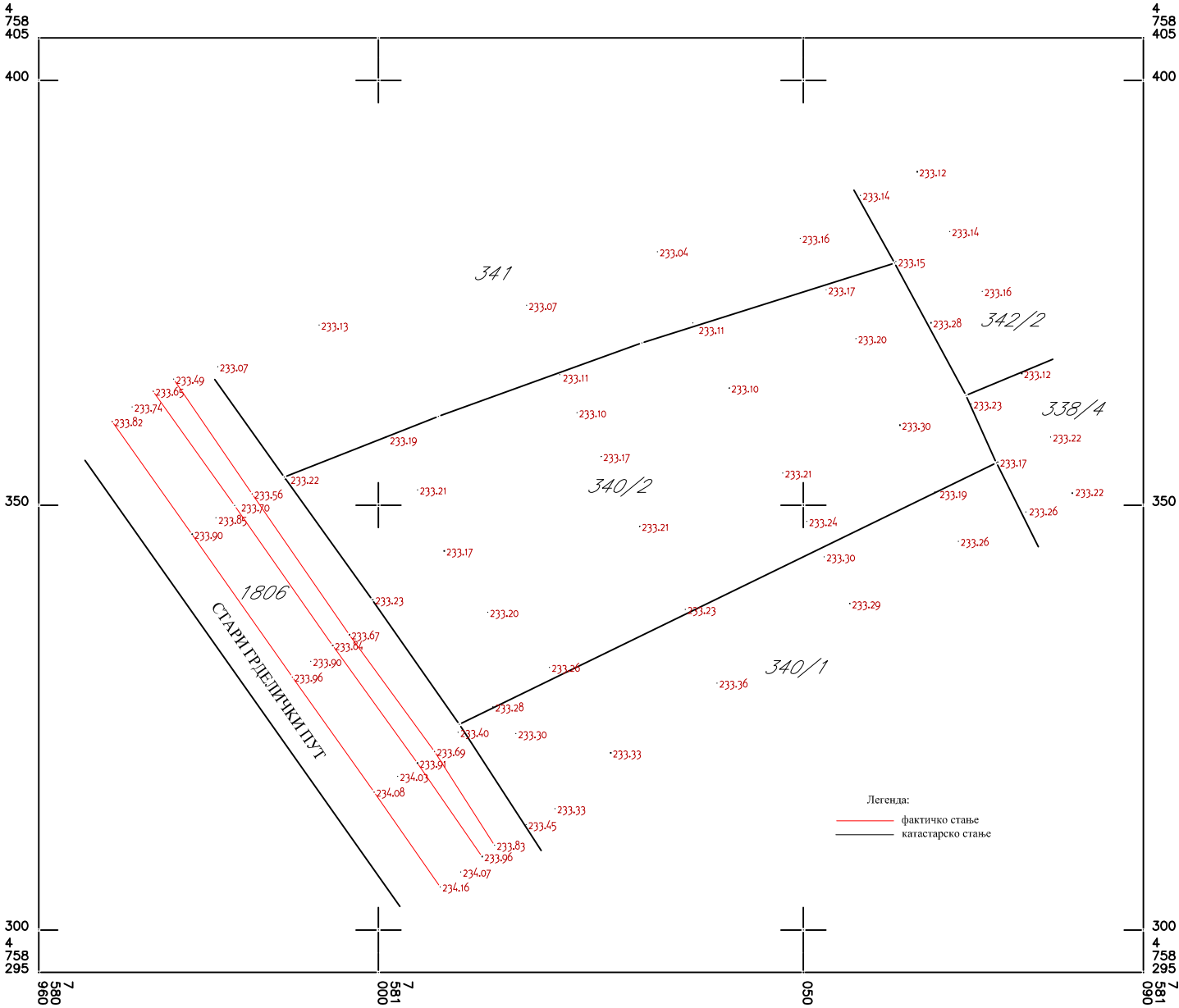
27

ДШП-58-деоница 0707-Лесковац-пут-Београда

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
К.О. Доњи Буниброд

к.п.бр. 340/2



Подаци о снимању:
кат. стањ. : по пријави бр. 952-065-66914/2025
факт.стање: ГНСС метода мерења, август 2025.год.

P= 1 : 500

Катастарско-топографски план израдио:
Геодетски биро "Геокота"Лесковац

АЛЕКСАНДАР
РАДОЊИЋ
013639626 Sign

Digitally signed by
АЛЕКСАНДАР РАДОЊИЋ
013639626 Sign
Date: 2025.08.08 15:14:41
+0200'





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Лесковац
Лесковац
Број: 953-065-35033/2025
КО: Доњи Буниброд



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 9/5/2025 9:50:11 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
340/2

Размера штампе: 1:1000



Датум и време издавања:
05.09.2025 године у 08:16



Овлашћено лице:

Aleksandra Mladenović
05/09/2025 09:29:03

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Сектор за катастар непокретности
Одељење за катастар инфраструктуре Врање
Број: 956-308-21917/2025
Датум: 02.09.2025. године
Краља Милана 1, Врање



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 9/2/2025 12:44:12 PM

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД - Одељење за катастар инфраструктуре Врање, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-1/2024 од дана 27.12.2024. године, решавајући по захтеву који је поднео/ла ГЕОКОТА, БАБИЧКИ ОДРЕД 2ЛОК.3, ЛЕСКОВАЦ, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр. 41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16, 95/18 и 2/23), под бројем 956-308-21917/2025, дана 02.09.2025. године, издаје:

Уверење

о подацима последњег стања у бази података катастра водова

ПОТВРЂУЈЕ се да у бази података катастра водова, НЕМА уписаних водова на обухвату катастарских парцела: 340/2 ДОЊИ БУНИБРОД (ЛЕСКОВАЦ).

Уверење се издаје на основу података из службене евиденције и служиће именованом: За издавање употребне дозволе.

Висина републичке административне таксе за захтев износи 420 динара. Обавезује се ГЕОКОТА да у року од 10 дана од дана достављања овог решења уплати републичку административну таксу за захтев у износу од 420 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

Висина републичке административне таксе за списе и радње износи 850 динара. Обавезује се ГЕОКОТА да у року од 10 дана од дана достављања овог уверења, уплати републичку административну таксу за списе и радње у износу од 850 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

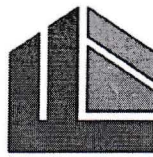
Висина републичке административне таксе за захтев у износу од 420 динара утврђена је сходно Тарифном броју 1 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС", бр.43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13- усклађени 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, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21 -усклађени дин.изн., 138/22, 54/23-усклађени дин.изн., 92/23-испр, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-усклађени дин.изн., 94/24 и 55/25-усклађени дин.изн.)

Висина републичке административне таксе за списе и радње Републичког геодетског завода у износу од 850 динара утврђена је сходно тарифном броју 215д Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС", бр.43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-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, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21 -усклађени дин.изн., 138/22, 54/23-усклађени дин.изн., 92/23-испр, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-усклађени дин.изн., 94/24 и 55/25-усклађени дин.изн.)

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Dusan Ilic

02/09/2025 12:37:46



Број: 1225/26

Датум: 09-04-2026

Лесковац

МИЛОШ МИЛЕНКОВИЋ
ул. Љубе Ненадовића 45а
16000 Лесковац

Обратили сте нам се захтевом у коме тражите издавање Услови за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта, спратности П, категорије Б, класификационе ознаке 123001, на КП бр. 340/2 КО Доњи Буниброд, град Лесковац, те су на основу тога општи подаци из захтева:

- **Инвеститор:** Милош Миленковић, ул. Љубе Ненадовића 45а, 16000 Лесковац
- **Врста објекта:** Пословни објекат спратности П, категорије Б, класификационе ознаке 123001, на КП бр. 340/2 КО Доњи Буниброд
- **Број катастарске/их парцеле/а на којој/има је планирана градња:**
 - КП бр. 340/2 КО Доњи Буниброд, Лесковац
 - **Број катастарске парцеле на којој се остварује саобраћајни прикључак на земљиште јавне намене,** а на основу података из Идејног решења које је достављено:
 - један колско-пешачки прилаз на саобраћајну површину - КП бр. 1806 КО Доњи Буниброд, улицу Стари грделички пут
 - **Категорија објекта: Б**
Класификација појединих делова објекта:
 - класификациона ознака **123001** – нестамбене зграде – зграде за трговину на велико и мало – трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. (учешће у укупној површини објекта је 100%);
 - **Кратак технички опис из Идејног решења:**

Из сада достављене техничке документације издвајамо:

„На основу захтева инвеститора Милоша Миленковића, ул. Љубе Ненадовића бр. 45, Лесковац, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, потребно је урадити техничку документацију – Идејно решење за изградњу пословног објекта – дечје играонице, категорије Б, класификационе ознаке на КП бр. 340/2 КО Доњи Буниброд, на адреси Стари грдечки пут бб, 16000 Лесковац.

Објекат је пројектован као приземни, габарита $(8,2 \times 17,9) + (4,1 \times 8,72)$ м. За нулту коту узета је кота +233,70тнв, односно планирано је насипање предметне парцеле. Приземље објекта пројектовано је на коти +0,10т, односно +233,80т. Објекат је пројектован као пословни објекат са једном функционалном јединицом.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Предметна парцела КП бр 340/2 КО Доњи Буниброд је површине 2196.00м², налази се у обухвату Плана генералне регулације ПГР 9 – „Бунибродске ливаде“ („Сл. гласник града Лесковца“ бр. 11/15). Према информацији о локацији број 350-455/25-02 од 17.10.2025.године, издате од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам, КП бр. 340/2 КО Доњи Буниброд се налази у зони В, сектор 62, у блоку 20. Намена парцеле по планском документу је привређивање/пословање, где је по табели компатибилних намена могућа изградња објекта са наменом „услуге/центри“, уз прецизније дефинисање планираних намена кроз разраду предметне локације урбанистичким пројектом. Парцела је правоугаоног облика, терен је релативно раван и оцеђен. Планским документом је део КП бр. 340/2 КО Доњи Буниброд предвиђен за изградњу јавне саобраћајне површине, тако да ће површина грађевинске парцеле, након поступка парцелације, износити 2153,1м².

На предметној парцели нема изграђених објеката.

Предвиђена је изградња новог слободностојећег пословног објекта. Намена планираног објекта је дечја играоница, односно простор за прославу дечјих рођендана. Простор је пројектован и осмишљен тако да одговори потребама рођенданских прослава за децу предшколског и млађег школског узраста. Спратност објекта је П, укупне БРГП 180,85m². Остварена заузетост парцеле новим објектом је 8,63%. Поред планираног пословног објекта, планира се постављање мобилијара – тобогана, пењалица, љуљашки и сл, како би се пружила могућност игре малих посетилаца и на отвореном, када временски услови то дозвољавају. Такође је предвиђена водена површина у виду плитког базена, за прославе током летњих месеци. Концепт играонице је такав да одраслима, који доводе децу на прославу рођендана, за време трајања прославе, понуди услугу коришћења терена за мали фудбал, баскет и одбојку на песку.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ

Колско-пешачки приступ парцели и објекту је са парцеле КП бр. 1806 КО Доњи Буниброд, односно са јавне саобраћајне површине - улице Стари грделички пут. Ширина прилаза је 5m, од чега је 1m предвиђен за пешачки прилаз. Колско-пешачки приступ парцели ће бити остварен у свему према условима управљача пута.

ПАРКИРАЊЕ

Уз нови објекат предвиђено је 15 паркинг места у оквиру парцеле, паркирање је решено у партеру, и то 14 паркинг места за путничка возила и једно паркинг место за доставно комби возило. Нормативом планског документа за пословне просторе предвиђа се 1 ПМ на 45-60m² површине објекта, следи да је у односу на површину планираног објекта потребно 4 ПМ. За запослене у објекту 1 ПМ на 7-9 запослених, планира се 4-5 радника, односно потребно је 1ПМ. Потребно: 1+4=5 ПМ Предвиђено: 15 ПМ, од чега: - 13 ПМ за путничка возила димензија 2,5 x 5,00 м - 1 ПМ за возило за особе са посебним потребама у кретању, димензија 3.70 x 5.00 м. - 1 ПМ за доставно комби возило, димензија 3,36 x 6,00m.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ ПАРЦЕЛЕ

Уз границе парцеле предвиђено је формирање ободних зелених површина које ће имати функцију изолације комплекса од околних суседних парцела. Предвиђени проценат слободних зелених површина износи 20,64%, али ће проценат зеленила у оквиру предметне парцеле бити већи с обзиром на то да се предвиђа формирање травнатог терена за мали фудбал, у површини од око 300 m², што износи додатних 13,93 % зеленила и чини укупан проценат од 34,57 %.

Површинска вода са поплочаних површина се одводи риголама у зелене површине на парцели."

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, 62/2023 и 91/2025), Законом о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/2018 и 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023), Одлуком о путевима („Службени гласник града Лесковца“, бр. 10/2010 и 20/2011), Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 5/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње („Службени гласник града Лесковца“, бр. 41/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 19/2024), Одлуком о доношењу Прве измене и допуне сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр.11/2025) и Одлуком о доношењу Првих измена и допуна сепарата о техничким условима изградње („Службени гласник града Лесковца“, бр.13/2025) и на основу техничке документације **издајемо Услове који се могу користити искључиво у сврху:**

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

1. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

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

- Грађевинска парцела на којој је планирана изградња се са југозападне стране наслања на саобраћајну површину - КП бр. 1806 КО Доњи Буниброд - улицу Стари грделички пут.

- Улица Стари грделички пут је раније припадала категорији државних путева (раније је то био државни пута IIA реда ознаке 158 - Мала Крсна - Велика Плана - Баточина - Јагодина - Ћуприја - Параћин - Ражањ - Алексинац - Ниш - Дољевац - Лесковац - Владичин Хан - Врање - Бујановац - државна граница са БЈР Македонијом) и као такав је третиран у важећем планском документу (План генералне регулације 9 у Лесковцу - "Бунибродске ливаде" објављен у "Службеном гласнику града Лесковца", бр. 11/15). Међутим, Уредба о категоризацији путева је претрпела измену у току 2015. године ("Службени гласник РС", бр. 93/2015) те је ова саобраћајница изгубила ову категоризацију (прешла у надлежност ЈЛС). У фактичком стању саобраћајница је изведена у мерама и границама парцеле на којој се налази, само са коловозом, у ширини од минимално 6,00m. У планираном стању, како је дато планским документом (елементи регулације), саобраћајница се задржава у мерама и границама КП бр. 1806 КО Доњи Буниброд са коловозом ширине 7,00m, обостраним бициклистичким стазама ширине 1,50m и обостраним тротоарима исте ширине. Бициклистичка трака је у нивоу тротоара и од коловоза је одвојена тротоаром. Попречни пад тротоара и бициклистичке траке је 2% и орјентисан је према коловозу. Атмосферске воде са коловоза, тротоара и бициклистичких стаза се прихватају сливницама и одводе у канализациону мрежу. Саобраћајница припада примарној градској мрежи саобраћаја.

НАПОМЕНА: Део предметне парцеле (крајњи југозападни), важећим планским документом предвиђен је за изградњу јавне саобраћајне површине, како је и приказано на достављеном ситуационом плану, а описано у текстуалном делу.

- У складу са овим, дозвољава се:

- један колско-пешачки прилаз са југозападне стране грађевинске парцеле - на КП бр. 1806 КО Доњи Буниброд - Стари грделички пут (положај како је дато у достављеном графичком прилогу- „Ситуациони план са основом приземља). Максимална ширина дозвољеног прилаза према Одлуци о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023) је 5,50m, преко тротоара без упуштања ивичњака.;

- прилаз грађевинске парцеле врши се на фактичко стање саобраћајнице уз неопходно усклађивање са планираним стањем саобраћајнице које је одређено планским документом (нивелационо ускладити са нивелетом јавног пута на који се прикључује); изводити га без упуштања ивичњака и без засецања планираног тротоара и бициклистичке стазе, и исти обезбедити хоризонталном и/или вертикалном сигнализацијом;

- решење саобраћајног прилаза и положај истог мора бити у складу са следећим:

- обезбедити зоне потребне прегледности,
- ускладити са рачунском брзином на путу и просторним карактеристикама терена,
- исти је потребно опремити саобраћајном сигнализацијом (хоризонталном и вертикалном) - мора бити јасно уочљив и да се својим карактеристикама разликује од суседних површина других намена, а најмање да буде обележен хоризонталном саобраћајном сигнализацијом у складу са Правилником о саобраћајној сигнализацији („Сл. гласник РС", број 85/17, 14/21, 21/24), и очекиваним обимом саобраћаја;
- обезбедити приоритет безбедности одвијања саобраћаја на јавном путу,
- коловозни застор саобраћајног прилаза мора бити са тврдом подлогом или са истим коловозним зазором као и јавни пут (улица) на који се врши прилаз и
- одводњавање прилагодити условима терена, а да при томе површинске воде не угрожавају јавни пут.

- 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).

- Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, која је у власништву инвеститора, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити у складу са датим нормативима по наменама (објектима) који је дат у планском документу.

1.2. Услови за извођење радова

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

- Радови на тротоарској конструкцији се изводе према 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.

2. УСЛОВИ ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

- Уређене јавне зелене површине у нашој евиденцији у габариту саобраћајнице и на достављеном КТП-у не постоје.

- Уколико се при извођењу радова утврди да у габариту саобраћајница постоји високо зеленило инвеститор је дужан да се придржава Одлуке о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023).

- По важећем Плану генералне регулације 9 у Лесковцу - "Бунибродске ливаде" ("Службени гласник Града Лесковца", бр. 23/14), који је плански основ, дат је обавезујући проценат зеленила за грађевинске парцеле чија је претежна намена привређивање/пословање, и он износи 10% (а што је у овом тренутку испоштовано, будући да у достављеном пројекту проценат зеленила износи 20,49%). У оквиру слободних површина искористити максимално расположиве могућности у погледу формирања припадајућих зелених површина, и тежити већем нивоу озелењавања парцеле, а у циљу стварања естетски уобличеног система зеленила, које ће допринети побољшању санитарно-хигијенских услова, естетском олемењавању средине и визуелном идентитету грађевинске парцеле.

- У оквиру паркинг простора, које је ван ограђеног дела, предвидети дрворедне саднице, и то по једну садницу на свака два/три паркинг места. По ободу читавог комплекса препорука је планирати густу садњу биљног материјала, како би се простор изоловао од околине и како би се, што је више могуће, умањили негативни утицаји буке и аерозагађења.

Обрађивач

Милан Димитријевић, дипл.инж.арх.

ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“
Директор

Новица Николић, дипл.инж.ел.





Наш број: 2581200-D.10.02-109487-26

Лесковац, 21.05.2026

МИЛЕНКОВИЋ МИЛОШ

ЉУБЕ НЕНАДОВИЋА бр. 45А

16000 ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу 340/2 КО Доњи Буниброд

Поводом Вашег захтева од 10.03.2026 године, наш број 2581200-D.10.02-109487-26, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 340/2 КО Доњи Буниброд, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију за пословни објекат, спратности П на КП бр. 340/2 КО Доњи Буниброд, град Лесковац, установили смо да је планирана максимална једновремена снага од 17,25 kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО и увидом у базу података, констатовали смо да на предметном простору не постоје израђени ЕЕО за напајање планираног објекта.

Југоисточно, на удаљености од око 850 м на к.п. 833/5 КО Доњи Буниброд се налази МВТС 10/0,4 kV „Кванташка пијаца“, на 10 kV правцу „Војска“ из ТС-е 35/10 kV „Губеревац“ која садржи резервну 10 kV ћелију.

Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити ТС 10/0,4 kV „Грделички пут 3“ на КП бр. 340/2 КО Доњи Буниброд, која треба да садржи следеће:

1. Грађевински део трафо станице, сличан тупу МВТС;
2. Развод средњег напона са 3 ћелије, и то једна трафо и две водне ћелије (Т +2В);
3. Енергетски трансформатор 10/0,42 kV, снаге 50 kVA, са сниженим губицима;
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и 8 НН извода;
5. Блок за компензацију реактивне енергије и др.

Прикључење нове ТС 10/0,4 kV „Грделички пут 3“ на 10 kV мрежу извести 10 kV кабловским водом ХНЕ 49 –А 3 x (1x150 mm²) до резервне водне ћелије у МВТС 10/0,4 kV „Кванташка пијаца“ на 10 kV правцу „Војска“ из ТС 35/10 kV „Губеревац“.

Изградњом претходно описане ЕЕО формираће се 10 kV деонице ТС 10/0,4 kV „Кванташка пијаца“- ТС 10/0,4 kV „Грделички пут 3“.

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман.

Место везивање прикључка на систем: НН разводни блок у будућој ТС 10/0,4 kV „Грделички пут 3“.

Опис мерног места: у складу са техничким препорукама ТП 13 и ТП 13А према важећим техничким препорукама и прописима.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), 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.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-111109/2-2026

ДАТУМ: 19.03.2026

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев Миленковић Милоша из Лесковца, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 105/2020) 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 пословном објекту спратности "П", КП број 340/2 Доњи Буниброд, општина 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 предметног објекта, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу;
3. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
4. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“ - Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
5. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант,

односно извођач радова је дужан да поштује важећи „Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објеката (”Службени гласник РС”, број 83/24 од 18.10.2024. године)“.

6. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;
7. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
8. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да 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 објекта/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
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.

Указујемо на постојање ТК инфраструктуре (оптичког кабла) у близини југо-западног дела обухвата, што треба узети у обзир приликом изградње инфраструктурних прикључака (водовод, канализација).

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима

Оптичка приступна мрежа

Телеком Србија је у могућности да понуди прикључење на своју оптичку мрежу (што је техничко-технолошки најсавременији начин кабловске комуникације), изградњом тзв. оптичког привода до објекта Инвеститора, па се на тај начин може остварити и низ широкопојасних услуга (тј. услуга високог протока): интернет, телевизија, WiFi, удаљени надзор видео камерама итд. Пренос сигнала до објекта врши се путем оптичког кабла као медија, а подразумева да је инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта.

Изградња инсталације унутар објекта зависи од будућих потреба корисника, величине и структуре објекта. Уколико се предвиђа изградња кућне инсталације она треба да буде урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта, планирати Ф/УТП каблове (категорије минимум 5е) од тачке концентрације

унутрашње инсталације до сваке просторију објекта за коју се сматра да треба да има прикључак за кабловске ТК услуге.

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Обзиром на постојање оптичке мреже Телекома Србија у близини обухвата, прикључење планираног објекта на ТК мрежу Телекома Србија се може урадити коришћењем постојећих оптичких каблова. Најбоље да се овакав прикључак уради током извођења радова на изградњи објекта, па је наша препорука да се тада правовремено обратите Телекому Србија због договора и сарадње;
- Изградња приводног оптичког кабла до увода у објект и даље кроз унутрашњу инсталацију (коју је израдио Инвеститор) све до места терминације (оптичког кабла) је обавеза Телекома Србија;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза (или сеоба) биће извршено на захтев корисника и после потписивања уговора за одговарајуће услуге, што подразумева претходно кабловско повезивање објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

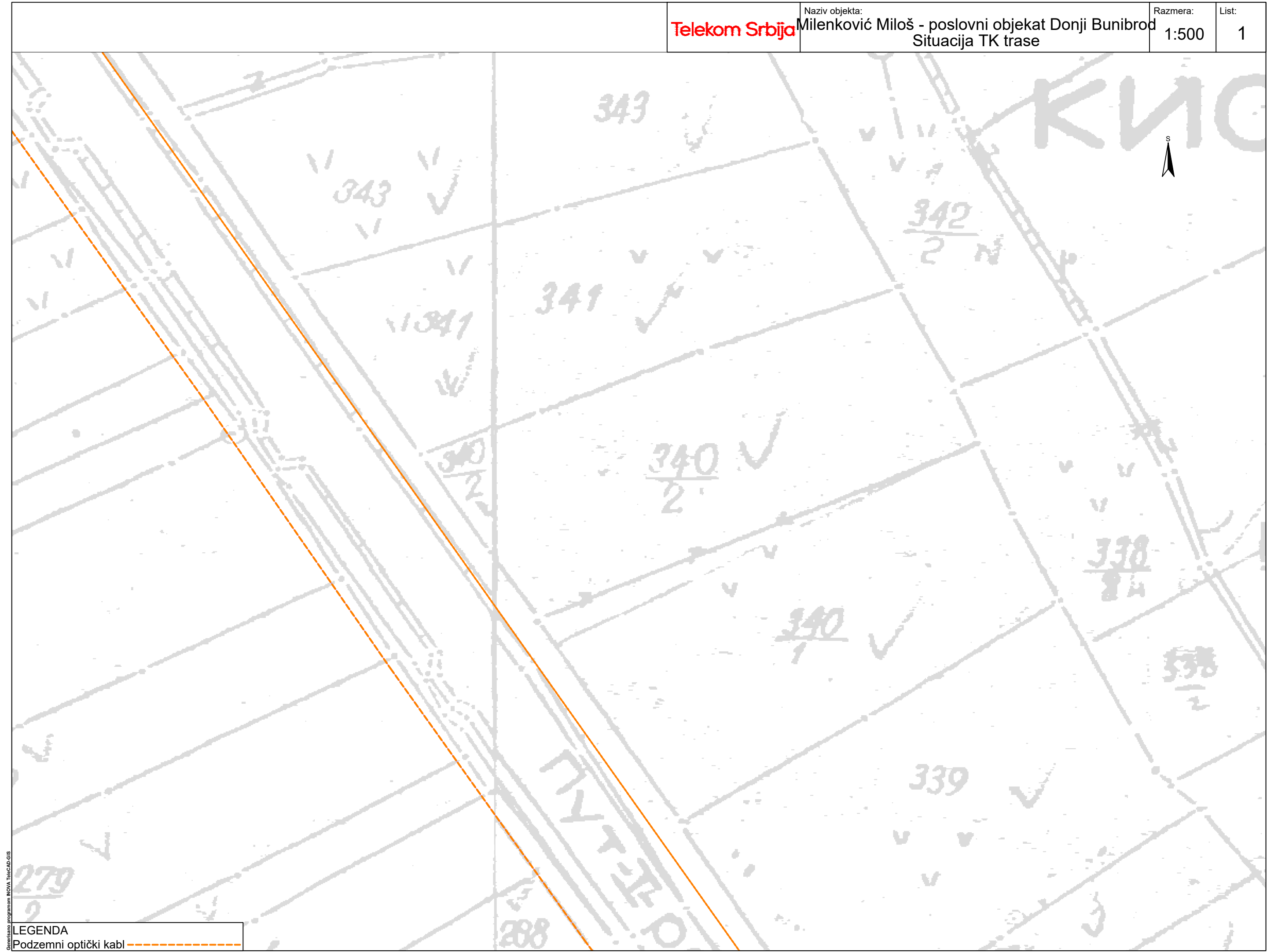
За сва евентуална обавештења у вези издатих Услови можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

Прилог: - „Milenkovic Milos PoslObj DonjiBunibrod LE.dwg“

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.



LEGENDA

Podzemni optički kabl

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу
07.19 број 217-1773/26
Дана 11.03.2026. године
Ул. Мајора Тепић бр. 4
Лесковац

Милош Миленковић

ул. Љубе Ненадовића бр.45а
Лесковац

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Захтев Милоша Миленковића из Лесковца, ул. Љубе Ненадовића бр.45а, без броја од 10.03.2026. године.

У вези са списима предмета достављеним од стране Милоша Миленковића из Лесковца, ул. Љубе Ненадовића бр.45а, без броја, од 10.03.2026. године, који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта, укупне бруто површине 181m^2 , спратности П, у Лесковцу, на К.П. бр.340/2 КО Доњи Буниброд, Град Лесковац, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносиоцу захтева је потребно указати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023).

Такса у износу од 420,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 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, 03/18, 50/18, 95/18, 38/19, 98/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24, 94/24, 55/25 и 109/25).



Наш знак: 30/2026 — 1406/1
Датум: 12.03.2026.

Миленковић Милош
Ул. Љубе Ненадовића 45а
Лесковац

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова на основу вашег захтева заведен под нашим бројем 1406 од 10.03.2026.год.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта, спратности П, на КП бр. 340/2 КО Доњи Буниброд, град Лесковац.

Идејно решење је урађено од стране Александре Ранчић ИП „МАРК 016“ Лесковац.

Нису достављене количине воде како за санитарне тако и за противпожарне потребе. У следећем нивоу израде пројектно техничке документације урадити хидраулички прорачун са тачно дефинисанима количинама воде за санитарне и противпожарне потребе. У достављеној техничкој документацији није наведена намена објекта.

ВОДОВОД

На путу Лесковац-Грделица, Стари грделички пут, постоји изграђена водоводна мрежа ПЕХД Ø225 на коју се може остварити прикључак за пословни објекат, спратности П.

У водомерној шахти предвидети уградњу комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерну шахту предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за читавање водомера, а дефинисана у поступку уговарања на водоводну мрежу. Корисник ће израдити водомерну шахту приликом склапања уговора за прикључење на водоводну мрежу.

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

Тип и пречник водомера одређује Комунално предузеће у свему према Одлуци о снабдевању водом на територији града Лесковца.

КАНАЛИЗАЦИЈА

На путу Лесковац-Грделица, Стари грделички пут, не постоји изграђена канализациона мрежа. Отпадне воде одвести у водонепропусну септичку јаму до изградње канализационе мреже.

Потребно је да све отпадне воде из објекта које се упуштају у водонепропусну септичку јаму или након изградње у јавну канализацију прилагодити условима које прописују МДК вредности у складу са чланом 24 и чланом 25 Одлуке о сакупљању, одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Лесковца.

На основу напред наведеног, у зависности од квалитета отпадне воде која се испушта, предвидети одговарајући предtretман. За отпадне воде предвидети ревизиону шахту за узорковање, а пре упуштања у водонепропусну септичку јаму или јавну канализацију. За потврду квалитета отпадне воде из септичке јаме, пре пражњења исте, потребно је испитати квалитет отпадне воде од стране акредитоване лабораторије. Инвеститор се обавезује да спроводи редовно чишћење и пражњење сепаратора масти и уља од стране овлашћеног дистрибутера, као и редовно пражњење септичке јаме. Неопходно је предузети све мере предострожности како би се максимално заштитило подземно „резервно извориште“ града Лесковца имајући у виду да је исто проглашено од стране града за потребе водоснабдевања у случају акцидентних ситуација на активном изворингу.

Након добијања грађевинске дозволе и изграђеног објекта у целости на предметној парцели, Инвеститор стиче право да поднесе захтев комуналном предузећу за прикључење објекта на водоводну мрежу, по условима комуналног предузећа. Трошкови прикључења падају на терет Инвеститора.

2. Уплата динара (без урачунатог ПДВ-а)

Накнада стварних трошкова за издавање услова	10.000,00 дин
--	---------------

Прилог: ситуација са уцртаним постојећим инсталацијама водовода.

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

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

Обрадио

Нинослав Стаменковић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор техничких послова

Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.

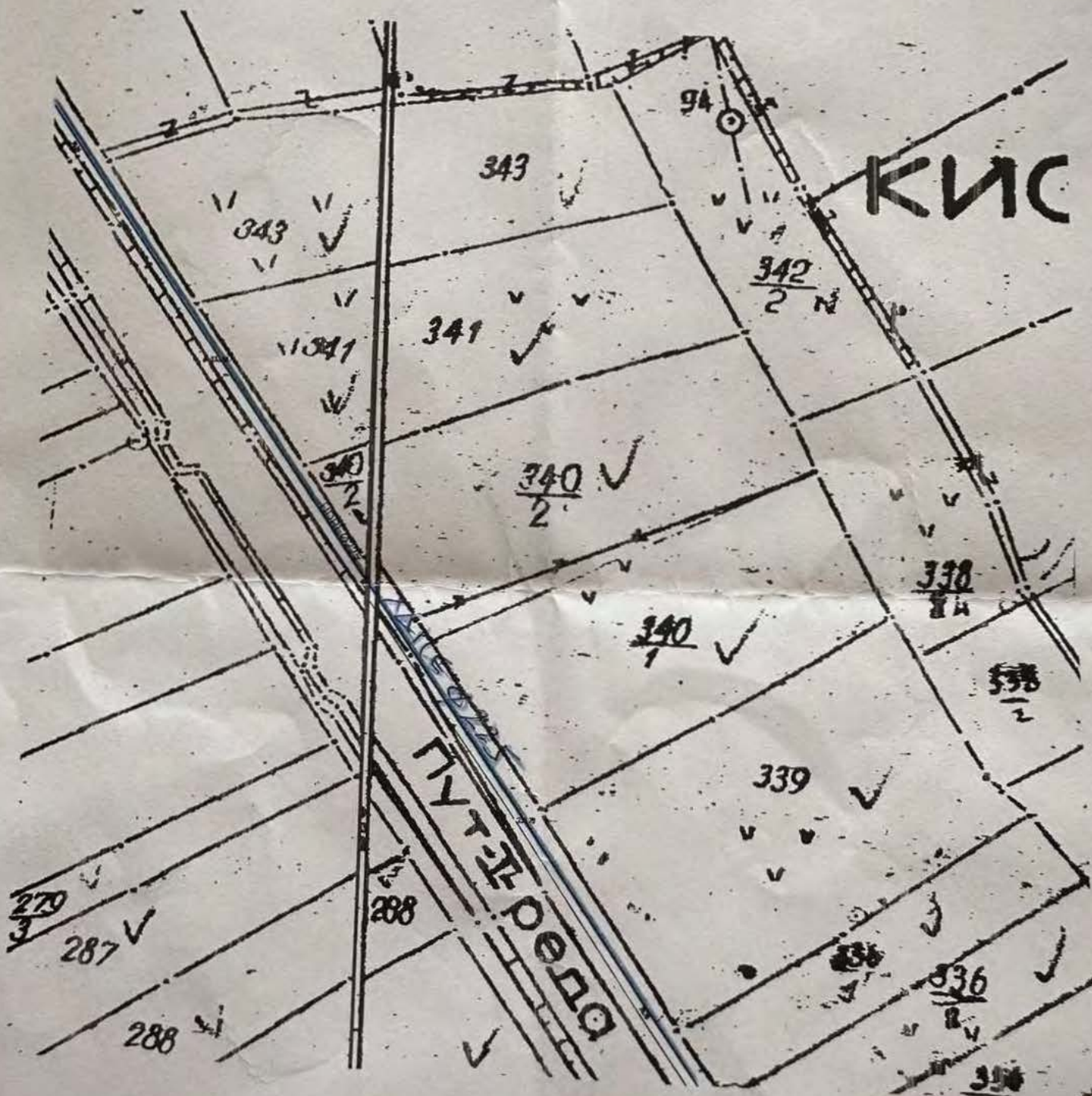


Директор

Маја Милошевић-Милојић, дипл.инж.арх.

на мрежа

— Волово



TEKSTUALNI DEO

Na osnovu člana 60, 61, 62. i 63. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i Plana generalne regulacije 9 ("Sl. Glasnik grad Leskovca" br.11/15), Projektni biro „ArBiTas“ Niš, ul. Nikole Pašića 67/5, Niš, na zahtev Investitora Miloša Milenkovića, ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac, izradio je:

URBANISTIČKI PROJEKAT
za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije
ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI P
NA STAROM GRDELIČKOM PUTU BB U LESKOVCU
NA K.P. BR. 340/2, KO DONJI BUNIBROD

Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za potrebe izgradnje Poslovnog objekta spratnosti P, na Starom grdeličkom putu bb u Leskovcu, na k.p. br. 340/2, KO Donji Bunibrod, u daljem tekstu "**Urbanistički projekat**", na Starom grdeličkom putu, u Leskovcu, sadrži:

1. Pravni i planski osnov
2. Obuhvat urbanističkog projekta
3. Uslovi izgradnje
4. Numeričke pokazatelje
5. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
6. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
7. Inženjersko-geološke uslove
8. Mere zaštite životne sredine
9. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
10. Mere zaštite od požara
11. Tehnički opis objekta
12. Prelazne i završne odredbe

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.1. Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25).

- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", broj 32/19, 47/25 i 40/26).

Član 76, Stav 1, Pravilnika:

Urbanistički projekat izrađuje se u skladu sa urbanističkim planom, prostornim planom jedinice lokalne samouprave ili prostornim planom područja posebne namene, kada je to određeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija.

1.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta

- Plan generalne regulacije 9 ("Sl. Glasnik grad Leskovca" br.11/15), a na osnovu kojeg je izdata:
- Informacija o lokaciji br. 350-455/25-02 od 17.10.2025. godine.

Na osnovu uvida u informaciju o lokaciji konstatovano je da se predmetna lokacija nalazi u **Zoni V, Sektor B2, blok 20 na površini planiranoj za radnu zonu - privređivanje/poslovanje.**

Deo katastrske parcele k.p. br. 340/2 KO Donji Bunibrod je javne namene - saobraćajna površina.

Sadržaji koji se u ovom trenutku ne mogu precizno predvideti, a čiji obim proizvodnje ili tehnologija rada to budu zahtevali, urbanističko-tehničkom i razvojnom dokumentacijom (urbanistički projekat, projekat parcelacije i preparcelacije, ispravkom granice parcela, programom razvoja) biće definisani uslovi korišćenja predmetnog prostora. Ne isključuje se i izrada Plana detaljne regulacije ukoliko se za tim ukaže potreba.

1.3. Povod, predmet i cilj izrade urbanističkog projekta

Povod izrade Urbanističkog projekta jeste namera investitora da iskoristi mogućnosti definisane važećim Planom generalne regulacije za iskorišćenje potencijala predmetne lokacije.

Predmet Urbanističkog projekta jeste urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za potrebe izgradnje Poslovnog objekta spratnosti P, na Starom grdeličkom putu bb u Leskovcu, na k.p. br. 340/2, KO Donji Bunibrod.

Cilj izrade Urbanističkog projekta jeste stvaranje planskog osnova za sprovođenje procedure pribavljanja svih neophodnih odobrenja za izgradnju planiranog objekta u okviru Zakonom i podzakonskim aktima definisanim postupcima.

1.4. Opšta pravila građenja

Planirana namena:

Radna zona - privređivanje/poslovanje, saobraćajnica

7.2. Urbanistički i drugi uslovi za uređenje i izgradnju

7.2.2.2. Površine poslovno-proizvodne namene - radne zone i kompleksi

Ostale pretežne namene površina u građevinskom području Plana su radne zone i kompleksi.

U cilju dinamičnijeg razvoja privrede, pre svega privatnog preduzetništva, planirano područje je svrstano, planom višeg reda, u III radnu zonu - prostor istočno od pruge Niš - Skoplje do državnog puta IA-A1.

Pod pojmom radne zone podrazumeva se prostor koji je prvenstveno namenjen privrednim aktivnostima, odnosno takvim delatnostima kao što su proizvodno preduzetništvo, skladištenje i obrada raznih roba, kao i oni servisi koji, zbog svoje prirode, ne mogu biti locirani u okviru drugih naseljskih struktura.

U okviru radne zone lociraće se i proizvodne delatnosti sa većim prostornim zahtevima i većim obimom transporta, kao i kapaciteti koji, sa stanovišta zaštite životne sredine, nisu kompatibilni sa stanovanjem i funkcijama naseljskog centra.

U okviru jedne zone treba da se grupišu preduzeća koja su međusobno tehnološki povezana, koja imaju sličan stepen štetnog uticaja na okolinu i imaju slične zahteve u pogledu saobraćajnog i drugog opsluživanja. Savremena koncepcija rešavanja prostornih zahteva proizvodnih delatnosti, na bazi radnih zona, podrazumeva prisustvo, sem primarnih - proizvodnih, i mnogih pridodatih, komplementarnih sadržaja, kao što su objekti za održavanje higijene, za rekreaciju, zaštitu, društvenu ishranu i slično. Samo ovakva kompleksna funkcionalna organizacija radne zone, koja ima i odgovarajući prostorni odraz, može da obezbedi odgovarajuće uslove rada, sa jedne strane, i odgovarajuće ekonomske efekte, sa druge strane.

[illegible]

Vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena

Objekti čija je izgradnja zabranjena su svi objekti obuhvaćeni Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.

Na prostoru predviđenom za zaštitne pojaseve ne mogu se graditi objekti i vršiti radovi suprotno razlogu zbog kojeg je pojas uspostavljen. Zaštitni pojas javnih puteva van naselja utvrđuje se u skladu sa Zakonom o javnim putevima i iznosi za državne puteve.

U zoni državnih puteva, vrsta i namena objekata koji se grade, moraju da budu u skladu sa Zakonom o javnim putevima.

Zaštitni elektroenergetski pojas utvrđuje se u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih objekata i iznosi za nadzemni vod 35 kV - 10 m; za nadzemni vod 110 kV - 25 m; za nadzemni vod 220 kV - 35 m; a za nadzemni vod 400 kV - 40 m. Ispod navedenih normativa, zabranjena je bilo kakva izgradnja bez posebne saglasnosti nadležne institucije.

8.3. Pravila građenja na ostalim površinama

8.3.2. Radne zone i kompleksi

Izgradnja objekata privrednih delatnosti može se realizovati samo na osnovu uslova iz ovog Plana, tj. na osnovu uslova iz plana detaljne regulacije odnosno, urbanističkog projekta za one delove gde je to propisano. Za sadržaje čija se izgradnja u ovom trenutku ne može precizno predvideti, a čiji obim izgradnje ili tehnologija rada, to budu zahtevali, takođe je neophodna izrada urbanističkog projekta koji će definisati urbanističko rešenje i uslove za izgradnju objekata.

Pri projektovanju i građenju objekata pridržavati se odredbi tehničkih propisa i uslova koji konkretnu oblast regulišu.

Vrsta i namena objekta

U okviru građevinske parcele u radnoj zoni dozvoljena je izgradnja: poslovnih, proizvodnih i skladišnih objekata, kao i izgradnja u kombinacijama: poslovno - proizvodni objekat, poslovno-skladišni objekat, proizvodno-skladišni objekat ili poslovno - proizvodno-skladišni objekat i druga kombinacija.

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći ili objekti u nizu, a sve u zavisnosti od tehničko-tehnološkog procesa proizvodnje i zadovoljavanja propisanih uslova zaštite.

Uz glavne objekte na građevinskoj parceli, dozvoljena je izgradnja drugih objekata: pomoćni objekti, portirnice, čuvarske i vagarske kućice, garaže, ostave, silosi, nadstrešnice za vozila ili robu, tipske transformatorske stanice, objekti za smeštaj telekomunikacione i RTV opreme, vodonepropusne betonske septičke jame (kao prelazno rešenje), ograde i sl.

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u ovoj zoni su sve proizvodne, poslovne i radne aktivnosti manjeg ili većeg obima, odnosno kapaciteta, uz obezbeđenje uslova zaštite životne sredine. To su delatnosti vezane za poljoprivredu, proizvodnju građevinskog materijala, preradu i obradu plastičnih masa, metala i drveta, za elektronsku, tekstilnu ili neku sličnu proizvodnju, odnosno delatnosti iz oblasti trgovine na veliko i malo, skladišta, stovarišta, logistički centri i slično.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Veličina parcele mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnim tehnološkim procesom, kao i prateće sadržaje, uz poštovanje dozvoljenog indeksa zauzetosti parcele.

Površina građevinske parcele iznosi minimalno 1000 m² a za urbanističko funkcionalnu celinu čiste proizvodne delatnosti 1500m² , a širina uličnog fronta minimalno 20,0 m.

Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele

U zavisnosti od tehnološkog procesa proizvodnje u okviru konkretnog radnog kompleksa, građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom (reprezentativni objekti), odnosno može u odnosu na nju da bude odmaknuta za minimalno 5,0m u odnosu na državni javni put. Objekti koji se nalaze na ulazu u radni kompleks prednjom fasadom moraju biti građeni na građevinskoj liniji

Preporuka:

Organizaciju dvorišta radnog kompleksa treba usmeriti ka severnoj, odnosno zapadnoj strani. Sa tim u vezi, građevinska linija od granice susedne parcele sa istočne (odnosno južne) strane je na 5,0 m. **Eventualno, dozvoljena je udaljenost na minimalno 1,0 m pod uslovom da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite, tj. da je međusobni razmak između objekata na dve susedne parcele bude veći od 4,0 m.**

Planirane poslovne i radne komplekse formirati tako da se reprezentativni objekti lociraju do ulice, a manje atraktivni, proizvodni ili pomoćni objekti, u dubinu kompleksa (organizacija dvorišta radnog kompleksa zavisi od oblika građevinske parcele, regulacije prema postojećim javnim površinama, delatnosti i sl.)

Dozvoljeni indeks zauzetosti parcele

Maksimalan dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele je 50%,

Minimalna površina pod zelenilom je 20%.

Maksimalne saobraćajne površine 30%

Navedeni parametri zavise od veličine građevinske parcele (min. 10 a)

Najveća dozvoljena spratnost objekata

U zavisnosti od namene objekata proizilazi i njihova spratnost. Dozvoljena spratnost objekata je:

- **poslovni: maksimalno P+2 (prizemlje + dva sprata).** U izuzetnim slučajevima dozvoljava se i veća spratnost kada poslovni objekti predstavljaju prostorne repere većih kompleksa;

- proizvodni: maksimalno P+1 (prizemlje+jedan sprat), ili više ako to zahteva tehnološki proces proizvodnje;

- skladišni: maksimalno P+1 (prizemlje+jedan sprat);

- pomoćni: P (prizemlje).

Preporuka: *Spratnost poslovno-proizvodnih objekata i njima kompatibilnih svih vrsta u neizgrađenoj poslovnoj ili privrednoj zoni gde nije planirano stanovanje, se utvrđuje lokacijskom dozvolom, a u skladu s tehnološkim zahtevima.*

Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost objekata

Objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći i u prekinutom nizu.

Međusobni razmak slobodnostojećih objekata ne može biti manji od 4,0 m.

U slučaju kada poslovni objekti predstavljaju prostorne repere većih kompleksa i gde je data mogućnost izgradnje objekata veće spratnosti od P+2, ne primenjuju se pravila na osnovu napred navedenih uslova već maksimalna spratnost se utvrđuje kroz zakonom propisane urbanističko tehničke dokumente u skladu s karakteristikama zone i specifičnosti lokacije.

Kod proizvodnih i skladišnih objekata mora se obezbediti prolaz vatrogasnog vozila između objekata.

Izgradnja objekata u nizu (međusobna udaljenost objekata je 0,0m, tj. za širinu dilatacije) može se dozvoliti ako to tehnološki proces proizvodnje zahteva i ako su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

Zaštita susednih objekata

Izgradnjom objekata na parceli i planiranom delatnošću u okviru parcele ne sme se narušiti životna sredina.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 3,0 m.

Građevinski elementi na nivou prizemlja prema regulacionoj liniji, mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 3,0 m;
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 3,0 m;
- konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 3,0 m.

Izgradnjom objekata ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele a odvodnjavanje atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Površinske vode sa parcele odvoditi slobodnim padom, prema rigolama, odnosno prema atmosferskoj kanalizaciji, sa najmanjim padom od 1,5%.

Uz granice parcela gde nisu izgrađeni objekti formirati obodne zelene površine koje će imati funkciju izolacije samog kompleksa od okolnih susednih parcela. Ovaj zeleni tampon (četinarsko drveće, listopadno drveće ili šibljje) umanjio bi buku i zadržao izduvne gasove i prašinu. Slobodne i zelene površine zauzimaju 20% od ukupne površine građevinske parcele. Izbor biljnih vrsta određuje se prema karakteristikama proizvodnje, karakteru i koncentraciji štetnih materija, a takođe njihovim ekološkim, funkcionalnim i dekorativnim svojstvima. Zelenilom treba da se obezbedi izolacija administrativnih objekata od proizvodnih (skladišnih) objekata, izolacija pešačkih tokova kao i zaštita parking prostora od uticaja sunca.

Nivelacijom saobraćajnih površina odvođenje atmosferskih padavina rešiti u okviru parcele na kojoj se gradi.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Objekte graditi od svakog čvrstog materijala koji je trenutno u upotrebi. Arhitektonsko oblikovanje objekta vršiti u skladu sa planiranom namenom, kao i okruženjem i uklapanjem u prostornu celinu. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetski vizuelne celine u okviru građevinske parcele tj. radnog kompleksa.

Ispred glavne fasade objekata (prema javnoj površini) moguće je postavljati jarbole i toteme u okviru zelene ili popločane površine, tako da ne ometaju saobraćaj. Za postavljanje istih na javnoj površini potrebna je posebna dozvola nadležnih službi grada.

Uslovi za obnovu i rekonstrukciju objekata

Zamena i rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- zamena postojećeg objekta novim objektom (istih horizontalnih i vertikalnih gabarita i iste namene) može se dozvoliti u okviru uslova datih ovim Planom;
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Planom;
- ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovog Plana rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta.

Procena mogućih uticaja planskih rešenja na životnu sredinu i drugi uslovi zaštite

Na osnovu procene uticaja Planom predviđenih rešenja na životnu sredinu, imajući u vidu funkcionalnu namenu prostora, definisani su uslovi izgradnje (rekonstrukcije) objekata i odvijanja ostalih aktivnosti u zoni radnih sadržaja, čijim se poštovanjem obezbeđuje zaštita životne sredine, života i zdravlja ljudi.

Izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje proizvodne/skladišne delatnosti, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti prostor za postavljanje kontejnera (kanti) za komunalni otpad, kao i prostor za otpad nastao u toku tehnološkog procesa, u skladu sa važećim propisima za prikupljanje istog. Lociranje betoniranog prostora za kontejnere na parceli mora da bude takvo da se omogući lak pristup komunalnoj službi i da prostor bude izveden u skladu sa uslovima zaštite životne sredine.

Odvođenje fekalnih voda mora se rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu. Otpadne vode nastale u tehnološkom procesu proizvodnje pre upuštanja u naseljsku kanalizaciju prečistiti na separatoru ulja i masti. Uslovno čiste atmosferske vode sa krovova objekata i manipulativnih površina mogu se upustiti u otvorenu kanalsku mrežu položenu uz ulične saobraćajnice.

Kao prelazno rešenje, do izgradnje kanalizacione mreže dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama, koje na parceli treba locirati na minimum 3,0 m od bilo kog objekta i granice parcele.

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima primenjivati materijale imajući u vidu specifičnost funkcionalne namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova. Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Uz objekte povećanog rizika od požara moraju se isprojektovati i izvesti pristupni put, okretnica i plato za kretanje vatrogasnog vozila i izvođenje intervencija. Pri projektovanju i izgradnji radnih kompleksa primenjivati važeće propise za gromobran, električnu mrežu, dimnjake, tankove i pogone sa lako zapaljivim materijalima. Zapaljivi materijal ne može se smestiti na prostoru koji nije udaljen najmanje 6,0m od objekta ili dela objekta, ukoliko to tehničkim propisima nije drugačije određeno. U objektima i prostorijama u kojima se skladišti i drži zapaljivi i drugi materijal (sirovine, gotovi proizvodi, ambalaža i dr.) moraju se obezbediti slobodni prolazi i prilazi spravama i uređajima za gašenje požara. Kod objekata i prostorija ugroženih eksplozivom predvideti dovoljno prozorskih površina, uz to lake pregradne zidove i lak krovni pokrivač.

Zaštitu od atmosferskog pražnjenja izvesti klasičnim gromobranskim instalacijama u obliku Faradejevog kaveza prema klasi nivoa zaštite objekata u skladu sa važećim propisima.

Poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015).

Uslovi za priključenje na komunalnu infrastrukturu

Saobraćajna infrastruktura: Kolski priključak na javni put izvesti u skladu sa uslovima iz ovog Plana i javnog preduzeća koje gazduje javnim građevinskim zemljištem (putnim koridorom).

Vodoprivredna infrastruktura: Priključenje objekata u radnom kompleksu na vodovodnu mrežu izvesti prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. Priključak objekta na vodovodnu mrežu izvesti preko vodomernog šahta smeštenog na parceli korisnika na minimalno 1,0m iza regulacione linije. U skladu sa uslovima protivpožarne zaštite predvideti izgradnju protivpožarne hidrantske mreže.

Za pokrivanje sopstvenih potreba za vodom, moguće je bušenje bunara na parcelama kompleksa, a u skladu sa prethodno pribavljenim uslovima i saglasnostima.

Priključenje objekata u radnom kompleksu na *kanalizacionu fekalnu mrežu* izvesti prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. Do izgradnje kanalizacione mreže dozvoljena je izgradnja vodonepropusnih betonskih septičkih jama na minimalno 3,0m od svih objekata i granice parcele.

Uslovno čiste atmosferske vode sa krovova objekata, mogu se bez prečišćavanja upustiti u atmosfersku kanalizaciju ili na zelene površine unutar parcele kompleksa. Otpadne vode nastale kao rezultat tehnološkog procesa, pre upuštanja u kanizacioni sistem obavezno prečistiti putem primarnog prečišćavanja unutar samog kompleksa. Sve zauljene vode pre upuštanja u atmosfersku kanalizaciju prečistiti na separatoru ulja i brzotaloživih primesa.

Uslovi za priključenje objekta na elektroenergetsku mrežu:

- svaki objekat se napaja samo preko jednog priključka, izuzetno za dvojni objekat kada se uz saglasnost ED mogu odobriti dva priključka,
- priključak služi za napajanje samo jednog objekta; ako se preko jednog ogranka NN mreže napaja više objekata onda se ogranak tretira kao mreža,
- za priključke se koriste samonosivi kablovski snopovi ili podzemni kablovski vodovi,
- dimenzionisanje priključka se vrši na osnovu očekivanog maksimalnog jednovremenog opterećenja, načina izvođenja mreže, konstrukcije i oblika objekta, položaja objekta u odnosu na NN mrežu.
- Stub NN voda ili TS 10/0.4 kV, je mesto priključenja na EEDS.

Gasna infrastruktura: Gasni priključak je deo distributivnog gasovoda koji spaja uličnu mrežu sa unutrašnjom gasnom instalacijom. Pri izgradnji gasnog priključka poštovati odredbe važećih propisa, koji ovu oblast uređuju. Saglasnost za priključenje na javnu distributivnu gasnu mrežu zatražiti od nadležnog distributera gasa. Trasa cevovoda se vodi najkraćim putem i mora ostati trajno pristupačna. Cevovod se polaže na dubinu ukopavanja od min. 0,8m, a najmanje rastojanje cevovoda od svih ukopanih instalacija mora biti 0,2m.

Gasni priključak se ne polaže u skladišta zapaljivih i eksplozivnih materija. Merno regulacioni set ne sme se postavljati unutar objekta, na mesta gde nema prirodne ventilacije, mora biti udaljen od električnog ormarića minimalno 1,0m kao i od otvora na objektu (prozora, vrata) min. 1,0m mereno po horizontali.

Pri projektovanju i izgradnji gasne kotlarnice pridržavati se Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje, građenje, pogon i održavanje gasnih kotlarnica ("Službeni list SFRJ", br. 10/90). Ventilaciju kotlarnice izvesti prirodnim putem, preko dovodne ventilacione rešetke u spoljašnjim vratima i odvodne ventilacione rešetke na naspramnom zidu kotlarnice. Odvod produkata sagorevanja vršiti preko dimnjaka sa dimnjačkom cevi. Kod ulaznih vrata kotlarnice predvideti taster za nužno isključenje kompletne elektro instalacije. Kotao postaviti na armirano-betonsko postolje.

Telekomunikaciona infrastruktura: Priključenje objekata na telekomunikacionu infrastrukturu (TT, KDS...) izvesti odgovarajućim vodom, od postojeće primarne ili sekundarne telekomunikacione mreže, kao i prema uslovima nadležnog preduzeća.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Parcela k.p. br. 340/2 KO Donji Bunibrod, koja je obuhvaćena Urbanističkim projektom nalazi se na teritoriji Grada Leskovca, na Starom grdeličkom putu u blizini kvantaške leskovačke pijace.

Predmetna katastarska parcela se sa jugozapadne strane graniči sa regulacijom ulice Stari grdelički put, sa severne strane k.p. br. 341 KO Donji Bunibrod, sa istočne strane sa k.p. br. 342/2 i 338/4 KO Donji Bunibrod i sa južne strane sa k.p. br. 340/1 KO Donji Bunibrod. Lokacija nije komunalno opremljena.

Stari grdelički put je planski regulisan i izgrađen. Teren je relativno ravan i ocedan.

Površina katastarske parcele br. 340/2 KO Donji Bunibrod iznosi 2279 m², odnosno 0,2279 ha po vlasničkoj dokumentaciji. Planskim dokumentom je deo KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod predviđen za izgradnju javne saobraćajne površine, tako da će površina građevinske parcele, nakon postupka parcelacije, iznositi 2263 m².

Ukupna površina obuhvata urbanističkog projekta iznosi 2263 m², odnosno 0,2263 ha.

Dispozicija predmetne parcele prikazana je u grafičkom prilogu "Širi prikaz lokacije".

3. USLOVI IZGRADNJE

3.1. Analiza postojećeg stanja

Katastarska parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom, kp. br. 340/2 KO Donji Bunibrod, predstavlja neizgrađeno zemljište u građevinskom području. Teren je relativno ravan. Parcela je neuređena i neopterećena objektima.

Sa jugozapadne strane, građevinska parcela ima direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini – Stari grdelički put, koja je ranije pripadala kategoriji državnih puteva, a sada pripada primarnoj gradskoj mreži saobraćaja. Planskim dokumentom definisan je položaj regulacione i građevinske linije.

Regulaciona linija se severozapadnim delom poklapa sa katastarskom međom, dok je u jugozapadnom delu definisana Planskim dokumentom (predviđena je preparcelacija), dok je građevinska linija definisana na udaljenju od 5m od regulacione. Širina fronta predmetne parcele je 36,10 m.

Sa severne strane predmetna parcela se graniči sa katastarskom parcelom br. 341 KO Donji Bunibrod. Parcela je u vlasništvu jednog fizičkog lica, predstavlja zemljište u građevinskom području i nije opterećena objektima.

Sa istočne strane predmetna parcela se graniči sa katastarskim parcelama br. 342/2 i 338/4 obe KO Donji Bunibrod. Obe parcele su u vlasništvu dva fizička lica, predstavljaju zemljište u građevinskom području i nisu opterećene objektima.

Sa južne strane predmetna parcela se graniči sa katastarskom parcelom br. 340/1 KO Donji Bunibrod. Parcela je u vlasništvu jednog fizičkog lica, predstavlja zemljište u građevinskom području i nije opterećena objektima.

3.2. Urbanistička analiza

Urbanističkom analizom sagledani su uslovi razrade lokacije u skladu sa namerama investitora da izgradi planirani objekat. U obzir su, pre svega, uzete specifičnosti lokacije i neposrednog okruženja kao i pravila i ograničenja definisana važećim planskim dokumentom.

U pogledu međusobnog odnosa planiranog objekta i neposrednog okruženja izvršena je sledeća analiza po pojedinačnim susednim parcelama:

- K.p. br. 341 KO Donji Bunibrod je parcela sa kojom se predmetna parcela graniči sa severne strane. Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata. Poslovni objekat koji je predmet izgradnje, je postavljen na 19,86 m. Ova parcela je iste planirane namene kao i k.p.br. 340/2 KO Donji Bunibrod, na njoj je moguća izgradnja objekata prema istim parametrima kao i na predmetnoj. Izgradnja objekta na parceli k.p. br. 341 KO Donji Bunibrod nije uslovljena izgradnjom na predmetnoj parceli s obzirom na veliku udaljenost od granice parcele.
- K.p. br. 342/2 KO Donji Bunibrod je parcela sa kojom se predmetna parcela graniči sa istočne strane. Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata. Poslovni objekat koji je predmet izgradnje, je postavljen na 30,86 m. Ova parcela je iste planirane namene kao i k.p.br. 340/2 KO Donji Bunibrod, na njoj je moguća izgradnja objekata prema istim parametrima kao i na predmetnoj, s tim da ona nema izlaz na saobraćajnu površinu i samim tim ne predstavlja građevinsku parcelu. Zbog eventualne izgradnje biće potrebno ukрупnjavanje parcela kako bi se obezbedio pristup. Izgradnja objekta na parceli k.p. br. 342/2 KO Donji Bunibrod nije uslovljena izgradnjom na predmetnoj parceli s obzirom na veliku udaljenost od granice parcele.

- K.p. br. 338/4 KO Donji Bunibrod je parcela sa kojom se predmetna parcela graniči sa istočne strane. Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata. Poslovni objekat koji je predmet izgradnje, je postavljen na 30,78 m. Ova parcela je iste planirane namene kao i k.p.br. 340/2 KO Donji Bunibrod, na njoj je moguća izgradnja objekata prema istim parametrima kao i na predmetnoj. Izgradnja objekta na parceli k.p. br. 338/4 KO Donji Bunibrod nije uslovljena izgradnjom na predmetnoj parceli s obzirom na veliku udaljenost od granice parcele.
- K.p. br. 340/1 KO Donji Bunibrod je parcela sa kojom se predmetna parcela graniči sa južne strane. Poslovni objekat koji je predmet izgradnje, je postavljen na 2,50 m. Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata. Ova parcela je iste planirane namene kao i k.p.br. 340/2 KO Donji Bunibrod, na njoj je moguća izgradnja objekata prema istim parametrima kao i na predmetnoj. Poslovni objekat je od granice sa njom postavljen na minimalnoj udaljenosti od 2,50 m za bočna dvorišta južne orijentacije, što je u skladu sa Planom i opštim pravilima, tako eventualna izgradnja objekta na parceli k.p. br. 340/1 KO Donji Bunibrod nije uslovljena izgradnjom na predmetnoj parceli. Na toj parceli moguće je postavljanje objekta na 1,50 m od granice parcele, s obzirom na to da se radi o dvorištu severne orijentacije. Time bi bio ispunjen uslov iz Plana o minimalnoj međusobnoj udaljenosti objekata od 4,0 m.

3.3. Planirano stanje

Urbanističkim projektom se planira arhitektonska razrada za potrebe izgradnje Poslovnog objekta spratnosti P, na Starom grdeličkom putu u Leskovcu, na k.p. br. 340/2, KO Donji Bunibrod.

Predviđa se izgradnja objekta na građevinskoj parceli poligonalnog, gotovo pravougaonog oblika, čija se duža osa pruža u pravcu jugozapad – severoistok, upravno na osu Stari grdelički put sa jugozapadne strane.

Maksimalne dimenzije prostora za gradnju na parceli iznose približno 65,90 x 27,40 m. Širina fronta na jugozapadnoj strani, ka Starom grdeličkom putu je 36,10 m, pri čemu je građevinska linija postavljena na 5,0 m od regulacione linije (prema PGRu).

U neposrednom okruženju nema postojećih objekata koje bi trebalo sagledati pri izradi urbanističke analize kao i projektovanja objekta.

Planirani objekat je poslovni - dečja igraonica, odnosno prostor za proslavu dečjih rođendana, spratnosti P, dominantne kategorije "B".

Glavni kolsko – pešački prilaz je sa jugozapadne strane sa Starog grdeličkog puta.

Uz novi objekat predviđeno je 14 parking mesta u okviru parcele, parkiranje je rešeno u parteru, i to 13 parking mesta za putnička vozila i jedno parking mesto za dostavno kombi vozilo.

Pešački saobraćaj će se odvijati uglavnom preko trotoara širine 1,20 m oko objekta.

Uz granice parcele predviđeno je formiranje obodnih zelenih površina.

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, dimenzija 8,4 x 18,0 + 3,9 x 8,72 m. Postavljen je na 15,45 m od Planopm zadate građevinske linije ka Starom grdeličkom putu (20,45 m od regulacione linije), minimalno 2,5 m od južne granice parcele, 30,78 – 30,86 m od istočne granice parcele i 16,87 m od severne granice parcele.

Visinska regulacija u okviru kompleksa je u potpunosti prilagođena koti nivelete javne saobraćajnice sa južne strane i terenu na kome se planira izgradnja. Nulta kota je određena na apsolutnoj koti od 233,70 mnv.

Objekat je spratnosti P, visine 4,57 m.

Glavni ulaz u objekat je sa severozapadne strane, dok je sporedni sa severoistočne strane. Predviđen je i ekonomski ulaz sa jugozapadne strane.

Prostor je projektovan i osmišljen tako da odgovori potrebama rođendanskih proslava za decu predškolskog i mlađeg školskog uzrasta. Pored planiranog poslovnog objekta, planira se postavljanje mobilijara – tobogana, penjalica, ljuljaški i sl, kako bi se pružila mogućnost igre malih posetilaca i na otvorenom, kada vremenski uslovi to dozvoljavaju. Takođe je predviđena vodena površina u vidu plitkog bazena, za proslave tokom letnjih meseci.

Koncept igraonice je takav da odraslima, koji dovode decu na proslavu rođendana, za vreme trajanja proslave, ponudi uslugu korišćenja terena za mali fudbal, basket i odbojku na pesku.

Objekat u prizemlju sadrži prostor za igru dece, prostor za boravak roditelja, toalete, čajnu kuhinju i tehničku prostoriju.

Objekat je ukupne neto površine 174,35 m², bruto površine prizemlja 185,22 m², odnosno BRGP 185,22 m². U delu „Tehnički opis objekta“ dati su svi relevantni parametri i opis objekta.

Kota poda prizemlja je +0,07 m.

Kota venca je +4,57 m.

Kota slemena je +4,47 m.

Ukupan broj funkcionalnih jedinica je 1 – jedan poslovni prostor u objektu.

3.4.Saobraćajno rešenje

Pristup parceli za pešake i motorna vozila planiran je sa Starog grdeličkog puta. Planira se jedan kolsko-pešački sa jugozapadne strane parcele. Širina prilaza je 5,0 m od toga je 1,0 m predviđen za pešački prilaz. Sve pozicije građevinske i regulacione linije preuzete su iz planskog dokumenta.

Prema normativu po namenama iz PGR-a 9 potrebno je obezbediti 1 parking mesto na 45-60 m² korisne površine objekta i za zaposlene u objektu 1 parking mesto na 7-9 radnika. U planiranom objektu se predviđa 4-5 radnika – 1 parking mesto i na 174,35 m² korisne površine poslovnog prostora - 4 parking mesta, tako da je ukupno potrebno obezbediti 5 parking mesta.

Parkiranje vozila je planirano na parceli gde se u parteru predviđa 14 parking mesta, što zadovoljava uslove iz Plana. Od ovog broja, parkiranju za potrebe lica sa posebnim potrebama namenjeno je 1 mesto i 1 mesto za dostavno kombi vozilo.

Dimenzije parking mesta na lokaciji su u skladu sa važećom regulativom: 12 parking mesta za putnička vozila 2,5 x 5,0 m za upravno parkiranje i 1 parking mesto za dostavno kombi vozilo dimenzija 3,36 x 6,0 m. Za lica sa posebnim potrebama predviđeno je 1 mesto dimenzija 3,7 x 5,0 m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Površina parcele – kp. br. 340/2 Donji Bunibrod:	2279 m²
Površina parcele (za razradu):	2263 m²
Indeks zauzetosti:	8,18 % < 50 % po PGR-u
Indeks izgrađenosti:	0,082 < 0,6 po PGR-u
Zelene površine :	472,86 m² = 20,89 % > min 20 % po PGR-u
Saobraćajne površine:	373,44 m² = 16,50 % < max 30 % po PGR-u
Namena objekta:	POSLOVNI OBJEKAT
Spratnost objekta:	P < P+2 po PGR-u
Površina pod objektom:	185,22 m²
BRUTO površina prizemlja:	185,22 m²
BRGP:	185,22 m²
Ukupna BRUTO izgrađena površina:	185,22 m²
Ukupna NETO površina:	174,35 m²
Broj parking mesta:	14
Nulta kota – apsolutna kota:	+0,00 m (233,70 mnv)
Kota prizemlja:	+0,07 m (233,77 mnv)
Kota venca:	+4,57 m (238,27 mnv)
Kota slemena:	+4,47 m (238,17 mnv)

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne i zelene površine:

Postojeće stanje: Predmetna parcela na kojoj je predviđen objekat je komunalno neopremljena i neuređena. Zelene površine nisu uređene.

Novo stanje: Uz granice parcele predviđeno je formiranje obodnih zelenih površina koje će imati funkciju izolacije kompleksa od okolnih susednih parcela. Predviđeni procenat slobodnih zelenih površina iznosi 20,89 %, ali će procenat zelenila u okviru predmetne parcele biti veći s obzirom na to da se predviđa formiranje travnatog terena za mali fudbal, u površini od oko 300 m², što iznosi dodatnih 13,93 % zelenila i čini ukupan procenat od 354,82 %. Zelena površina u dodiru sa tlom je formirana u vidu travnjaka.

U parteru je zastupljeno zelenilo tipa travnatih površina otpornih na intenzivno gaženje sa mešavinom u sastavu *Lolium perenne* L. (Engleski ljulj) – 40 procenata, *Festuca rubra* L. (Crveni vijuk) – 35 procenata, *Poa pratensis* L. (Prava livadarka) – 25 procenata.

Ukupna proračunata površina ozelenjene površine je 20,89 % - 472,86 m² građevinske parcele, dok je Planom predviđeno minimum 20 % (2263 m² x 0,2 = 452,6 m²) površine građevinske parcele.

Osnovni cilj u procesu projektovanja i definisanja zelene zone na novoformiranim građevinskim parcelama je stvaranje estetski uobličenog sistema zelenila koji će doprineti poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom identitetu građevinskih parcela. Osnovne smernice: funkcionalno zoniranje zelenih površina, povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa okruženjem, uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina, upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima. Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sledeći uslovi: koristiti biljne vrste otporne na ekološke uslove sredine, koje su u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima prostora, sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnegovane, standardnih dimenzija, sa busenom, odabir sadnica treba da odgovara nameni i funkciji koja se od zelene površine očekuje, da je iz pripadajuće asocijacije, a preporučuje se i upotreba vrsta koje su se do sada dobro pokazale u datoj sredini.

Planirane zelene površine usklađene su sa uslovima JP „Urbanizam i izgradnja Leskovac“ br. 1225/26 od 09.04.2026. godine, odredbama PGR-a 9, „Separatom o tehničkim uslovima izgradnje javnih zelenih površina na teritoriji grada Leskovca“, Odlukom o komunalnom redu i Odlukom o održavanju javnih zelenih površina na teritoriji grada Leskovca.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključci instalacija objekta na komunalnu gradsku infrastrukturu, obezbeđeni su u skladu sa Tehničkim uslovima Javnih komunalnih preduzeća, koji su sastavni deo Urbanističkog projekta.

6.1. Saobraćajna mreža

U svemu prema uslovima za projektovanje i priključenje JP „Urbanizam i izgradnja Leskovac“ br. 1225/26 od 09.04.2026. godine.

U okviru uslova dati su Uslovi kojima se ostvaruje prilaz zemljištu javne namene – saobraćajnoj površini, kao i Uslovi za izvođenje radova.

1.1. Uslovi kojima se ostvaruje prilaz zemljištu javne namene – saobraćajnoj površini

- Građevinska parcela na kojoj je planirana izgradnja se sa jugozapadne strane naslanja na saobraćajnu površinu – KP br. 1806 KO Donji Bunibrod – ulicu Stari grdelički put.
- Ulica Stari grdelički put je ranije pripadala kategoriji državnih puteva (ranije je to bio državni put IIA reda oznake 158 Mala Krsna – Velika Plana – Batočina – Jagodina – Čuprija – Paraćin – Ražanj – Aleksinac – Niš – Doljevac – Leskovac – Vladičin Han – Vranje – Bujanovac – državna granica sa BJR Makedonijom) i kao takav je tretiran u

važećem planskom dokumentu (Plan generalne regulacije 9 u Leskovcu "Bunibrodске livade" objavljen u "Službenom glasniku grada Leskovca", br. 11/15). Međutim, Uredba o kategorizaciji puteva je pretrpela izmenu u toku 2015. godine ("Službeni glasnik RS", br. 93/2015) te je ova saobraćajnica izgubila ovu kategorizaciju (prešla u nadležnost JLS). U faktičkom stanju saobraćajnica je izvedena u merama i granicama parcele na kojoj se nalazi, samo sa kolovozom, u širini od minimalno 6,00m. U planiranom stanju, kako je dato planskim dokumentom (elementi regulacije), saobraćajnica se zadržava u merama i granicama KP br. 1806 KO Donji Bunibrod sa kolovozom širine 7,00m, obostranim biciklističkim stazama širine 1,50m i obostranim trotoarima iste širine. Biciklistička traka je u nivou trotoara i od kolovoza je odvojena trotoarom. Poprečni pad trotoara i biciklističke trake je 2% i orijentisan je prema kolovozu. Atmosferske vode sa kolovoza, trotoara i biciklističkih staza se prihvataju slivnicima i odvode u kanalizacionu mrežu. Saobraćajnica pripada primarnoj gradskoj mreži saobraćaja.

NAPOMENA: Deo predmetne parcele (krajnji jugozapadni), važećim planskim dokumentom predviđen je za izgradnju javne saobraćajne površine, kako je i prikazano na dostavljenom situacionom planu, a opisano u tekstualnom delu.

U skladu sa ovim, dozvoljava se:

- **jedan kolsko-pešački prilaz sa jugozapadne strane građevinske parcele - na KP br. 1806 KO Donji Bunibrod - Stari grdelički put** (položaj kako je dato u dostavljenom grafičkom prilogu - „Situacioni plan sa osnovom prizemlja“). Maksimalna širina dozvoljenog prilaza prema Odluci o donošenju separata o tehničkim uslovima izgradnje ("Službeni glasnik grada Leskovca", br. 41/2023) je 5,50m, preko trotoara bez upuštanja ivičnjaka;
- prilaz građevinske parcele vrši se na faktičko stanje saobraćajnice uz neophodno usklađivanje sa planiranim stanjem saobraćajnice koje je određeno planskim dokumentom (nivelaciono uskladiti sa niveletom javnog puta na koji se priključuje); izvoditi ga bez upuštanja ivičnjaka i bez zasecanja planiranog trotoara i biciklističke staze, i isti obezbediti horizontalnom i/ili vertikalnom signalizacijom;
- rešenje saobraćajnog prilaza i položaj istog mora biti u skladu sa sledećim:
 - obezbediti zone potrebne preglednosti,
 - uskladiti sa računskom brzinom na putu i prostornim karakteristikama terena
 - isti je potrebno opremiti saobraćajnom signalizacijom (horizontalnom i vertikalnom) - mora biti jasno uočljiv i da se svojim karakteristikama razlikuje od susednih površina drugih namena, a najmanje da bude obeležen horizontalnom saobraćajnom signalizacijom u skladu sa Pravilnikom o saobraćajnoj signalizaciji („Sl. glasnik RS“, broj 85/17, 14/21, 21/24), i očekivanim obimom saobraćaja;
 - obezbediti prioritet bezbednosti odvijanja saobraćaja na javnom putu,
 - kolovozni zastor saobraćajnog prilaza mora biti sa tvrdom podlogom ili sa istim kolovoznim zastorom kao i javni put (ulica) na koji se vrši prilaz i
 - odvodnjavanje prilagoditi uslovima terena, a da pri tome površinske vode ne ugrožavaju javni put.

Pešačke površine u granici urbanističkog projekta, planirati kao popločane (kamen, raster ploče i sl.), sa promenom materijala i/ili pigmenta na delovima na kojima je predviđeno kretanje vozila (jasno definisati kretanje pešaka).

Parkiranje rešiti unutar građevinske parcele, koja je u vlasništvu investitora, u nivou ili u objektu. Potreban broj parking mesta odrediti u skladu sa datim normativima po namenama (objektima) koji je dat u planskom dokumentu

1.2. Uslovi za izvođenje radova

- Radovi na javnim površinama, mogući su isključivo uz prethodno dobijenu Saglasnost sa uslovima za raskopavanje javne površine koju JP „Urbanizam i izgradnja Leskovac“ daje nosiocu prava polaganja instalacija;

- Radovi na trotoarskoj konstrukciji se izvode prema predmeru za ove radove na koje Saglasnost daje JP „Urbanizam i izgradnja Leskovac“, i koja vrši tehnički nadzor na izvođenju istih;
- Investitor je dužan da o datumu početka radova, uz poziv na broj i datum izdavanja Saglasnosti, najmanje 5 dana pre otpočinjanja radova na raskopavanju javne površine izvesti JP „Urbanizam i izgradnja Leskovac“ kako bi nadležni nadzorni organi mogli da obave neophodan uvid i kontrolu radova;
- Investitor je u obavezi da preduzme sve neophodne mere kako bi se osigurala bezbednost svih učesnika u saobraćaju na predmetnom putu, pri izvođenju radova;
- Ograde i drveće pored ulice projektovati tako da ne ometaju preglednost puta i ne ugrožavaju bezbednost saobraćaja;
- Postojeća saobraćajna i druga signalizacija na putu ne sme se oštetiti ili na bilo koji način da se ugrozi njena vidljivost;
- Investitor se obavezuje da ukoliko se pojavi potreba upravljača puta za izmeštanjem instalacija, iste izmesti o svom trošku;
- Prilikom izvođenja radova, postojeći slivnici, slivničke veze, kao drvoredne sadnice i dr. ne smeju se oštetiti;
- Prilikom izvođenja radova ne smeju se oštetiti postojeće podzemne instalacije ukoliko postoje;
- Instalacije se polažu na min. 0,80m od nivelete kolovoza do kote vrha cevi;
- Posle polaganja instalacija rovovi se zatrpavaju šljunkom u slojevima debljine 30cm sa završnim slojem od tucanika debljine 20cm, a tamo gde su urađeni trotoari i kolovoz obaveza je kvašenje i sabijanje za trotoare 40MPa, kolovoza 60MPa;
- Zauzeće javne površine u toku redovne upotrebe objekta ili izgradnje se ne dozvoljava;
- Eventualne štete na kolovozu ili trotoaru investitor je u obavezi da ukloni odmah, a najdalje 3 dana o svom trošku, u protivnom će štete otkloniti izvođač radova angažovan po osnovu ugovora o redovnom održavanju puteva i ulica na teritoriji grada Leskovca na teret nosioca prava polaganja instalacija.

6.2. Elektroenergetska mreža

Priključenje na elektroenergetsku mrežu definisano je Tehničkim uslovima „EPS DISTRIBUCIJA“ DOO BEOGRAD, OGRANAK „ELEKTRODISTRIBUCIJA“ Leskovac: Uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu, broj. 2581200-D.10.02-109487-26-2 od 22.05.2026.god.

Uvidom u priloženu dokumentaciju za poslovni objekat, spratnosti P na KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod, grad Leskovac, ustanovljeno je da je planirana maksimalna jednovremena snaga od 17,25 kW.

Analizom postojećeg stanja EEO i uvidom u bazu podataka, konstatovali smo da na predmetnom prostoru ne postoje izgrađeni EEO za napajanje planiranog objekta.

Jugoistočno, na udaljenosti od oko 850 m na k.p. 833/5 KO Donji Bunibrod se nalazi MVTS 10/0,4 kV „Kvantaška pijaca“, na 10 kV pravcu „Vojska“ iz TS-e 35/10 kV „Guberevac“ koja sadrži rezervnu 10 kV ćeliju

Da bi se stekli uslovi za priključenje potrebno je izgraditi TS 10/0,4 kV „Grdelički put 3“ na KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod, koja treba da sadrži sledeće:

1. Građevinski deo trafo stanice, sličan tipu MBTS;
2. Razvod srednjeg napona sa 3 ćelije, i to jedna trafo i dve vodne ćelije (T + 2V);
3. Energetski transformator 10/0,42 kV, snage 50 kVA, sa sniženim gubicima;
4. NN razvodni orman sa jednim dovodnim poljem i 8 NN izvoda;
5. Blok za kompenzaciju reaktivne energije i dr.

Priključenje nove TS 10/0,4 kV „Grdelički put 3“ na 10 kV mrežu izvesti 10 kV kablovskim vodom XHE 49-A 3 x (1x150 mm²) do rezervne vodne ćelije u MBTS 10/0,4 kV „Kvantaška pijaca“ na 10 kV pravcu „Vojska“ iz TS 35/10 kV „Guberevac“.

Izgradnjom prethodno opisane EEO formiraće se 10 kV deonice TS 10/0,4 kV „Kvantaška pijaca” - TS 10/0,4 kV „Grdelički put 3”.

Mesto priključenja objekta: uvod provodnika instalacije objekta u merni orman.

Mesto vezivanja priključka na sistem: NN razvodni blok u budućoj TS 10/0,4 kV „Grdelički put 3”.

Opis mernog mesta: u skladu sa tehničkim preporukama TP 13 i TP 13A prema važećim tehničkim preporukama i propisima.

Bliže uslove za projektovanje i priključenje, kao podlogu za izradu projekta za građevinsku dozvolu (ili projekta za izvođenje), Ogranak Elektrodistribucija Leskovac će propisati u redovnom postupku u objedinjenoj proceduri.

Uslovima broj 2581200-D.10.02-109487-26-2 od 22.05.2026.godine izdatim od strane Elektrodistribucije Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Leskovac, definisano je da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova, odnosno izgradnje nedostajuće infrastrukture. S obzirom na to da bi troškovi izgradnje nedostajuće infrastrukture prevazišli vrednost objekta, priključak na niskonaponsku elektromrežu se ne predviđa.

Snabdevanje objekta električnom energijom predviđeno je iz sopstvenih izvora, odnosno solarne elektrane na krovu objekta, koja će biti predmet posebnog projekta.

6.3.Telekomunikaciona mreža

Priključenje na telekomunikacionu mrežu definisano je Uslovima TELEKOM SRBIJA Preduzeće za telekomunikacije a.d. Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Niš broj: D211-111109/2-2026 od 19.03.2026. godine.

U zoni izvođenja radova na izgradnji predmetnog objekta, postojeća telekomunikaciona infrastruktura (TK kanalizacija, optička i pretplatnička bakarna mreža) prikazana je u situacionom planu u prilogu tehničkih uslova. Evidentirano je postojanje TK infrastrukture (optičkog kabla) u blizini jugozapadnog dela obuhvata, što treba uzeti u obzir prilikom izgradnje infrastrukturnih priključaka (vodovod, kanalizacija...).

Telekom Srbija je u mogućnosti da ponudi priključenje na svoju optičku mrežu (što je tehničko-tehnološki najsavremeniji način kablovske komunikacije), izgradnjom tzv. optičkog privoda do objekata Investitora, pa se na taj način može ostvariti i niz širokopojasnih usluga (tj. usluga visokog protoka): internet, televizija, WiFi, udaljeni nadzor video kamerama itd. Prenos signala do objekta vrši se putem optičkog kabla kao medija, a podrazumeva da je instalacija u objektu urađena u skladu sa važećim standardima strukturnog kabliranja objekata.

Izgradnja instalacije unutar objekta zavisi od budućih potreba korisnika, veličine i strukture objekta.

Za priključenje novoplaniranog objekta potrebno je izgraditi sledeće:

- S obzirom na postojanje optičke mreže Telekoma Srbija u blizini obuhvata, priključenje planiranog objekta na TK mrežu Telekoma Srbija se može uraditi korišćenjem postojećih optičkih kablova. Najbolje da se ovakav priključak uradi tokom izvođenja radova na izgradnji objekta, pa je preporuka Telekoma Srbija da se tada Investitor pravovremeno obrati Telekomu Srbija zbog dogovora i saradnje;

- Izgradnja privodnog optičkog kabla do uvida u objekat i dalje kroz unutrašnju instalaciju (koju je izradio Investitor) sve do mesta terminacije (optičkog kabla) je obaveza Telekoma Srbija;

Nije predviđeno priključenje objekta na TK infrastrukturnu mrežu.

6.4.Vodovodna i kanalizaciona mreža

Priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu definisano je Uslovima Javnog komunalnog preduzeća Vodovod Leskovac 30/2026-1406/1 od 12.03.2026. godine.

Vodovod:

Na putu Leskovac-Grdelica, Stari grdelički put, postoji izgrađena vodovodna mreža PEHD Ø225, na koju se može ostvariti priključak za poslovni objekat, spratnosti P.

U vodomernoj šahti predvideti ugradnju kombinovanog vodomera za merenje sanitarne i protivpožarne vode. Vodomernu šahtu predvideti na 1-1,5m od regulacione linije unutar parcele, na mestu koje će biti dostupno za očitavanje vodomera, a definisana u postupku ugovaranja na vodovodnu mrežu. Korisnik će izgraditi vodomernu šahtu prilikom sklapanja ugovora za priključenje na vodovodnu mrežu.

Za potrebe izrade projekta hidrotehničkih instalacija, potrebno je da se Investitor obrati komunalnom preduzeću za merenje pritiska u vodovodnoj mreži.

Tip i prečnik vodomera određuje Komunalno preduzeće u svemu prema Odluci o snabdevanju vodom na teritoriji grada Leskovca.

Kanalizacija:

Na putu Leskovac-Grdelica, Stari grdelički put, ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža. Otpadne vode odvesti u vodonepropusnu septičku jamu do izgradnje kanalizacione mreže.

Potrebno je da sve otpadne vode iz objekta koje se upuštaju u vodonepropusnu septičku jamu ili nakon izgradnje u javnu kanalizaciju prilagoditi uslovima koje propisuju MDK vrednosti u skladu sa članom 24 i članom 25 Odluke o sakupljanju, odvođenju i prečišćavanju atmosferskih i otpadnih voda na teritoriji grada Leskovca.

Na osnovu napred navedenog, u zavisnosti od kvaliteta otpadne vode koja se ispušta, predvideti odgovarajući predtretman. Za otpadne vode predvideti revizionu šahtu za uzorkovanje, a pre upuštanja u vodonepropusnu septičku jamu ili javnu kanalizaciju. Za potvrdu kvaliteta otpadne vode iz septičke jame, pre pražnjenja iste, potrebno je ispitati kvalitet otpadne vode od strane akreditovane laboratorije. Investitor se obavezuje da sprovodi redovno čišćenje i pražnjenje separatora masti i ulja od strane ovlašćenog distributera, kao i redovno pražnjenje septičke jame. Neophodno je preduzeti sve mere predostrožnosti kako bi se maksimalno zaštitilo podzemno „rezervno izvoriste“ grada Leskovca imajući u vidu da je isto proglašeno od strane grada za potrebe vodosnabdevanja u slučaju akcidentnih situacija na aktivnom izvoristu.

Nakon dobijanja građevinske dozvole i izgrađenog objekta u celosti na predmetnoj parceli, Investitor stiče pravo da podnese zahtev komunalnom preduzeću za priključenje objekta na vodovodnu mrežu, po uslovima komunalnog preduzeća. Troškovi priključenja padaju na teret Investitora.

Izdati uslovi za projektovanje i priključenje za izradu Urbanističkog projekta ne mogu se koristiti za izdavanje lokacijskih uslova.

Blíže uslove za projektovanje i priključenje JKP Vodovod će propisati u redovnom postupku objedinjene procedure.

Atmosferske vode:

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

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

Predviđa se priključenje objekta na javnu vodovodnu mrežu.

Kanalizacioni priključak se planira na vodonepropusnu septičku jamu.

Površinska voda sa popločanih površina se odvodi rigolama u zelene površine na parceli.

6.5.Toplifikaciona mreža

Grejanje poslovnog objekta planirano je na električnu energiju. Za potrebe napajanja sistema grejanja pribavljeni su uslovi od strane nadležne Elektro distribucije. Snabdevanje objekta električnom energijom predviđeno je iz sopstvenih izvora, odnosno solarne elektrane na krovu objekta, koja će biti predmet posebnog projekta.

Predviđeni sistem grejanja obuhvata ugradnja inverter klima uređaja koji će, osim funkcije grejanja u prelaznim periodima, služiti i za klimatizaciju unutrašnjih prostora tokom letnjih meseci.

Odobrani sistem omogućava fleksibilno, komforno i energetski racionalno upravljanje termičkim režimom prostora, u skladu sa savremenim standardima energetske efikasnosti i bez potrebe za centralizovanim sistemima grejanja.

6.6. Gasifikaciona mreža

Na predmetnoj lokaciji nema izvedene kao ni projektovane gasovodne mreže.

Nije predviđeno priključenje objekta na gasovodnu mrežu.

6.7. Odnosnje smeća i održavanje zelenila

Za datu lokaciju i kapacitet obezbeđena je saglasnost nadležnog javnog preduzeća sadržana u Uslovima za projektovanje i priključenje JP „Urbanizam i izgradnja Leskovac“ br. 1225/26 od 09.04.2026. godine.

Uslovi za javno zelenilo

Uređene javne zelene površine u evidenciji javnog preduzeća u gabaritu saobraćajnice i na dostavljenom KTP-u ne postoje.

Ukoliko se pri izvođenju radova utvrdi da u gabaritu saobraćajnica postoji visoko zelenilo Investitor je dužan da se pridržava Odluke o održavanju javnih zelenih površina na teritoriji grada Leskovca ("Službeni glasnik grada Leskovca", br. 5/2023).

Po važećem Planu generalne regulacije 9 u Leskovcu "Bunibrodске livade" ("Službeni glasnik Grada Leskovca", br. 11/15), koji je planski osnov, dat je obavezujući procenat zelenila za građevinske parcele čija je pretežna namena privređivanje/poslovanje, i on iznosi 10% (a što je u ovom trenutku ispoštovano, budući da u dostavljenom projektu procenat zelenila iznosi 20,89 %). U okviru slobodnih površina iskoristiti maksimalno raspoložive mogućnosti u pogledu formiranja pripadajućih zelenih površina, i težiti većem nivou ozelenjavanja parcele, a u cilju stvaranja estetski uobličenog sistema zelenila, koje će doprineti poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, estetskom oplemenjavanju sredine i vizuelnom identitetu građevinske parcele.

U okviru parking prostora, koje je van ograđenog dela, predvideti drvodredne sadnice, i to po jednu sadnicu na svaka dva/tri parking mesta. Po obodu čitavog kompleksa preporuka je planirati gustu sadnju biljnog materijala, kako bi se prostor izolovao od okoline i kako bi se, što je više moguće, umanjili negativni uticaji buke i aerozagađenja.

Prostor za kontejnere za odlaganje smeća rešen je na novoformiranoj građevinskoj parceli u jugozapadnom delu. Za prikupljanje komunalnog otpada planiran je 1 (jedan) nadzemni kontejner pojedinačne zapremine 1100l, na pristupačnom mestu, sa desne strane kolsko - pešačkog prilaza na predmetnoj parceli gde je projektovan plato, na propisanom udaljenju od ulaza u objekat.

7. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI

Projektom predviđeni objekat nema podrumsku etažu. Način fundiranja i zaštite od podzemne vode i vlage, u slučaju potrebe za posebnom obradom ovog pitanja, uskladiće se sa uslovima iz Elaborata o geomehaničkim uslovima gradnje uz projekat za građevinsku dozvolu, prema Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Službeni glasnik RS“ br. 96/23), a u skladu sa pribavljenim lokacijskim uslovima.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

8.1. Uslovi zaštite životne sredine

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

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

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

8.2. Odredbe o higijenskim uslovima

Zaštita od čvrstih otpadaka postiže se evakuisanjem komunalnog otpada na gradsku sanitarnu deponiju. Razmeštaj sudova za sakupljanje otpada i dinamika njihovog pražnjenja su usaglašeni sa propisima.

Prostor za kontejnere za odlaganje smeća rešen je na novoformiranoj građevinskoj parceli u jugozapadnom delu. Za prikupljanje komunalnog otpada planiran je 1 (jedan) nadzemni kontejner pojedinačne zapremine 1100l, na pristupačnom mestu, sa desne strane kolsko - pešačkog prilaza na predmetnoj parceli gde je projektovan plato, na propisanom udaljenju od ulaza u objekat.

Za postavljanje kontejnera, potrebno je uraditi adekvatnu betonsku ili popločanu podlogu. Do lokacije kontejnera potrebno obezbeđen je direktan i neometan prilaz radnicima i vozilu nadležnog javnog preduzeća sa ulične strane iz pravca Starog grdeličkog puta.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

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

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

10. MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Zaštita od požara je u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“ br. 111/09, 20/15, 87/18 i 87/18 – dr.zakoni) i svim relevantnim podzakonskim aktima. Lokacija objekta je takva da je moguć pristup objektu vozilom za vatrogasnu intervenciju. Za intervenciju vatrogasnih vozila koristiće se postojeća saobraćajnica koja zadovoljava sve zahteve "Pravilnika o pristupnim putevima, okretnicama i uređenim platoima za vatrogasna vozila u blizini objekta većeg rizika od požara" ("Sl. list SRJ" br.8/95).

Prilikom projektovanja predmetnog objekta određeni su i poštovani nivoi protivpožarnosti i obezbeđena neometana evakuacija u skladu sa propisima i zakonima nadležnih organa, uz sve potrebne sisteme protivpožarne zaštite.

Za datu lokaciju pribavljeno je Obaveštenje Ministarstva unutrašnjih poslova Sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije u Leskovcu 07. 19 br. 217-1773/26 od 11.03.2026. godine.

11. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

OPŠTI DEO

Na osnovu zahteva investitora Miloša Milenkovića, ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac, za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije, potrebno je uraditi tehničku dokumentaciju – Idejno rešenje za izgradnju poslovnog objekta – dečje igraonice, kategorije B, klasifikacione oznake 122011 na KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod, na adresi Stari grdelički put bb, 16000 Leskovac.

Objekat je projektovan kao prizemni, gabarita (8,4 x 18,0)+(3,9 x 8,72)m. Za nultu kotu uzeta je kota +233,70 mnv, odnosno planirano je nasipanje predmetne parcele. Prizemlje objekta projektovano je na koti +0,07 m, odnosno +233,77 m. Objekat je projektovan kao poslovni objekat sa jednom funkcionalnom jedinicom.

OPŠTI PODACI O LOKACIJI

Predmetna parcela KP br 340/2 KO Donji Bunibrod je površine 2279,00 m², nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije PGR 9 – „Bunibrodske livade“ („Sl. glasnik grada Leskovca“ br. 11/15). Prema informaciji o lokaciji broj 350-455/25-02 od 17.10.2025.godine, izdate od strane Gradske uprave grada Leskovca, Odeljenja za urbanizam, KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod se nalazi u zoni V, sektor b2, u bloku 20. Namena parcele po planskom dokumentu je privređivanje/poslovanje, gde je po tabeli kompatibilnih namena moguća izgradnja objekata sa namenom „usluge/centri“, uz preciznije definisanje planiranih namena kroz razradu predmetne lokacije urbanističkim projektom. Parcela je pravougaonog oblika, teren je relativno ravan i očeđen. Planskim dokumentom je deo KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod predviđen za izgradnju javne saobraćajne površine, tako da će površina građevinske parcele, nakon postupka parcelacije, iznositi 2263 m².

Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata.

Predviđena je izgradnja novog slobodnostojećeg poslovnog objekta. Namena planiranog objekta je dečja igraonica, odnosno prostor za proslavu dečjih rođendana. Prostor je projektovan i osmišljen tako da odgovori potrebama rođendanskih proslava za decu predškolskog i mlađeg školskog uzrasta. Spratnost objekta je P, ukupne BRGP 185,22 m². Ostvarena zauzetost parcele novim objektom je 8,18 %.

Pored planiranog poslovnog objekta, planira se postavljanje mobilijara – tobogana, penjalica, ljuljaški i sl, kako bi se pružila mogućnost igre malih posetilaca i na otvorenom, kada vremenski uslovi to dozvoljavaju. Takođe je predviđena vodena površina u vidu plitkog bazena, za proslave tokom letnjih meseci.

Koncept igraonice je takav da odraslima, koji dovode decu na proslavu rođendana, za vreme trajanja proslave, ponudi uslugu korišćenja terena za mali fudbal, basket i odbojku na pesku.

PRISTUP PARCELI I OBJEKTU

Kolsko-pešački pristup parceli i objektu je sa parcele KP br. 1806 KO Donji Bunibrod, odnosno sa javne saobraćajne površine - ulice Stari grdelički put. Širina prilaza je 5 m, od čega je 1 m predviđen za pešački prilaz. Kolsko-pešački pristup parceli će biti ostvaren u svemu prema uslovima upravljača puta.

Uslovima JP „Urbanizam i izgradnja“ Leskovac, broj 1225/26 od 09.04.2026.godine, dozvoljen je jedan kolsko-pešački prilaz sa jugozapadne strane građevinske parcele – na KP br. 1806 KO Donji Bunibrod – Stari Grdelički put. Maksimalna širina dozvoljenog prilaza prema Odluci o donošenju separata o tehničkim uslovima izgradnje („Sl.glasnik grada Leskovca“ broj 41/2023) je 5,50 m, preko trotoara bez upuštanja ivičnjaka.

Prilaz građevinske parcele vršiće se na faktičko stanje saobraćajnice koje je određeno planskim dokumentom, nivelaciono će biti usklađeno sa niveletom javnog puta na koji se priključuje. Biće izveden bez upuštanja ivičnjaka i bez zasicanja planiranog trotoara i biciklističke staze i obezbeđen horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

PARKIRANJE

Uz novi objekat predviđeno je 14 parking mesta u okviru parcele, parkiranje je rešeno u parteru, i to 13 parking mesta za putnička vozila i jedno parking mesto za dostavno kombi vozilo.

Normativom planskog dokumenta za poslovne prostore predviđa se 1 PM na 45-60 m² površine objekta, sledi da je u odnosu na površinu planiranog objekta potrebno 4 PM. Za zaposlene u objektu 1 PM na 7-9 zaposlenih, planira se 4-5 radnika, odnosno potrebno je 1 PM.

Potrebno: 1+4=5 PM Predviđeno: 14 PM, od čega:

- 12 PM za putnička vozila dimenzija 2,5 x 5,00 m
- 1 PM za vozilo za osobe sa posebnim potrebama u kretanju – pristupačno parking mesto, dimenzija 3.70 x 5.00 m, za koje je, prema odredbama čl.36. Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama("Sl. glasnik RS", br. 22/2015 i 10/2026) obezbeđena direktna pešačka veza između projektovanog slobodnog prostora za manevar i najbliže pešačke staze, bez izlaska na kolovoz
- 1 PM za dostavno kombi vozilo, dimenzija 3,36 x 6,00 m.

ZELENE POVRŠINE U OKVIRU PARCELE

Uz granice parcele predviđeno je formiranje obodnih zelenih površina koje će imati funkciju izolacije kompleksa od okolnih susednih parcela. Predviđeni procenat slobodnih zelenih površina iznosi 20,89 %, ali će procenat zelenila u okviru predmetne parcele biti veći s obzirom na to da se predviđa formiranje travnatog terena za mali fudbal, u površini od oko 300 m², što iznosi dodatnih 13,93 % zelenila i čini ukupan procenat od 34,82 %.

Površinska voda sa popločanih površina se odvodi rigolama u zelene površine na parceli.

POZICIONIRANJE PLANIRANOG OBJEKTA

Pozicioniranje planiranog objekta je u skladu sa pravilima Plana generalne regulacije 9 „Bunibrodske livade“ („Sl. glasnik grada Leskovca“ br. 11/15), odnosno uvučen je u odnosu na definisane građevinske linije.

*udaljenost od susedne Kp br.340/1 KO Donji Bunibrod, sa južne strane: 2,5 m (min. 1,0 m po planskom dokumentu, uz uslov da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite);

*udaljenost od susedne parcele KP br. 341 KO Donji Bunibrod, sa severne strane: min. 1 m;

* udaljenost od susedne parcele KP br. 342/2 KO Donji Bunibrod, sa istočne strane: min. 30,86 m;

*građevinska linija od regulacione, ka ulici: min. 20,45 m (po planskom dokumentu rastojanje između građevinske i regulacione linije iznosi min. 5,0 m).

Usvojena nulta kota objekta je apsolutna kota preseka terena i horizontalne projekcije objekta 233.70 m.

Visina venca, u odnosu na usvojenu nultu kotu je +4,57 m (238,27 m). Usvojena visina objekta je kota venca +4,57 m (238,27 m).

Krov je predviđen kao kosi krov (5°), sakriven atikom, sa svim potrebnim, termoizolacionim, i zaštitnim slojevima koji će biti izrađeni prema podacima iz Elaborata EE uz projekat za građevinsku dozvolu.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Arhitektonsko i oblikovno rešenje proizilazi iz namene i funkcije objekta, kao i lokacije na kojoj se planira.

U oblikovnom smislu objekat je predviđen za obradu kvalitetnim materijalima i uklopljen u ambijent savremenim arhitektonskim rešenjem.

Objekat je stalnog karaktera, bruto površine 185,22 m², neto površine 174,35 m². U objektu su projektovane sledeće prostorije : prostor za igru dece, prostor za boravak roditelja, toaleti, čajna kuhinja i tehnička prostorija.

Fasada

Fasada poslovnog objekta je projektovana od termoizolacionih sendvič panela, koji sa staklenim površinama u kombinaciji sa vertikalnim nosećim elementima ukazuju na namenu objekta.

Stolarija

Prozorski otvori i vrata predviđeni su u skladu sa funkcijom prostorija, potrebama i mogućnostima formiranja otvora. Fasadna bravarija projektovana od ALU i PVC bravarije sa termoprekidom, zastakljena niskoemisionim staklom u skladu sa zahtevima energetske efikasnosti.

Krovni pokrivač

Nagib krovnih ravni predviđen prema propisima. Krovni pokrivač predviđen je u vidu „kosog krova” sa svim pripadajućim slojevima i termoizolacionim panelima kao krovnim pokrivačem.

Odvođenje atmosferske vode sa krova rešeno horizontalnim i vertikalnim olucima.

Zidovi

Fasadni zidovi predviđeni su od termoizolacionih panela, noseći unutrašnji zidovi od giter bloka. Pregradni zidovi su predviđeni u knauf sistemu.

U sanitarnim prostorijama na zidovima predviđen je hidroizolacioni premaz i finalna obrada keramičkim pločicama, a u poslovnom delu finalna obrada je poludisperzivna boja.

Pod

Konstrukcija poda je armirano betonska ploča debljine 10cm. Završna obrada poda u poslovnom delu je : u prostoru za igru dece pod od mekih ploča (EVA pena, guma ili slično, atestirani sa odgovarajućim sertifikatom), u prostoru za boravak roditelja je pod od granitne keramike, a u sanitarnim prostorijama, ostavama, i čajnoj kuhinji se predviđa završna obrada od keramičkih pločica.

Plafon

Plafonska konstrukcija je predviđena kao spuštteni plafon u knauf sistemu. Završna obrada je poludisperzivna boja.

Posebni uslovi

Pri projektovanju objekta primenjene sve posebne arhitektonsko-građevinske mere za zaštitu od preteranog zagrevanja i gubitka toplote, kao i preterane insolacije i buke.

Zaštita od požara

Evakuacija ljudi iz prostorija predviđena preko spoljnih vrata. Zaštita od požara sprovedena u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara, a pristup planiranom objektu obezbeđen prema Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve.

Zaštita vodoizvorišta

Otpadne vode i kanalizacija predviđeni u svemu prema uslovima sanitarne zaštite.

Zaštita i unapređenje životne sredine

Uređenje planirane lokacije projektovano tako da se funkcionalno i estetski zadovolje najviši kriterijumi i da se, pri tome, novi objekat pravilno uklopi u zatečeno okruženje i doprinese unapređenju i kvalitetu životne sredine u njemu.

KONSTRUKCIJA

Objekat je projektovan u skladu sa propisima za izgradnju u seizmičkim područjima za intenzitet potresa od VII stepena MCS skale.

Konstruktivni sistem: Osnovni konstruktivni sistem objekta je ramovski sistem (sa čeličnim stubovima od hladno oblikovanih čeličnih profila, i linijskim rešetkastim nosačima, i rožnjačama od kutijastih profila).

Temeljenje: Objekat se fundira na armirano-betonskim trakastim temeljima dimenzija poprečnog preseka 50x40 cm (širina/visina). Dubina fundiranja je 1,00 m. Podna ploča prizemlja je armirano-betonska, debljine d=10 cm, armirana mrežastom armaturom.

Krovna konstrukcija: Krov je projektovan kao dvovodni, sakriven atikom, sa pokrivačem od termoizolacionih panela preko rožnjača oslonjenih na krovne rešetke.

12. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Urbanistički projekat predstavlja osnov za izdavanje Lokacijskih uslova u granicama predmetne parcele. Predviđa se jednovremena realizacija planiranih sadržaja prema uslovima iz ovog Urbanističkog projekta.

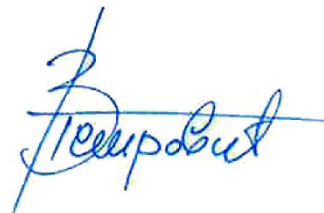
Urbanistički projekat urađen je u četiri primerka, od kojih se dva ustupaju podnosiocima zahteva.

Pre potvrđivanja urbanističkog projekta, organ nadležan za poslove urbanizma organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta u trajanju od sedam dana.

Pravo na neposredni uvid u Urbanistički projekat imaju pravna i fizička lica na način i pod uslovima koje bliže propisuje ministar nadležan za poslove urbanizma.

Obradivač:
Projektni biro „ArBiTas“ Niš

Odgovorni urbanista:
Vanja Petrović master inž. arh.

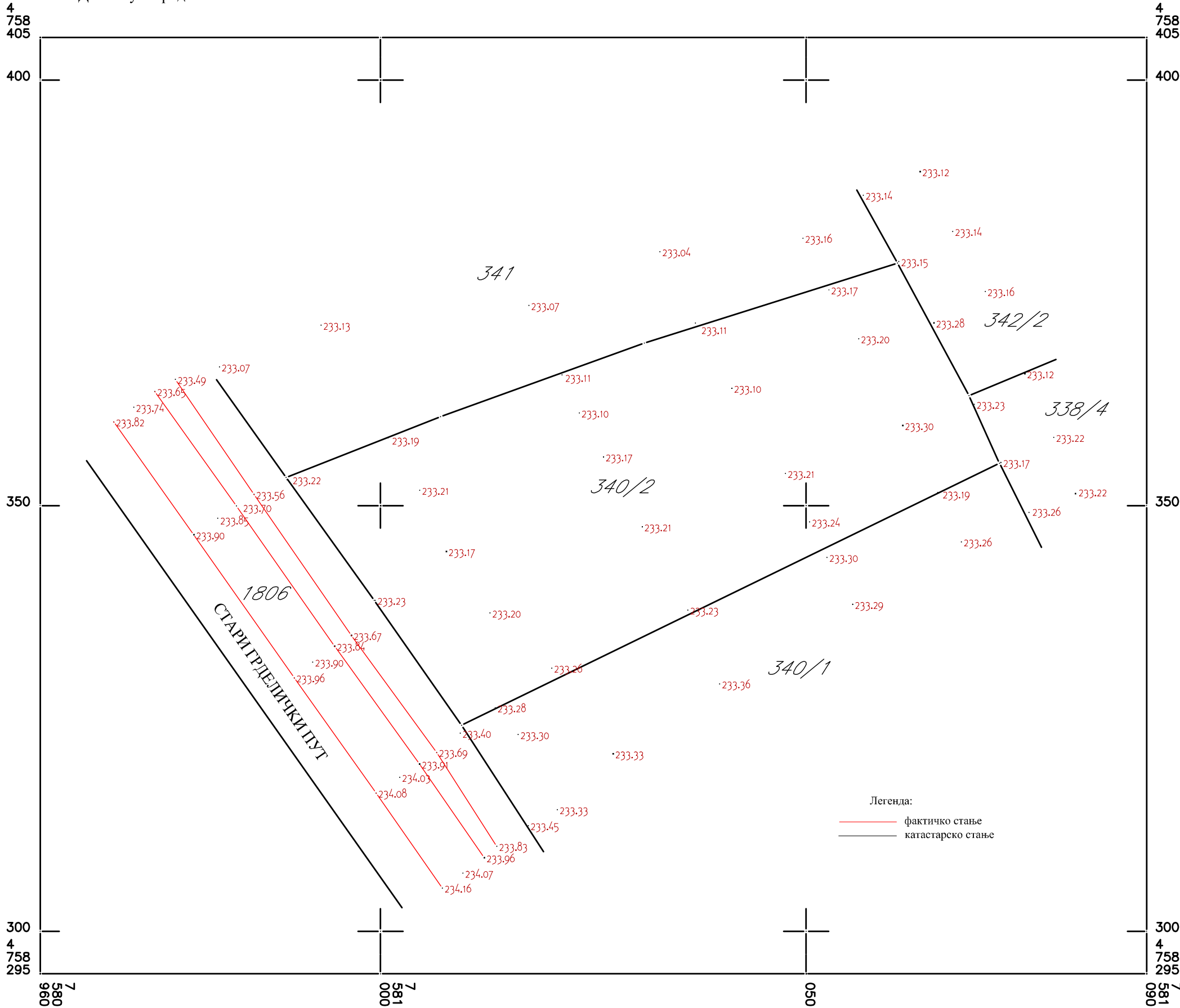


Licenca IKS 223 A00933 19

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
К.О. Доњи Буниброд

к.п.бр. 340/2

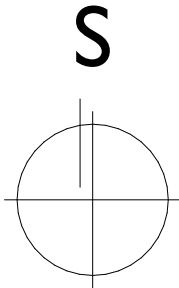


Подаци о снимању:
кат. стањ. : по пријави бр. 952-065-66914/2025
факт.стање: ГНСС метода мерења, август 2025.год.

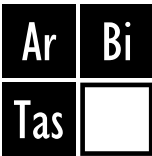
P= 1 : 500

Катастарско-топографски план израдио:
Геодетски биро "Геокота"Лесковац

АЛЕКСАНДАР РАДОЊИЋ
013639626 Sign
Digitally signed by
АЛЕКСАНДАР РАДОЊИЋ
013639626 Sign
Date: 2025.08.08 15:14:41
+02'00'

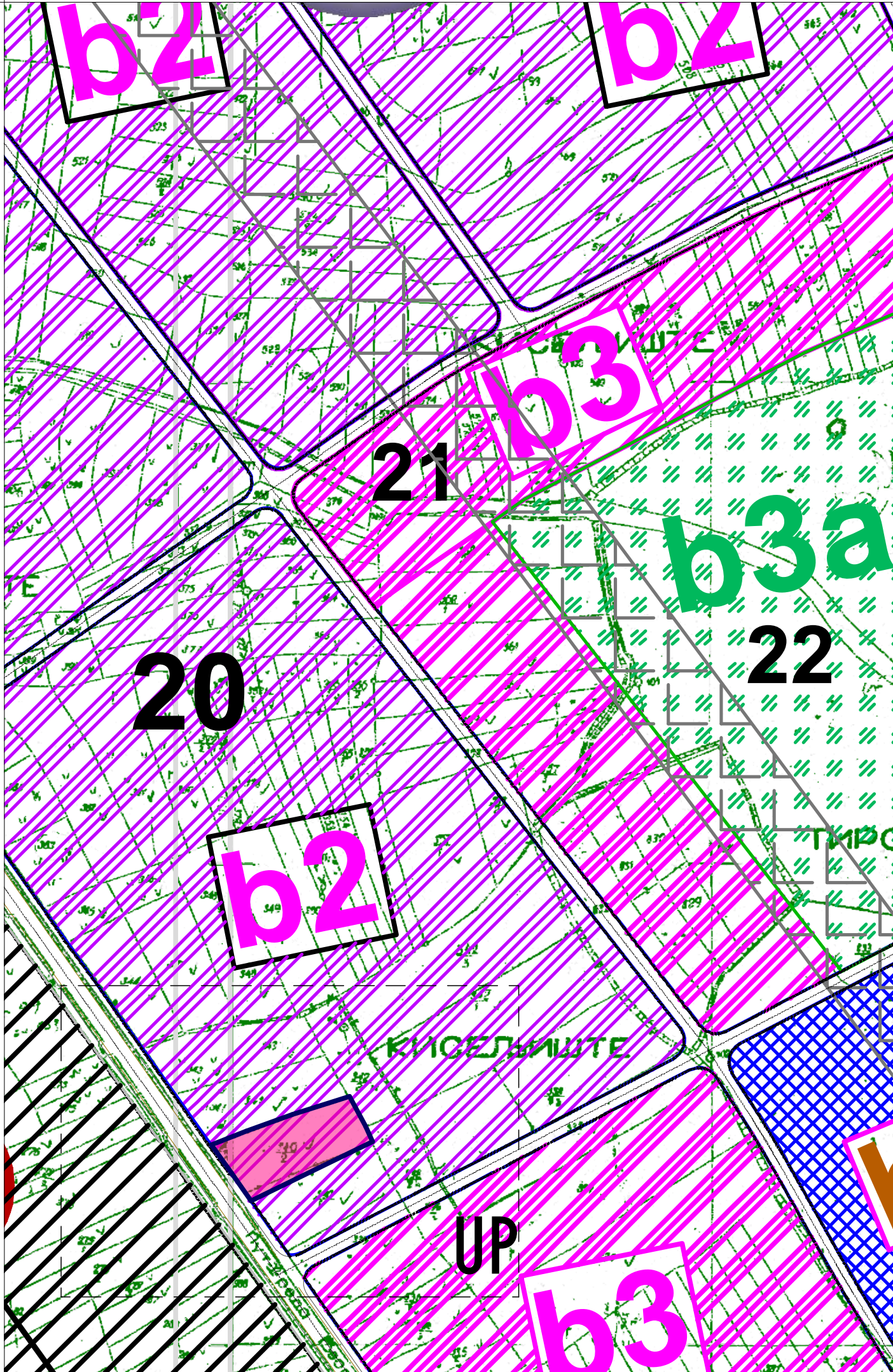
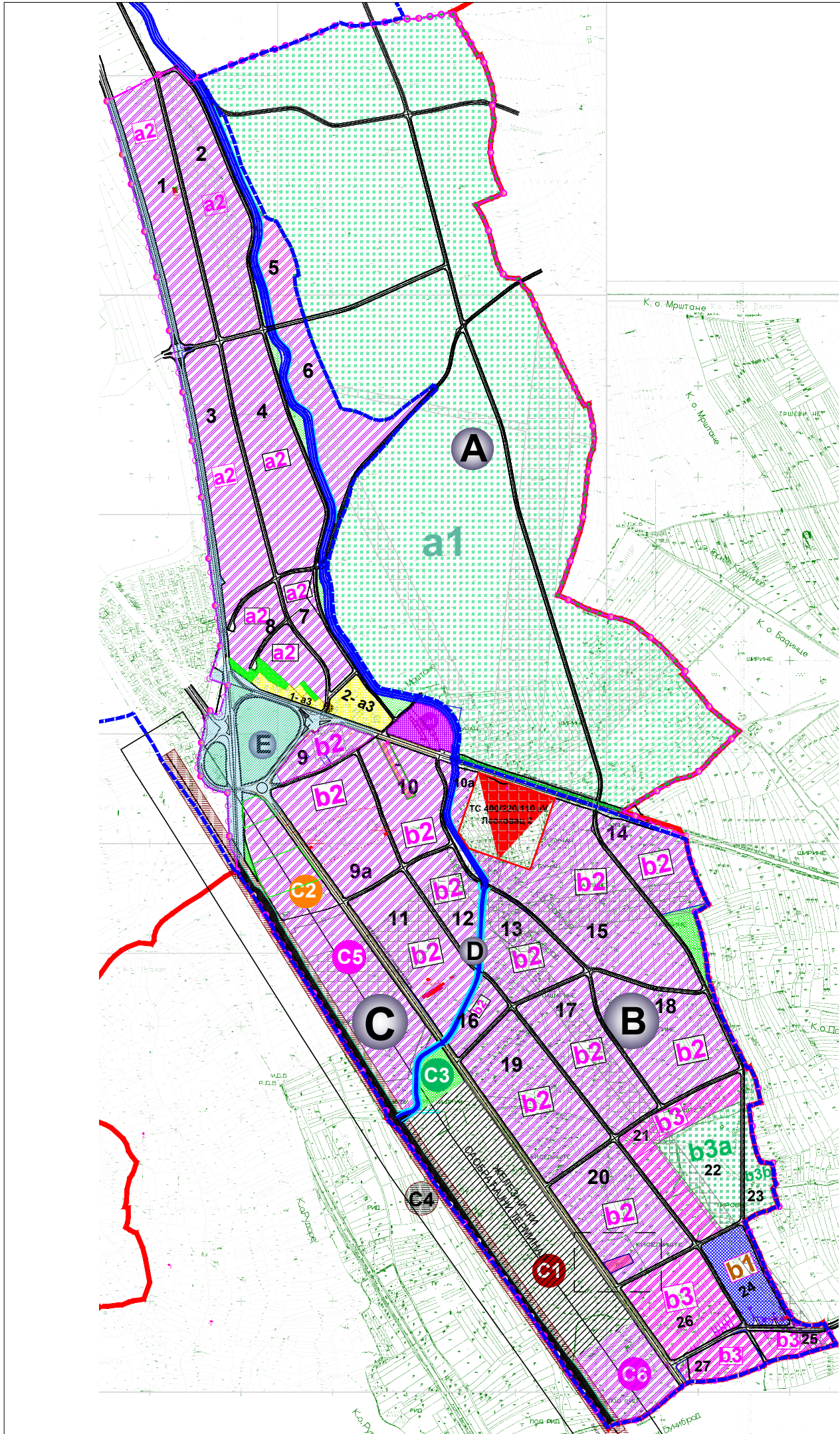


KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN



Projektni biro
ArBiTas
Niš

objekat:	POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti P na kp. br. 340/2 K.O. Donji Bunibrod u ul. Stari grdelički put bb, Leskovac		kategorija objekta:	
			B	
investitor:	MILOŠ MILENKOVIĆ ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac		klasifikacioni broj:	
			122011	
			elaborat:	
odgovorni urbanista:	crtež:		URB	
			deo projekta:	
			URBANISTIČKI PROJEKAT	
Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19 	KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN		razmera:	broj crteža:
			1:500	I
			šifra:	datum:
		23/2026	08.2026.	



LEGENDA

OBUHVAТ URBANISTIČKOG PROJEKТА
kp.br. 340/2 KO Donji Bunibrod

UP ŠIRI OBUHVAT UP-A

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9 НА ПОДРУЧЈУ
ГУП-а ЛЕСКОВЦА 2010-2020

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА

- ГРАНИЦА ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

- ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (ЗОНА "Е")
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (заштитно зеленило)

ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ
САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
ЖЕЛЕЗНИЧКО ЗЕМЉИШТЕ-ПОДРУЧЈЕ
ПОДРУЧЈЕ ИНФРАСТРУКТ. ПРУЖНОГ ПОЈАСА
ПОДРУЧЈЕ ЗАШТИТНОГ ПРУЖНОГ ПОЈАСА
ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ ДАЛЕКОВОДА
ТС 10/0.4 кV ПОСТОЈЕЋА
ТС 10/0.4 кV ПЛАНИРАНА

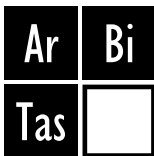
КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ИНФРАСТРУКТУРА

- СТОЧНА И КВАНТАШКА ПИЈАЦА

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

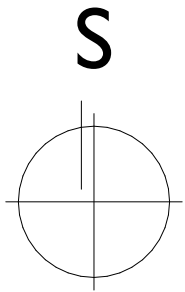
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ
ПРИВРЕЂИВАЊЕ / ПОСЛОВАЊЕ
ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНА ДЕЛАТНОСТ
-У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ -КАНАЛ БАРА

IZVOD IZ PLANA

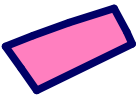


Projektni biro
ArBiTas
Niš

objekat:		POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti P na kp. br. 340/2 K.O. Donji Bunibrod u ul. Stari grdelički put bb, Leskovac		kategorija objekta: B
investitor:		MILOŠ MILENKOVIĆ ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac		klasifikacioni broj: 122011
odgovorni urbanista:		crtež:		elaborat: URB
Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19		IZVOD IZ PLANA		deo projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT
				razmera: 1:10000
				broj crteža: 2
				šifra: 23/2026
				datum: 08.2026.



LEGENDA



OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
kp.br. 340/2 KO Donji Bunibrod



ŠIRI PRIKAZ LOKACIJE



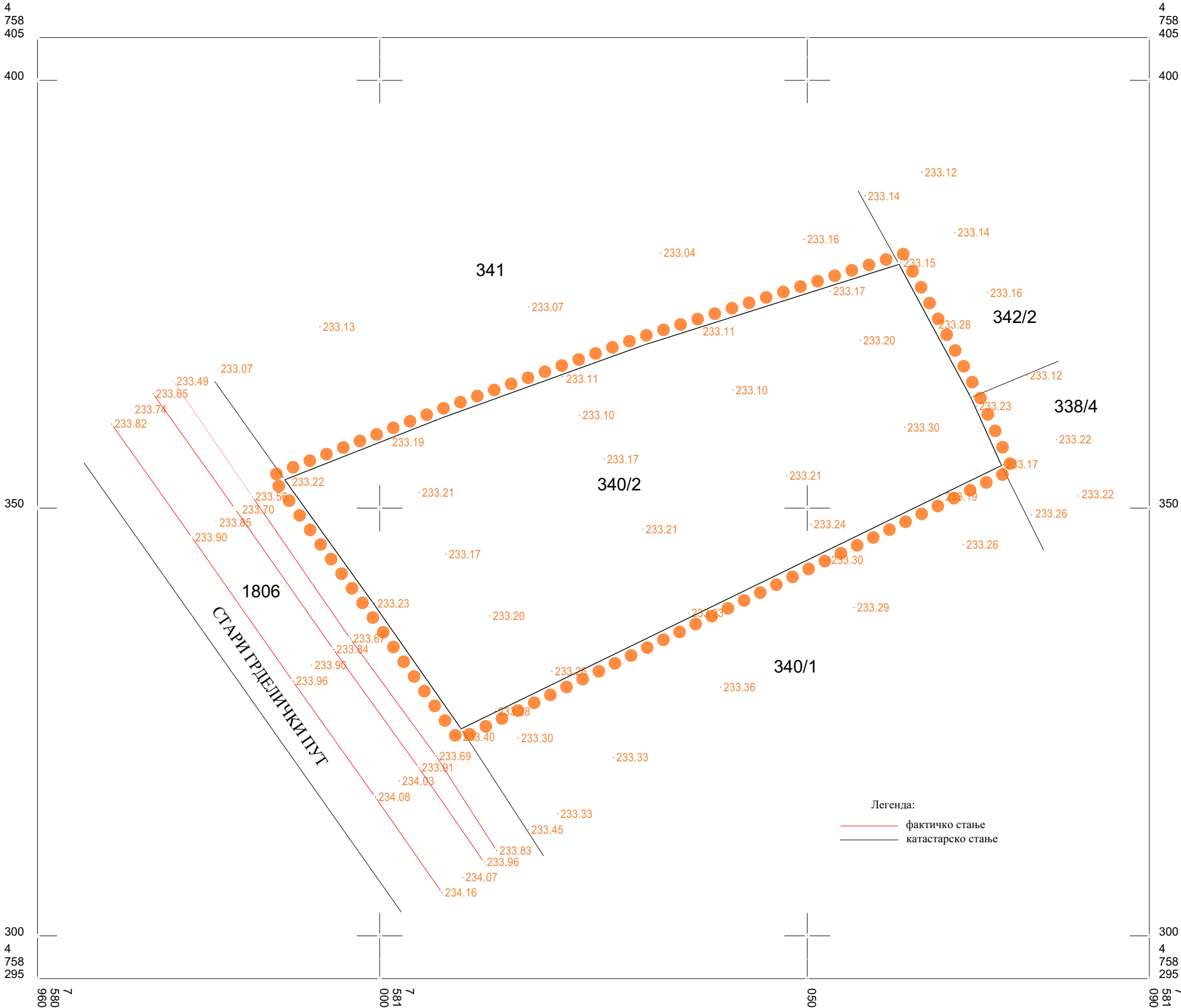
Projektni biro
ArBiTas
Niš

objekat: POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti P na kp. br. 340/2 K.O. Donji Bunibrod u ul. Stari grdelički put bb, Leskovac		kategorija objekta: B	
investitor: MILOŠ MILENKOVIĆ ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac		klasifikacioni broj: 122011	
odgovorni urbanista: Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19		elaborat: URB	
crtež: ŠIRI PRIKAZ LOKACIJE		deo projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT	
razmera: 1:10000		broj crteža: 3	
šifra: 23/2026		datum: 08.2026.	

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
К.О. Доњи Буниброд

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

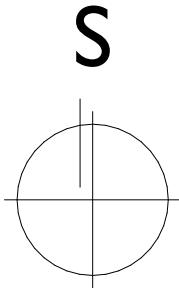
к.п.бр. 340/2



Подаци о снимању:
кат. стањ. : по пријави бр. 952-065-66914/2025
факт.стање: ГНСС метода мерења, август 2025.год.

P= 1 : 500

Катастарско-топографски план израдио:
Геодетски биро "Геокота"Лесковац



LEGENDA:

- Katastarsko stanje
Faktičko stanje
Obuhvat urbanističkog projekta

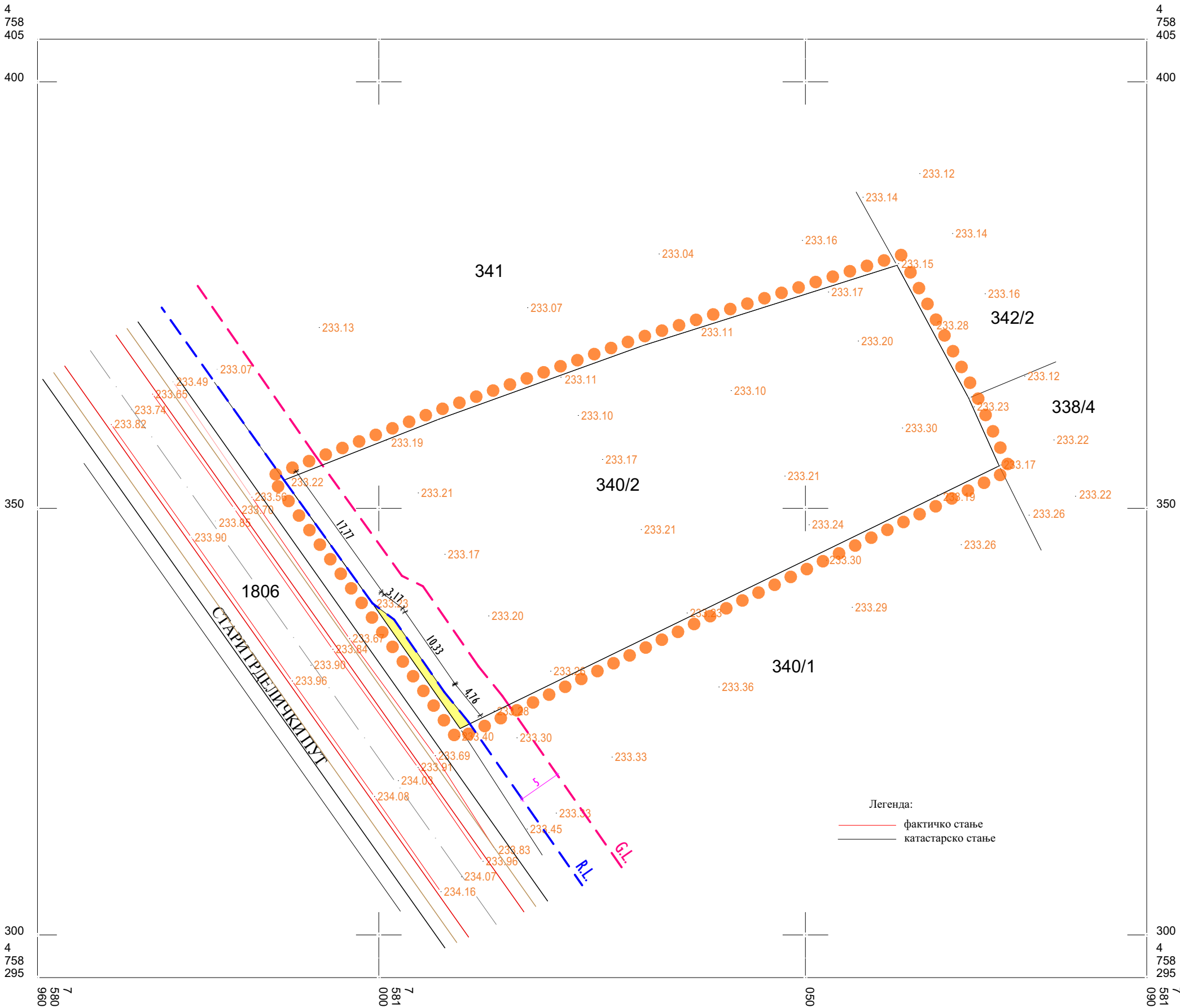
OBUH VAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

ArBiTas Projektni biro ArBiTas Niš	objekat:		POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti P na kp. br. 340/2 K.O. Donji Bunibrod u ul. Stari grdelički put bb, Leskovac		kategorija objekta: B	
	investitor:		MILOŠ MILENKOVIĆ ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac		klasifikacioni broj: I22011	
	odgovorni urbanista:		crtež:		elaborat:	
	Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19		OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA		URB	
					deo projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT	
					razmera: 1:500	
				broj crteža: 4		
				šifra: 23/2026		
				datum: 08.2026.		

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
К.О. Доњи Буниброд

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

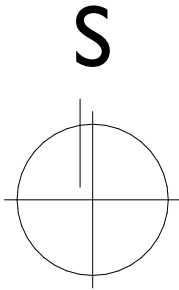
к.п.бр. 340/2



Подаци о снимању:
кат. стањ. : по пријави бр. 952-065-66914/2025
факт.стање: ГНСС метода мерења, август 2025.год.

P= 1 : 500

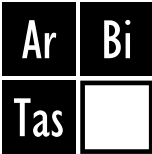
Катастарско-топографски план израдио:
Геодетски биро "Геокота"Лесковац



LEGENDA:

- Katastarsko stanje
- Faktičko stanje
- Obuhvat urbanističkog projekta
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Granica parcele
- Kolovoz
- Osovina ulice
- Trotoar
- Trotoar/biciklistička staza
- Deo parcele koji se izdvaja za saobraćajnicu

SITUACIONI PLAN - POSTOJEĆE STANJE



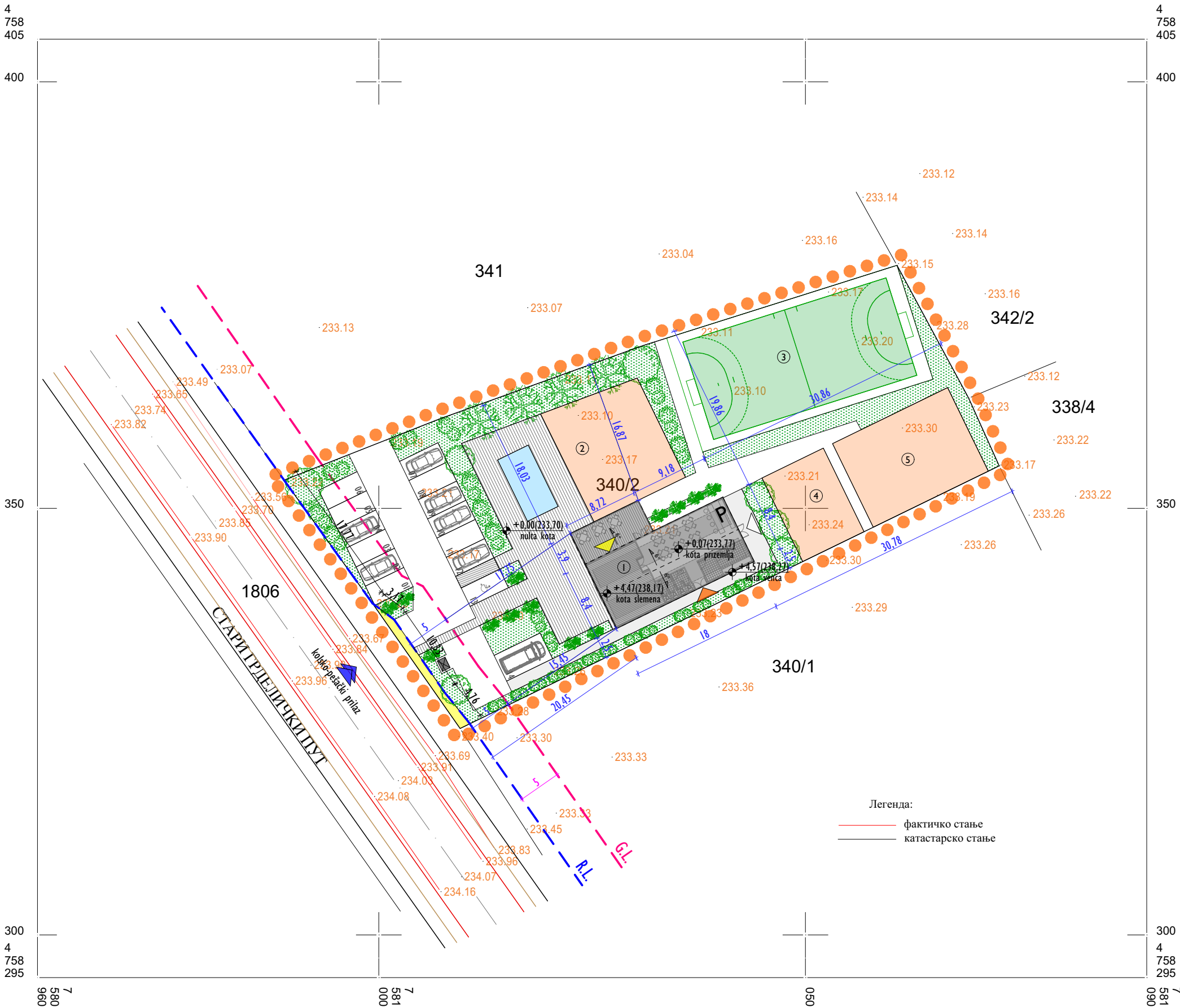
Projektni biro
ArBiTas
Niš

objekat: POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti P na kp. br. 340/2 K.O. Donji Bunibrod u ul. Stari grdelički put bb, Leskovac		kategorija objekta: B	
		klasifikacioni broj: 122011	
investitor: MILOŠ MILENKOVIĆ ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac		elaborat: URB	
		deo projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT	
odgovorni urbanista: Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19 		crtež: SITUACIONI PLAN - POSTOJEĆE STANJE	
		razmera: 1:500	broj crteža: 5
		šifra: 23/2026	datum: 08.2026.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
К.О. Доњи Буниброд

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.п.бр. 340/2



Подаци о снимању:
кат. стањ. : по пријави бр. 952-065-66914/2025
факт.стање: ГНСС метода мерења, август 2025.год.

P= 1 : 500

Катастарско-топографски план израдио:
Геодетски биро "Геокота"Лесковац

LEGENDA:

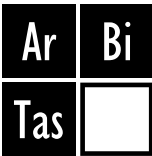
- Katastarsko stanje
Faktičko stanje
- Obuhvat urbanističkog projekta
Regulaciona linija
Građevinska linija
Granica parcele
Kolovoz
Osovina ulice
Trotoar
Trotoar/biciklistička staza
Deo parcele koji se
izdvaja za saobraćajnicu

- Gabarit prizemlja objekta
Gabarit krova objekta
Zelene travnate površine
Sadnice visokog zelenila
Sadnice srednjeg i niskog zelenila
Parking mesto
Nadzemni kontejner - Ikom - I100I
Kolsko-pešački prilaz
Glavni ulaz u objekat
Ulaz u objekat
Ekonomski ulaz u objekat
Behaton ploče
Asfaltne površine
Vodena površina
Gabarit solarne elektrane na krovu

POVRŠINA PARCELE - KP. BR. 340/2 DONJI BUNIBROD:	2279 m ²
POVRŠINA PARCELE (ZA RAZRADU):	2263 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI (MAX 50%):	185,22 / 2263 x 100 = 8,18 %
INDEKS IZGRAĐENOSTI (MAX. 0,6):	185,22 / 2263 = 0,082
ZELENE POVRŠINE (MIN 20%):	472,86 m ² - 20,89 %
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (MAX 30%):	373,44 m ² - 16,50 %
NAMENA OBJEKTA:	POSLOVNI OBJEKAT
SPRATNOST OBJEKTA (MAX P+2):	P
POVRŠINA POD OBJEKTOM:	185,22 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:	185,22 m ²
BRGP:	185,22 m ²
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA:	185,22 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA:	174,35 m ²
BROJ PARKING MESTA:	14
NULTA KOTA - APSOLUTNA KOTA:	±0,00 m (233,70 m)
KOTA PRIZEMLJA:	+0,07 m (233,77 m)
KOTA VENCA:	+4,57 m (238,27 m)
KOTA SLEMENA:	+4,47 m (238,17 m)

- POSLOVNI OBJEKAT - IGRAONICA
PROSTOR ZA DEČJI MOBILIJAR
TEREN ZA MALI FUDBAL
ODBOJKA NA PESKU
BASKET

REGULACIONO - NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE



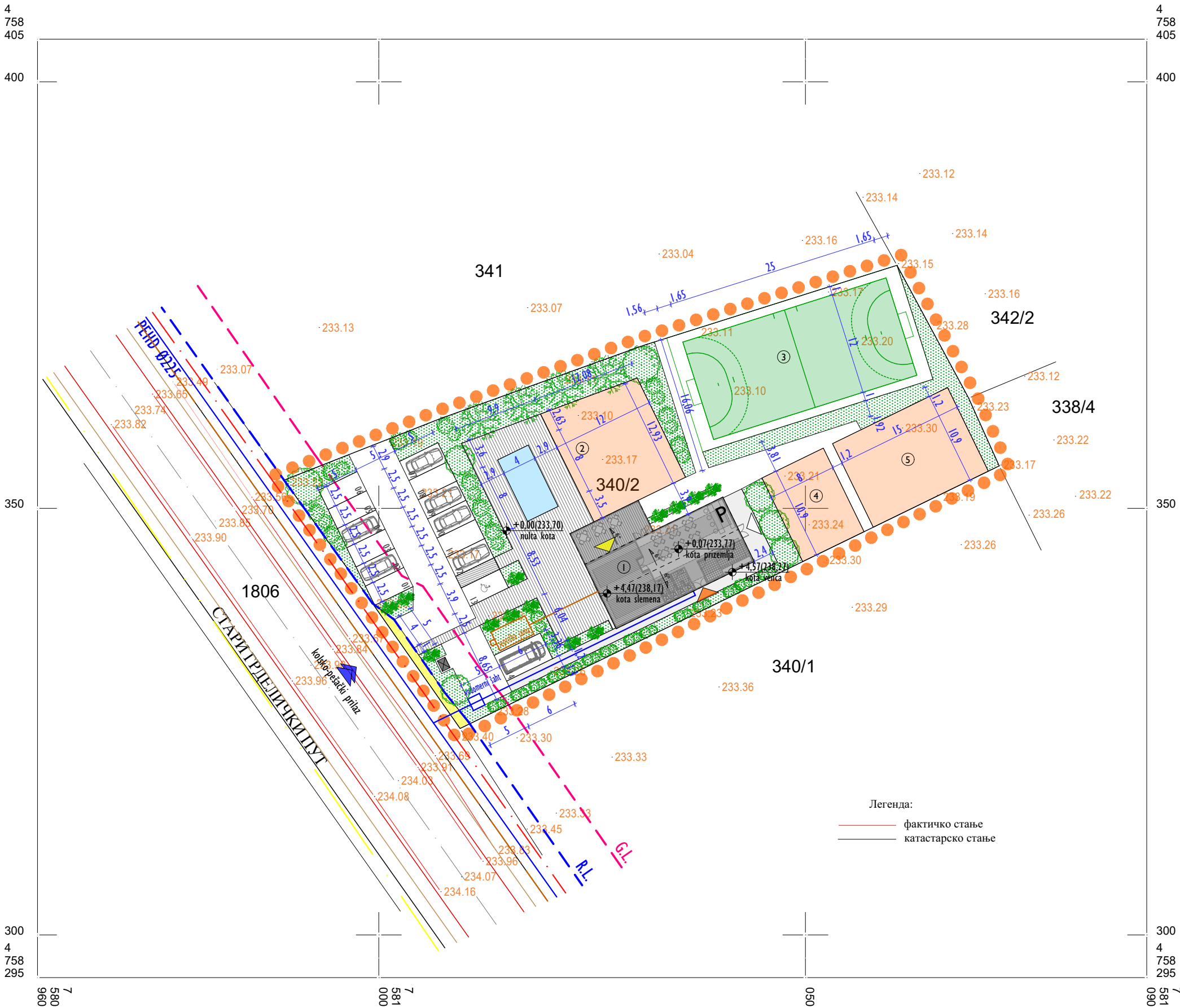
Projektni biro
ArBiTas
Niš

objekat:		kategorija objekta:	
POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti P na kp. br. 340/2 K.O. Donji Bunibrod u ul. Stari grdelički put bb, Leskovac		B	
investitor:		klasifikacioni broj:	
MILOŠ MILENKOVIĆ ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac		I22011	
odgovorni urbanista:		elaborat:	
Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19		URB	
crtež:		deo projekta:	
REGULACIONO - NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE		URBANISTIČKI PROJEKAT	
razmera:		broj crteža:	
1:500		6	
šifra:		datum:	
23/2026		08.2026.	

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
К.О. Доњи Буниброд

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.п.бр. 340/2



Подаци о снимању:
кат. стањ. : по пријави бр. 952-065-66914/2025
факт.стање: ГНСС метода мерења, август 2025.год.

P= 1 : 500

Катастарско-топографски план израдио:
Геодетски биро "Геокота"Лесковац

LEGENDA:

- Katastarsko stanje
Faktičko stanje
- Obuhvat urbanističkog projekta
Regulaciona linija
Građevinska linija
Granica parcele
Kolovoz
Osovina ulice
Trotoar
Trotoar/biciklistička staza
Deo parcele koji se
izdvaja za saobraćajnicu

POVRŠINA PARCELE - KP. BR. 340/2 DONJI BUNIBROD:	2279 m ²
POVRŠINA PARCELE (ZA RAZRADU):	2263 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI (MAX 50%):	185,22 / 2263 x 100 = 8,18 %
INDEKS IZGRAĐENOSTI (MAX. 0,6):	185,22 / 2263 = 0,082
ZELENE POVRŠINE (MIN 20%):	472,86 m ² - 20,89 %
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (MAX 30%):	373,44 m ² - 16,50 %
NAMENA OBJEKTA:	POSLOVNI OBJEKAT
SPRATNOST OBJEKTA (MAX P+2):	P
POVRŠINA POD OBJEKTOM:	185,22 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:	185,22 m ²
BRGP:	185,22 m ²
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA:	185,22 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA:	174,35 m ²
БРОЈ PARKING МЕСТА:	14
NULTA KOTA - APSOLUTNA KOTA:	±0,00 m (233,70 m)
KOTA PRIZEMLJA:	+0,07 m (233,77 m)
KOTA VENCA:	+4,57 m (238,27 m)
KOTA SLEMENA:	+4,47 m (238,17 m)

- Gabarit prizemlja objekta
Gabarit krova objekta
Zelene travnate površine
Sadnice visokog zelenila
Sadnice srednjeg i niskog zelenila
Parking mesto
Nadzemni kontejner - Ikom - I100I
Kolsko-pešački prilaz
Glavni ulaz u objekat
Ulaz u objekat
Ekonomski ulaz u objekat
Behaton ploče
Asfaltne površine
Vodena površina
Gabarit solarne elektrane na krovu

- POSLOVNI OBJEKAT - IGRAONICA
PROSTOR ZA DEČJI MOBILIJAR
TEREN ZA MALI FUDBAL
ODBOJKA NA PESKU
BASKET

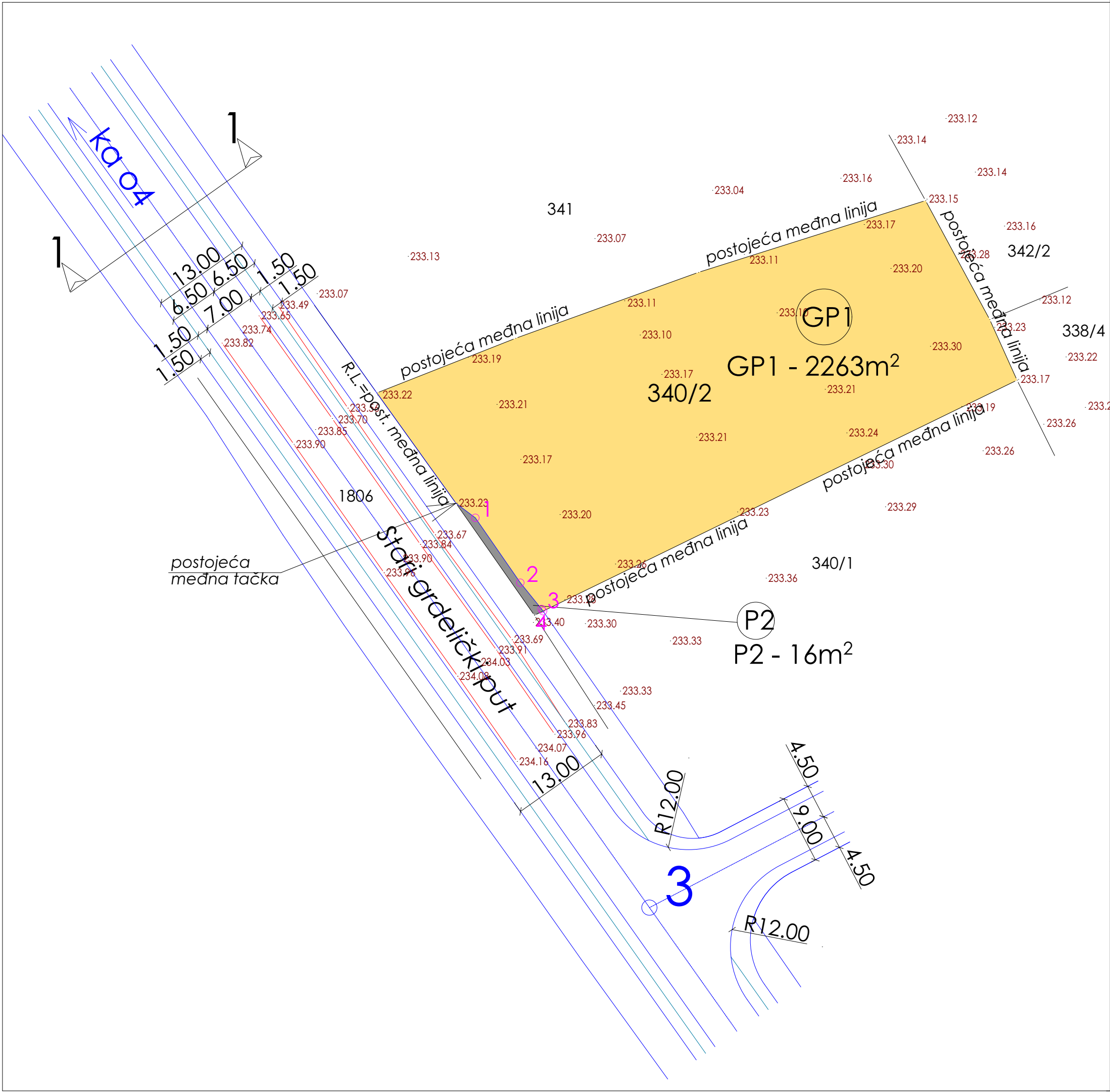
- Vodovodni priključak
Kanalizacioni priključak
Predmetni objekat se ne priključuje na distributivni
sistem električne energije. Snabdevanje objekta strujom
predviđeno je iz sopstvenih izvora - solarne elektrane
na krovu objekta, koja će biti predmet posebnog projekta.
Postojeći vodovod
Fekalna kanalizacija - planirana
10 kV planirani vod
Postojeći optički kabl

PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



Projektni biro
ArBiTas
Niš

objekat:	POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti P na kp. br. 340/2 K.O. Donji Bunibrod u ul. Stari grdelički put bb, Leskovac	kategorija objekta:	B
investitor:	MILOŠ MILENKOVIĆ ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac	klasifikacioni broj:	122011
odgovorni urbanista:	Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19	elaborat:	URB
crtež:	PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	deo projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT
razmera:	1:500	broj crteža:	7
šifra:	23/2026	datum:	08.2026.



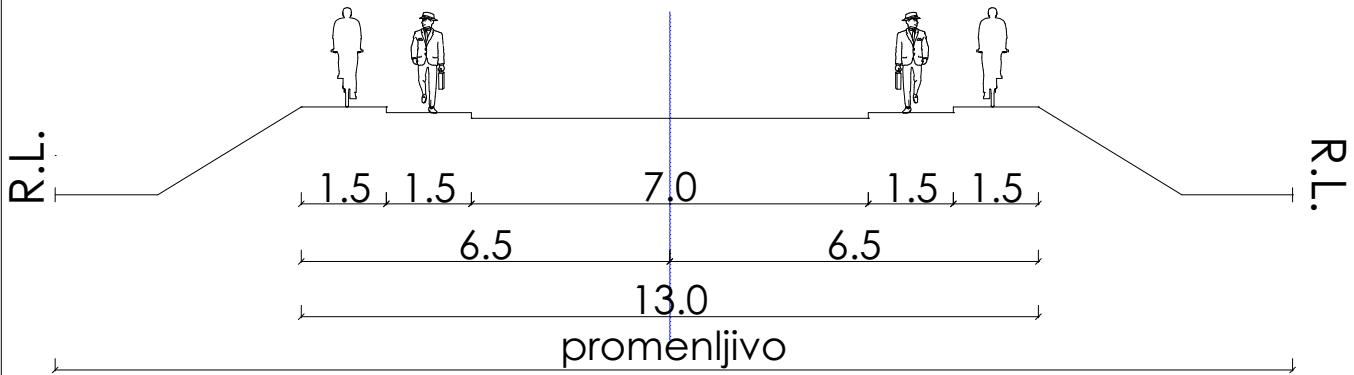
LEGENDA

- KATASTASKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - REGULACIONA LINIJA
 - KOLOVOZ
 - TROTOAR
 - BICIKLISTIČKA STAZA
 - OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- NOVOFORMIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA ZEMLJIŠTA OSTALE NAMENE - RADNA ZONA - PRIVREĐIVANJE / POSLOVANJE
- PARCELA ZEMLJIŠTA JAVNE NAMENE - SAOBRAĆAJNA POVRŠINA

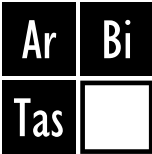
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČKA

OZNAKA	Y	X
3	7581024.58	4758285.94
4	7580830.76	4758560.01

POPREČNI PROFIL 1-1



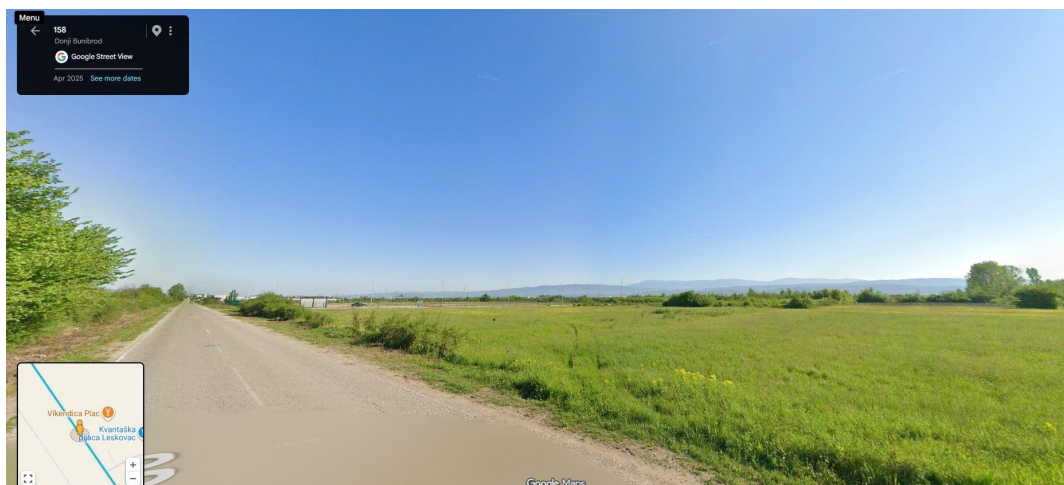
PREDLOG PREPARCELACIJE



Projektni biro
ArBiTas
Niš

objekat:		kategorija objekta:	
POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti P na kp. br. 340/2 K.O. Donji Bunibrod u ul. Stari grdelički put bb, Leskovac		B	
investitor:		klasifikacioni broj:	
MILOŠ MILENKOVIĆ ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac		122011	
odgovorni urbanista:		elaborat:	
		URB	
Vanja Petrović m.i.a. 223 A00933 19		deo projekta:	
		URBANISTIČKI PROJEKAT	
crtež:		razmera:	broj crteža:
		1:500	8
PREDLOG PREPARCELACIJE		šifra:	datum:
		23/2026	08.2026.

FOTODOKUMENTACIJA



IDEJNO REŠENJE

**0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE**

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor: Miloš Milenković
ul. Ljube Nenadovića br. 45
Leskovac

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT
kategorije B, spratnosti P,
klasifikacione oznake 122011,
KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod,
Leskovac

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR** Idejno rešenje

Vrsta radova: Nova gradnja

Glavni projektant: Aleksandra Rančić , dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 R025 18

Potpis: 

Broj dela projekta: 03/26
Mesto i datum Leskovac, avgust 2026.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta
0.10.	Grafički prilozi

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14 I 83/18, 31/19 I 37/19 – dr.zakon 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu GLAVNE SVESKE koji je deo Idejnog rešenja - IDR za novu gradnju **POSLOVNOG OBJEKTA**, kategorije B, Spratnosti P, lokacija: KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod, Leskovac

određuje se:

Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh.....broj licence 300 R025 18

PROJEKTANT:

ODGOVORNO LICE/ZASTUPNIK:

Milenković Miloš, ul. Ljube
Nenadovićabr. 45



Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

03/26
Leskovac, avgust 2026.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant GLAVNE SVESKE koji je deo Idejnog rešenja - IDR za građenje POSLOVNOG OBJEKTA kategorije B, Spratnosti P, lokacija: KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod, Leskovac

, dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

- da su delovi projekta idejnog rešenja međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta;

0.	GLAVNA SVESKA	br.03/26
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br.03/26
Glavni projektant IDR:		Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh
Broj licence:		300 R 025 18
Potpis:		
Broj tehničke dokumentacije:		03/26
Mesto i datum:		Leskovac, avgust 2026.

0.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

0.	GLAVNA SVESKA	br.03/26
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br.03/26

0.6. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant: : Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 R 025 18

Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Odgovorni projektant: Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 R 025 18

Potpis:



**0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI
POSLOVNI OBJEKAT**

tip objekta:	Slobodnostojeći poslovni objekat	
vrsta radova :	Nova gradnja	
kategorija objekta:	A	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (100%):	klasifikaciona oznaka:
	100%	122011 - Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe do 400m2 i P+2
Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije 9 – „Bunibrodske livade“ u Leskovcu („Sl. Glasnik grada Leskovca“ br. 11/15)	
grad/opština:	KO Donji Bunibrod, Leskovac	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekata/radova koji su predmet zahteva:	KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod, Leskovac	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	KP br. 340/2, 1806 KO Donji Bunibrod, Leskovac	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona okna i sl.) koji su predmet zahteva:	/	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	/	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu:	1806 KO Donji Bunibrod	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU (DSEE, vodovod, kanalizacija, toplovod, gasovod, telekomunikacije i dr.):

1. Uslovima broj 2581200-D.10.02-109487-26 od 22.05.2026.godine izdatim od strane Elektro distribucije Srbije, Ogranak Elektro distribucija Leskovac, definisano je da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova, odnosno izgradnje nedostajuće infrastrukture. S obzirom na to da bi troškovi izgradnje nedostajuće infrastrukture prevazišli vrednost objekta, priključak na niskonaponsku el.mrežu se ne predviđa.

Snabdevanje objekta električnom energijom predviđeno je iz sopstvenih izvora, odnosno solarne elektrane na krovu objekta, koja će biti predmet posebnog projekta.

2. priključak na vodovodnu mrežu	Potreban je novi vodovodni priključak, prema uslovima nadležnog imaoca javnih ovlašćenja
Ukupan kapacitet	/
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	Individualni vodomernik
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/

3. priključak na kanalizacionu mrežu	Uslovima JKP „Vodovod“, broj 30/2026-1406/1 od 12.03.2026.godine, definisano je da na putu Leskovac-Grdelica, Stari Grdelički put, ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža. Do izgradnje kanalizacione mreže, otpadne vode se odводе u vodonepropusnu septičku jamu, u okviru predmetne KP br. 340/2 KO Bunibrod
Ukupan kapacitet	količina otpadnih voda 18000L mesečno
Vrsta priključka	
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/

Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	2279 m²
	deo parcele koji je planskim dokumentom predviđen za izgradnju javne saobraćajnice	16 m²
	površina planirane građevinske parcele	2263 m²
	ukupna BRGP (i za svaki pojedinačni objekat, ako ih ima više):	185,22 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	185,22 m ²
	ukupna NETO površina:	174,35 m ²
	BRUTO površina prizemlja:	185,22 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	8,18% (185,22 m ²)
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Pr
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Venac: 4,57 m Sleme: 4,47 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Venac: 238,27 m Sleme: 238,17 m
	spratna visina:	Prizemlje: 3,20 m
posebni delovi objekta:	broj stanova:	/
	Broj poslovnih prostora:	1
	Broj garaža/garažnih mesta:	/
	broj parking mesta:	14
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	TI paneli
	orijentacija slemena:	SI-JZ
	nagib krova:	6°
	materijalizacija krova:	krovni TI paneli
procenat zelenih površina:	Min 20%	472,86 m ² = 20,89%
Procenat saobraćajnih površina	Max 30%	373,44 m ² = 16,50%
indeks zauzetosti:	Max 50%	8,18% %
indeks izgrađenosti:	Max 0.6	185,22 m ² 0,082
način grejanja:	Navesti: toplana, gas, toplotne pumpe	na električnu energiju - inverter klime
druge karakteristike objekta:		/
predračunska vrednost objekta:		8 000 000 .00 din

1.1. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

OPŠTI DEO

Na osnovu zahteva investitora Miloša Milenkovića, ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac, za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije, potrebno je uraditi tehničku dokumentaciju – Idejno rešenje za izgradnju poslovnog objekta – dečje igraonice, kategorije B, klasifikacione oznake na KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod, na adresi Stari grdelički put bb, 16000 Leskovac.

Objekat je projektovan kao prizemni, gabarita $(8,2 \times 17,9) + (4,1 \times 8,72)$ m. Za nultu kotu uzeta je kota +233,70 mnv, odnosno planirano je nasipanje predmetne parcele. Prizemlje objekta projektovano je na koti +0,10 m, odnosno +233,80 m. Objekat je projektovan kao poslovni objekat sa jednom funkcionalnom jedinicom.

OPŠTI PODACI O LOKACIJI

Predmetna parcela KP br 340/2 KO Donji Bunibrod je površine 2279.00m², nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije PGR 9 – „Bunibrodske livade“ („Sl. glasnik grada Leskovca“ br. 11/15). Prema informaciji o lokaciji broj 350-455/25-02 od 17.10.2025.godine, izdate od strane Gradske uprave grada Leskovca, Odeljenja za urbanizam, KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod se nalazi u zoni V, sektor b2, u bloku 20. Namena parcele po planskom dokumentu je privređivanje/poslovanje, gde je po tabeli kompatibilnih namena moguća izgradnja objekata sa namenom „usluge/centri“, uz preciznije definisanje planiranih namena kroz razradu predmetne lokacije urbanističkim projektom. Parcela je pravougaonog oblika, teren je relativno ravan i očeđen. Planskim dokumentom je deo KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod predviđen za izgradnju javne saobraćajne površine, tako da će površina građevinske parcele, nakon postupka parcelacije, iznositi 2263 m².

Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata.

Predviđena je izgradnja **novog slobodnostojećeg poslovnog objekta**. Namena planiranog objekta je dečja igraonica, odnosno prostor za proslavu dečjih rođendana. Prostor je projektovan i osmišljen tako da odgovori potrebama rođendanskih proslava za decu predškolskog i mlađeg školskog uzrasta. Spratnost objekta je P, ukupne BRGP 180,85 m². Ostvarena zauzetost parcele novim objektom je 8,18%.

Pored planiranog poslovnog objekta, planira se postavljanje mobilijara – tobogana, penjalica, lulaški i sl, kako bi se pružila mogućnost igre malih posetilaca i na otvorenom, kada vremenski uslovi to dozvoljavaju. Takođe je predviđena vodena površina u vidu plitkog bazena, za proslave tokom letnjih meseci.

Koncept igraonice je takav da odraslima, koji dovode decu na proslavu rođendana, za vreme trajanja proslave, ponudi uslugu korišćenja terena za mali fudbal, basket i odbojku na pesku.

PRISTUP PARCELI I OBJEKTU

Kolsko-pešački pristup parceli i objektu je sa parcele KP br. 1806 KO Donji Bunibrod, odnosno sa javne saobraćajne površine - ulice Stari grdelički put. Širina prilaza je 5 m, od čega je 1 m predviđen za pešački prilaz. Kolsko-pešački pristup parceli će biti ostvaren u svemu prema uslovima upravljača puta.

Uslovima JP „Urbanizam i izgradnja“ Leskovac, broj 1225/26 od 09.04.2026.godine, dozvoljen je jedan kolsko-pešački prilaz sa jugozapadne strane građevinske parcele –

na KP be. 1806 KO Donji Bunibrod – Stari Grdelički put. Maksimalna širina dozvoljenog prilaza prema Odluci o donošenju separata o tehničkim uslovima izgradnje („Sl.glasnik grada Leskovca“ broj 41/2023) je 5,50 m, preko trotoara bez upuštanja ivičnjaka. Prilaz građevinske parcele vršiće se na faktičko stanje saobraćajnice koje je određeno planskim dokumentom, nivelaciono će biti usklađeno sa niveletom javnog puta na koji se priključuje. Biće izveden bez upuštanja ivičnjaka i bez zasecanja planiranog trotoara i biclističke staze i obezbeđen horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

PARKIRANJE

Uz novi objekat predviđeno je 14 parking mesta u okviru parcele, parkiranje je rešeno u parteru, i to 13 parking mesta za putnička vozila i jedno parking mesto za dostavno kombi vozilo.

Normativom planskog dokumenta za poslovne prostore predviđa se 1 PM na 45-60 m² površine objekta, sledi da je u odnosu na površinu planiranog objekta potrebno 4 PM. Za zaposlene u objektu 1 PM na 7-9 zaposlenih, planira se 4-5 radnika, odnosno potrebno je 1 PM.

Potrebno: 1+4=5 PM

Predviđeno: 14 PM, od čega:

- 12 PM za putnička vozila dimenzija 2,5 x 5,00 m
- 1 PM za vozilo za osobe sa posebnim potrebama u kretanju – pristupačno parking mesto, dimenzija 3.70 x 5.00 m, za koje je, prema odredbama čl.36. Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015 i 10/2026) obezbeđena direktna pešačka veza između projektovanog slobodnog prostora za manevar i najbliže pešačke staze, bez izlaska na kolovoz
- 1 PM za dostavno kombi vozilo, dimenzija 3,36 x 6,00 m.

ZELENE POVRŠINE U OKVIRU PARCELE

Uz granice parcele predviđeno je formiranje obodnih zelenih površina koje će imati funkciju izolacije kompleksa od okolnih susednih parcela. Predviđeni procenat slobodnih zelenih površina iznosi 20,89 %, ali će procenat zelenila u okviru predmetne parcele biti veći s obzirom na to da se predviđa formiranje travnatog terena za mali fudbal, u površini od oko 300 m², što iznosi dodatnih 13,93 % zelenila i čini ukupan procenat od 34,82 %. Površinska voda sa popločanih površina se odvodi rigolama u zelene površine na parceli.

POZICIONIRANJE PLANIRANOG OBJEKTA

Pozicioniranje planiranog objekta je u skladu sa pravilima Plana generalne regulacije 9 „Bunibrodske livade“ („Sl. glasnik grada Leskovca“ br. 11/15), odnosno uvučen je u odnosu na definisane građevinske linije.

*udaljenost od susedne Kp br.340/1 KO Donji Bunibrod, sa južne strane: 2.6 m (min 1 m po planskom dokumentu, uz uslov da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite);

*udaljenost od susedne parcele KP br. 341 KO Donji Bunibrod, sa severne strane: min 16,98 m;

* udaljenost od susedne parcele KP br. 342/2 KO Donji Bunibrod, sa istočne strane: min 30,78 m;

*građevinska linija od regulacione, ka ulici: min 20,58 m (po planskom dokumentu rastojanje između građevinske I regulacione linije iznosi min 5 m).

Usvojena nulta kota objekta je apsolutna kota preseka terena i horizontalne projekcije objekta 233.70 m.

Visina venca, odnosno u odnosu na usvojenu nultu kotu je +4,57 m (238,27 m).

Usvojena visina objekta je kota venca +4,57 m (238,27 m).

Krov je predviđen kao kosi krov (5°), sakriven atikom, sa svim potrebnim, termoizolacionim, i zaštitnim slojevima koji će biti izrađeni prema podacima iz Elaborata EE uz projekat za građevinsku dozvolu.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Arhitektonsko i oblikovno rešenje proizilazi iz namene i funkcije objekta, kao i lokacije na kojoj se planira.

U oblikovnom smislu objekat je predviđen za obradu kvalitetnim materijalima i uklopljen u ambijent savremenim arhitektonskim rešenjem.

Objekat je stalnog karaktera, bruto površine 185,22 m², neto površine 174,35 m². U objektu su projektovane sledeće prostorije : prostor za igru dece, prostor za boravak roditelja, toaleti, čajna kuhinja i tehnička prostorija.

Fasada

Fasada stambenog objekta je projektovana od termoizolacionih sendvič panela, koji sa staklenim površinama u kombinaciji sa vertikalnim nosećim elementima ukazuju na namenu objekta.

Stolarija

Prozorski otvori i vrata predviđeni su u skladu sa funkcijom prostorija, potrebama i mogućnostima formiranja otvora. Fasadna bravarija projektovana od ALU i PVC bravarije sa termoprekidom, zastakljena niskoemisionim staklom u skladu sa zahtevima energetske efikasnosti.

Krovni pokrivač

Nagib krovnih ravni predviđen prema propisima. Krovni pokrivač predviđen je u vidu „kosog krova” sa svim pripadajućim slojevima i termoizolacionim panelima kao krovnim pokrivačem.

Odvođenje atmosferske vode sa krova rešeno horizontalnim i vertikalnim olucima.

Zidovi

Fasadni zidovi predviđeni su od termoizolacionih panela, noseći unutrašnji zidovi od giter bloka. Pregradni zidovi su predviđeni u knauf sistemu.

U sanitarnim prostorijama na zidovima predviđen je hidroizolacioni premaz i finalna obrada keramičkim pločicama, a u poslovnom delu finalna obrada je poludisperzivna boja.

Pod

Konstrukcija poda je armirano betonska ploča debljine 10cm. Završna obrada poda u poslovnom delu je : u prostoru za igru dece pod od mekih ploča (EVA pena, guma ili slično, atestirani sa odgovarajućim sertifikatom), u prostoru za boravak roditelja je pod od granitne keramike, a u sanitarnim prostorijama, ostavama, i čajnoj kuhinji se predviđa završna obrada od keramičkih pločica.

Plafon

Plafonska konstrukcija je predviđena kao spuštenu plafon u knauf sistemu. Završna obrada je poludisperzivna boja.

Posebni uslovi

Pri projektovanju objekta primenjene sve posebne arhitektonsko-građevinske mere za zaštitu od preteranog zagrevanja i gubitka toplote, kao i preterane insolacije i buke.

Zaštita od požara

Evakuacija ljudi iz prostorija predviđena preko spoljnih vrata. Zaštita od požara sprovedena u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara, a pristup planiranom objektu obezbeđen prema Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve.

Zaštita vodoizvorišta

Otpadne vode i kanalizacija predviđeni u svemu prema uslovima sanitarne zaštite.

Zaštita i unapređenje životne sredine

Uređenje planirane lokacije projektovano tako da se funkcionalno i estetski zadovolje najviši kriterijumi i da se, pri tome, novi objekat pravilno uklopi u zatečeno okruženje i doprinese unapređenju i kvalitetu životne sredine u njemu.

2.0 KONSTRUKCIJA

Objekat je projektovan u skladu sa propisima za izgradnju u seizmičkim područjima za intenzitet potresa od VII stepena MCS skale.

Konstruktivni sistem: Osnovni konstruktivni sistem objekta je ramovski sistem (sa čeličnim stubovima od hladno oblikovanih čeličnih profila, i linijskim rešetkastim nosačima, i rožnjačama od kutijastih profila).

Temeljenje: Objekat se fundira na armirano-betonskim trakastim temeljima dimenzija poprečnog preseka 50x40 cm (širina/visina). Dubina fundiranja je 1,00 m. Podna ploča prizemlja je armirano-betonska, debljine d=10 cm, armirana mrežastom armaturom.

Krovna konstrukcija: Krov je projektovan kao dvovodni, sakriven atikom, sa pokrivačem od termoizolacionih panela preko rožnjača oslonjenih na krovne rešetke.

3.0. PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

PRIKLJUČAK NA DISTRIBUTIVNI SISTEM ELEKTRIČNE ENERGIJE

Uslovima broj 2581200-D.10.02-109487-26 od 22.05.2026.godine izdatim od strane Elektro distribucije Srbije, Ogranak Elektro distribucija Leskovac, definisano je da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova, odnosno izgradnje nedostajuće infrastrukture. S obzirom na to da bi troškovi izgradnje nedostajuće infrastrukture prevazišli vrednost objekta, priključak na niskonaponsku el.mrežu se ne predviđa.

Snabdevanje objekta električnom energijom predviđeno je iz sopstvenih izvora, odnosno solarne elektrane na krovu objekta, koja će biti predmet posebnog projekta.

PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU

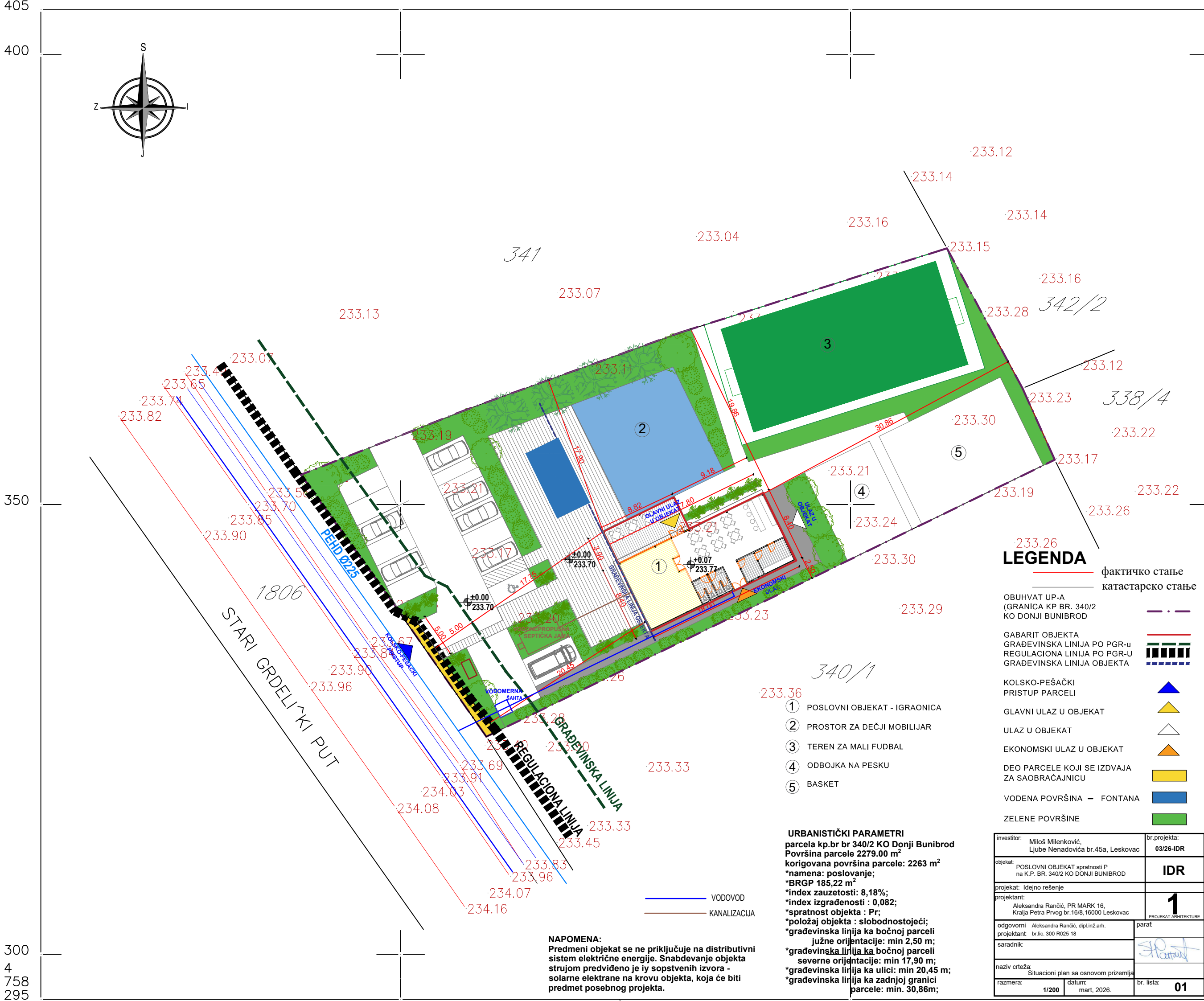
Uslovima JKP „Vodovod“, broj 30/2026-1406/1 od 12.03.2026.godine, definisano je da na putu Leskovac-Grdelica, Stari Grdelički put, postoji izgrađena vodovodna mreža PEHD Ø225, na koju se može ostvariti priključak za poslovni objekat, spratnosti P.

Vodomerna šahta projektovana je na 1.5 m od regulacione linije definisane planskim dokumentom.

Uslovima JKP „Vodovod“, broj 30/2026-1406/1 od 12.03.2026.godine, definisano je da na putu Leskovac-Grdelica, Stari Grdelički put, ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža. Do izgradnje kanalizacione mreže, otpadne vode se odводе u vodonepropusnu septičku jamu, u okviru predmetne KP br. 340/2 KO Bunibrod.

Glavni projektant
Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh.
Br.licence 300 R 025 18





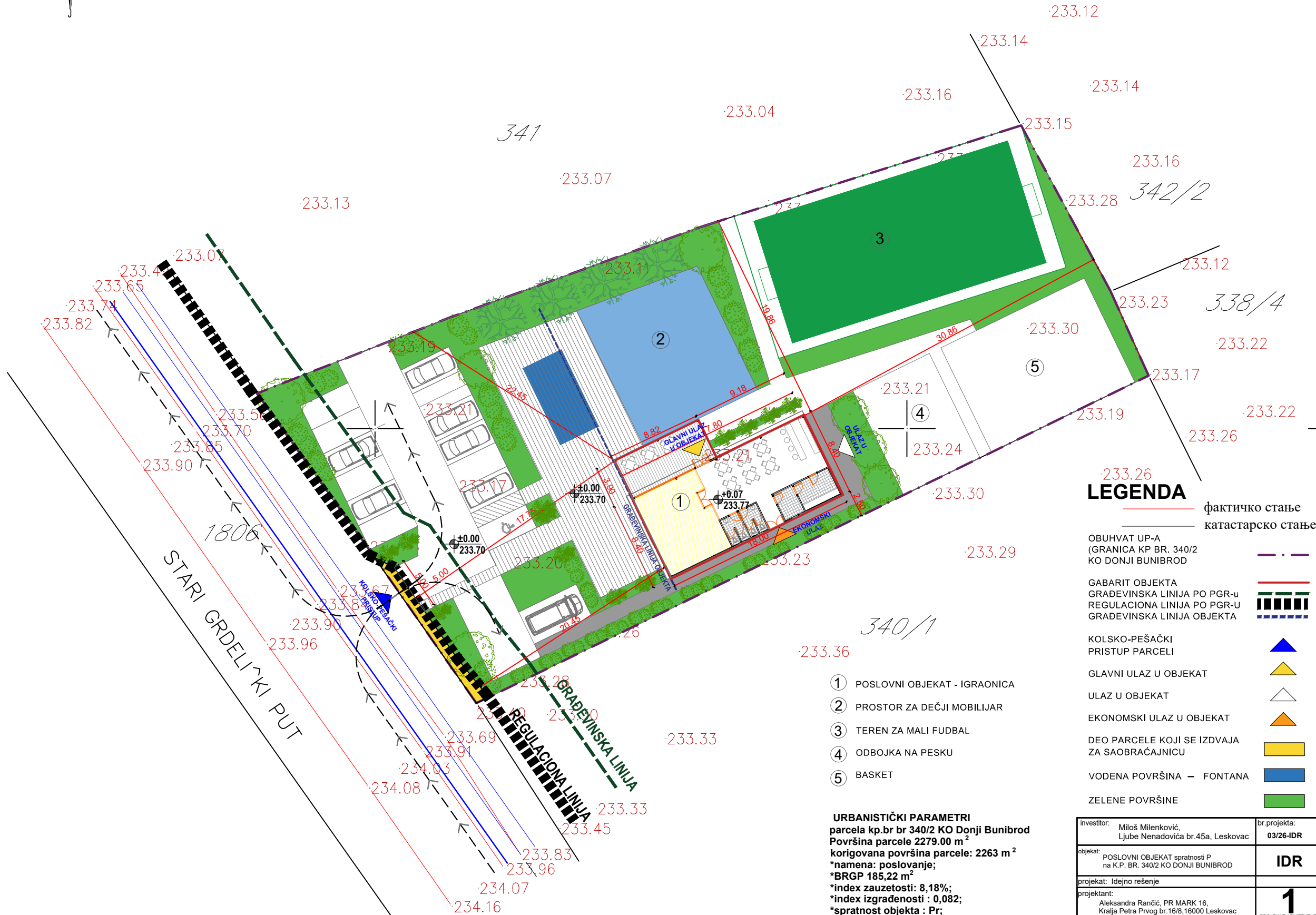
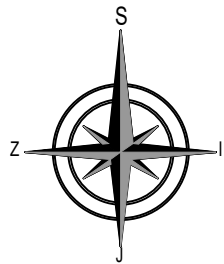
LEGENDA

- фактичко стање
- катастарско стање
- ОБУХВАТ UP-A
(GRANICA KP BR. 340/2
KO DONJI BUNIBROD)
- GABARIT OBJEKTA
GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-U
REGULACIONA LINIJA PO PGR-U
GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA
- KOLSKO-PEŠAČKI
PRISTUP PARCELI
- GLAVNI ULAZ U OBJEKAT
- ULAZ U OBJEKAT
- EKONOMSKI ULAZ U OBJEKAT
- DEO PARCELE KOJI SE IZDVAJA
ZA SAOBRAĆAJNICU
- VODENA POVRŠINA — FONTANA
- ZELENE POVRŠINE

URBANISTIČKI PARAMETRI
parcela kp.br br 340/2 KO Donji Bunibrod
Površina parcele 2279.00 m²
korigovana površina parcele: 2263 m²
*namena: poslovanje;
*BRGP 185,22 m²
*index zauzetosti : 8,18%;
*index izgrađenosti : 0,082;
*spratnost objekta : Pr;
*položaj objekta : slobodnostojeći;
*građevinska linija ka bočnoj parceli
južne orijentacije: min 2,50 m;
*građevinska linija ka bočnoj parceli
severne orijentacije: min 17,90 m;
*građevinska linija ka ulici: min 20,45 m;
*građevinska linija ka zadnjoj granici
parcele: min. 30,86m;

NAPOMENA:
Predmeni objekat se ne priključuje na distributivni
sistem električne energije. Snabdevanje objekta
strujom predviđeno je iz sopstvenih izvora -
solarne elektrane na krovu objekta, koja će biti
predmet posebnog projekta.

investitor:	Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac	br.projekta:	03/26-IDR
objekat:	POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR
projekat:	Idejno rešenje		1
projektant:	Aleksandra Rantić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant:	Aleksandra Rantić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18	parač:	
saradnik:			
naziv crteža:	Situacioni plan sa osnovom prizemlja		
razmera:	1/200	datum:	mart, 2026.
		br. lista:	01



LEGENDA

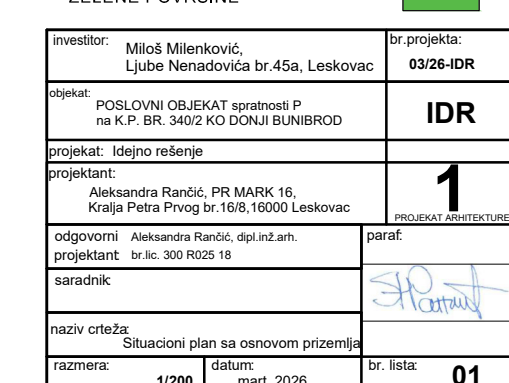
- фактичко стање
катастарско стање
- ОБУХВАТ UP-A
(GRANICA KP BR. 340/2
KO DONJI BUNIBROD)
- GABARIT OBJEKTA
GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-u
REGULACIONA LINIJA PO PGR-U
GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA
- KOLSKO-PEŠAČKI
PRISTUP PARCELI
- GLAVNI ULAZ U OBJEKT
- ULAZ U OBJEKT
- EKONOMSKI ULAZ U OBJEKT
- DEO PARCELE KOJI SE IZDVAJA
ZA SAOBRAĆAJNICU
- VOĐENA POVRŠINA — FONTANA
- ZELENE POVRŠINE

- ① POSLOVNI OBJEKT - IGRAONICA
② PROSTOR ZA DEČJI MOBILIJAR
③ TEREN ZA MALI FUDBAL
④ ODBOJKA NA PESKU
⑤ BASKET

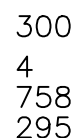
URBANISTIČKI PARAMETRI
parcела kp.br br 340/2 KO Donji Bunibrod
Površina parcele 2279.00 m²
korigovana površina parcele: 2263 m²
*namena: poslovanje;
*BRGP 185,22 m²
*index zauzetosti: 8,18%;
*index izgrađenosti : 0,082;
*spratnost objekta : Pr;
*položaj objekta : slobodnostojeći;
*građevinska linija ka bočnoj parceli
južne orijentacije: min 2,50 m;
*građevinska linija ka bočnoj parceli
severne orijentacije: min 17,90 m;
*građevinska linija ka ulici: min 20,45 m;
*građevinska linija ka zadnjoj granici
parcele: min. 30,86m;

NAPOMENA:
Predmeni objekat se ne priključuje na distributivni
sistem električne energije. Snabdevanje objekta
strujom predviđeno je iz sopstvenih izvora -
solarne elektrane na krovu objekta, koja će biti
predmet posebnog projekta.

investitor:	Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac	br.projekta:	03/26-IDR
objekat:	POSLOVNI OBJEKT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR
projekat:	Idejno rešenje		1
projektant:	Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant	Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18	paraf:	
saradnik:			
naziv crteža:	Situacioni plan - SAOBRAĆAJNO REŠENJE		
razmera:	1/200	datum:	mart, 2026.
		br. lista:	01



NAPOMENA:
Predmetni objekt se ne priključuje na distributivni sistem električne energije. Snabdevanje objekta strujom predviđeno je iz sopstvenih izvora - solarne elektrane na krovu objekta, koja će biti predmet posebnog projekta.



- 1 POSLOVNI OBJEKAT - IGRAONICA
- 2 PROSTOR ZA DEČJI MOBILIJAR
- 3 TEREN ZA MALI FUDBAL
- 4 ODBOJKA NA PESKU
- 5 BASKET

LEGENDA

- фактичко стање
- катастарско стање

OBUEVAT UP-A
(GRANICA KP BR. 340/2
KO DONJI BUNIBROD

GABARIT OBJEKTA
GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-u
REGULACIONA LINIJA PO PGR-U
GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA

KOLSKO-PEŠAČKI
PRISTUP PARCELI

GLAVNI ULAZ U OBJEKAT

ULAZ U OBJEKAT

EKONOMSKI ULAZ U OBJEKAT

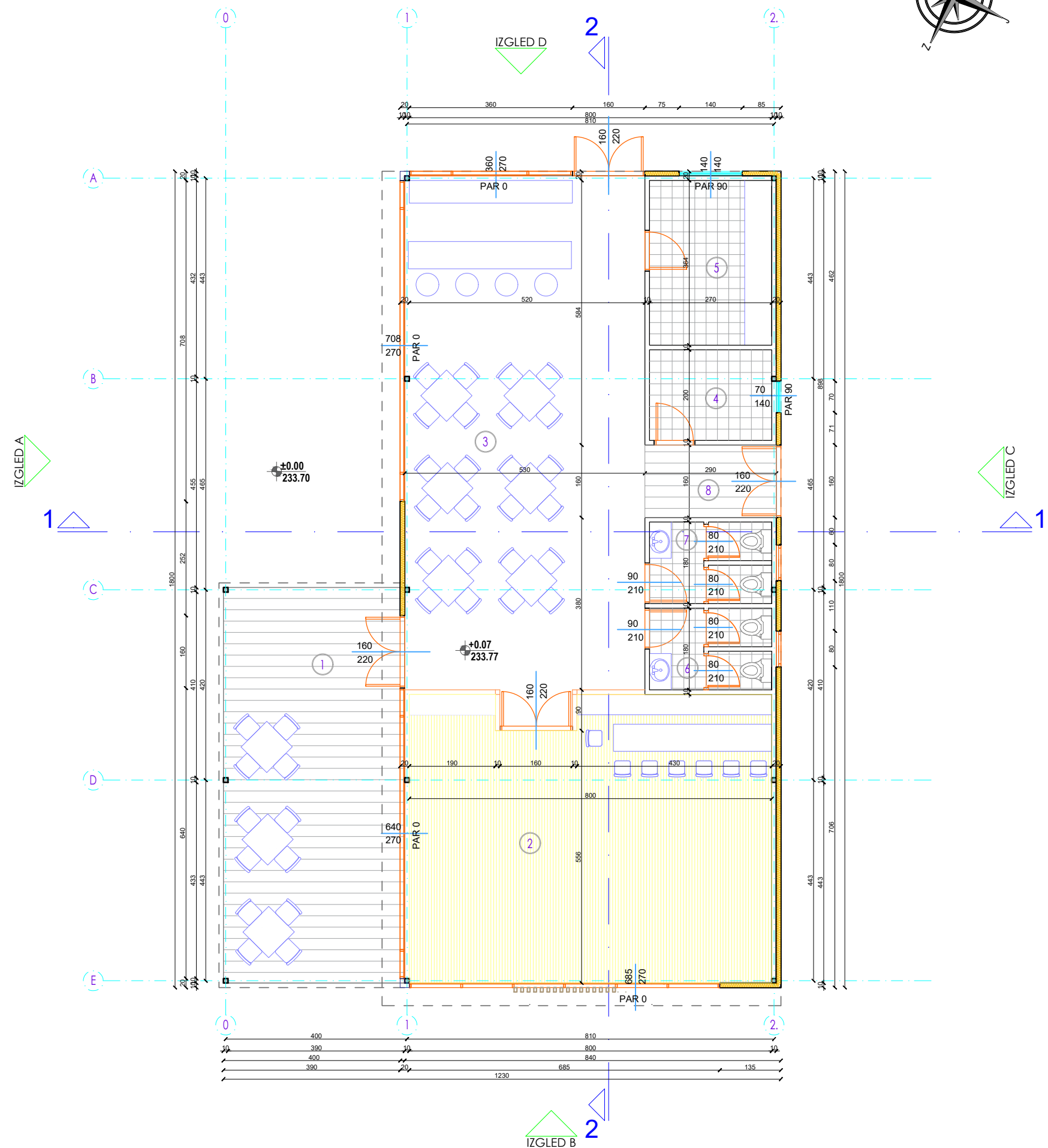
DEO PARCELE KOJI SE IZDVAJA
ZA SAOBRAĆAJNICU

VODENA POVRŠINA – FONTANA

ZELENE POVRŠINE

investitor:	Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac	br. projekta:	03/26-IDR
objekat:	POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD	IDR	
projekat:	Idejno rešenje		
	Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kraja Petra Prvog br.16/8, 16000 Leskovac	1	PROJEKT ARHITEKTURE
odgovorni projektant:	Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh.	paraf:	
projektant:	br.lič. 300 R025 18		
saradnik:			
naziv crteža:	Situacioni plan sa osnovom krovnih ravni		
razmera:	1/200	datum:	avgust, 2026.
		br. lista:	01

OSNOVA PRIZEMLJA

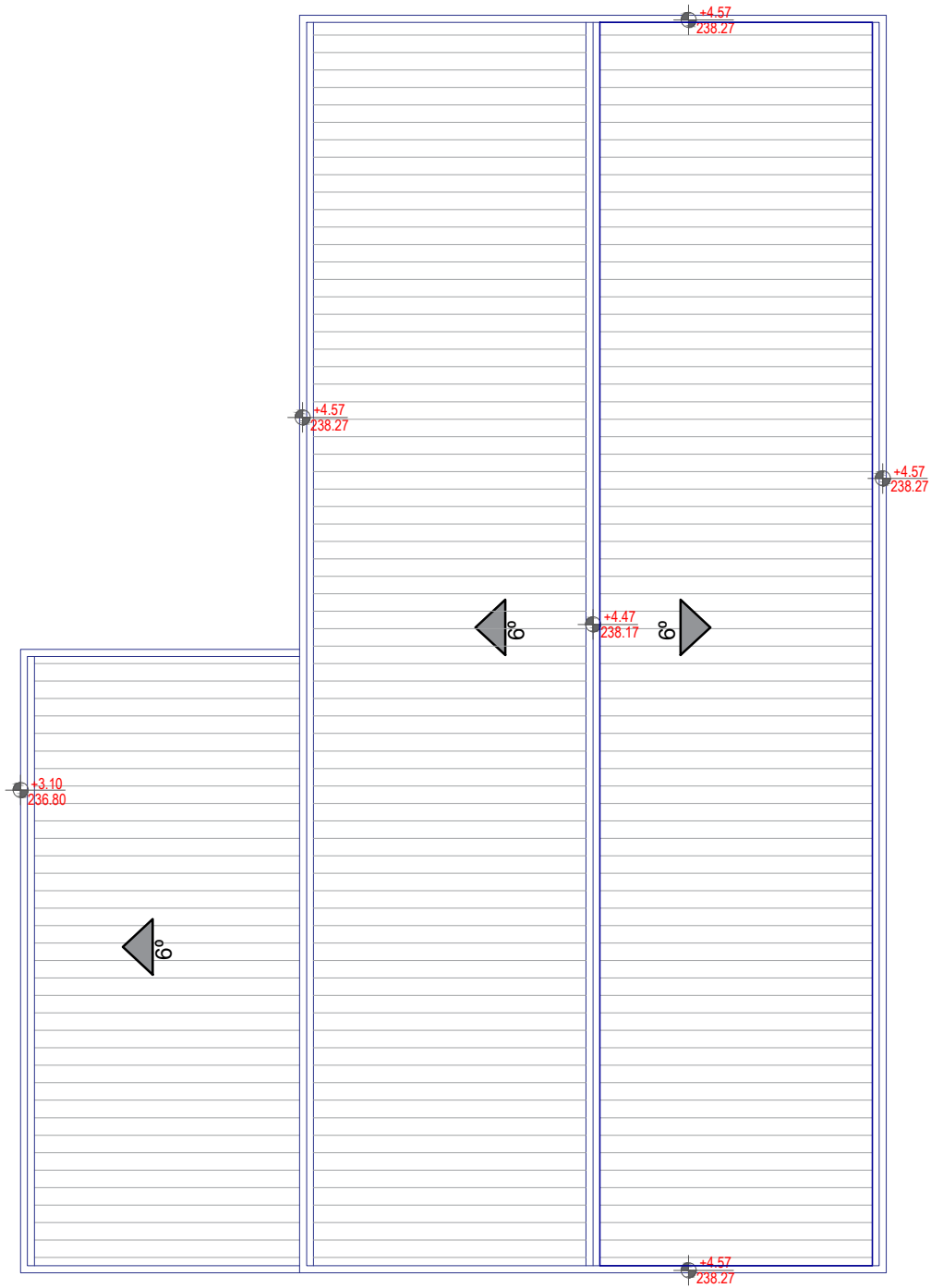
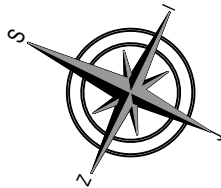


LEGENDA

REKAPITULACIJA POVRŠINA PRIZEMLJA				
BR.	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	NETO POVRŠINA	NETO KORISNA POVRŠINA (-3%)
STAN				
1	Trem		33.99	32.97
2	Prostor za igru dece		50.10	48.60
3	Prostor za roditelje		61.33	59.49
4	Tehnička prostorija		5.40	5.24
5	Čajna kuhinja		9.81	9.52
6	Toalet		4.54	4.40
7	Toalet		4.54	4.40
8	Ekonomski ulaz		4.64	4.50
Neto površina PRIZEMLJA			174.35	169.12
Bruto površina PRIZEMLJA				185.22
BRGP PRIZEMLJA				185.22

investitor: Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac		br.projekta: 03/26-IDR	
objekat: POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR	
projekat: Idejno rešenje			
projektant: Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant: Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18		paraf:	
saradnik			
naziv crteža: OSNOVA PRIZEMLJA			
razmera: 1/200		datum: avgust, 2026.	
		br. lista: 02	

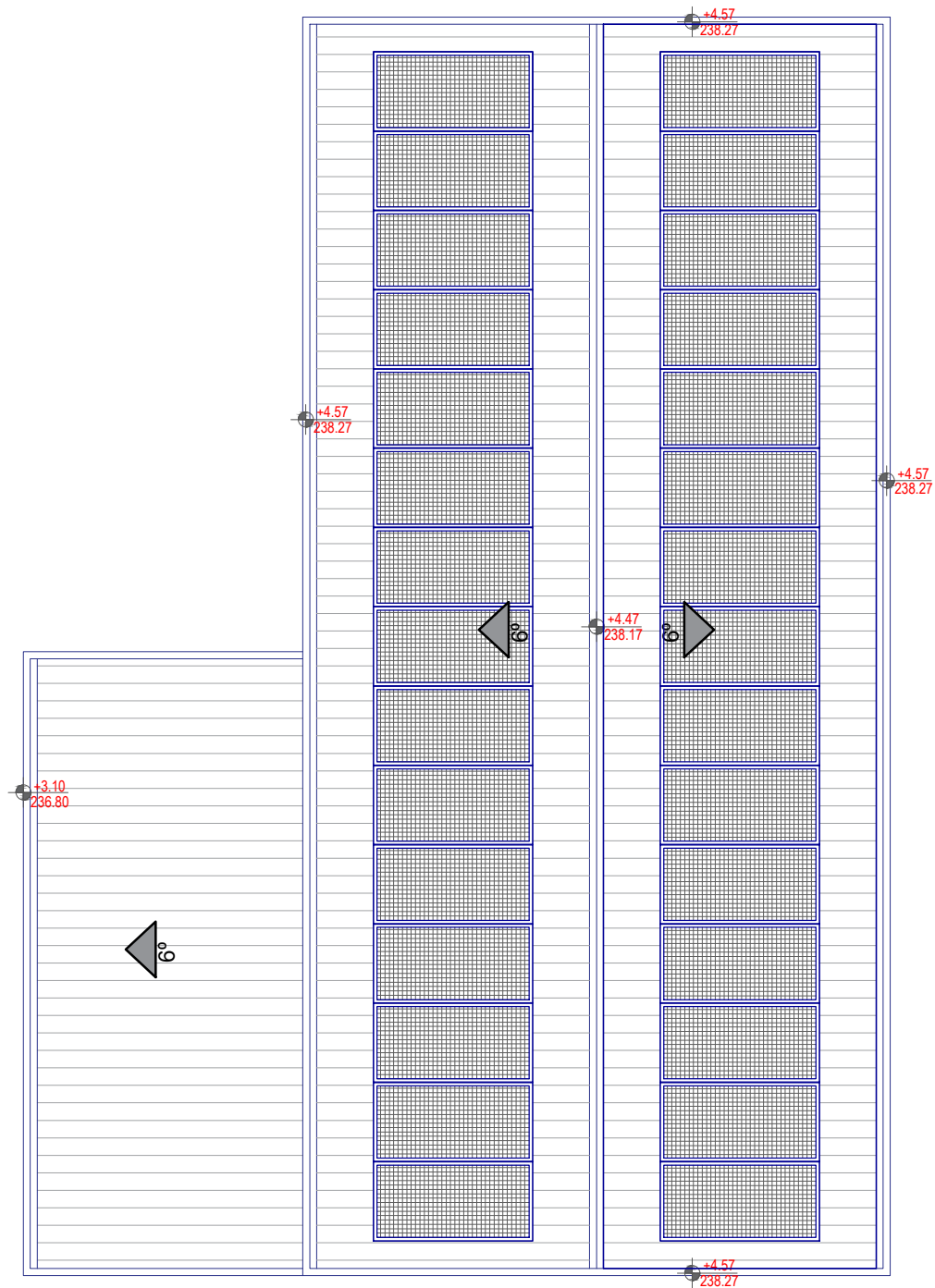
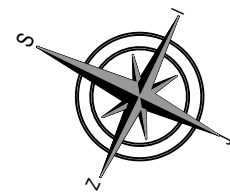
OSNOVA KROVNIH RAVNI



LEGENDA

investitor: Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac		br.projekta: 03/26-IDR
objekat: POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR
projekat: Idejno rešenje		
projektant: Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18		paraf: 
saradnik		
naziv crteža: OSNOVA KROVNIH RAVNI		
razmera: 1/200	datum: avgust, 2026.	br. lista: 03

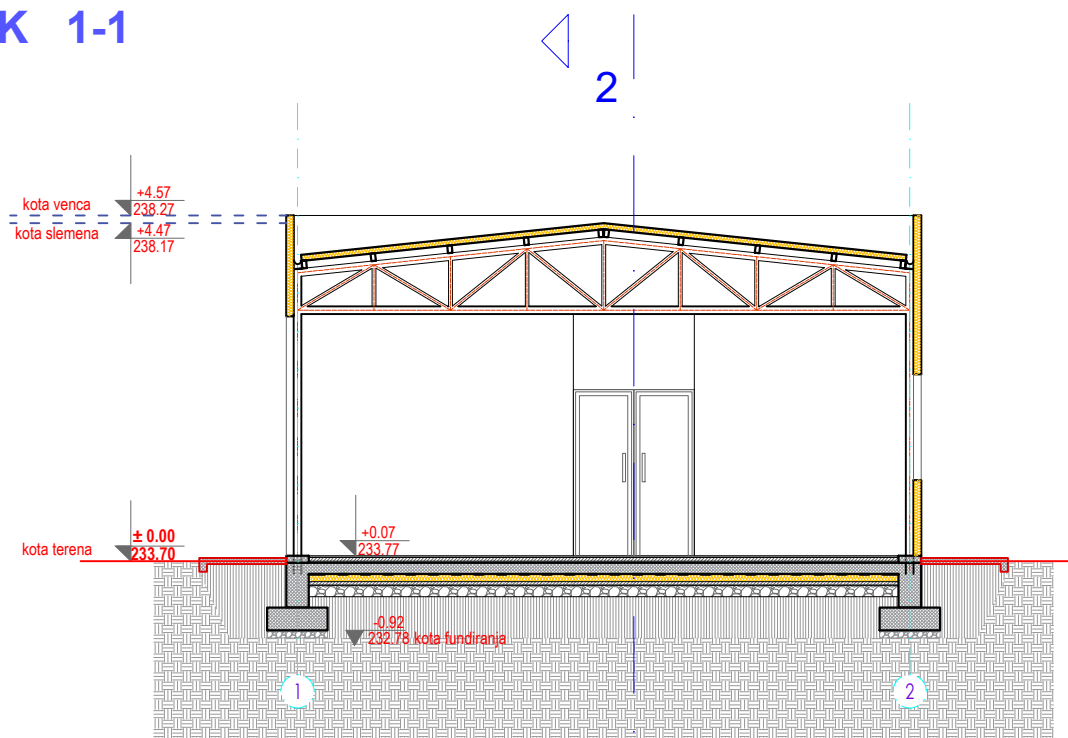
OSNOVA KROVNIH RAVNI
SA DISPOZICIJOM SOLARNIH PANELA



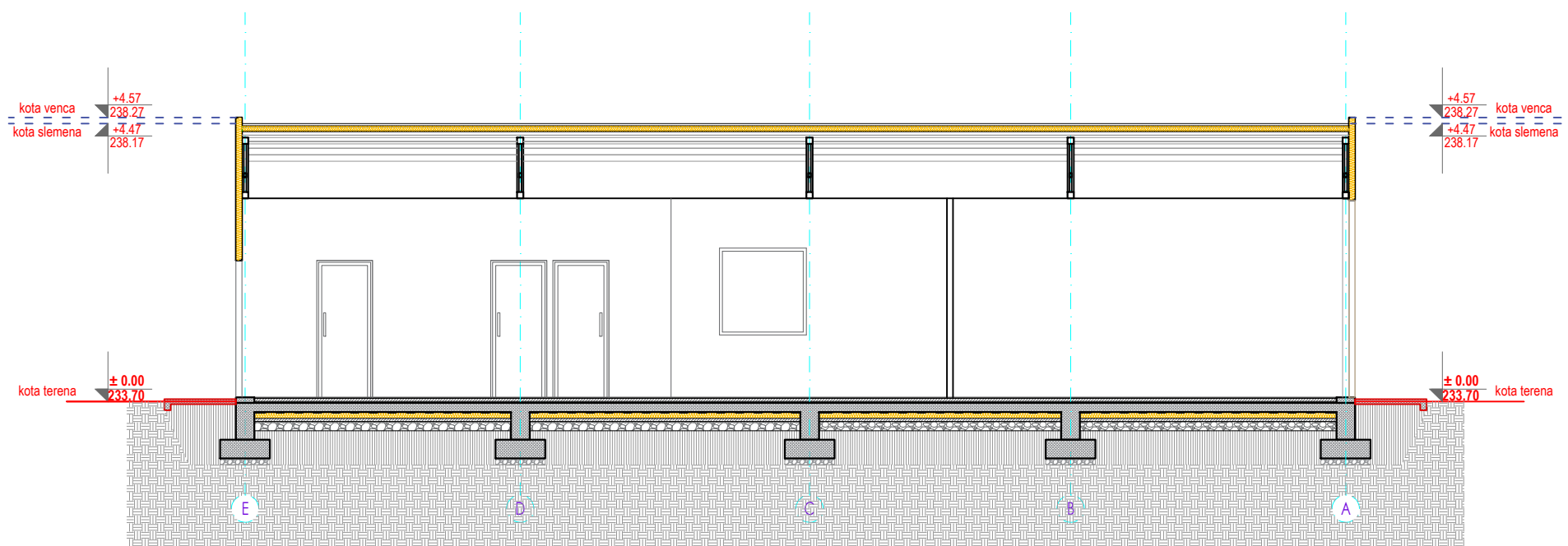
LEGENDA

investitor: Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac		br.projekta: 03/26-IDR	
objekat: POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR	
projekat: Idejno rešenje			
projektant: Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18		paraf:	
saradnik			
naziv crteža OSNOVA KROVNIH RAVNI SA DISPOZICIJOM SOLARNIH PANELA			
razmera: 1/200		datum: avgust, 2026.	
		br. lista: 03-a	

PRESEK 1-1



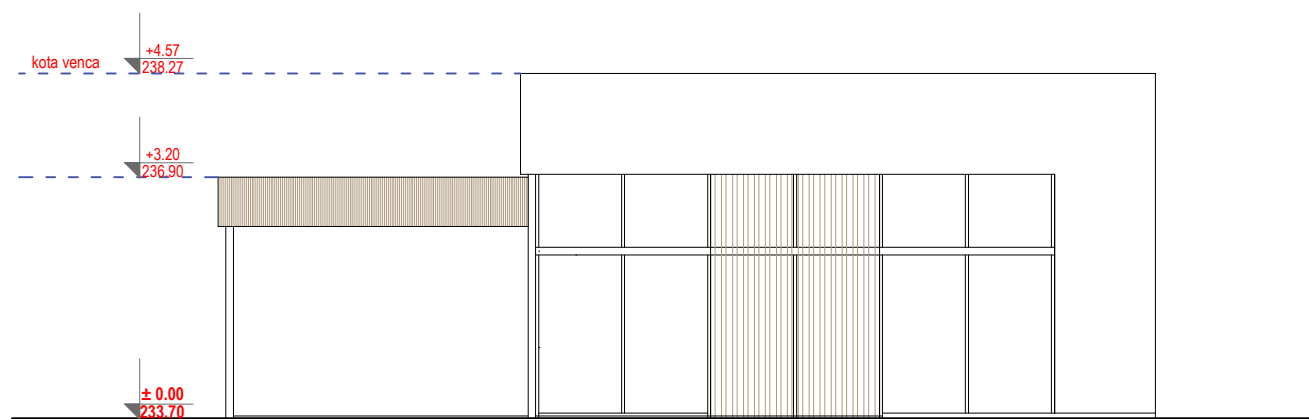
PRESEK 2-2



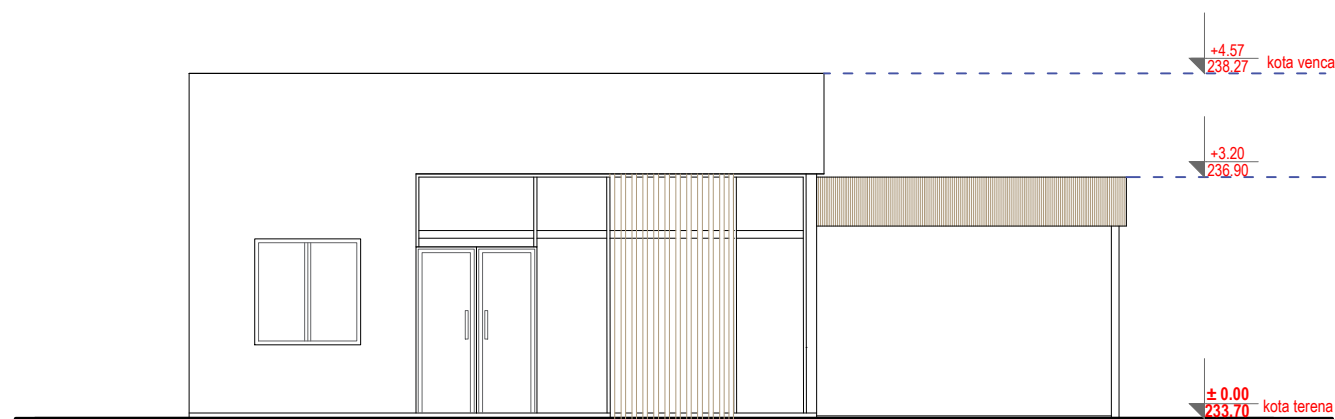
LEGENDA

investitor: Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac		br.projekta: 03/26-IDR	
objekat: POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR	
projekat: Idejno rešenje			
projektant: Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant: Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18		paraf:	
saradnik			
naziv crteža: PRESECI			
razmera: 1/200	datum: avgust, 2026.	br. lista: 04	

IZGLED B - JUGOZAPADNA FASADA



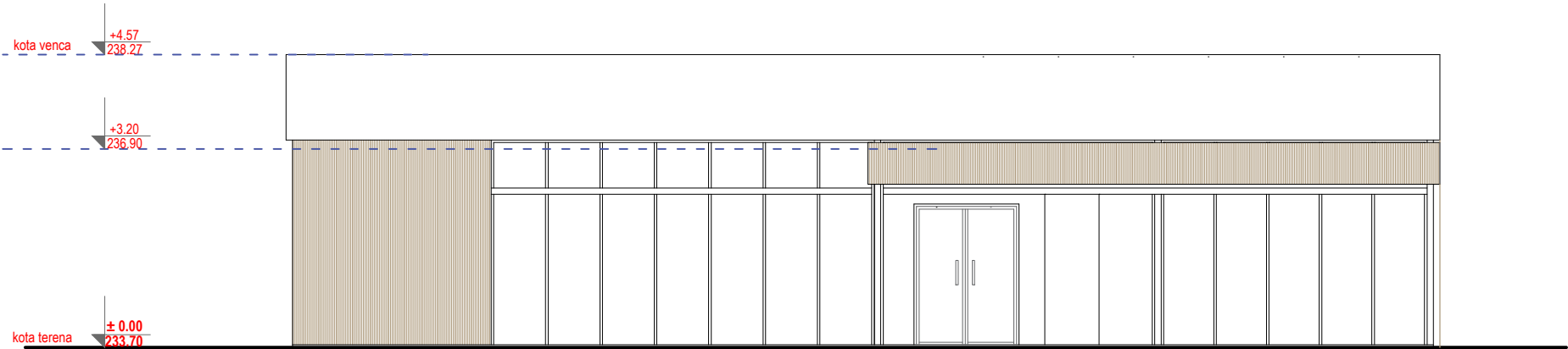
IZGLED D - SEVEROISTOČNA FASADA



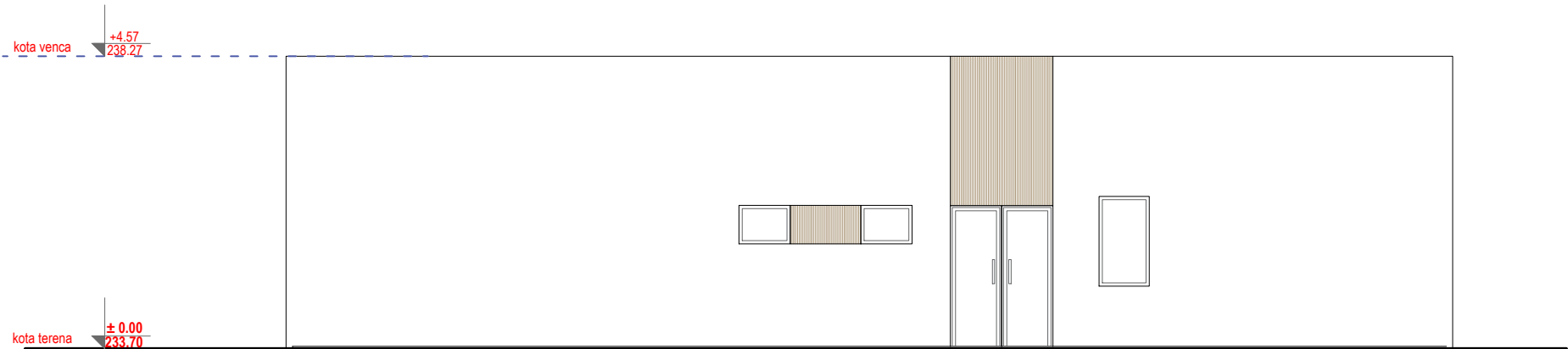
LEGENDA

investitor:	Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac	br.projekta:	03/26-IDR
objekat:	POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR
projekat:	Idejno rešenje		
projektant:	Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant	Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18	paraf:	
saradnik			
naziv crteža:	JUGOZAPADNA I SEVEROISTOČNA FASADA		
razmera:	1/200	datum:	avgust, 2026.
		br. lista:	05

IZGLED A - SEVEROZAPADNA FASADA



IZGLED C - JUGOISTOČNA FASADA



LEGENDA

investitor: Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac		br.projekta: 03/26-IDR	
objekat: POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR	
projekat: Idejno rešenje			
projektant: Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18		paraf:	
saradnik			
naziv crteža: JUGOZAPADNA I SEVEROISTOČNA FASADA			
razmera: 1/200	datum: avgust, 2026.	br. lista: 06	

1.1. NASLOVNA STRANA

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:	Miloš Milenković ul. Ljube Nenadovića br. 45 Leskovac
Objekat:	<u>POSLOVNI OBJEKAT</u> kategorije B, spratnosti P, klasifikacione oznake 122011, KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod, Leskovac
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Oznaka i naziv dela projekta:	1 – projekat arhitekture
Vrsta radova:	Nova gradnja
Projektant:	„MARK16“ Leskovaceskovac Kralja Petra I, br.16/8 16000 Leskovac
Odgovorno lice projektanta:	Aleksandra Rančić , dipl.inž.arh.
Potpis:	
Odgovorni projektant:	Aleksandra Rančić , dipl.inž.arh.
Broj licence:	300 R025 18
Potpis:	
Broj dela projekta:	03/26
Mesto i datum:	Leskovac, avgust 2026.

1.2. SADRŽINA PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14 I 83/18, 31/19 I 37/19 – dr.zakon 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu PROJEKTA ARHITEKTURE koji je deo Idejnog rešenja - IDR za novu gradnju **POSLOVNOG OBJEKTA**, kategorije B, Spratnosti P, lokacija: KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod, Leskovac

određuje se:

Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh.....broj licence 300 R025 18

PROJEKTANT:

„MARK16“ Leskovac
Kralja Petra I, br.16/8
16000 Leskovac

ODGOVORNO LICE/ZASTUPNIK:

Aleksandra Rančić

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

03/26
Leskovac, avgust 2026.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant PROJEKTA ARHITEKTURE koji je deo Idejnog rešenja - IDR za građenje POSLOVNOG OBJEKTA kategorije B, Spratnosti P, lokacija: KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod, Leskovac

Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh.

I Z J A V L J U J E M

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama.
3. da objekat ispunjava osnovni zahtev i uslove u pogledu mehaničke otpornosti i statičke stabilnosti;

Odgovorni projektant: Aleksandra Rančić , dipl.inž.arh.

Broj licence: 210A10420

Potpis:



Broj dela projekta: 1022/25

Mesto i datum: Beograd, mart 2026.

0.1. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

OPŠTI DEO

Na osnovu zahteva investitora Miloša Milenkovića, ul. Ljube Nenadovića br. 45, Leskovac, za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije, potrebno je uraditi tehničku dokumentaciju – Idejno rešenje za izgradnju poslovnog objekta – dečje igraonice, kategorije B, klasifikacione oznake na KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod, na adresi Stari grdelički put bb, 16000 Leskovac.

Objekat je projektovan kao prizemni, gabarita (8,2 x 17,9)+(4,1 x 8,72)m. Za nultu kotu uzeta je kota +233,70 mnv, odnosno planirano je nasipanje predmetne parcele. Prizemlje objekta projektovano je na koti +0,10 m, odnosno +233,80 m. Objekat je projektovan kao poslovni objekat sa jednom funkcionalnom jedinicom.

OPŠTI PODACI O LOKACIJI

Predmetna parcela KP br 340/2 KO Donji Bunibrod je površine 2279.00m², nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije PGR 9 – „Bunibrodske livade“ („Sl. glasnik grada Leskovca“ br. 11/15). Prema informaciji o lokaciji broj 350-455/25-02 od 17.10.2025.godine, izdate od strane Gradske uprave grada Leskovca, Odeljenja za urbanizam, KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod se nalazi u zoni V, sektor b2, u bloku 20. Namena parcele po planskom dokumentu je privređivanje/poslovanje, gde je po tabeli kompatibilnih namena moguća izgradnja objekata sa namenom „usluge/centri“, uz preciznije definisanje planiranih namena kroz razradu predmetne lokacije urbanističkim projektom. Parcela je pravougaonog oblika, teren je relativno ravan i očeđen. Planskim dokumentom je deo KP br. 340/2 KO Donji Bunibrod predviđen za izgradnju javne saobraćajne površine, tako da će površina građevinske parcele, nakon postupka parcelacije, iznositi 2263 m².

Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata.

Predviđena je izgradnja **novog slobodnostojećeg poslovnog objekta**. Namena planiranog objekta je dečja igraonica, odnosno prostor za proslavu dečjih rođendana. Prostor je projektovan i osmišljen tako da odgovori potrebama rođendanskih proslava za decu predškolskog i mlađeg školskog uzrasta. Spratnost objekta je P, ukupne BRGP 180,85 m². Ostvarena zauzetost parcele novim objektom je 8,18%.

Pored planiranog poslovnog objekta, planira se postavljanje mobilijara – tobogana, penjalica, ljuljaški i sl, kako bi se pružila mogućnost igre malih posetilaca i na otvorenom, kada vremenski uslovi to dozvoljavaju. Takođe je predviđena vodena površina u vidu plitkog bazena, za proslave tokom letnjih meseci.

Koncept igraonice je takav da odraslima, koji dovode decu na proslavu rođendana, za vreme trajanja proslave, ponudi uslugu korišćenja terena za mali fudbal, basket i odbojku na pesku.

PRISTUP PARCELI I OBJEKTU

Kolsko-pešački pristup parceli i objektu je sa parcele KP br. 1806 KO Donji Bunibrod, odnosno sa javne saobraćajne površine - ulice Stari grdelički put. Širina prilaza je 5 m, od čega je 1 m predviđen za pešački prilaz. Kolsko-pešački pristup parceli će biti ostvaren u svemu prema uslovima upravljača puta.

Uslovima JP „Urbanizam i izgradnja“ Leskovac, broj 1225/26 od 09.04.2026.godine, dozvoljen je jedan kolsko-pešački prilaz sa jugozapadne strane građevinske parcele – na KP be. 1806 KO Donji Bunibrod – Stari Grdelički put. Maksimalna širina dozvoljenog

prilaza prema Odluci o donošenju separata o tehničkim uslovima izgradnje („Sl.glasnik grada leskovca“ broj 41/2023) je 5,50 m, preko trotoara bez upuštanja ivičnjaka. Prilaz građevinske parcele vršiće se na faktičko stanje saobraćajnice koje je određeno planskim dokumentom, nivelaciono će biti usklađeno sa niveletom javnog puta na koji se priključuje. Biće izveden bez upuštanja ivičnjaka i bez zasecanja planiranog trotoara i biclističke staze i obezbeđen horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

PARKIRANJE

Uz novi objekat predviđeno je 14 parking mesta u okviru parcele, parkiranje je rešeno u parteru, i to 13 parking mesta za putnička vozila i jedno parking mesto za dostavno kombi vozilo.

Normativom planskog dokumenta za poslovne prostore predviđa se 1 PM na 45-60 m² površine objekta, sledi da je u odnosu na površinu planiranog objekta potrebno 4 PM. Za zaposlene u objektu 1 PM na 7-9 zaposlenih, planira se 4-5 radnika, odnosno potrebno je 1 PM.

Potrebno: 1+4=5 PM

Predviđeno: 14 PM, od čega:

- 12 PM za putnička vozila dimenzija 2,5 x 5,00 m
- 1 PM za vozilo za osobe sa posebnim potrebama u kretanju – pristupačno parking mesto, dimenzija 3.70 x 5.00 m, za koje je, prema odredbama čl.36. Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015 i 10/2026) obezbeđena direktna pešačka veza između projektovanog slobodnog prostora za manevar i najbliže pešačke staze, bez izlaska na kolovoz
- 1 PM za dostavno kombi vozilo, dimenzija 3,36 x 6,00 m.

ZELENE POVRŠINE U OKVIRU PARCELE

Uz granice parcele predviđeno je formiranje obodnih zelenih površina koje će imati funkciju izolacije kompleksa od okolnih susednih parcela. Predviđeni procenat slobodnih zelenih površina iznosi 20,89%, ali će procenat zelenila u okviru predmetne parcele biti veći s obzirom na to da se predviđa formiranje travnatog terena za mali fudbal, u površini od oko 300 m², što iznosi dodatnih 13,93 % zelenila i čini ukupan procenat od 34,892%. Površinska voda sa popločanih površina se odvodi rigolama u zelene površine na parceli.

POZICIONIRANJE PLANIRANOG OBJEKTA

Pozicioniranje planiranog objekta je u skladu sa pravilima Plana generalne regulacije 9 „Bunibrodske livade“ („Sl. glasnik grada Leskovca“ br. 11/15), odnosno uvučen je u odnosu na definisane građevinske linije.

*udaljenost od susedne Kp br.340/1 KO Donji Bunibrod, sa južne strane: 2.6 m (min 1 m po planskom dokumentu, uz uslov da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite);

*udaljenost od susedne parcele KP br. 341 KO Donji Bunibrod, sa severne strane: min 16,98 m;

* udaljenost od susedne parcele KP br. 342/2 KO Donji Bunibrod, sa istočne strane: min 30,78 m;

*građevinska linija od regulacione, ka ulici: min 20,58 m (po planskom dokumentu rastojanje između građevinske i regulacione linije iznosi min 5 m).

Usvojena nulta kota objekta je apsolutna kota preseka terena i horizontalne projekcije objekta 233.70 m.

Visina venca, odnosno u odnosu na usvojenu nultu kotu je +4,57 m (238,27 m).

Usvojena visina objekta je kota venca +4,57 m (238,27 m).

Krov je predviđen kao kosi krov (5°), sakriven atikom, sa svim potrebnim, termoizolacionim, i zaštitnim slojevima koji će biti izrađeni prema podacima iz Elaborata EE uz projekat za građevinsku dozvolu.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Arhitektonsko i oblikovno rešenje proizilazi iz namene i funkcije objekta, kao i lokacije na kojoj se planira.

U oblikovnom smislu objekat je predviđen za obradu kvalitetnim materijalima i uklopljen u ambijent savremenim arhitektonskim rešenjem.

Objekat je stalnog karaktera, bruto površine 185,22 m², neto površine 174,35 m². U objektu su projektovane sledeće prostorije : prostor za igru dece, prostor za boravak roditelja, toaleti, čajna kuhinja i tehnička prostorija.

Fasada

Fasada stambenog objekta je projektovana od termoizolacionih sendvič panela, koji sa staklenim površinama u kombinaciji sa vertikalnim nosećim elementima ukazuju na namenu objekta.

Stolarija

Prozorski otvori i vrata predviđeni su u skladu sa funkcijom prostorija, potrebama i mogućnostima formiranja otvora. Fasadna bravarija projektovana od ALU i PVC bravarije sa termoprekidom, zastakljena niskoemisionim staklom u skladu sa zahtevima energetske efikasnosti.

Krovni pokrivač

Nagib krovnih ravni predviđen prema propisima. Krovni pokrivač predviđen je u vidu „kosog krova” sa svim pripadajućim slojevima i termoizolacionim panelima kao krovnim pokrivačem.

Odvođenje atmosferske vode sa krova rešeno horizontalnim i vertikalnim olucima.

Zidovi

Fasadni zidovi predviđeni su od termoizolacionih panela, noseći unutrašnji zidovi od giter bloka. Pregradni zidovi su predviđeni u knauf sistemu.

U sanitarnim prostorijama na zidovima predviđen je hidroizolacioni premaz i finalna obrada keramičkim pločicama, a u poslovnom delu finalna obrada je poludisperzivna boja.

Pod

Konstrukcija poda je armirano betonska ploča debljine 10cm. Završna obrada poda u poslovnom delu je : u prostoru za igru dece pod od mekih ploča (EVA pena, guma ili slično, atestirani sa odgovarajućim sertifikatom), u prostoru za boravak roditelja je pod od granitne keramike, a u sanitarnim prostorijama, ostavama, i čajnoj kuhinji se predviđa završna obrada od keramičkih pločica.

Plafon

Plafonska konstrukcija je predviđena kao spuštenu plafon u knauf sistemu. Završna obrada je poludisperzivna boja.

Posebni uslovi

Pri projektovanju objekta primenjene sve posebne arhitektonsko-građevinske mere za zaštitu od preteranog zagrevanja i gubitka toplote, kao i preterane insolacije i buke.

Zaštita od požara

Evakuacija ljudi iz prostorija predviđena preko spoljnih vrata. Zaštita od požara sprovedena u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara, a pristup planiranom objektu obezbeđen prema Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve.

Zaštita vodoizvorišta

Otpadne vode i kanalizacija predviđeni u svemu prema uslovima sanitarne zaštite.

Zaštita i unapređenje životne sredine

Uređenje planirane lokacije projektovano tako da se funkcionalno i estetski zadovolje najviši kriterijumi i da se, pri tome, novi objekat pravilno uklopi u zatečeno okruženje i doprinese unapređenju i kvalitetu životne sredine u njemu.

2.0 KONSTRUKCIJA

Objekat je projektovan u skladu sa propisima za izgradnju u seizmičkim područjima za intenzitet potresa od VII stepena MCS skale.

Konstruktivni sistem: Osnovni konstruktivni sistem objekta je ramovski sistem (sa čeličnim stubovima od hladno oblikovanih čeličnih profila, i linijskim rešetkastim nosačima, i rožnjačama od kutijastih profila).

Temeljenje: Objekat se fundira na armirano-betonskim trakastim temeljima dimenzija poprečnog preseka 50x40 cm (širina/visina). Dubina fundiranja je 1,00 m. Podna ploča prizemlja je armirano-betonska, debljine $d=10$ cm, armirana mrežastom armaturom.

Krovna konstrukcija: Krov je projektovan kao dvovodni, sakriven atikom, sa pokrivačem od termoizolacionih panela preko rožnjača oslonjenih na krovne rešetke.

1.5. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

REKAPITULACIJA POVRŠINA PRIZEMLJA

BR.	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	NETO POVRŠINA	NETO KORISNA POVRŠINA (-3%)
STAN				
1	Trem		33.99	32.97
2	Prostor za igru dece		50.10	48.60
3	Prostor za roditelje		61.33	59.49
4	Tehnička prostorija		5.40	5.24
5	Čajna kuhinja		9.81	9.52
6	Toalet		4.54	4.40
7	Toalet		4.54	4.40
8	Ekonomski ulaz		4.64	4.50
	Neto površina PRIZEMLJA		174.35	169.12
	Bruto površina PRIZEMLJA			185.22
	BRGP PRIZEMLJA			185.22

TABELA 1
PRIKAZ BRUTO IZGRAĐENE POVRŠINE

TABELARNI PREGLED BRUTO POVRŠINA

UKUPNO BRGP NADZEMNO PO PROSTORNOM PLANU : 185.22 m²

UKUPNO BRGP OBJEKTA PO SRPS-u 185.22 m²

TABELA 2
PREGLED OSTVARENIH PARAMETARA

1.	POVRŠINA PLANIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE		2263.00 m ²
2.	UKUPNA BRGP –NADZEMNO		185.22 m ²
3.	INDEKS IZGRAĐENOSTI		0,082
4.	POVRŠINA POD OBJEKTOM/ ZAUZEĆE	Hor.proj.	185.22 m ² 8,18% %
6.	UKUPAN BROJ PARKING MESTA		14 pm
7.	ZELENE POVRŠINE		20,89% (472.86 m²)
8.	SLOBODNE POVRŠINE UKLJUČUJUĆI PROSTOR ZA IGRU DECE NA OTVORENOM, ZELENILU, TEREN ZA MALI FUDBAL, ODBOJKU NA PESKU I BASKET		74,05%

TABELA 3
UPOREDNI POKAZATELJI

		po planu	ostvareno
1.	SPRATNOST	Max P+2 za poslovne objekte u obuhvatu PGR 9 u Leskovcu	Pr
2.	INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.6	0,082
3.	INDEKS ZAUZETOSTI	50%	8,18%
4.	POVRŠINA POD ZELENILOM	Min 20%	20,89%
5.	PARKING MESTA	1PM na 45-60 m ² – 4pm	13PM za putnička vozila 1 PM za dostavno vozilo

TABELA 4

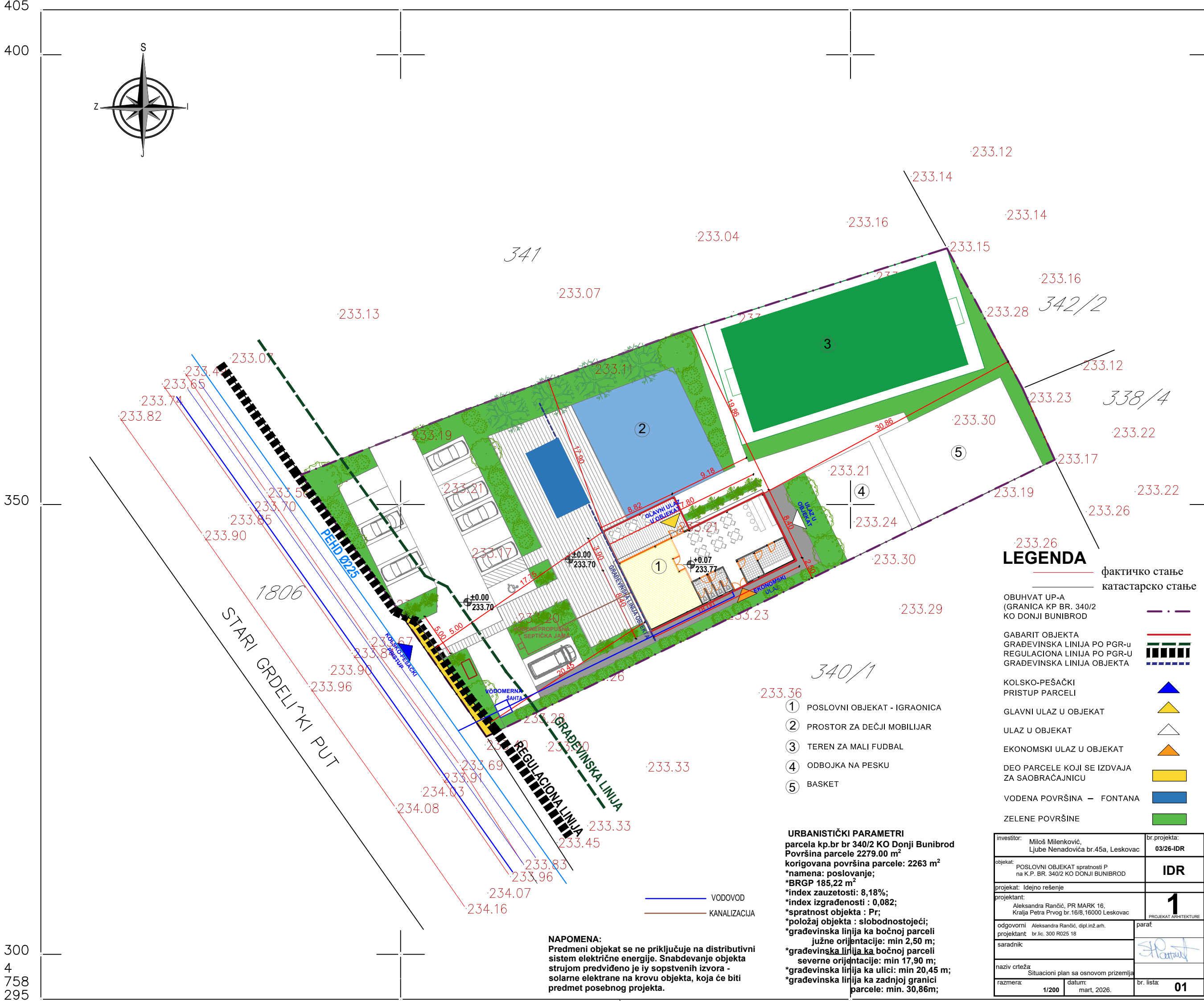
TABELARNI PREGLED NETO POVRŠINA-3%PO Jus-u-c2-100-2002

• PRIZEMLJE	174.35 m ²
UKUPNO:	174.35 m²

Odgovorni projektant:
Aleksandra Rančić dipl.inž.arh.
broj licence 300 R 025 18



1.6. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



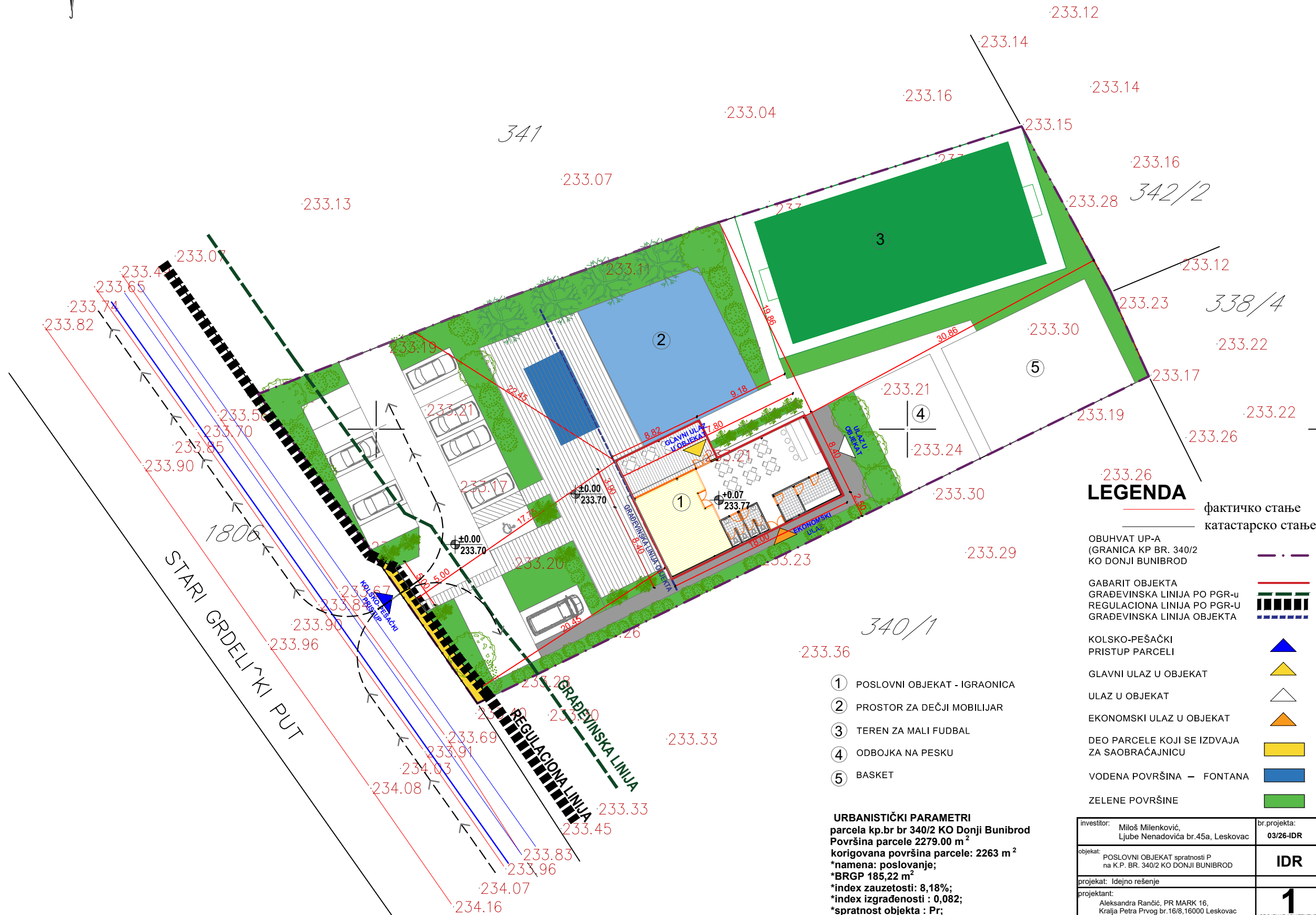
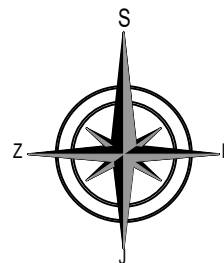
LEGENDA

- фактичко стање
катастарско стање
OBUHVAT UP-A
GABARIT OBJEKTA
KOLSKO-PEŠAČKI PRISTUP PARCELI
GLAVNI ULAZ U OBJEKAT
ULAZ U OBJEKAT
EKONOMSKI ULAZ U OBJEKAT
DEO PARCELE KOJI SE IZDVAJA ZA SAOBRAĆAJNICU
VODENA POVRŠINA - FONTANA
ZELENE POVRŠINE

URBANISTIČKI PARAMETRI
parcela kp.br br 340/2 KO Donji Bunibrod
Površina parcele 2279.00 m²
korigovana površina parcele: 2263 m²
*namena: poslovanje;
*BRGP 185,22 m²
*index zauzetosti : 8,18%;
*index izgrađenosti : 0,082;
*spratnost objekta : Pr;
*položaj objekta : slobodnostojeći;
*građevinska linija ka bočnoj parceli južne orijentacije: min 2,50 m;
*građevinska linija ka bočnoj parceli severne orijentacije: min 17,90 m;
*građevinska linija ka ulici: min 20,45 m;
*građevinska linija ka zadnjoj granici parcele: min. 30,86m;

NAPOMENA:
Predmeni objekat se ne priključuje na distributivni sistem električne energije. Snabdevanje objekta strujom predviđeno je iz sopstvenih izvora - solarne elektrane na krovu objekta, koja će biti predmet posebnog projekta.

Table with project details: investor (Miloš Milenković), object (business building), project (conceptual solution), architect (Aleksandra Rantić), and other administrative data.



LEGENDA

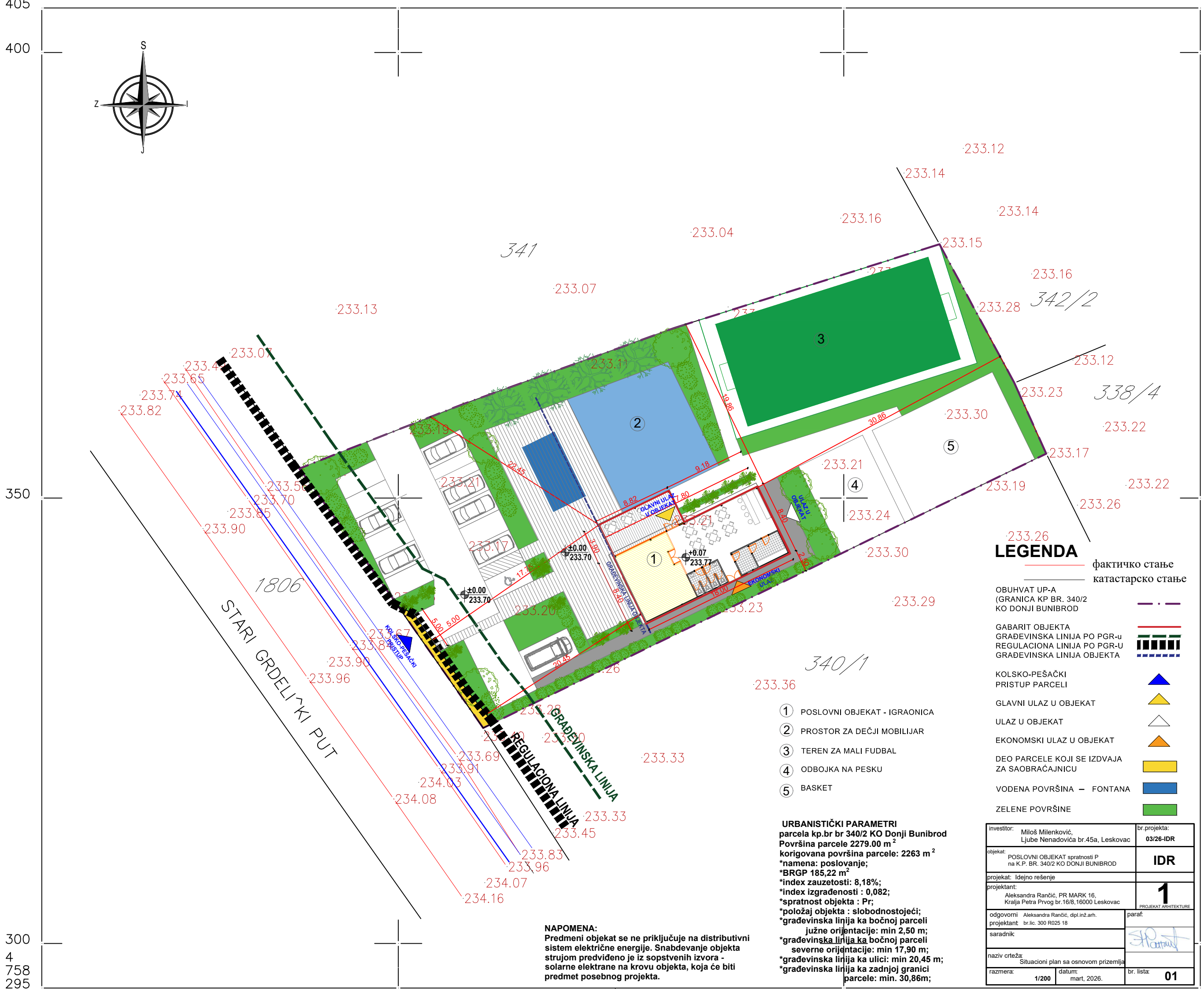
- фактичко стање
катастарско стање
- ОБУХВАТ UP-A
(GRANICA KP BR. 340/2
KO DONJI BUNIBROD)
- GABARIT OBJEKTA
GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-u
REGULACIONA LINIJA PO PGR-U
GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA
- KOLSKO-PEŠAČKI
PRISTUP PARCELI
- GLAVNI ULAZ U OBJEKT
- ULAZ U OBJEKT
- EKONOMSKI ULAZ U OBJEKT
- DEO PARCELE KOJI SE IZDVAJA
ZA SAOBRAĆAJNICU
- VOĐENA POVRŠINA — FONTANA
- ZELENE POVRŠINE

- ① POSLOVNI OBJEKT - IGRAONICA
② PROSTOR ZA DEČJI MOBILIJAR
③ TEREN ZA MALI FUDBAL
④ ODBOJKA NA PESKU
⑤ BASKET

URBANISTIČKI PARAMETRI
parcela kp.br br 340/2 KO Donji Bunibrod
Površina parcele 2279.00 m²
korigovana površina parcele: 2263 m²
*namena: poslovanje;
*BRGP 185,22 m²
*index zauzetosti: 8,18%;
*index izgrađenosti : 0,082;
*spratnost objekta : Pr;
*položaj objekta : slobodnostojeći;
*građevinska linija ka bočnoj parceli
južne orijentacije: min 2,50 m;
*građevinska linija ka bočnoj parceli
severne orijentacije: min 17,90 m;
*građevinska linija ka ulici: min 20,45 m;
*građevinska linija ka zadnjoj granici
parcele: min. 30,86m;

NAPOMENA:
Predmeni objekat se ne priključuje na distributivni
sistem električne energije. Snabdevanje objekta
strujom predviđeno je iz sopstvenih izvora -
solarne elektrane na krovu objekta, koja će biti
predmet posebnog projekta.

investitor:	Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac	br.projekta:	03/26-IDR
objekat:	POSLOVNI OBJEKT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR
projekat:	Idejno rešenje		1
projektant:	Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant	Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18	paraf:	
saradnik:			
naziv crteža:	Situacioni plan - SAOBRAĆAJNO REŠENJE		
razmera:	1/200	datum:	mart, 2026.
		br. lista:	01



— фактичко стање
— катастарско стање

GABARIT OBJEKTA
GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-u
REGULACIONA LINIJA PO PGR-U
GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA

GLAVNI ULAZ U OBJEKTAT

ULAZ U OBJEKAT

EKONOMSKI ULAZ U OBJEKAT

DEO PARCELE KOJI SE IZDVAJA
ZA SAOBRAĆAJNICU

VODENA POVRŠINA – FONTANA

ZELENE POVRŠINE

investitor:	Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac	br.projekta:	03/26-IDR
objekat:	POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR
projekat:	Idejno rešenje		
projektant:	Aleksandra Rancić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKT ARHITEKTURE
odgovorni projektant	Aleksandra Rancić, dipl.inž.arh.	paraf:	
projektant	br.lič. 300 R025 18		
saradnik			
naziv crteža:	Situacioni plan sa osnovom prizemlja		
razmera:	1/200	datum:	mart, 2026.
		br. lista:	01

- ① POSLOVNI OBJEKT - IGRAONICA
- ② PROSTOR ZA DEČJI MOBILIJAR
- ③ TEREN ZA MALI FUDBAL
- ④ ODOBJKA NA PESKU
- ⑤ BASKET

URBANISTIČKI PARAMETRI
 parcela kp.br br 340/2 KO Donji Bunibrod
 Površina parcele 2279.00 m²
 korigovana površina parcele: 2263 m²
 *namena: poslovanje;
 *BRGP 185,22 m²
 *index zauzetosti: 8,18%;
 *index izgrađenosti : 0,082;
 *spratnost objekta : P r;
 *položaj objekta : slobodnostojeći;
 *građevinska linija ka bočnoj parceli
 južne orijentacije: min 2,50 m;
 *građevinska linija ka bočnoj parceli
 severne orijentacije: min 17,90 m;
 *građevinska linija ka ulici: min 20,45 m;
 *građevinska linija ka zadnjoj granici
 parcele: min. 30,86m;

NAPOMENA:
Predmetni objekt se ne priključuje na distributivni sistem električne energije. Snabdevanje objekta strujom predviđeno je iz sopstvenih izvora - solarne elektrane na krovu objekta, koja će biti predmet posebnog projekta.



405
400

350

300
4
758
295

- [illegible]

[illegible][illegible][illegible]

405
400

350

300
4
758
295

405
400

350

300
4
758
295

[illegible][illegible][illegible]

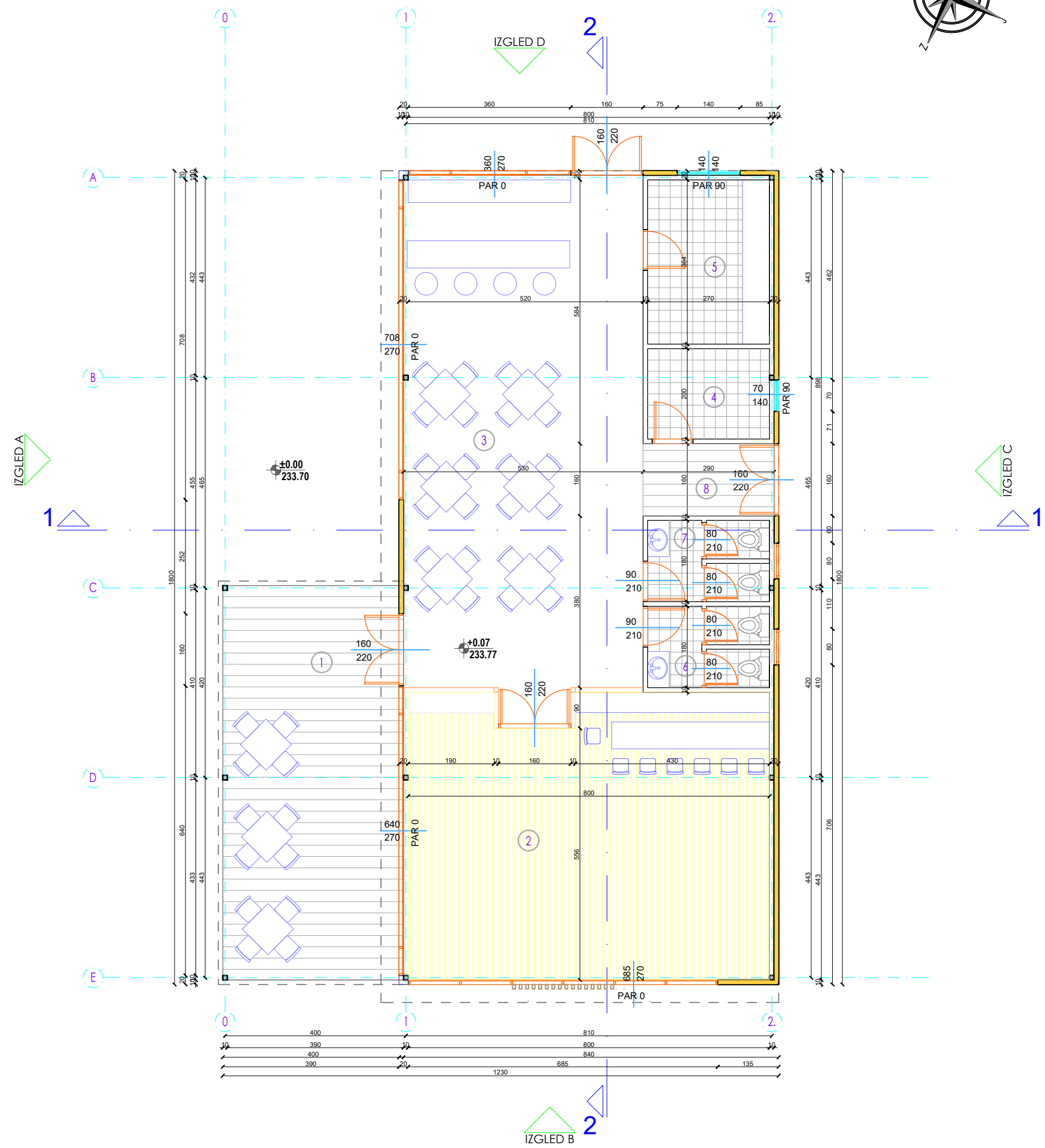
405
400

350

300
4
758
295

[illegible][illegible][illegible][illegible]

OSNOVA PRIZEMLJA

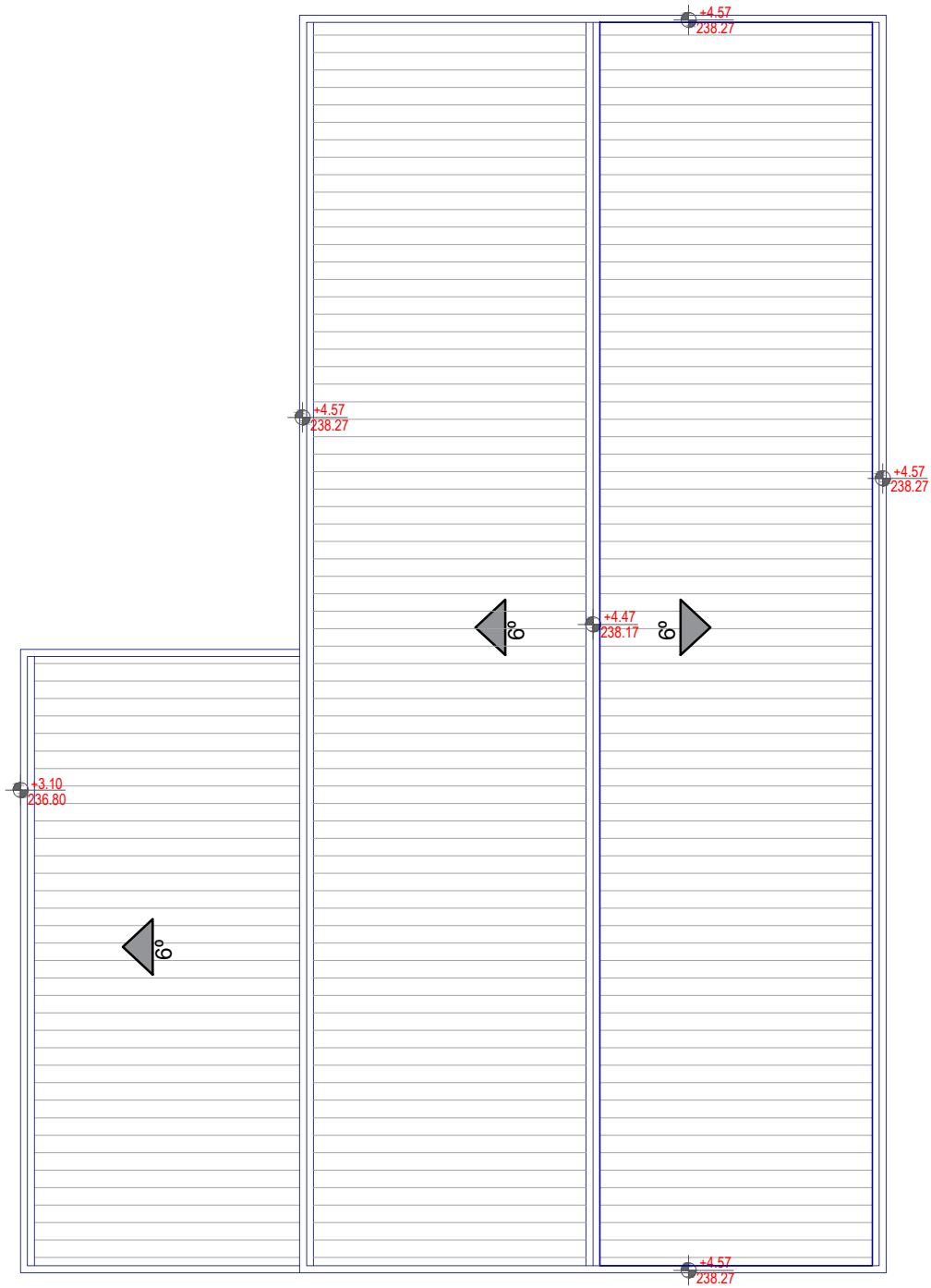
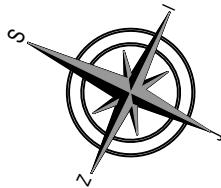


LEGENDA

REKAPITULACIJA POVRŠINA PRIZEMLJA				
BR.	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	NETO POVRŠINA	NETO KORISNA POVRŠINA (-3%)
STAN				
1	Trem		33.99	32.97
2	Prostor za igru dece		50.10	48.60
3	Prostor za roditelje		61.33	59.49
4	Tehnička prostorija		5.40	5.24
5	Čajna kuhinja		9.81	9.52
6	Toalet		4.54	4.40
7	Toalet		4.54	4.40
8	Ekonomski ulaz		4.64	4.50
Neto površina PRIZEMLJA			174.35	169.12
Bruto površina PRIZEMLJA				185.22
BRGP PRIZEMLJA				185.22

investitor: Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac		br.projekta: 03/26-IDR	
objekat: POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR	
projekat: Idejno rešenje			
projektant: Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant: Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18		paraf:	
saradnik			
naziv crteža: OSNOVA PRIZEMLJA			
razmera: 1/200		datum: avgust, 2026.	
		br. lista: 02	

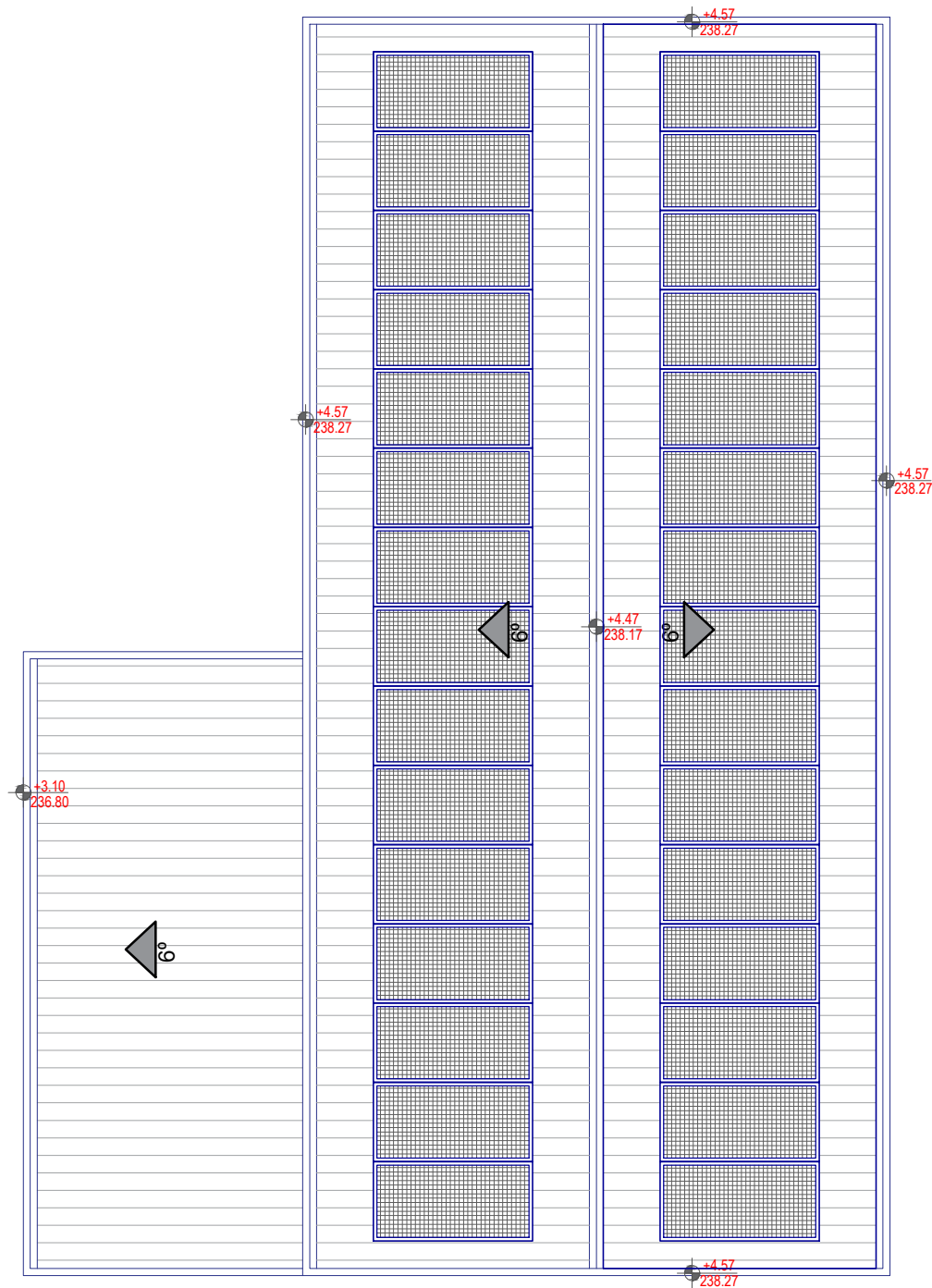
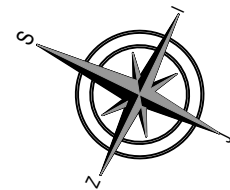
OSNOVA KROVNIH RAVNI



LEGENDA

investitor: Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac		br.projekta: 03/26-IDR	
objekat: POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR	
projekat: Idejno rešenje			
projektant: Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18		paraf:	
saradnik			
naziv crteža: OSNOVA KROVNIH RAVNI			
razmera: 1/200	datum: avgust, 2026.	br. lista: 03	

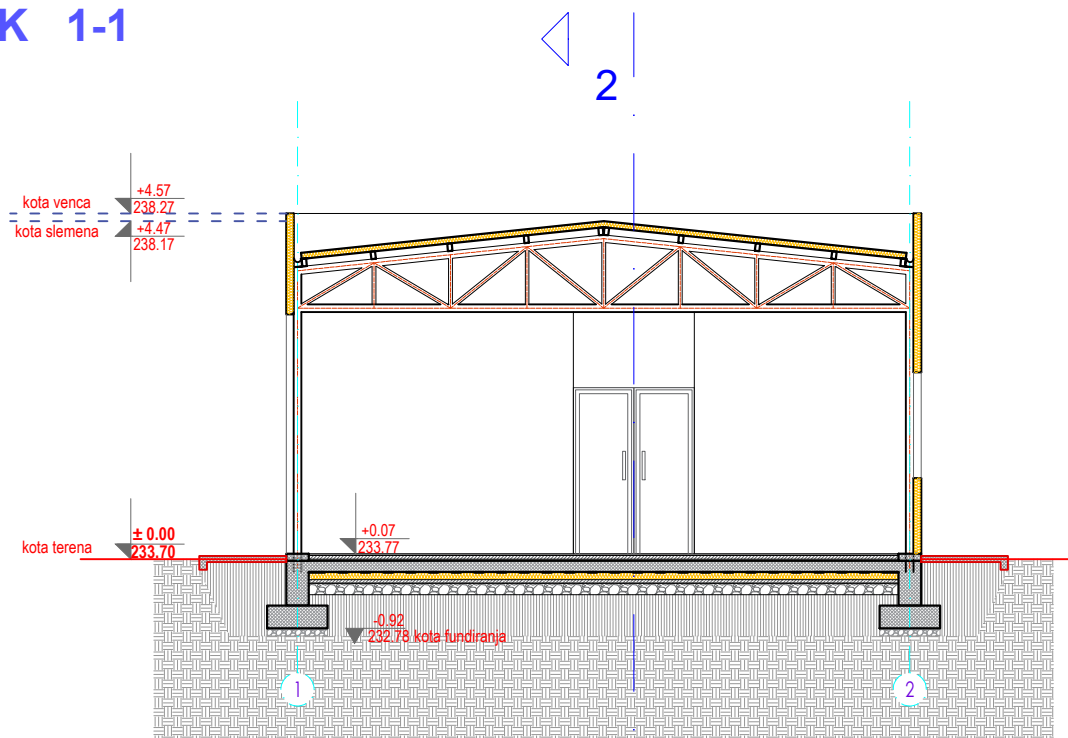
OSNOVA KROVNIH RAVNI
SA DISPOZICIJOM SOLARNIH PANELA



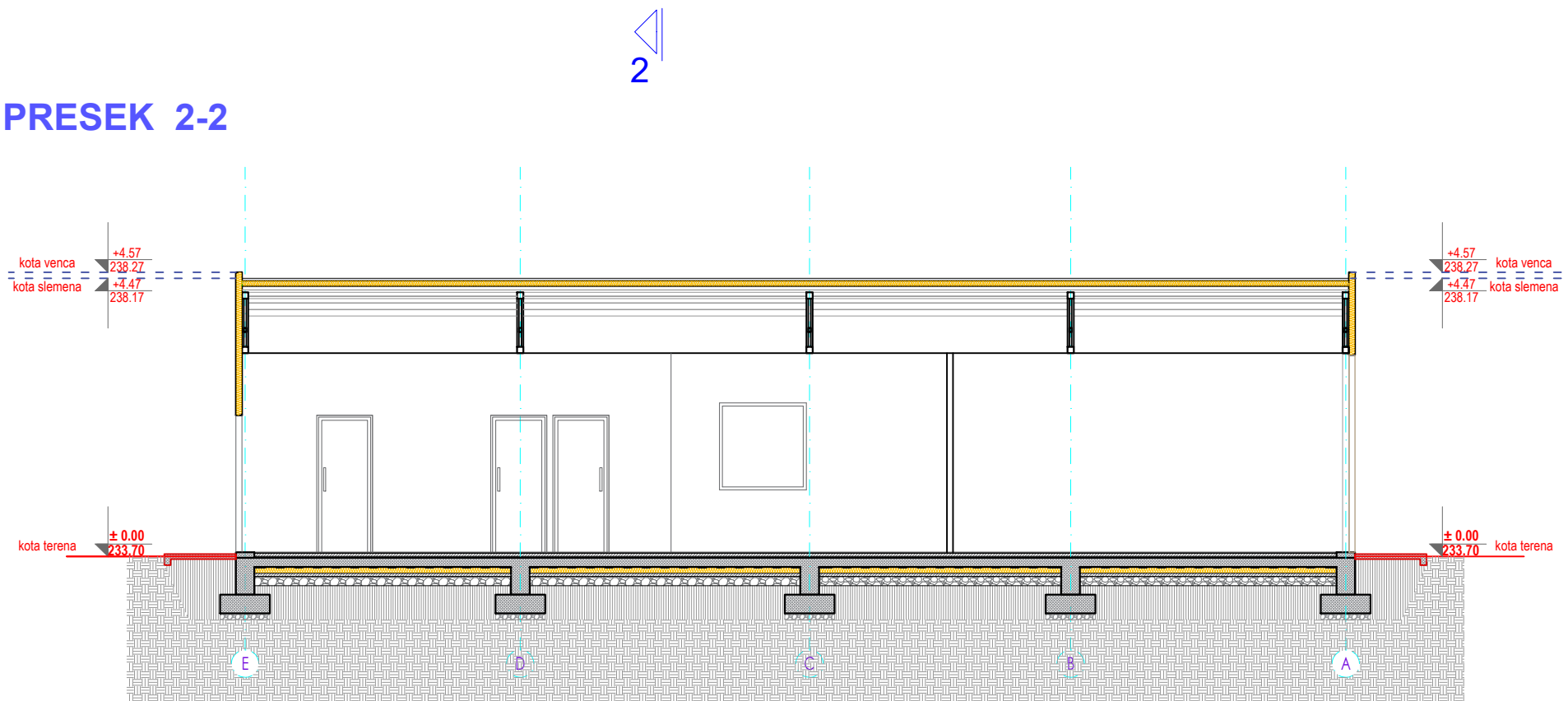
LEGENDA

investitor: Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac		br.projekta: 03/26-IDR	
objekat: POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR	
projekat: Idejno rešenje			
projektant: Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18		paraf:	
saradnik			
naziv crteža OSNOVA KROVNIH RAVNI SA DISPOZICIJOM SOLARNIH PANELA			
razmera: 1/200		datum: avgust, 2026.	
		br. lista: 03-a	

PRESEK 1-1



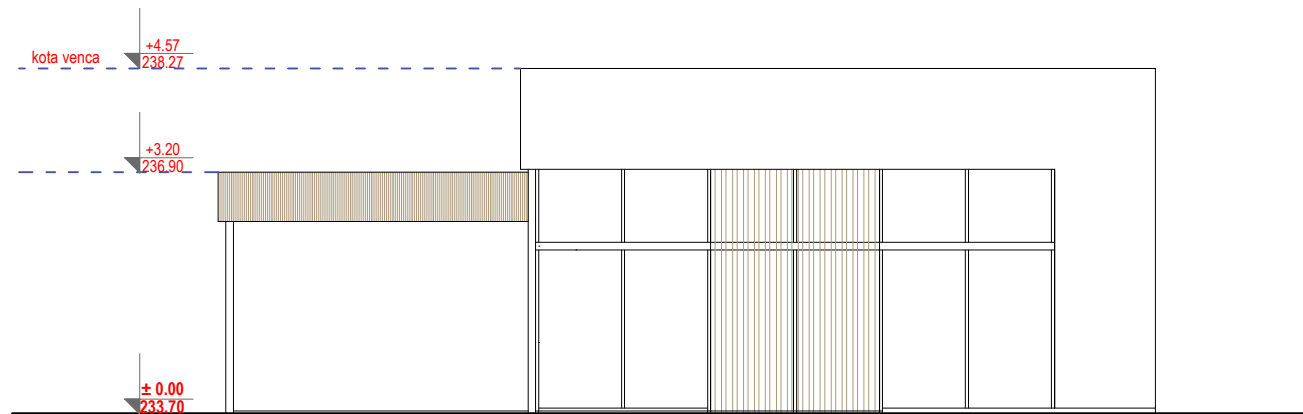
PRESEK 2-2



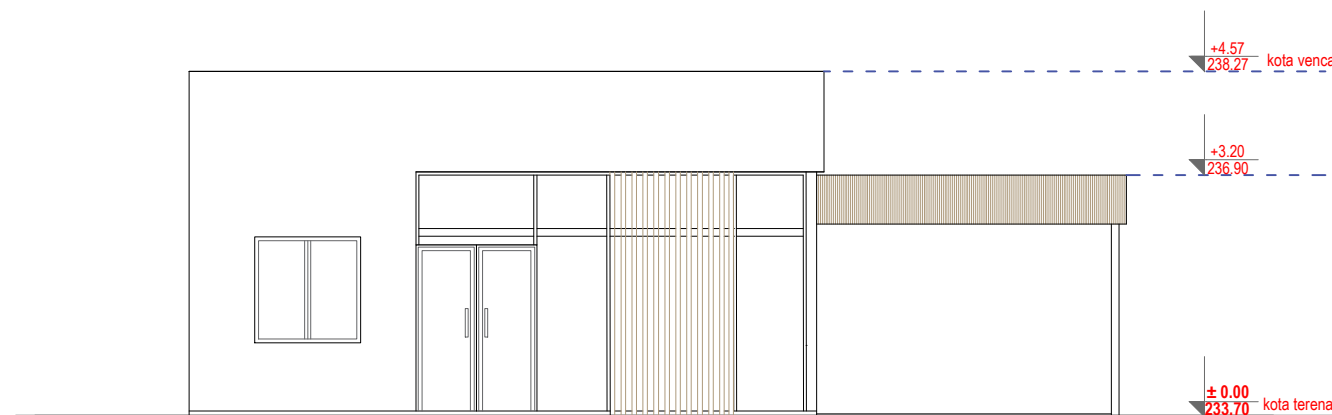
LEGENDA

investitor: Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac		br.projekta: 03/26-IDR	
objekat: POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR	
projekat: Idejno rešenje		1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
projektant: Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		paraf:	
odgovorni projektant Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18		saradnik	
naziv crteža: PRESECI		razmera: 1/200	
datum: avgust, 2026.		br. lista: 04	

IZGLED B - JUGOZAPADNA FASADA



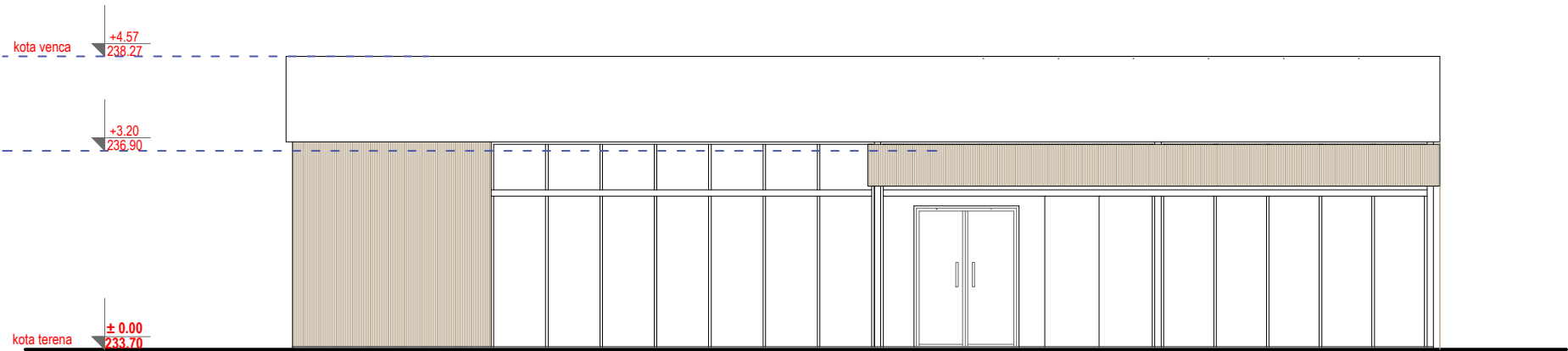
IZGLED D - SEVEROISTOČNA FASADA



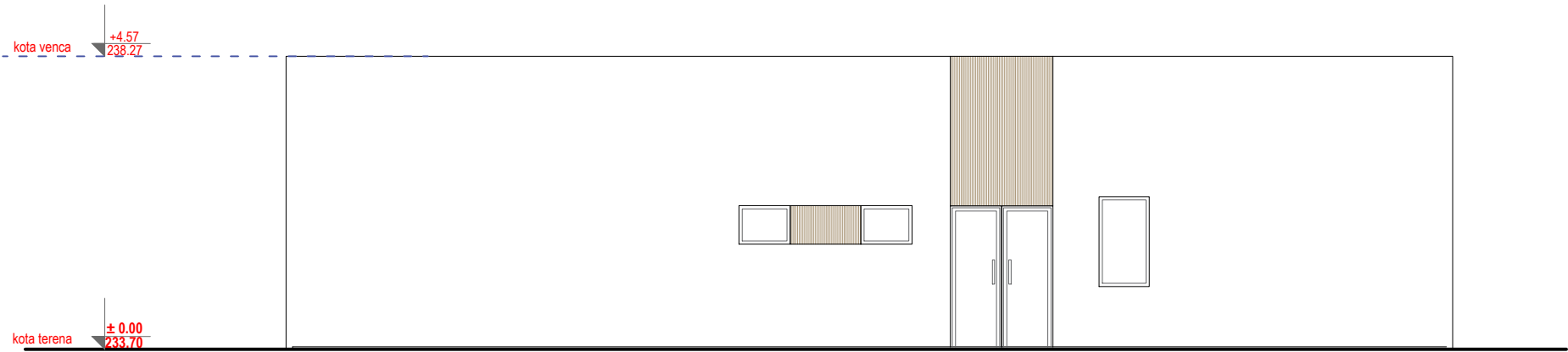
LEGENDA

investitor: Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac		br.projekta: 03/26-IDR
objekat: POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR
projekat: Idejno rešenje		
projektant: Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant: Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18	paraf:	
saradnik		
naziv crteža: JUGOZAPADNA I SEVEROISTOČNA FASADA		
razmera: 1/200	datum: avgust, 2026.	br. lista: 05

IZGLED A - SEVEROZAPADNA FASADA



IZGLED C - JUGOISTOČNA FASADA



LEGENDA

investitor: Miloš Milenković, Ljube Nenadovića br.45a, Leskovac		br.projekta: 03/26-IDR	
objekat: POSLOVNI OBJEKAT spratnosti P na K.P. BR. 340/2 KO DONJI BUNIBROD		IDR	
projekat: Idejno rešenje			
projektant: Aleksandra Rančić, PR MARK 16, Kralja Petra Prvog br.16/8,16000 Leskovac		1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. br.lic. 300 R025 18		paraf:	
saradnik			
naziv crteža: JUGOZAPADNA I SEVEROISTOČNA FASADA			
razmera: 1/200	datum: avgust, 2026.	br. lista: 06	