

**IVEKS PLUS DOO**

Živojina Nikolića Brke 30, 18330 Babušnica

MB: 20532033 PIB: 106085801

e-mail: iveksdoo@mts.rs www.iveks.rs

tel/faks: 010/384-874

Reg. br. projekta UP-1/I-26

STAMBENI I STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

Lokacija:
k.p.br. 15293 KO Leskovac
grad Leskovac

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE
NA K.P.BR. 15293 KO LESKOVAC**

Investitor: "Auto-moto društvo LE" DOO Leskovac
Ul. Đorđa Stamenkovića 11, Leskovac

Odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

januar 2026. godine

SADRŽAJ

OPŠTI DEO

- Kopija rešenja o upisu privrednog društva u registar
- Rešenje o ispunjenosti uslova za obavljanje stručnih poslova izrade prostornih i urbanističkih planova
- Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i radnog tima
- Kopija licence odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste

TEKSTUALNI DEO

1. Pravni i planski osnov izrade urbanističkog projekta
2. Obuhvat urbanističkog projekta
3. Uslovi izgradnje i uređenja prostora
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. Ostale mere zaštite
10. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
11. Tehnički opis objekata i faznost izgradnje
12. Smernice za sprovođenje urbanističkog projekta

GRAFIČKI DEO

- | | |
|--|----------|
| 1. Izvod iz PGR-a 4 u Leskovcu - plan namene površina | R=1:2500 |
| 2. Postojeće stanje na ortofoto podlozi sa obuhvatom UP | R=1:250 |
| 3. Situaciono rešenje | R=1:200 |
| 4. Regulaciono-nivelaciono i saobraćajno rešenje
sa osnovom prizemlja | R=1:200 |
| 5. Regulaciono-nivelaciono i saobraćajno rešenje
sa osnovom krova | R=1:200 |
| 6. Prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu | R=1:200 |

PODLOGE, USLOVI I SAGLASNOSTI

- Katastarsko-topografski plan
- Informacija o lokaciji
- Uslovi - Elektrodistribucija Srbije DOO Beograd, ogranak Leskovac br. 2361200-D10.02-438068/2-25 od 12.12.2025. god.
- Uslovi - JKP Vodovod Leskovac br. 119/2025-7228/1 od 07.11.2025. god.
- Uslovi - Telekom Srbija AD Beograd, Služba za planiranje i izgradnju mreže Niš br. Δ211-490833/2-2025 od 14.11.2025. god.
- Uslovi - Ministarstvo unutrašnjih poslova, Odeljenje za vanredne situacije u Leskovcu br. 217-9258/25 od 13.11.2025. god.
- Uslovi - JKP Toplana Leskovac br. 6068 od 03.11.2025. god.
- Uslovi - JP Urbanizam i izgradnja Leskovac br. 6776/25 od 29.12.2025. god.

IDEJNO REŠENJE (u posebnoj svesci)

- Idejno rešenje

*

*

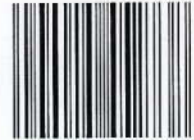
*



OPŠTI DEO



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000015452738

Регистар привредних субјеката

БД 45669/2009

Датум, 30.04.2009 године ✓
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију оснивања привредног субјекта, који је поднет од стране:

Име и презиме: Милош Ђорђевић

ЈМБГ: 1108977733013

Адреса: Живојина Николића Брке 30, Бабушница, Србија

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје оснивање привредног субјекта

**PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA,
ŽIVOJINA NIKOLIĆA BRKE 30**

са следећим подацима:

Пуно пословно име: **PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE
RADOVA U GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA,
ŽIVOJINA NIKOLIĆA BRKE 30**

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Бабушница

Скраћено пословно име: **IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA**

Регистарски број/Матични број: **20532033**

Време трајања привредног субјекта: Неограничено

Претежна делатност: 74202 - Пројектовање грађевинских и других објеката

Опис активности: **PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U
GRAĐEVINARSTVU**

Привредни субјекат је регистрован за спољнотрговински промет

Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољнотрговинском промету

Подаци о капиталу

Новчани капитал

Уписани 500,00 EUR (у динарској противвредности)

Уплаћени 250,00 EUR, 09.04.2009 године (у динарској противвредности)

Подаци о оснивачима:

Име и презиме: Милош Ђорђевић

ЈМБГ: 1108977733013

Адреса: Живојина Николића Брке 30, Бабушница, Србија

Подаци о капиталу

Новчани капитал

Уписани 500,00 EUR (у динарској противвредности)

Уплаћени 250,00 EUR, 09.04.2009 године (у динарској противвредности)

Удео: 100,00%

Подаци о директору:

Име и презиме: Милош Ђорђевић

ЈМБГ: 1108977733013

Адреса: Живојина Николића Брке 30, Бабушница, Србија

Подаци о заступницима:

Заступник

Име и презиме: Милош Ђорђевић

ЈМБГ: 1108977733013

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Накнаду у износу од 5.400,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је усаглашену регистрациону пријаву дана 29.04.2009. године за регистрацију оснивања привредног субјекта

**PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA,
ŽIVOJINA NIKOLIĆA BRKE 30**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 109/05).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба Министру надлежном за послове привреде РС, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Агенције за привредне регистре.



РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000051065251

Регистар привредних субјеката

БД 123790/2011

Дана, 06.10.2011 године

Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о Агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04 и 111/09), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04, 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију промене података привредног субјекта у Регистар привредних субјеката, који је поднет од стране:

Име и презиме: Милош Ђорђевић

ЈМБГ: 1108977733013

Адреса: Живојина Николића Брке 30, Бабушница, Србија

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката

**PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U
GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA, ŽIVOJINA NIKOLIĆA BRKE 30**

са матичним бројем 20532033

И то следећих промена:

Промена претежне делатности привредног друштва:

Брише се:

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Промена контаката:

Тел: +381 (0)10 384874

Моб: +381 (0)63 436137

Факс: +381 (0)10 384874

Е-пошта: iveksdoo@open.telekom.rs



Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.10.2011 регистрациону пријаву за промену података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката као

**PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U
GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA, ŽIVOJINA NIKOLIĆA BRKE 30**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР



Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000061131342

Регистар привредних субјеката
БД 86794/2012

Дана, 29.06.2012. 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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA, матични број: 20532033, коју је поднео:

Име и презиме: Милош Ђорђевић
ЈМБГ: 1108977733013

доноси

РЕШЕЊЕ

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

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U
GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA

Регистарски/матични број: 20532033

и то следећих промена:

Промена чланова:

Брише се:

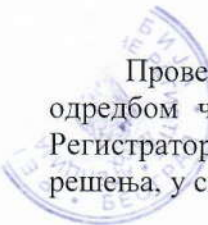
- Име и презиме: Милош Ђорђевић
ЈМБГ: 1108977733013
Удео: 100,00%

Уписује се:

- Име и презиме: Душан Ђорђевић
ЈМБГ: 1202984730034
Удео: 100,00%

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 26.06.2012. године регистрациону пријаву промене података број БД 86794/2012 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. 5/2012).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов





Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000098519465

Регистар привредних субјеката
БД 32815/2015

Дана, 22.04.2015. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA, матични број: 20532033, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Душан Ђорђевић
ЈМБГ: 1202984730034

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA U
GRAĐEVINARSTVU IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA**

Регистарски/матични број: 20532033

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Милош Ђорђевић
ЈМБГ: 1108977733013
Функција у привредном субјекту: Директор

Уписује се:

- Име и презиме: Душан Ђорђевић
ЈМБГ: 1202984730034
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 17.04.2015. године регистрациону пријаву промене података број БД 32815/2015 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).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Михајлин Маглов



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 004257852 2025 14810 006 000 012 002

Датум: 24.10.2025.г.

Немањина 22-26, Београд

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 IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA, из Бабушнице, улица Живојина Николића Брке број 30, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA“, из Бабушнице, улица Живојина Николића Брке број 30, матични број: 20532033, ПИБ: 106085801, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA“, из Бабушнице, улица Живојина Николића Брке број 30, матични број: 20532033, ПИБ: 106085801 **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 - „В категорија“, број лиценце: 033B03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси „IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA“.
- 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 „IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA“, из Бабушнице, улица Живојина Николића Брке број 30, матични број: 20532033, ПИБ: 106085801, поднео је, дана 08.09.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 25.09.2025. 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, 52/2, 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 10.10.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**4 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**2 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **4** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/ Уговора о радном ангажовању),
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 - „В 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. **„IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA“**, из Бабушнице, улица Живојина Николића Брке број 30 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20532033, ПИБ: 106085801, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **4 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре), и
 - **2 лица са активном лиценцом архитекте урбаниста** за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам ознаке **УП 02**.
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **538.995,00 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 - „В категорија“

подносиоцу захтева „IVEKS PLUS DOO BABUŠNICA“, из Бабушнице, улица Живојина Николића Брке број 30, матични број: 20532033, ПИБ: 106085801.

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.

МИНИСТАР



Александра Софронијевић

Достављено:

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



IVEKS PLUS DOO

Živojina Nikolića Brke 30, 18330 Babušnica
MB: 20532033 PIB: 106085801

e-mail: iveksdoo@mts.rs www.iveks.rs
tel/faks: 010/384-874

Na osnovu člana 38 i u vezi sa članom 62 Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) donosim sledeće:

R E Š E N J E

o određivanju odgovornog urbaniste i radnog tima za izradu urbanističko tehničke dokumentacije - urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije na k.p.br. 15293 KO Leskovac, grad Leskovac,

ODREĐUJE SE:

- za izradu urbanističkog projekta:

odgovorni urbanista za rukovođenje izradom urbanističkih planova i urbanističkih projekata, dipl.inž.arh. Miloš I. Đorđević iz Babušnice,
licenca UP 02 broj 221A22422

Radni tim na izradi pomenutog projekta je:

- odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

- saradnici na projektu: dipl.inž.arh. Miljan Ristić
dipl.inž.zop. Dušan Đorđević

U Babušnici,
januar 2026. godine

IVEKS PLUS DOO



Dušan Đorđević

Dušan Đorđević, direktor



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-02252/2021-07

Датум: 30.5.2022. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднео Милош И. Ђорђевић, из Бабушнице, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Милош И. Ђорђевић, ЈМБГ 1108977733013, дипломирани инжењер архитектуре из Бабушнице, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221A22422, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера,

регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-00936/2021-07 од 9.6.2021. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. и 162. став. 1. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Милош И. Ђорђевић из Бабушнице, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, дана 2. 12. 2021. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

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

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, Извод из матичне књиге рођених; копију дипломе о стеченом високом образовању на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу, Универзитета у Нишу, на архитектонском одсеку, број: 1987 од 1. 10. 2013. године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: „Ивекс Плус“ д. о. о. Бабушница, од 29. 11. 2021. године, као и доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 14. 4. 2022. године, именовани је положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

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

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни

послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

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

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



МИНИСТАР

Томислав Момировић



IVEKS PLUS DOO

Živojina Nikolića Brke 30, 18330 Babušnica
MB: 20532033 PIB: 106085801

e-mail: iveksdoo@mts.rs www.iveks.rs
tel/faks: 010/384-874

Na osnovu člana 77 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, br. 32/2019)

I Z J A V L J U J E M

da je urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije na k.p.br. 15293 KO Leskovac, grad Leskovac, izrađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima.

U Babušnici,
januar 2026. godine

odgovorni urbanista:
Miloš Đorđević, dipl.inž.arh.
licenca UP 02 broj 221A22422



TEKSTUALNI DEO

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije na katastarskoj parceli broj 15293 KO Leskovac, se radi se na zahtev „AUTO-MOTO DRUŠTVO LE“ DOO Leskovac, Ul. Đorđa Stamenkovića 11, Leskovac.

Ovaj Urbanistički projekat izrađen je na zahtev naručilaca, a na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS, br. 72/09, 81/09 - ispr, 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Službeni glasnik RS, br. 22/15), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Službeni glasnik RS, br. 32/2019 i 47/2025) kao i pribavljene Informacije o lokaciji za k.p.br. 15293 KO Leskovac br. 350-354/25-02 od 7.7.2025. godine, izdate od strane Odeljenja za urbanizam gradske uprave Grada Leskovca.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta predstavlja Plan generalne regulacije 4 u Leskovcu - „Centar-jug“ u Leskovcu (Službeni glasnik grada Leskovca, br. 11/14).

Urbanističkim projektom se razrađuje predmetna lokacija u urbanističkom smislu, a prema zahtevu naručioca i u skladu sa važećim planskim dokumentima, određuju se urbanističko-arhitektonski parametri za izgradnju stambenog (Pr+1) i stambeno-poslovnog objekta (Pr+1+Ps).

Neposredna obaveza izrade ovog urbanističkog projekta proizilazi iz odredaba Planskog dokumenta višeg reda koja za ovakav tip izgradnje obavezuje izradu urbanističkog projekta.

Povod za izradu ovog Urbanističkog projekta je zahtev investitora da se omogući zakonska procedura u skladu sa važećim planskim dokumentima za dobijanje potrebne dokumentacije u cilju izgradnje stambenog i stambeno-poslovnog objekta. Urbanističkim projektom se definišu pravila uređenja i građenja za planirani tip objekata, u skladu sa važećom zakonskom regulativom i planovima višeg reda.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

2.1. Obuhvat i granice razrade urbanističkog projekta

Obuhvat Urbanističkog projekta je lociran u širem centru grada Leskovca, jugozapadno od Špitaljskog groblja, severno neposredno pored pijace u radničkom naselju. Površina obuhvata urb. projekta je **6a 70m²**

Urbanistički projekat obuhvata površinu sadašnje katastarske parcele br. 15293 KO Leskovac.

Granicu obuhvata Urbanističkog projekta predstavljaju:

- regulaciona linija Ulice Zeke Buljubaše (kp. br. 11925/1 KO Leskovac) sa severne strane;
- međna linija sa susednom parcelom br. 11924/1 KO Leskovac sa zapada;
- međna linija sa susednom parcelom br. 11916 KO Leskovac sa južne i istočne strane;

2.2. Cilj izrade urbanističkog projekta

Ciljevi izrade Urbanističkog projekta su:

- Urbanističko-arhitektonska razrada planirane građevinske parcele u cilju izgradnje stambenog i poslovnog objekta i stvaranja uslova za razvoj i organizaciju predmetnog područja i stvaranje novih urbanih vrednosti.
- Planirana lokacija se detaljno uređuje sa definisanim uslovima za izgradnju i uspostavljena se nivo infrastrukturne opremljenosti;
- Poboljšanje ukupnog nivoa kvaliteta životne sredine, kroz primenu pravila uređenja i građenja i mera i uslova zaštite.
- Uređenjem prostora prema urbanističko-arhitektonskom rešenju ovog projekta prostor se privodi nameni izgradnjom objekata, te će ovakva izgradnja upotpuniti i učiniti kvalitetnijim život za korisnike i okruženje.

U skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora predloženom urbanističkom razradom našlo se najbolje rešenje kojim će se definisati precizni uslovi urbanističke regulacije i smernice za izgradnju, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom smislu u okviru obuhvata.

Izgradnjom planiranog objekta i pratećih sadržaja na parceli ne ugrožava se izgradnja i uslovi života na susednim parcelama i parcelama u okruženju. Kombinacijom slobodnih površina, sa elementima parternog uređenja, postići će se harmoničan odnos sa planiranim strukturama, stvoriti prijatan ambijent, mogućnost nesmetanog pristupa i korišćenja.

2.3. Izvod iz plana koji predstavlja planski osnov

Celina A: Predstavlja gradsko građevinsko zemljište u okviru građevinskog područja, čija namena je određena planom višeg reda „Zona stanovanja“ - porodično i višeporodično stanovanje sa pratećim kompatibilnim delatnostima. Tokom razvoja u proteklom periodu, „zona stanovanja“ prerasla je u „mešovitu zonu sa pretežnom namenom - stanovanje“ i predstavlja tipičan primer gradske zone sa nepovoljnom fizičkom strukturom.

Površina celine A = 82,10ha.

Granice zone: na severu granica zone se poklapa sa južnom regulacionom linijom ul. Mlinske, na zapadu sa istočnom regulacionom linijom reke Veternice, na istoku sa zapadnom regulacionom linijom ul. Kralja Petra Prvog. Južna granica zone A graniči se sa ul. Radničke i ul. Solunskih ratnika.

Namena: Zona stanovanja (porodično i višeporodično).

Celina A je podeljena na 22 podceline (bloka) i 3 UFC (urbanističke funkcionalne celine).

Predložena koncepcija saobraćajnog rešenja Celine A, daje mogućnost da se urbanističke funkcionalne celine - podceline nazovu Blokovima sa oznakama 1,2,3.....22. Grafički prilog br. 6.

Blok 12

- Granica: istočna regulaciona linija ul. Nikole Skobaljića, severna regulaciona linija ulice Solunskih ratnika i zapadna i južna regulaciona linija ul. Voje Nikolajevića,
- Zemljište: građevinsko,
- Namena: mešovita (porodično i višeporodično stanovanje, poslovanje, komunalne delatnosti - „Zelena pijaca“ i saobraćajne površine),
- Izgrađenost: 95%,
- Infrastruktura: zadovoljavajući kapaciteti - postoje mogućnosti proširenja,
- P= 3,01 ha,
- Planira se:
 1. unapređenje stanovanja (smanjenje indeksa zauzetosti i povećanje indeksa izgrađenosti - moguće višeporodično stanovanje sa povećanjem spratnosti),
 2. izgradnja novih sadržaja poslovanja,
 3. opremanje Bloka nedostajućim sadržajima,
 4. nadgradnja saobraćajne matrice i integrisanje u Zonu,
 5. uređenje i opremanje javnih površina.

- Realizacija: PGR (ako se ukaže potreba i stvore urbanistički uslovi „specifičnog“ uređenja dela prostora, izgradnje objekata od opšteg značaja, objekata infrastrukture, a naročito izgradnje višeporodičnih objekata tj. urbana obnova dela Bloka gde je zastupljeno porodično stanovanje i slično – potrebno je da se radi PDR-e ili urbanistički projekat). Za ovaj Blok karakteristična je pojava "zajedničke blokovske površine" naročito u južnom delu Bloka (12a celina - prostor između ul. Zeke Buljubaše i ul. Solunskih Ratnika). U okviru ovog prostora definisani su otvoreni koncentrisani i linijski prostori, interne saobraćajne površine (kolsko-pešačke, kolske i pešačke komunikacije), pristupni i otvoreni parkinzi, izdvojeni poslovni objekti. Potrebno je rekonstruisati i ili realizovati pešačke ili kolske komunikacije uz postojeće ili planirane objekte. Parterno uređenje pešačkih komunikacija realizovati tako da čine celinu, odnosno da se tretiraju jedinstveno i celovito. Na ovaj način ostvaruje se funkcionalno povezivanje sadržaja najatraktivnijih tačaka unutar prostora. Za uređenje ovih površina, obavezna je izrada "urbanističkog projekta". Postojeći objekti porodičnog stanovanja, koji su legalno sagrađeni a nisu u skladu sa urbanističkim normativima koji važe za predmetnu Zonu, mogu se sanirati i rekonstruisati u obimu neophodnom za normalno funkcionisanje, a prema urbanističkim pravilima uređenja i građenja koji važe za ovu Zonu.

Koncepcija uređenja

Mreža saobraćajna i ostale infrastrukture i objekti i površine javne namene

Planom je predviđena regulacija postojećih saobraćajnica, i otvaranje novih ulica radi obezbeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu, u cilju poboljšanja uslova i omogućivanja izgradnje novih urbanih struktura.

Saobraćajna infrastruktura na prostoru plana se razvijala u skladu sa razvojem grada. U severnom delu plana koji pripada šerem gradskom jezgru ulična mreža je formirana u obliku koji najviše odgovara ortogonalnoj mreži. Obodne i blokovske saobraćajnice uglavnom imaju minimalne gabarite ulica, a unutar blokova su stambeni prilazi sa gabaritima koji jedva da zadovoljavaju minimalne standarde za ovu kategoriju ulica. Kolovozi na ovom delu mreže su uglavnom sa savremenim kolovoznim zastorom, dok su trotoari urađeni na primarnoj mreži i dobrom delu stambene mreže. U južnom delu grada ulična mreža je formirana po svim principima i standardima za ortogonalnu

mrežu, posebno istočni deo. Kolovoz je realizovan na primarnoj mreži, a delimično i trotoari. Ulična mreža u središnjem delu plana se razvijala stihijski i na dobrom delu nije realizovana. Najnepovoljnija situacija je u bloku između ulica Starine Novaka, Nikole Skobaljića, ulice Đermanovićeve i Vlajkove. Na trasi planirane gradske saobraćajnice ulice Zeke Buljubaše nikao je veliki broj bespravnih objekata do kojih se dolazi preko inmvrozovanih prilaza, tako da se ne može govoriti o postojanju ulične mreže. Što se tiče stacionarnog saobraćaja na ovom prostoru ima realizovanih više lokacija za parkiranje vozila. U kompleksu železničke stanice izgrađeno je parkiralište za korisnike železnice i pošte i dostupno je ostalim korisnicima. Za potrebe zelene pijace, parka i sportskog kompleksa izgrađena su parkirališta sa istočne, južne i zapadne strane parka i postojeće robne pijace. Unutar pojedinih kompleksa i objekata izgrađena su parkirališta za sopstvene potrebe („Roda“, Zavod za javno zdravlje, Leska 1 i 2, i dr).

Istočna granica plana tangira magistralna pruga E 70/E 85: Beograd - Mladenovac - Lapovo - Niš - Preševo - državna granica (Tabanovci).

Biciklistički saobraćaj na celom prostoru plana se odvija u kolovozu zajedno sa motornim saobraćajem, jedino je izdvojen u ulici Solunskih ratnika i produžetka ulice Kralja Petra I, po obostrano izgrađenim biciklističkim trakama.

Od saobraćajnih terminala u obuhvata plana, izgrađena je nova železnička stanica za putnički saobraćaj i pratećim objektima u funkciji robnog transporta. Postoje tri benzinske stanice, dve u ulici Kralja Petra Prvog i jedna u ulici Radničkoj.

Planirani objekti priključiće se na: vodovodnu mrežu - postojeću (koja će se rekonstruisati) i planiranu (koja će se povezati na postojeću); kanizacionu mrežu, opšteg tipa - postojeću i planiranu; elektroenergetsku mrežu – gde se pored postojećih planira izgradnja novih trafostanica, odgovarajućih priključnih kablovskih vodova i raspleta na niskonaponskoj strani. Za snabdevanje toplotnom energijom planiranih objekata, predviđa se priključenje na toplovodnu mrežu, a za gasovod na planiranu gasovodnu mrežu.

Sadašnji sistem zelenih površina je naznaka kombinovanog sistema zelenila, koga treba dalje nadgraditi i poboljšati. To se postiže povećanjem površina pod zelenilom, neprekidnih i ravnomerno raspoređenih, kao i revitalizacijom i rekonstrukcijom postojećeg zelenog fonda. Nedostatak zelenila javnog korišćenja donekle je kompenzovan zelenilom ograničenog korišćenja, zelenilom specijalne namene, kao i činjenicom da je na području plana zastupljeno individualno stanovanje sa dobrim procentualnim učešćem vrta u okviru parcele. Takođe, velika površina je pod „površinama i objektima za sport i rekreaciju“, te je ukupna površina pod vegetacijom sa ostvarivanjem ekološko-biološke funkcije (dekorativna, funkcionalna i rekreativna funkcija zelenila nedostaju) znatno povećana.

Građevinske linije površina javne namene, za koje nije predviđena izrada PDR-e

U najvećem broju naseljskih blokova građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom ulice, odnosno površinom javne namene.

U Zoni „A“ građevinska linija objekata socijalne zaštite, zdravstvene zaštite i obrazovanja u odnosu na regulacione linije uličnih koridora, uvučena je prema grafičkom prilogu br. 9 - Regulaciono i nivelaciono rešenje.

Saobraćaj i saobraćajna infrastruktura

Postojeće i planirane saobraćajnice na postojećem poljoprivrednom zemljištu, zadržavaju status „zemljišta od javnog interesa“. U svim slučajevima gde je postojeća širina ulice veća od planirane, kolovoz se definiše ivičnjacima, dok se regulaciona linija

zadržava kao granica između zemljišta javne i ostale (poljoprivredne) namene. Privremeni i bespravno podignuti objekti na zemljištu javne namene, podređeni su nameni zemljišta.

Trasa državnog puta IIA reda R227 (gradska magistrala) se zadržava u granicama postojeće regulacije.

Ovim saobraćajnim konceptom, kao razradom planova višeg reda (PPG i GUP Leskovca) predviđena je izgradnja gradske magistrale (produžetak ul. Kralja Petra Prvog) koja bi prihvatila sve naseljske (gradske saobraćajnice I i II reda kao i deo sabirnih naseljskih saobraćajnica). Izgrađena gradska saobraćajnica II reda, ulica Radnička i ulica Solunskih ratnika, zadržavaju svoju funkciju u postojećoj regulaciji. Ukrštanje Južne obilaznice sa gradskom magistralom Kralja Petra Prvog, državnim putem IV reda 38 i dalje sa auto-putem E-75, planirano je kao kružna raskrsnica u nivou sa svim potrebnim elementima za bezbedno i neometano funkcionisanje i vođenje saobraćajnih tokova.

Ostale, pristupne naseljske saobraćajnice, će omogućiti dostupnost do svih sadržaja i svih domaćinstava.

Ovim saobraćajnim konceptom, posebno je tretiran „Zaštitni nasip“ na reci Veternici i prostor van rečnog toka. Planirano je proširenje „Zaštitnog nasipa“ sa njegovom proširenom (multifunkcionalnom) namenom - multifunkcionalna saobraćajnica (pešačka, biciklistička, za preventivni prilaz specijalnih i putničkih vozila).

Ulični koridori

U okviru uličnih koridora dati su uslovi za uređenje, izgradnju i polaganje javne infrastrukture (saobraćajne, vodoprivredne, elektroenergetske, gasovodne i telekomunikacione), kao i uslovi za ozelenjavanje.

Saobraćajna infrastruktura

Na prostoru obuhvaćenom planom imamo sve kategorije saobraćajnica, od glavnih gradskih saobraćajnica do stambenih prilaza. Isto tako tehničke karakteristike realizovanih saobraćajnica se kreću od standardnih do nivoa koji ne zadovoljava ni minimalne uslove odvijanja saobraćaja u divlje izgrađenim naseljima.

Osnovni regulacioni elementi saobraćajnica, koordinate osovinskih tačaka i poprečni profili su dati za ulice za koje je propisana realizacija PGR-om. Ovde imamo dve kategorije saobraćajnica;

- saobraćajnice koje su rekonstruisane i koje ostaju na definisanoj katastarskoj parceli, gde može imati manjih odstupanja na gabaritu. Rekonstrukcija ovih saobraćajnica se izvodi u okviru parcele sa elementima datim u poprečnom profilu. Niveleta rekonstruisane ulice se realizuje u skladu sa postojećom niveletom sa eventualnom manjom izmenom za potrebe efikasnog odvođavanja površinskih voda ili uklapanja sa okolnim prostorom i objektima;

- novoplanirane saobraćajnice, gde su elementi dati PGR-om. Pri realizaciji ovih saobraćajnica mora se izvršiti ekspropijacija, a regulacioni elementi se preuzimaju iz PGR-a. Niveleta ulice mora zadovoljiti minimalne podužne nagibe od 0,5%, izuzetno 0,3% i da se uskladi sa kotama kolovoza već izvedenih ulica.

Gabariti kolskih prilaza u divlje izgrađenim naseljima moraju da imaju najmanju širinu 5,00m, izuzetno manje gde je većina objekata na regulaciji uz zadovoljavanje protiv požarnih uslova i jednosmerno kretanje motornog saobraćaja.

*

*

*

3. USLOVI IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

3.1. Postojeće stanje

U postojećem stanju predmetni prostor je neizgrađen. Parcela br. je neizgrađena, bez vegetacije i u sadašnjem stanju se ne koristi.



fotografije postojećeg stanja predmetne lokacije

Tabelarni prikaz statusa i površina parcela
(podaci preuzeti sa sajta www.rgz.gov.rs.)

KO	k.p.br.	Površina (m ²)	Oblik svojine	Oblik prava i udeo	Vrsta prava	Imalac prava na parceli	Vrsta zemljišta
KO Leskova	15293	670	privatna	Celo pravo 1/1	Svojina	Katarina Dimitrijević Jovica Dimitrijević	Gradsko građevinsko zemljište

3.2.2.Namena

Osnovna namena prema važećem planu na predmetnom prostoru obuhvata urbanističkog projekta je "višeporodično stanovanje sa poslovanjem".

Ista namena se primenjuje u ovom urbanističkom projektu, te se prostor privodi nameni planiranom izgradnjom dva objekta u skladu sa predviđenom namenom. Predviđa se izgradnja dva objekta - stambeni i stambeno-poslovni objekat.

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

- 1) funkcionalno organizovanje sadržaja,
- 2) uklapanje objekta i sadržaja u okruženje u smislu uvezivanja funkcija,
- 3) poštovanje potrebnih sanitarno-tehničkih uslova,
- 4) obezbeđivanje kvalitetnih saobraćajno-manipulativnih tokova i povezivanje na saobraćajnu mrežu i
- 5) obezbeđivanje infrastrukturne opremljenosti (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj planiranih sadržaja.

3.2.3. Opis planiranih objekata i pratećih sadržaja

Planira se:

stambeni objekat:

- kategorija: A
- klasifikaciona oznaka: 111011 - izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće
- spratnost Pr+1
- projektovana neto površina je 126,70m², i bruto površina je 156m².

stambeno-poslovni objekat:

- kategorija: B
- klasifikaciona oznaka: 112211 - Izdvojene stambene zgrade sa tri stana, za stalno stanovanje ili za povremeni boravak i 123001 - Trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, sajamske hale, prostori za aukcije i izložbe, zatvorene pijace, servisne stanice za motorna vozila itd.
- spratnost Pr+1+Ps
- projektovana neto površina je 372,2m², i bruto površina je 467m².

3.2.4. Sažeti tehnički opis objekata

Stambeni objekat: Porodična kuća za stalno stanovanje, spratnosti Pr+1, na katastarskoj parceli k.p.br. 15293 KO Leskovac, u gradu Leskovcu. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, sa jednom stambenom jedinicom, u skladu sa prostornim i urbanističkim uslovima parcele.

Parcela je ravna, pravilnog oblika i ima direktan pristup javnom putu sa severne strane. Predviđeno je jedno parking mesto za korisnike ovog objekta i to neposredno pored istog. Udaljenosti objekta od granica parcele i susednih objekata usklađene su sa važećim propisima.

Objekat je projektovan u zidanom konstruktivnom sistemu sa armiranobetonskim serklažima, trakastim temeljima i drvenom krovnom konstrukcijom. Krov je četvorovodni, pokriven crepom, sa nagibom od 25°. Visina slemena iznosi +7,99 m u odnosu na nultu kotu ispred severnog ulaza u objekat. Tavanski prostor se ne koristi.

Spoljna obrada obuhvata demit fasadu sa termoizolacijom, PVC spoljašnju stolariju i uređenje pristupnih površina oko objekta. Unutrašnja obrada uključuje malterisanje i bojenje zidova, keramičke obloge u sanitarnim prostorijama i kuhinji, kao i podne obloge od keramike, granita i laminata.

Predviđaju se instalacije vodovoda, kanalizacije i elektroinstalacije. Telekomunikacione instalacije fiksne telefonije nisu predviđene.

Stambeni poslovni objekat: Stambeno-poslovni objekat je spratnosti Pr+1+Ps, na katastarskoj parceli k.p.br. 15293 KO Leskovac, u gradu Leskovcu. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, sa jednom poslovnom jedinicom u prizemlju i tri stambene jedinice na spratu i povučenom spratu, u skladu sa urbanističkim i prostornim uslovima parcele.

Parcela je ravna, pravilnog oblika i ima direktan pristup javnom putu sa severne strane. Predviđeni su pešački i kolski prilaz, i za potrebe ovog objekta obezbeđena su tri parking mesta i jedno garažno mesto. Udaljenosti objekta od granica parcele i susednih objekata usklađene su sa važećim propisima, uz obezbeđenje potrebnih rastojanja i funkcionalnosti objekta.

Poslovni deo objekta u prizemlju namenjen je za tehnički pregled vozila do 3,5t, dok je stambeni deo namenjen za stalno stanovanje. Objekat ima tri nadzemne etaže (prizemlje sa galerijom, sprat i povučeni sprat), bez podzemnih etaža.

Objekat je projektovan u zidanom konstruktivnom sistemu sa armiranobetonskim serklažima, trakastim temeljima i međuspratnim „fert“ konstrukcijama. Krov je ravan, sa kompletnim slojevima hidroizolacije. Najviša kota objekta iznosi +11,00 m u odnosu na nultu kotu.

Spoljna obrada obuhvata demit fasadu sa termoizolacijom, PVC stolariju i uređene pristupne površine oko objekta. Unutrašnja obrada predviđa malterisanje i bojenje zidova, keramičke obloge u kuhinjama i kupatilima, kao i podne obloge od keramike, granita i laminata.

Predviđaju se instalacije vodovoda, kanalizacije, elektroenergetskim instalacijama za poslovni, garažni i stambeni deo, kao i telekomunikacionim priključcima za poslovni prostor i sve stambene jedinice.

Detaljniji tehnički opis je dat uz idejna rešenja objekata, u posebnoj svesci.

3.2.5.Regulacija i nivelacija

Regulacione linije u obuhvatu urbanističkog projekta su preuzete iz PGR-a, tj. regulaciona linija je definisana ka severu prema parceli sa namenom površine javnih namena - saobraćajne površine.

Građevinska linija u obuhvatu razrade urb. projektom, je takođe preuzeta iz Plana generalne regulacije i to građevinska linija ka saobraćajnici ka severu (5m) i građevinska linija ka ostalim namenama kako je data u PGDR-u.

U grafičkim priložima Urbanističkog projekta prikazana je regulaciona linija, građevinska linija i udaljenja od susednih međnih linija.

Za nultu kota terena ($\pm 0,00$), usvojena je srednja visinska kota pristupnog platoa ispred ulaza u stambeno poslovni objekat - apsolutna kota je 228,00m.n.v. Visina stambenog objekta u najvišoj tački - kota slemena kosog krova je je +7,99m (+235.99 m.n.v.) u odnosu na usvojenu referentnu kotu terena $\pm 0,00$ (228,00m.n.v.) Visina stambeno poslovnog objekta u najvišoj tački - kota venca ravnog krova povučenog sprata je je +11,00m (+239.00 m.n.v.) u odnosu na usvojenu referentnu kotu terena $\pm 0,00$ (228,00m.n.v.)

Spratnost novoplaniranih objekata definisana je brojem nadzemnih etaža, i planskim dokumentom je određena na maksimalno Po+Pr+8. Maksimalna spratnost ostvarena ovim urbanističkim projektom je Pr+1+Ps. Pristupačnost i protočnost prostora ostvareni su čistim i logičnim vezama saobraćajnica i pešačkih koridora u okviru predmetnog prostora.

Nivelaciono rešenje u okviru građevinske parcele uslovljeno je visinskim kotama terena na predmetnom prostoru, kotama planirane saobraćajnice, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda. Na osnovu raspoloživih podataka, definisan je okvirni nivelacioni plan. Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i pešačkih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli. Parkiranje je definisano planiranjem potrebnog broja parking mesta.

Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije sa svim potrebnim elementima tehničke regulacije je prikazano na grafičkim priložima Urbanističkog projekta.

3.2.6.Pristup lokaciji i saobraćajno rešenje

Za pristup lokaciji predviđa se jedan kolsko pešački prilaz, i to iz Ulice Zeke Buljubaše, k.p.br. 11926 KO Leskovac. Na ovaj način se obezbeđuje logična i prirodna veza sa postojećom saobraćajnom mrežom grada. Ovim rešenjem omogućeno je nesmetano korišćenje prostora kako budućim stanarima, tako i korisnicima poslovnog sadržaja u prizemlju.

Prilaz je širine 3,0m i služi za pristup parceli, tj za prilaz do oba planirana objekta, u skladu sa saobraćajnim rešenjem unutar građevinske parcele.

• Pristup parceli

Kolski i pešački pristup ostvaruje se sa severne strane lokacije, iz ulice Zeke Buljubaše, koja predstavlja stambenu saobraćajnicu lokalnog karaktera. Ulica u postojećem stanju ima izveden kolovoz širine oko 5,0m, što omogućava dvosmerno odvijanje saobraćaja, dok su planirani trotoari širine 1,5m sa obe strane u sadašnjem stanju delimično neizvedeni. Očekuje se da će nakon

kompletiranja uličnog profila ulica dobiti punu funkcionalnost, što dodatno poboljšava bezbednost pešaka i pristup objektima.

Projektovan je kolski ulaz širine 3,0m koji omogućava siguran ulazak i izlazak putničkih vozila. Predviđeno je da se kretanje vozila odvija naizmenično, što je uobičajeno i tehnički potpuno prihvatljivo za tip stambenog okruženja u kom se objekti nalaze. Na ovaj način izbegava se nepotrebno širenje ulaza i čuva se što veća površina za druge sadržaje u okviru parcele.

▪ **Unutrašnje saobraćajnice**

Unutrašnja saobraćajnica projektovana je tako da omogući jasno i nesmetano kretanje vozila celom dužinom parcele. Koridor se pruža uz istočnu granicu parcele i ima standardnu širinu od 3,0m, što obezbeđuje bezbedan prolaz i odgovara normativima za pristup putničkim vozilima.

U južnom delu parcele saobraćajnica pravi polukružno zaokretanje, čime se formira funkcionalna veza sa ulazom/izlazom iz linije tehničkog pregleda i omogućava pristup vozilima koja ulaze/izlaze iz tehničkog pregleda.

Ovakva organizacija saobraćaja doprinosi efikasnosti korišćenja prostora uz minimalno zadržavanje i preklapanja tokova vozila.

Unutrašnja saobraćajnica ima dvostruku namenu: omogućava pristup svim parking mestima na parceli, omogućava bezbedan ulaz/izlaz vozila sa linije tehničkog pregleda, bez ometanja ostalog kretanja.

Time je obezbeđeno jasno, pregledno i racionalno organizovano saobraćajno funkcionisanje unutar parcele.

▪ **Parkiranje**

Parkiranje je rešeno u skladu sa važećim normativima iz planske dokumentacije, vodeći računa o potrebama stanara, zaposlenih i korisnika poslovnog prostora. Na predmetnoj parceli obezbeđeno je ukupno 4 parking mesta na otvorenom i 1 garažno mesto unutar objekta.

Raspodela parking kapaciteta:

- 3 parking mesta za stanove u stambeno-poslovnom objektu (jedno mesto po stanu),
- 1 parking mesto za porodični stambeni objekat,
- 1 garažno mesto za potrebe zaposlenih u poslovnom prostoru smeštenom u prizemlju objekta.

Parking površine su pažljivo pozicionirane u odnosu na objekat i granice parcele, kako bi se obezbedio optimalan pristup i efikasna upotreba prostora, i to:

- dva parking mesta nalaze se u severnom delu parcele, između objekta i regulacione linije,
- jedno parking mesto smešteno je neposredno uz porodični stambeni objekat,
- jedno parking mesto predviđeno je uz zapadnu granicu parcele,
- garažno mesto se nalazi u prizemlju stambeno-poslovnog objekta, sa direktnim prilazom sa unutrašnje saobraćajnice.

Ovakav raspored omogućava nesmetano funkcionisanje svih korisnika, sprečava zagušenja i doprinosi urednom vizuelnom uređenju prostora.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

4.1. Tabelarni prikaz namena površina

namena PGR		planirana namena urbanističkim projektom	P (m ²)
1	porodično stanovanje	višeporodično stanovanje	670

4.2. Tablica površina

objekat		bruto površina nadzemno	bruto površina	neto površina	površina pod objektom
1	stambeni objekat	156	156	126.7	82
2	stambeno-poslovni objekat	467	467	372.2	166
UKUPNO:		623	623	498.9	248

4.3. Proračun broja parking mesta

objekat		korisna površina prema SRPS U.C2.100 2002 standardu	norma za parkiranje	broj p.m.
1	stambena površina (jedna stambena jedinica u stambenom objektu i tri u stambeno poslovnom objektu)	127	1 p.m. na 1 stan	3
2	poslovni prostor namenjen za tehnički pregled vozila, sa 3-4 zaposlena lica	372	1 p.m. na 5 zaposlenih	1
UKUPNO POTREBAN BROJ PARKING MESTA:				4
PREDVIĐEN BROJ PARKING MESTA URBANISTIČKIM PROJEKTOM:				4

4.4. Urbanistički parametri

površina obuhvata urbanističkog projekta (m ²)	670
indeks zauzetosti	
površina prizemlja planiranih objekata	248
indeks zauzetosti ostvaren planiranom izgradnjom (%)	37.0
indeks zauzetosti dozvoljen planskim dokumentom (%)	50
indeks izgrađenosti	
bruto razvijena površina planiranih objekata	623
indeks izgrađenosti ostvaren planiranom izgradnjom	0.93
indeks izgrađenosti dozvoljen planskim dokumentom	2.40
površina pod zelenilom (m ²)	136
procenat zelenih površina (%)	20.3

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

5.1 Javne zelene površine

U obuhvatu urbanističkog projekta i na delu javne saobraćajnice u liniji predmetne parcele nema ni planiranih ni uređenih javnih zelenih površina.

5.2. Orgaizacija prostora

Prostorna organizacija se zasniva na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru predmetnog prostora u skladu sa njegovim prostornim mogućnostima, a sve u cilju obezbeđenja nesmetanog funkcionisanja objekta. Imajući u vidu morfologiju terena kao i samu lokaciju, organizacija prostora je postavljena tako da se što bolje iskoriste sve pogodnost, a umanje sve nepovoljnosti predmentne lokacije.

Povoljnost lokacije:

- čist izlazak na javnu saobraćajnu površinu,
- dovoljna veličina parcele za planiranu izgradnju,
- površina parcele je približno ravna,
- udaljenost sadržaja koji bi nepovoljno uticali na životnu sredinu (zagađenje, buka, smanjena bezbednost i slično),
- pretežna orijentacija parcele skoro sasvim prati pravac "sever-jug",

Nepovoljnosti lokacije:

- sagrađeni objekti blizu do međe na susednoj parceli ka zapadu,
- parcela izduženog oblika što implicira dugačku unutrašnju saobraćajnicu,
- nepovoljno postavljene građevinske linije preuzete iz PGR-a, posebno ona ja južnoj strani, koja diktira položaj objekata na nepirodan način.

5.3. Uređenje slobodnih i zelenih površina

Parterno rešenje uređenja slobodnih površina se nadovezuje na situaciono rešenje, u vezi je pristupnim saobraćajnicama, orijentacijom i oblikom parcele i samim objektima čiji je položaj određen građevinskim linijama. Uprkos svim ograničenjima, došlo se do rešenja koje vizuelno i kvalitativno poboljšava ambijent predmetnog prostora i okoline.

Zelene površine su koncentrisane uz zapadnu granicu parcele, formiranjem travnate površine širine 1,5m sa srednjim zelenilom koje će služiti kao vizuelna barijera prema susednom dvorištu parcele 11924/1. Druga zona zelenila je planirana u južnom delu pacele, sa travnjakom i visokim zelenilom, površine oko 114m² u jednom bloku, što odaje pozitivan estetski utisak na okolinu.

Ograđivanje parcele.

Parcela se ograđuje transparentnom ogradom (žičana, panelna i slično). Ograda se postavlja tako da je organizacija parkiranja izvan ograđenog prostora. Ograda dvorišta se prema saobraćajnim površinama (ka severu) postavlja na regulacionu liniju. Ograda prema susednim parcelama se postavlja na granicu parcela.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

6.1. Saobraćajna mreža

Planiran je jedan saobraćajni priključak na k.p.br. 11926 KO Leskovac - saobraćajnu površinu, Ulicu Zeke Buljubaše.

Parcela u faktičkom stanju ostvaruje izlaz na ulicu Zeke Buljubaše, saobraćajnicu sekundarne saobraćajne mreže, sa severoistočne strane. U faktičkom stanju ulica je izvedena u merama i granicama k.p.br. 11926 KO Leskovac, sa kolovozom od asflata, širine 5,00m i obostranim trotoarima promenljive širine, koji su neuređeni (na nekim delovima od betona, na nekim sa niskim rastinjem); Planskim dokumentom planirani gabarit ulice je promenljiv zbog promenljive širine obostranih trotoara (ali ne manje od 1,50m), a širina kolovoza je 5,00m (deo buduće građevinske parcele zemljišta javne namene - saobraćajne površine jesu i delovi k.p.br. 11925/1 KO Leskovac); Ulica je planom definisana osovinskim koordinatnim tačkama broj 117 (u raskrsnici sa ulicom Nikole Skobaljića) i 116 (u raskrsnici sa ulicom Voje Nikolajevića).

Dozvoljava se jedan kolsko-pešački prilaz sa/na zemljište javne namene - saobraćajnu površinu na k.p.br. 11296 KO Leskovac, Ulicu Zeke Buljubaše, koja se nalazi sa severne strane predmetne građevinske parcela na kojoj se planira izgradnja objekata, a preko k.p.br. 11925/11 KO Leskovac. Maksimalna dozvoljena širina kolsko-pešačkog prilaza (na mestu povezivanja na javni put) je 5,50m, preko trotoara bez upuštanja ivičnjaka, za dvosmerno kretanje vozila.

Rešenje saobraćajnog prilaza i položaj istog mora biti u skladu sa sledećim:

- Obezbediti zone potrebne preglednosti i obezbediti prioritet saobraćaja i bezbednost odvijanja istog na javnom putu;
- Prilikom projektovanja i konturisanja projektno-tehničkih elemenata, odnosno izgradnje priključka prioritet je bezbednost 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.
- 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).
- Prostor za parkiranje vozila obezbeđuje se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine po utvrđenom normativu u Planu generalne regulacije 4 - na građevinskom području GUP-a Leskovca - za blokove 25, 26, 27, 28, 35, 36, 37 i 38 ("Službeni glasnik grada Leskovca", broj 11/14).

Uslovi za izvođenje radova na saobraćajnoj mreži

- 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;
- Zauzeđe javne površine u toku redovne upotrebe objekta ili izgradnje se ne dozvoljava;
- Eventualne štete na kolovozu ili trotoaru investitor je u obavezi da otkloni 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 i objekti

Planirana maksimalna jednovremena snaga za snabdevanje svih potrošača na parceli je 67,16kW.

Na predmetnoj lokaciji, na katastarskoj parceli br. 15293 KO Leskovac postoji aktivno merno mesto sa POD brojem 405000046296, sa odobrenom snagom od 5,75kW.

Ukupna novozahtevana jednovremena snaga, računajući i postojeći priključak, za planirane objekte iznosi 67,16kW. Navedena snaga bi bila raspoređena na šest mernih mesta od kojih 3x11,04kW za stambene delove stambeno poslovnog objekta, 1x17,25kW za poslovni deo i 1x5,75kW za garažu na stambeno poslovnom objektu i 1x11,04kW za stambeni objekat Pr+1. Za priključenje predmetnih objekata postoje potrebni kapaciteti.

Za smeštaj opreme priključaka objekta neophodno je obezbediti: slobodnostojeći merno razvodni orman sa KPK za 6 merna mesta kod međe k.p.br. 15293 i 11924/1 KO Leskovac.

Opis priključka do mernog mesta: od KPK u prolazu poslovnog prostora sa istočne strane objekta broj 1, na k.p. broj 11916 KO Leskovac do KPK SSMO-a kod međe k.p.br. 15293 i 11924/1 KO Leskovac vezu izvesti kablovskim vodom tipa PP00 - A: 4x150 mm². NN izvod za povezivanje se napaja iz TS 10/0,4kV "Nikole Skobaljića 2" - 735.

Merni uređaji: za merenje utrošene el. energije ugraditi pet direktna trofazna dvotarifna elektronska multifunkcionalna brojila aktivne energije 3x230/400V 5 (>60) A 50Hz, kl. tač. 2 sa mogućnošću dvosmerne komunikacije i postojeće monofazno dvotarifno elektronsko multifunkcionalno brojilo aktivne energije 230 V, 5 (>60) A, 50Hz, kl. tač 2 sa mogućnošću dvosmerne komunikacije, koja u svemu moraju da ispunjavaju uslove koje je usvojio Stručni savet EDS-a u Beogradu 22.08.2023. u materijalu: "Funkcionalni zahtevi i tehničke specifikacije AMI/MDM sistema", a kao dokaz o ispunjenju zahteva standarda za OVZJ TIP brojila moraju postojati odgovarajući atesti koji potvrđuju ispunjenje traženih zahteva.

6.3. Telekomunikaciona mreža

6.3.1 Tehnički uslovi za projektovanje i izvođenje radova

Investitor - izvođač radova je obavezan da radove na predmetnom objektu, u odnosu na postojeće TK objekte, predvidi i izvede prema postojećim tehničkim propisima, uputstvima ZJ PTT i navedenim uslovima;

U zoni izvođenja radova na izgradnji predmetnog objekta, prema priloženom zahtevu, postojeća telekomunikaciona infrastruktura (TK kanalizacija, optička i pretplatnička bakarna mreža) prikazana je u situacionom planu u prilogu;

Planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih TK objekata i kablova, ni do ugrožavanja

normalnog funkcionisanja TK saobraćaja, i mora uvek biti obezbeđen adekvatan pristup postojećim TK objektima i kablovima radi njihovog redovnog održavanja i eventualnih intervencija;

Pre početka izvođenja radova potrebno je, u saradnji sa nadležnom službom „Telekoma Srbija” - Služba za mrežne operacije Leskovac, kontakt telefon: 016/3151600, izvršiti identifikaciju i obeležavanje trase postojećih podzemnih TK kablova u zoni planiranih radova (pomoću instrumenta tragača kablova i po potrebi probnim iskopima na trasi), kako bi se utvrdio njihov tačan položaj, dubina i eventualna odstupanja od trasa definisanih izdatim uslovima;

Projektant, odnosno izvođač radova je u obavezi da poštuje važeće tehničke propise u vezi sa dozvoljenim rastojanjima planiranog objekta od postojećih TK objekata i kablova. Unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljena izgradnja i postavljanje objekata (infrastrukturnih instalacija) drugih komunalnih preduzeća iznad i ispod postojećih podzemnih kablova ili kablovske kanalizacije TK mreže, osim na mestima ukrštanja, kao ni izvođenje radova koji mogu da ugroze funkcionisanje elektronskih komunikacija. Projektant, odnosno izvođač radova je dužan da poštuje važeći „Pravilnik o zahtevima za utvrđivanje zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža i pripadajućih sredstava, radio-koridora i obavezama investitora radova pri izgradnji ili rekonstrukciji objekata (”Službeni glasnik RS”, broj 83/24 od 18.10.2024. godine)”;

Zaštitu i obezbeđenje postojećih TK objekata i kablova treba izvršiti pre početka bilo kakvih građevinskih radova i preduzeti sve potrebne i odgovarajuće mere predostrožnosti kako ne bi, na bilo koji način, došlo do ugrožavanja mehaničke stabilnosti, tehničke ispravnosti postojećih TK objekata i kablova;

Građevinske radove u neposrednoj blizini postojećih TK objekata i kablova vršiti isključivo ručnim putem bez upotrebe mehanizacije i uz preduzimanje svih potrebnih mera zaštite (obezbeđenje od sleganja, probni iskopi i sl);

U slučaju eventualnog oštećenja postojećih TK objekata i kablova ili prekida TK saobraćaja usled izvođenja radova, izvođač radova je dužan da preduzeću „Telekom Srbija” a.d. nadoknadi celokupnu štetu po svim osnovama (troškove sanacije i naknadu gubitka usled prekida TK saobraćaja);

Ukoliko u toku važenja ovih uslova nastanu promene koje se odnose na situaciju trase - lokaciju predmetnog objekta, podnosilac zahteva je u obavezi da promene prijavi i zatraži izmenu uslova;

Ovi tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja. Po isteku roka važnosti obavezno je podnošenje zahteva za obnovu tehničkih uslova.

Ukoliko predmetna izgradnja uslovljava izmeštanje postojećih telekomunikacionih objekata, Telekom Srbija će ovlastiti investitora objekta za čiju se izgradnju izdaju uslovi, da u ime i za račun „Telekoma Srbija”, o svom trošku, izradi svu potrebnu zakonski propisanu tehničku dokumentaciju i izvede radove na izmeštanju postojećih objekata elektronskih komunikacija, što će regulisati Ugovorom.

Izvod iz projekta koji sadrži svesku sa rešenjem izmeštanja, zaštite i obezbeđenja postojećih objekata „Telekoma Srbija”, predmer materijala i radova i grafičku dokumentaciju za predmetne radove izmeštanja, zaštite i obezbeđenja

postojećih objekata „Telekoma Srbija“, treba dostaviti obrađivaču uslova radi verifikacije.

Radovi na zaštiti i obezbeđenju, odnosno radovi na izmeštanju postojećih TK objekata/kablova, izvide se o trošku investitora, osim u slučajevima kada je ova oblast drugačije definisana postojećim sporazumima. Obaveza investitora je i da, ukoliko je za predmetnu vrstu radova propisana obaveza regulisanja imovinsko-pravnih odnosa, iste reguliše za buduće trase linijskih infrastrukturnih objekata elektronskih komunikacija „Telekoma Srbije“, pre početka izgradnje.

Izmeštanje treba izvršiti na bezbednu trasu, pre početka radova na izgradnji za koju se traže uslovi.

Prilikom izbora izvođača radova na izmeštanju postojećih TK kablova voditi računa da je izvođač registrovan i licenciran za tu vrstu delatnosti i da bude sa liste kvalifikovanih izvođača radova „Telekoma Srbija“ a.d.

Obaveza investitora je da izvođaču radova, pored ostale tehničke dokumentacije, dostavi i kopiju izdatih uslova (tekst i situacije) i Tehničko rešenje izmeštanja, zaštite i obezbeđenja postojećih TK kablova ugroženih izgradnjom, na koje je „Telekom Srbija“ a.d. dao svoju saglasnost. Za ne postupanje po navedenim uslovima investitor radova snosi punu odgovornost.

Investitor, odnosno izvođač radova je u obavezi da se najmanje 15 dana pre početka izvođenja radova na izmeštanju, zaštiti i obezbeđenju postojećih TK kablova, koji se izvode pre građevinskih radova na izgradnji predmetnog objekta, u pisanoj formi obratiti „Telekomu Srbija“ a.d, nadležnoj Službi za planiranje i izgradnju mreže Niš, Voždova 11, u čijoj nadležnosti se nalazi zona planirane izgradnje radi vršenja stručnog nadzora, sa obaveštenjem o datumu početka radova i imenima nadzornog organa (kontakt telefon) i rukovodioca gradilišta (kontakt telefon).

„Telekom Srbija“ će sa svoje strane odrediti stručno lice radi vršenja nadzora nad radovima na izmeštanju, kao i na zaštiti i obezbeđenju postojećih TK kablova. Prilikom izvođenja radova obavezno je prisustvo stručnog nadzora od strane Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ a.d.

Po završetku radova investitor/izvođač radova je u obavezi da u pisanoj formi obavestiti preduzeće „Telekom Srbija“ a.d. da su radovi na izgradnji ovog objekta završeni.

Po završetku radova na izmeštanju TK objekata/kablova potrebno je izvršiti kontrolu kvaliteta izvedenih radova. Investitor je dužan da uz zahtev za formiranje komisije za kontrolu kvaliteta, dostavi Projekat izvedenog objekta, geodetski snimak i potvrdu Republičkog geodetskog zavoda o izvršenom geodetskom snimanju vodova, podatke o predstavniku investitora i izvođača radova koji će prisustvovati radu komisije.

Nakon završetka svih aktivnosti definisanih Ugovorom, potrebno je da odgovorna lica za praćenje realizacije Ugovora dostave nadležnoj Službi za planiranje i izgradnju mreže Niš potpisan Zapisnik.

U obuhvatu urbanističkog projekta ne postoji TK infrastruktura u vlasništvu Telekoma Srbija. Blizu severoistočne ivice obuhvata postoji podzemni bakarni kabl, na šta treba obratiti pažnju tokom izrade infrastrukturnih priključaka.

TK infrastrukturu Telekom Srbija na lokaciji čini i nadzemna (vazдушna) mreža kablova, čiji se kablovi od razvodne mreže do pojedinačnih pretplatnika ne unose u dokumentaciju, potrebno je tokom izvođenja radova preduzeti sve mere predostrožnosti kojima bi se izbeglo moguće oštećenje nadzemnih kablova, a u slučaju da je potrebno njihovo izmeštanje, obavezni ste da se pravovremeno obratite nadležnoj službi Telekom Srbija - Služba za mrežne operacije Leskovac. Troškove eventualnog izmeštanja snosi izvođač/investitor.

6.3.2 Tehnički uslovi za priključenje objekta na postojeću tk mrežu

Tehnički uslovi za projektovanje unutrašnjih TK instalacija

Izgradnja unutrašnjih TK instalacija je obaveza investitora osim u slučaju kada se drugačije definiše Ugovorom između investitora i Telekom, a prema modelima o poslovno tehničkoj saradnji sa investitorima

Optička pristupna mreža

Izgradnja unutrašnjih TK instalacija je obaveza investitora. 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. Ukoliko se predviđa izgradnja kućne instalacije ona treba da bude urađena u skladu sa važećim standardima strukturnog kabliranja objekata, planirati F/UTP kablove kategorije minimum 5e.

Priključenje planiranog objekta na TK infrastrukturu

Za priključenje novoplaniranog objekta potrebno je izgraditi sledeće:

- S obzirom na postojanje optičke mreže Telekom Srbija na stubovima u blizini obuhvata, priključenje planiranog objekta na TK mrežu Telekom Srbija se može uraditi vazдушnim putem, korišćenjem samonosivog (vazdušnog) optičkog kabla. Najjeftinije i najjednostavnije je da se ovakav priključak uradi tokom izgradnje objekta, pa je naša preporuka da se tada pravovremeno obratite Telekomu Srbija zbog dogovora i saradnje;
- Izgradnja privodnog samonosivog (vazdušnog) optičkog kabla do uvoda u objekat i dalje kroz unutrašnju instalaciju (koju je izradio Investitor) sve do mesta terminacije je obaveza Telekom Srbija;
- Puštanje u TK saobraćaj novih veza (ili seoba) biće izvršeno na zahtev korisnika i posle potpisivanja ugovora za odgovarajuće usluge, što podrazumeva prethodno kablovsko priključenje objekta na pristupnu mrežu Telekom Srbija.

Obaveze oko izgradnje unutrašnjih instalacija u zgradi i polaganja optičkog kabla definišaće se posebnim ugovorom između investitora i Telekom Srbije, prema modelima o poslovno tehničkoj saradnji sa investitorima.

6.4. Toplifikacija objekta

Predmetni objekti nisu predviđeni za priključenje na daljinski sistem grejanja.

Na predmetnoj lokaciji JKP "Toplana" Leskovac nema svojih instalacija.

6.5. Gasifikacija objekta

Predmetni objekat se ne predviđa za priključenje na distributivnu gasovodnu mrežu.

Na predmetnoj lokaciji nema instalacija gasovodne mreže.

6.6. Vodovodna mreža

Na predmetnoj lokaciji u Ul. Zeke Buljubaše ne postoji izgrađena vodovodna mreža. U ulici Voje Nikolajevića postoji izgrađena vodovodna mreža PEHD Ø110. U ulici Nikole Skobaljića postoji izgrađena vodovodna mreža C Ø150.

Izgradnju mreže neophodne za povezivanje objekata na sistem vodosnabedevanja izvršiti na delu od postojeće vodovodne mreže u Ul. Nikole Skobaljića i postojećeg profila Ø150 do predmetne parcele u dužini oko 30m. Predvideti profil ne manji od Ø63. Prema Zakonu o javnoj svojini, dozvola za izgradnju ili rekonstrukciju vodovodne mreže treba da glasi na grad Leskovac. Nakon sprovedenog postupka izgradnje nedostajuće infrastrukture stiču se uslovi za priključenje predmetnog objekta.

Takođe moguće je ostvariti priključak na vodovodnu mrežu profila Ø150 u ulici Nikole Skobaljića, sa južne strane objekta, ukoliko investitor obezbedi prethodnu saglasnost vlasnika na parceli k.p.br. 11916 KO Leskovac za prolaz vodovodnih instalacija i smeštaj vodomerne šahte.

Kada se steknu uslovi za direktno priključenje objekta na vodovodnu mrežu predvideti dva priključka na vodovodnu mrežu, za po jedna za oba predviđena objekta. U vodomernoj šahti za stambeno-poslovni objekat predvideti dva vodomera, jedan za stambeni i jedan za poslovni deo objekta. Vodomernu šahtu predvideti na 1-1,5m od regulacione linije unutar parcele, na mestu koje će biti dostupno za očitavanje vodomera (ako je moguće u zelenoj površini).

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

6.7. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda

Na predmetnoj lokaciji postoji izgrađena kanalizaciona mreža, u ulici Zeke Buljubaše profila B Ø800 na koju se može ostvariti priključak za poslovni i stambeni objekat.

Revizionu šahtu predvideti na 1-1,5m iza regulacione linije.

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

U cilju smanjenja količina atmosferskih voda koje se odводе u opštu kanalizaciju odvođenje atmosferskih voda sa parking prostora (van objekta) potrebno je planirati ugradnjom travnate rešetke (raster) sa ispunom od trave ili dekorativnih kamenčića, pri čemu je 35% od ukupne površine beton, gde god je to moguće. Alternativa je ugradnja propusnog betona na delu pristupnih saobraćajnica unutar kompleksa, koji može da propusti veće količine vode. Ovo se postiže povećanim prazninama unutar samog materijala u odnosu na standardni beton, te se omogućava da atmosferska voda direktno ponire u prvi sloj iznad podzemnih voda.

Sve upotrebljene vode koje se upuštaju u uličnu kanalizacionu mrežu treba prilagoditi uslovima koje propisuju MDK vrednosti Pravilnika o sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju („Sl. glasnik grada Leskovca" br.29/17).

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

U fazi razrade projekta i izrade projekta konstrukcije, ukoliko projektant konstrukcije zatraži, potrebna je izrada elaborata geomehaničkih ispitivanja tla za konkretnu lokaciju gradnje. Elaboratom geomehaničkih ispitivanja tla se, između ostalog, dokazuju svojstva i nosivost tla, preporučuje način fundiranja i proverava nivo podzemnih voda.

Prilikom projektovanja objekata obavezno je projekte izraditi prema zahtevima Evrokoda 8 (EN 1998-1), uzimajući u obzir seizmički hazard za povratni period od 475 godina, po parametru maksimalnog horizontalnog ubrzanja na tlu tipa A od 0,15g (VIII MCS).

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U okviru zaštite životne sredine sagledavaju se uticaji na kvalitet životne sredine kao i neophodni uslovi i mere prilikom planirane izgradnje objekta, a kasnije i u periodu eksploatacije objekata.

Planirani novi objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova, kao i pri upotrebi građevinskih materijala, imati u vidu specifičnost namene objekta sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova. Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazove zagađenje zamljišta, vode, vazduha, ili na drugi način degradira životna sredina. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije. Što je više moguće, a obavezno pretežno, upotrebljavati materijale proizvedene na ekološki način i materijale koje je moguće reciklirati nakon isteka perioda upotrebe objekta.

Za planirani objekat se ne podnosi Zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu, u skladu sa zakonskim propisima. Objekat nije na listi projekata za koje je obavezna niti na listi projekata za koji se može zahtevati studija o proceni uticaja na životnu sredinu, u skladu sa Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (Službeni glasnik RS, br. 114/2008).

8.1. Način evakuacije otpada sa parcele

Upravljanje otpadom regulisano je centralnim sistemom prikupljanja, odnošenja i odlaganja komunalnog otpada na sanitarnu deponiju.

Sakupljanje otpada se vrši u specijalnim posudama, tipiziranim kontejnerima. Novi korisnici usluga kao vlasnici, odnosno pravna lica koja koriste poslovni prostor snabdevaju se posudama za sakupljanje komunalnog otpada, a broj i vrstu posuda određuje davalac usluge u zavisnosti od površine poslovnog prostora, vrste delatnosti i količine komunalnog otpada, što je definisano Ugovorom sa korisnikom.

Posude za sakupljanje otpada nabavljaju sami korisnici usluga, i ovim urbanističkim projektom predviđeno je mesto za postavljanje jednog tipskog kontejnera za sakupljanje otpada zapremine 1,10m³, kao i dve kante za prikupljanje reciklažnog otpada. Broj i vrsta kontejnera i/ili kanti je promenljiv i biće tačno određen prilikom sklapanja ugovora korisnika usluga sa javnim preduzećem nadležnim za odvoženje smeća.

Površina za postavljanje kontejnera je betonirani plato, koji može biti i ograđen žičanom ili živom ogradom. Postavljanje sudova (kontejnera i kanti) za sakupljanje otpada realizovati uz poštovanje principa primarne selekcije otpada. Prostor za kontejnere/posude za otpad prikazan je na grafičkim priložima Urbanističkog projekta.

8.2. Mere zaštite od požara

Prilikom projektovanja objekata i instalacija u potpunosti se pridržavati zakonske regulative, odgovarajućih tehničkih pravilnika, propisa, standarda i tehničkih preporuka iz predmetne oblasti.

Prilikom projektovanja i izvođenja radova na izgradnji objekta, koji se radi prema zakonu koji uređuje oblast planiranja i izgradnje, moraju se obezbediti osnovni zahtevi zaštite od požara tako da se u slučaju požara:

- 1) očuva nosivost konstrukcije tokom određenog vremena;
- 2) spreči širenje vatre i dima unutar objekta;
- 3) spreči širenje vatre na susedne objekte;
- 4) planiraju pristupni putevi i prolazi za vatrogasna kola do objekta;
- 5) omogući sigurna i bezbedna evakuacija ljudi, odnosno njihovo spasavanje.

8.3. Ostale mere zaštite

8.3.1. Mere za neometeno kretanje osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama

Pri projektovanju pešačkih staza, hodnika i ostalih pešačkih komunikacija, primenjene su zakonom predviđene mere i rešenja koja omogućavaju invalidnim licima neometano i kontinualno kretanje i pristup, a u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama (Službeni glasnik RS, br. 22/2015). U objektu, radi nesmetanog kretanja osobama sa invaliditetom, čiste dimenzije kabine/platforme lifta su najmanje 110x140cm.

8.3.2. Mere energetske efikasnosti

S obzirom na namenu planiranog objekta, shodno zakonskim propisima u oblasti energetske efikasnosti zgrada, potrebno je poštovati Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada (Službeni glasnik RS, broj 61/2011) i Pravilnik o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada (Službeni glasnik RS, broj 69/2012).

8.3.3. Mere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih opasnosti

U cilju zaštite ljudi, materijalnih i drugih dobara od ratnih razaranja, elementarnih i drugih nepogoda, i opasnosti u miru i ratu, ukupno uređenje i izgradnja objekta biće realizovani uz primenu odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na predmetnoj lokaciji, kao i u neposrednom okruženju ne postoje objekti koji su pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I FAZNOST IZGRADNJE

Gabariti objekata, površina (bruto i neto), visina objekta, kao i unutrašnji raspored i organizacija prostora, definisani su Idejnim rešenjem koje je sastavni deo ovog urbanističkog projekta, a isto će se koristiti za postupak izdavanja lokacijskih uslova.

Idejna rešenja za predmetne objekte spakovana su kao poseban elaborat koji sadrži i tehnički opis objekta čija se gradnja planira. Neophodno je da se u daljoj razradi projekta (PGD, PZI) koriste svi parametri ovog Urbanističkog projekta i Idejnog rešenja koje je sastavni deo.

Za izgradnju objekta se planira fazna gradnja, i to:

Faza I - stambeni objekat spratnosti Pr+1

Faza II - stambeni poslovni objekat spratnosti Pr+1+Ps

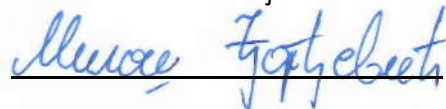
Obe faze predstavljaju funkcionalne celine i mogu se izvoditi pojedinačno bilo kojim redosledom.

11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovaj Urbanistički projekat predstavlja urbanističko - tehnički dokument, tj. urbanistički osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju objekta na predmetnom području obuhvata projekta, saglasno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Potvrđivanje i nadzor nad sprovođenjem projekta vršiće organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma - Grad Leskovac, Gradska uprava Grada Leskovca, Odeljenje za urbanizam.

Odgovorni urbanista:
Miloš Đorđević, dipl.inž.arh.
licenca UP 02 broj 221A22422

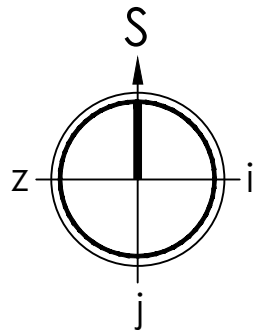




GRAFIČKI DEO

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
 GRANICA PLANA GENERALNE REGULACIJE 4
 REGULACIONA LINIJA
 KOLOVOZ



- ŠKOLE SPECIJALNE NAMENE
 OBJEKTI UČENIČKOG STANDARDA
 SPORTSKO-REKREATIVNI OBJEKTI
 PROSTRONO-PEJZAŽNI OBJEKTI JAVNOG KORIŠĆENJA
 POSTOJEĆA TRAFOSTANICE 10/0,4 kV
 GROBLJE
 PIJACA
 POVRŠINA JAVNE NAMENE (POVRŠINA U FUNKCIJI PIJACE)
 ZAJEDNIČKA BLOKOVSKA POVRŠINA
 PORODIČNO STANOVANJE
 STANOVANJE SA POSLOVANJEM
 VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
 VIŠEPORODIČNO STANOVANJE I POSLOVANJE
 POSLOVNO-PROIZODNA ZONA
 POSLOVANJE (USLUŽNE DELATNOSTI)
 LINIJSKI CENTAR
 UTVRĐENA NEPOKRETNOST KULTURNA DOBRA - CELINE
 DOBRA KOJA IMAJU SPOMENIČKA SVOJSTVA - OBJEKTI A
 DOBRA KOJA IMAJU SPOMENIČKA SVOJSTVA - OBJEKTI B

IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE 4 U LESKOVCU - plan namene površina

LIST BROJ: 1 R=1:2500

URBANISTIČKI PROJEKAT

LOKACIJA:

k.p.br. 15293 KO Leskovac

INVESTITOR: Auto-moto društvo LE DOO
Đorđa Stamenkovića 11, Leskovac"IVEKS PLUS" DOO
Ž. N. Brke 30, Babušnica
DATUM: januar 2026.

ODGOVORNI URBANISTA:

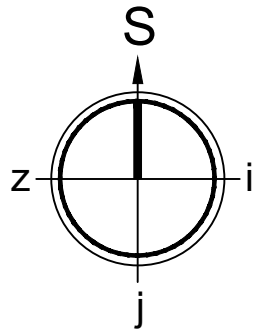
dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

licenca UP 02 broj 221A22422

SARADNICI NA PROJEKTU:

dipl.inž.arh. Miljan Ristić

dipl.inž.z.o.p. Dušan Đorđević



LEGENDA:

- granice katastarskih parcela
- obuhvat UP
- faktičko stanje
- žičana ograda
- betonska ograda
- betonska bandera
- kanalizacioni šaht

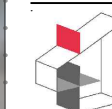
POSTOJEĆE STANJE
NA ORTOFOTO PODLOZI
sa obuhvatom urbanističkog projekta

LIST BROJ: 2 R=1:250

URBANISTIČKI PROJEKAT

LOKACIJA:

k.p.br. 15293 KO Leskovac

INVESTITOR: Auto-moto društvo LE DOO
Đorđa Štamenkovića 11, Leskovac"IVEKS PLUS" DOO
Ž. N. Brke 30, Babušnica
DATUM: januar 2026.

ODGOVORNI URBANISTA:

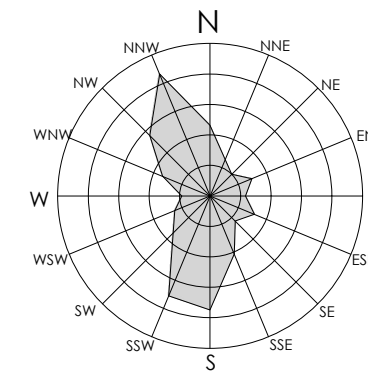
dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

licenca UP 02 broj 221A22422

SARADNICI NA PROJEKTU:

dipl.inž.arh. Miljan Ristić

dipl.inž.z.o.p. Dušan Đorđević



LEGENDA:

- granice katastarskih parcela
- obuhvat UP
- gabariti planiranih objekata
- - - horizontalna projekcija objekata
- susedni objekti (faktičko stanje)
- × × × × × uklonjeni objekti
- regulacija ulice
- - - građevinska linija
- kolovoz po PGR-u
- osovine javnih saobraćajnica
- osovina interne saobraćajnice

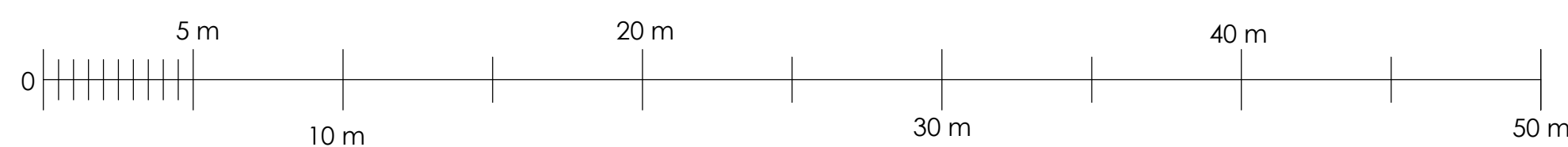
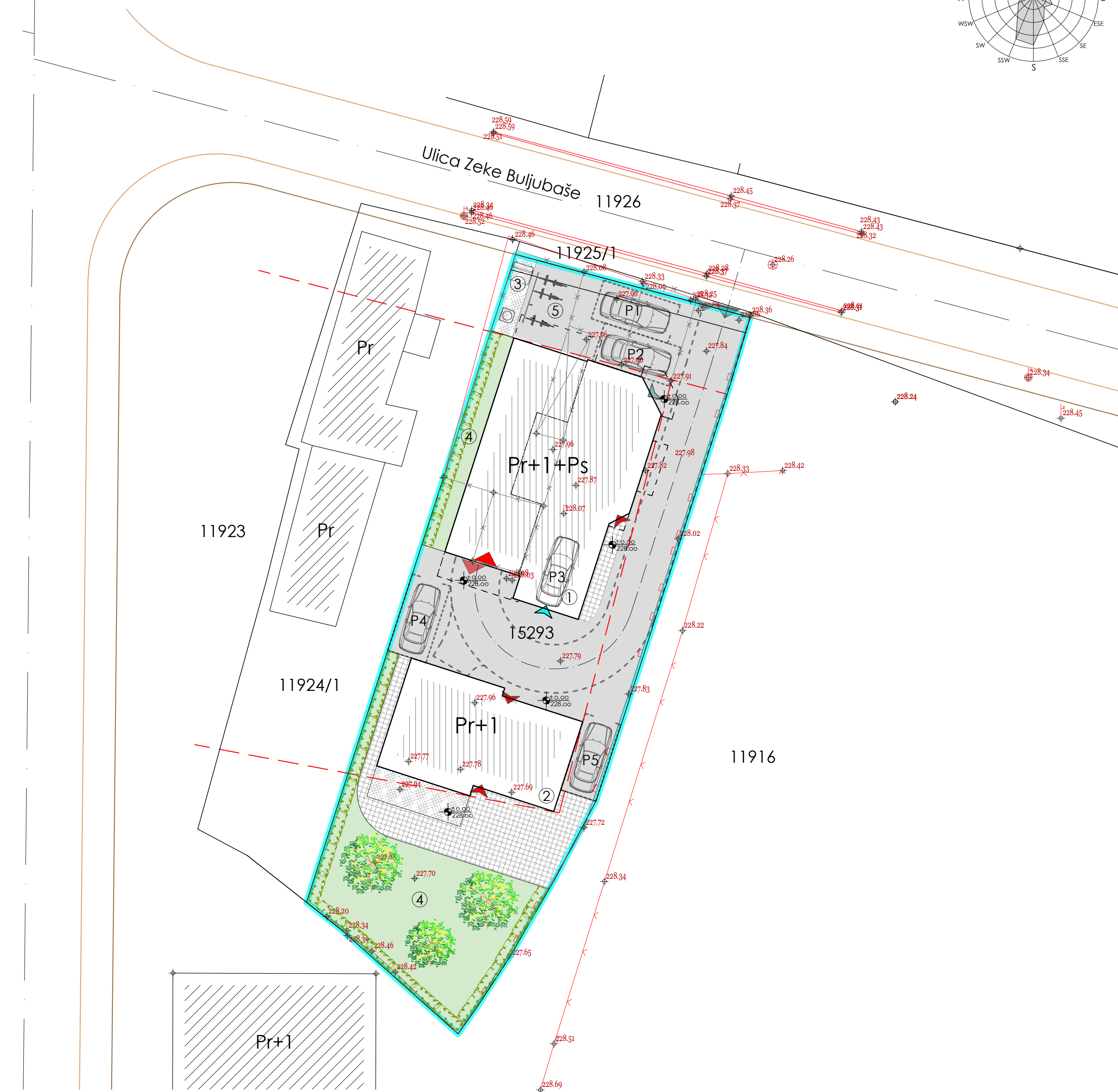
- ▲ pešački prilaz
- ▲ kolski ulaz
- ▲ ulaz i izlaz na liniju tehničkog pregleda

- ▲ ulaz u poslovni deo
- ▲ ulaz u stambeni deo
- ▲ ulaz u garažu

- projektovane visinske kote
- kote terena u postojećem stanju

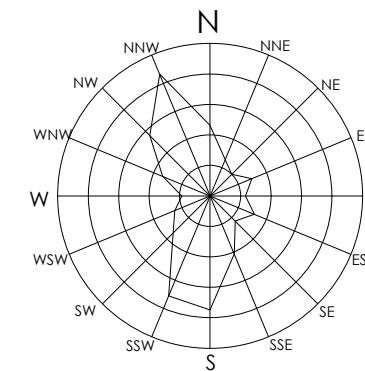
- 1 - planirani stambeno-poslovni objekat
- 2 - planirani porodični stambeni objekat
- 3 - prostor za kontejnere za otpad
- 4 - travnjak
- 5 - parking za bicikle
- P1 do P4 - parking mesta

- saobraćajna površina (asfalt)
- beton popločanje
- betonska površina
- travnjak



SITUACIONO REŠENJE

LIST BROJ: 3	R=1:200	ODGOVORNI URBANISTA:
URBANISTIČKI PROJEKAT		dipl.inž.arh. Miloš Đorđević
LOKACIJA:		licenca UP 02 broj 221A22422
k.p.br. 15293 KO Leskovac		
INVESTITOR: Auto-moto društvo LE DOO		
Đorđa Stamenkovića 11, Leskovac		
"IVEKS PLUS" DOO		
Ž. N. Brke 30, Babušnica		
DATUM: januar 2026.		
		SARADNICI NA PROJEKTU:
		dipl.inž.arh. Miljan Ristić
		dipl.inž.z.o.p. Dušan Đorđević



LEGENDA:

- grance katastarskih parcela
- obuhvat UP
- gabariti planiranih objekata
- horizontalna projekcija objekata
- susedni objekti (faktičko stanje)
- uklonjeni objekti
- regulacija ulice
- građevinska linija
- kolovoz po PGR-u
- osovine javnih saobraćajnica
- osovina interne saobraćajnice

- pešački prilaz
- kolski ulaz
- ulaz i izlaz na liniju tehničkog pregleda

- ulaz u poslovni deo
- ulaz u stambeni deo
- ulaz u garažu

- projektovane visinske kote
- kote terena u postojećem stanju

- 1 - planirani stambeno-poslovni objekat
- 2 - planirani porodični stambeni objekat
- 3 - prostor za kontejnere za otpad
- 4 - travnjak
- 5 - parking za bicikle
- P1 do P4 - parking mesta

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA
INTERNE SAOBRAĆAJNICE

br.	Y	X
S1	7578383.50	4760808.94
S2	7578376.40	4760786.27
S3	7578370.14	4760783.06
S4	7578366.93	4760789.32

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA
SAOBRAĆAJNICE PO PGR-U

br.	Y	X
116	7578406.62	4760802.75
117	7578339.23	4760820.79
118	7578339.25	4760822.37

REGULACIONO-NIVELACIONO
I SAOBRAĆAJNO REŠENJE
sa osnovom prizemlja

LIST BROJ: 4 R=1:200
URBANISTIČKI PROJEKAT
LOKACIJA:
k.p.br. 15293 KO Leskovac
INVESTITOR: Auto-moto društvo LE DOO
Đorđa Stamenkovića 11, Leskovac

ODGOVORNI URBANISTA:
dipl.inž.arh. Miloš Đorđević
licenca UP 02 broj 221A22422

"IVEKS PLUS" DOO
Ž. N. Brke 30, Babušnica
DATUM: januar 2026.

SARADNICI NA PROJEKTU:
dipl.inž.arh. Miljan Ristić
dipl.inž.z.o.p. Dušan Đorđević

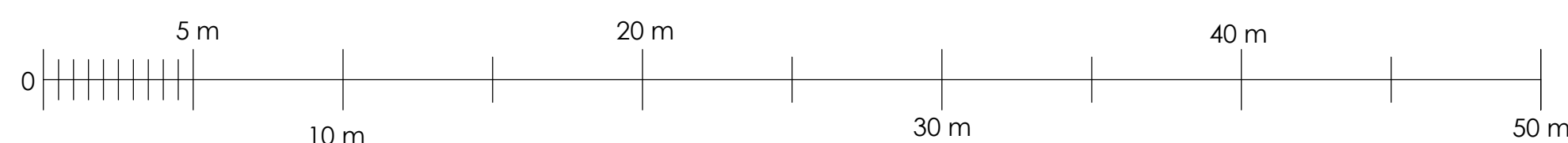
118
117

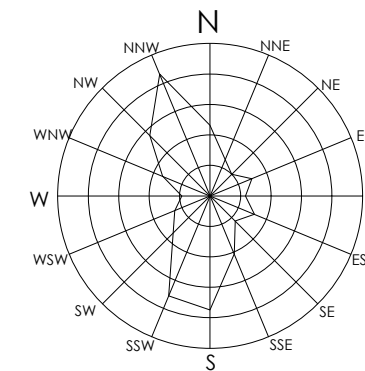
Ulica Zeke Buljubaše 11926

11923

11924/1

11916





LEGENDA:

- granice katastarskih parcela
- obuhvat UP
- gabariti planiranih objekata
- - - horizontalna projekcija objekata
- susedni objekti (faktičko stanje)
- × × × uklonjeni objekti
- regulacija ulice
- - - građevinska linija
- kolovoz po PGR-u
- osovine javnih saobraćajnica
- - - osovina interne saobraćajnice

- ▲ pešački prilaz
- ▲ kolski ulaz
- ▲ ulaz i izlaz na liniju tehničkog pregleda

- ▲ ulaz u poslovni deo
- ▲ ulaz u stambeni deo
- ▲ ulaz u garažu

- projektovane visinske kote
- kote terena u postojećem stanju

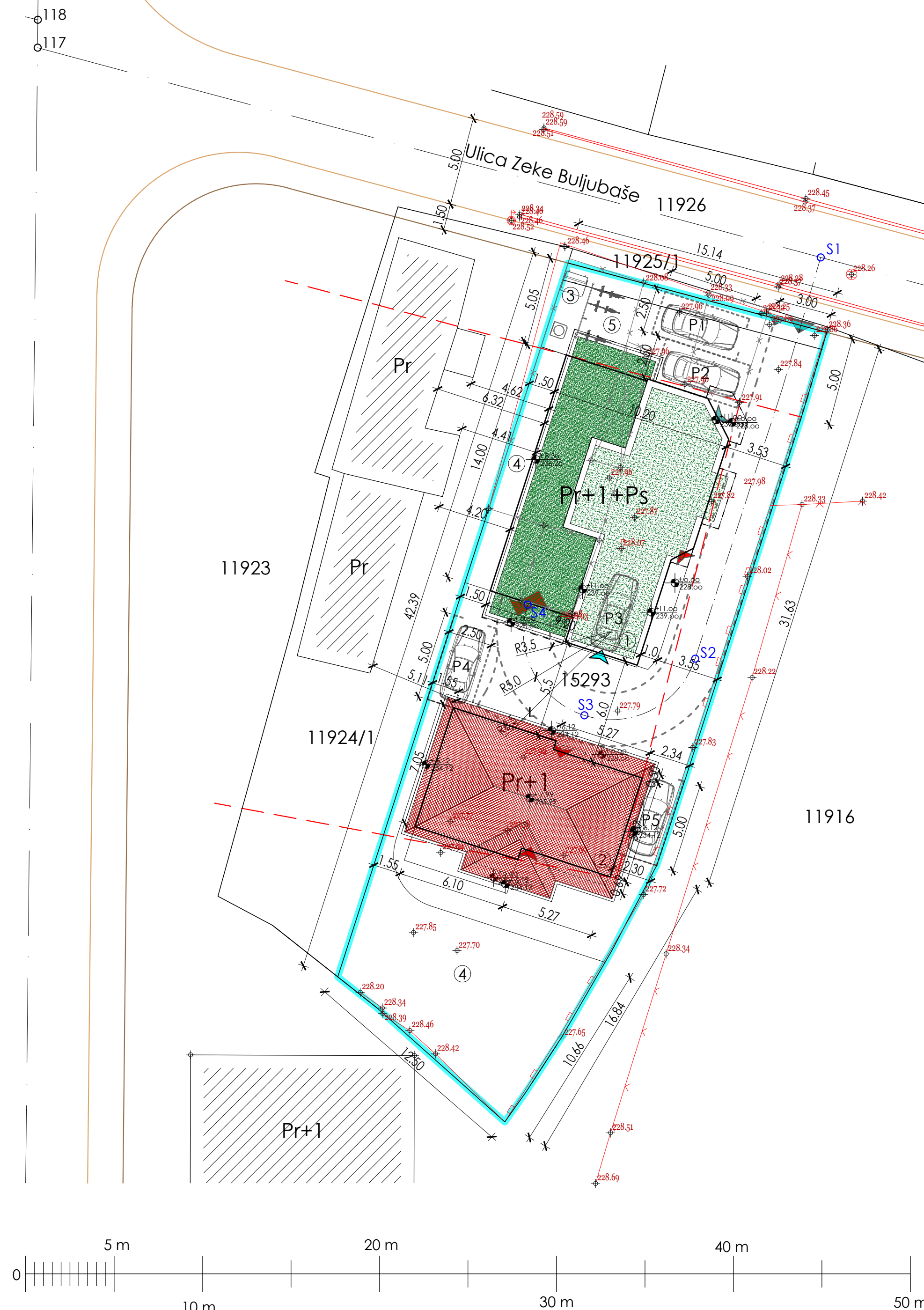
- 1 - planirani stambeno-poslovni objekat
- 2 - planirani porodični stambeni objekat
- 3 - prostor za kontejnere za otpad
- 4 - travnjak
- 5 - parking za bicikle
- P1 do P4 - parking mesta

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA
INTERNE SAOBRAĆAJNICE

br.	Y	X
S1	7578383.50	4760808.94
S2	7578376.40	4760786.27
S3	7578370.14	4760783.06
S4	7578366.93	4760789.32

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA
SAOBRAĆAJNICE PO PGR-U

br.	Y	X
116	7578406.62	4760802.75
117	7578339.23	4760820.79
118	7578339.25	4760822.37

REGULACIONO-NIVELACIONO
I SAOBRAĆAJNO REŠENJE
s a o s n o v o m k r o v a

LIST BROJ: 5 R=1:200
URBANISTIČKI PROJEKAT
LOKACIJA:
k.p.br. 15293 KO Leskovac
INVESTITOR: Auto-moto društvo LE DOO
Đorđa Stamenkovića 11, Leskovac
"IVEKS PLUS" DOO
Ž. N. Brke 30, Babušnica
DATUM: januar 2026.

ODGOVORNI URBANISTA:
dipl.inž.arh. Miloš Đorđević
licenca UP 02 broj 221A22422
SARADNICI NA PROJEKTU:
dipl.inž.arh. Miljan Ristić
dipl.inž.z.o.p. Dušan Đorđević

LEGENDA:

- granice katastarskih parcela
— obuhvat UP
— gabariti planiranih objekata
- - - horizontalna projekcija objekata
— susedni objekti (faktičko stanje)
× × × uklonjeni objekti
— regulacija ulice
— gradjevinska linija
— kolovoz po PGR-u
— osovine javnih saobraćajnica
— osovina interne saobraćajnice

- ▲ pešački prilaz
▲ kolski ulaz
▲ ulaz u poslovni deo
▲ ulaz u stambeni deo
▲ ulaz u garažu

- projektovane visinske kote
● kote terena u postojećem stanju

- 1 - planirani stambeno-poslovni objekat
2 - planirani porodični stambeni objekat
3 - prostor za kontejnere za otpad
4 - travnjak
5 - parking za bicikle
P1 do P4 - parking mesta

- postojeća vodovodna mreža Ø100 i Ø150
- - - vodovodna cev do vodomerne šahte za priključenje objekata Ø63
— postojeća fekalna kanalizacija Ø800
- - - kanalizaciona mreža za priključenje objekata
- - - postojeći niskonaponski elektroenergetski vod javne mreže
- - - planirani podzemni el. vod za priključenje planiranih objekata
— postojeća TGC kablovska kanalizacija
- - - telekomunikacioni vod za priključenje stambeno-poslovnog objekta
— GAS — GAS — planirana distributivna gasovodna mreža

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA
INTERNE SAOBRAĆAJNICE

br.	Y	X
S1	7578383.50	4760808.94
S2	7578376.40	4760786.27
S3	7578370.14	4760783.06
S4	7578366.93	4760789.32

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA
SAOBRAĆAJNICE PO PGR-U

br.	Y	X
116	7578406.62	4760802.75
117	7578339.23	4760820.79
118	7578339.25	4760822.37

PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
sa priključcima na spoljnu mrežu

LIST BROJ: 6 R=1:200
URBANISTIČKI PROJEKAT
LOKACIJA:
k.p.br. 15293 KO Leskovac
INVESTITOR: Auto-moto društvo LE DOO
Đorđa Stamenkovića 11, Leskovac

ODGOVORNI URBANISTA:
dipl.inž.arh. Miloš Đorđević
licenca UP 02 broj 221A22422

"IVEKS PLUS" DOO
Ž. N. Brke 30, Babušnica
DATUM: januar 2026.

SARADNICI NA PROJEKTU:
dipl.inž.arh. Miljan Ristić
dipl.inž.z.o.p. Dušan Đorđević



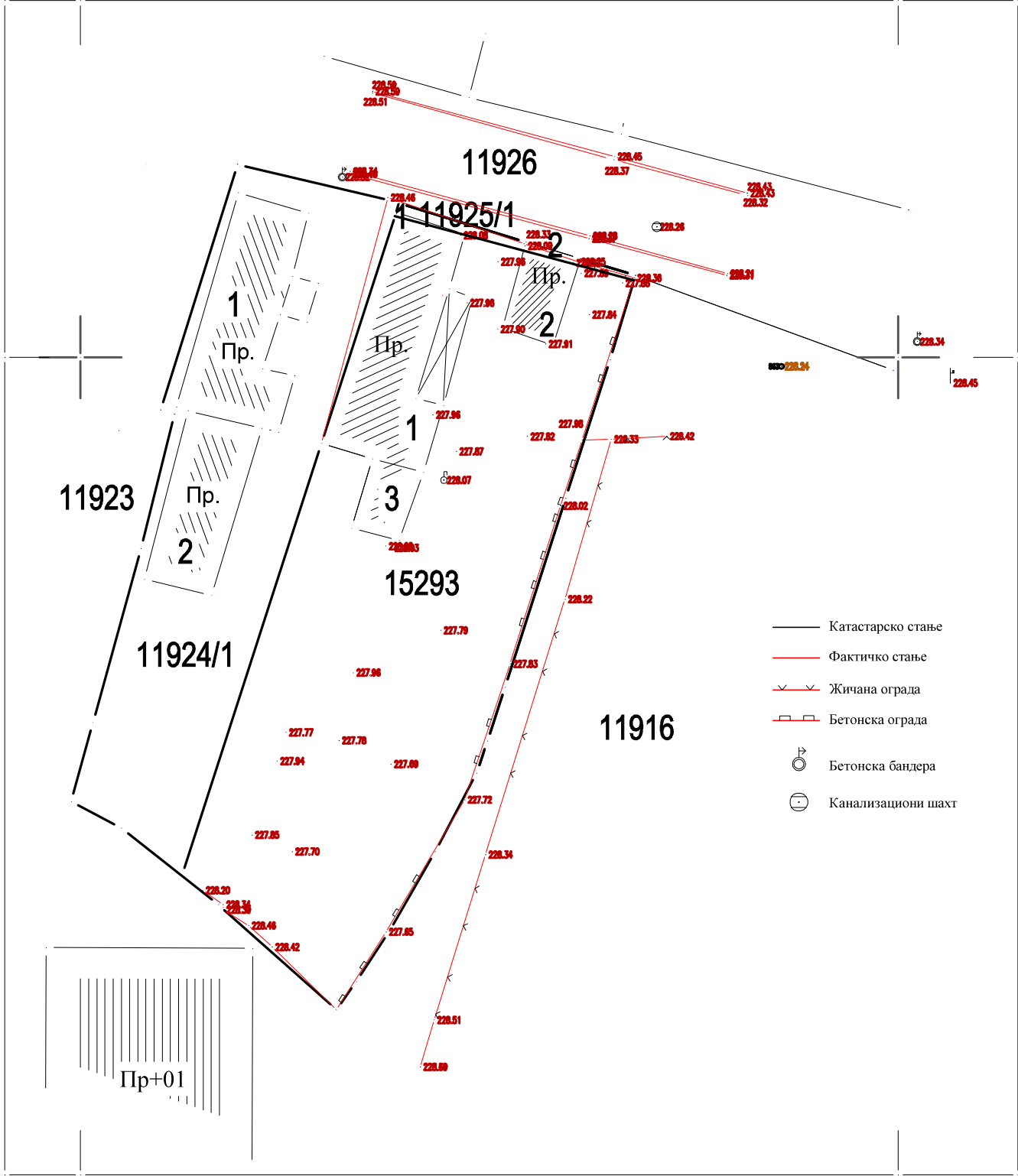
PODLOGE, USLOVI I SAGLASNOSTI

Катастарско - топографски план

Локација:"К.О. Лесковац, к.п.бр. 15293, 11925/1" - 1

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ

7J 18-25-16



РАЗМЕРА 1:500

КАТАСТАРКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЗЕ ЛИСТОВА

К.О. Лесковац

1

Катастарско - топографски план израдио
ГЕОДЕТСКИ БИРО
РАДЕНКО ПРЕМЕР ЛЕСКОВАЦ

[Handwritten signature]

Miloš Radenković PR
Inženjerske delatnosti i tehničko
savetovanje geodetski biro



RADENKO PREMIER
LESKOVAC



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	350-354/25-02 од 07.07.2025.године
	Број и датум издавања информације	350-354/25-02 од 09.07.2025.године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за изградњу стамбеног и пословног објекта на КП.бр.15293 КО Лесковац настале Пројектом препарцелације који је потврдило Одељење за урбанизам градске управе града Лесковца, Потврдом бр.350-134/23-02 од 09.02.2023.године
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Ауто-мото друштво ЛЕ д.о.о. Лесковац, улица Ђорђа Стаменковића бр.11, Лесковац
	Приложена документација	Копија катастарског плана бр.953-065-26021/2025 од 04.07.2025.године, за КП.бр.15293 КО Лесковац, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац
	Адреса локације -место, улица и број	Лесковац
	Плански основ	План генералне регулације 4 ("Службени гласник града Лесковца" бр.11/14)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Зона А, блок 12а
	Спровођење планског документа на предметној локацији	План генералне регулације 4 ("Службени гласник града Лесковца" бр.11/14) Детаљнија разрада Урбанистичким пројектом
	Намена земљишта по важећој планској документацији	Вишепородично становање са пословањем

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Вишепородично становање са пословањем
-------------------------	---------------------------------------

2.ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на функционалне целине/секторе

ЗОНА А:

Представља градско грађевинско земљиште у оквиру грађевинског подручја, чија намена је одређена планом вишег реда „Зона становања“ – породично и вишепородично становање са пратећим компатибилним делатностима. Током развоја у протеклом периоду, „зона становања“ прерасла је у „мешовиту зону са претежном наменом – становање“ и представља типичан пример градске зоне са неповољном физичком структуром.

Границе зоне: на северу граница зоне се поклапа са јужном регулационом линијом ул. Млинске, на западу са источном регулационом линијом реке Ветернице, на истоку са западном регулационом линијом ул.Краља Петра Првог. Јужна граница зоне А граничи се са ул.Радничке и ул.Солунских ратника.

Обухвата површину од 82,1 ха.

Постојећа и планирана плановима вишег реда саобраћајна структура, структура стамбених и нестамбених објеката, квалитет, степен и индекс изграђености целокупне физичке структуре, неизграђене површине грађевинског земљишта и остали наслеђени и планирани плановима вишег реда урбанистички параметри, утицали су на то да се предметна Зона подели на 22 блокова и 3 УФЦ (урбанистичке функционалне целине). Предложена концепција саобраћајног решења нам даје могућност да наведене урбанистичке функционалне целине назовемо Блоковима са ознакама 1,2,3.....22. Оваква подела, која се дата на графичком прилогу број 6. Карта зонирања – подела на блокове омогућава ефикаснију и бржу реализацију урбанистичког плана.

У оквиру граница Зоне, издваја се УФЦ аЗ – површина регулације реке Ветернице. Њена реализација биће по ППР-е.

Блок 12

- **Граница:** источна регулациона линија ул.Николе Скобаљића, северна регулациона линија улице Солунских ратника и западна и јужна регулациона линија ул. Воје Николајевића,
- **Земљиште:** грађевинско,
- **Намена:** мешовита (породично и вишепородично становање, пословање, комуналне делатности - „Зелена пијаца“ и саобраћајне површине),
- **Изграђеност:** 95%,
- **Инфраструктура:** задовољавајући капацитети – постоје могућности проширења,
- **П=** 3,01 ха,
- **Планира се:** 1. унапређење становања (смањење индекса заузетости и повећање индекса изграђености – могуће вишепородично становање са повећањем спратности),
2. изградња нових садржаја пословања,
3. опремање Блока недостајућим садржајима,
4. надградња саобраћајне матрице и интегрисање у Зону,
5. уређење и опремање јавних површина.

- **Реализација:** ППР (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфичног“ уређења дела простора, изградње објеката од општег значаја, објеката инфраструктуре, а нарочито изградње вишепородичних објеката тј. урбана обнова дела Блока где је заступљено породично становање и слично – потребно је да се ради ПДР-е или урбанистички пројекат). За овај Блок карактеристична је појава "заједничке блоковске површине" нарочито у јужном делу Блока (12а целина - простор између ул.Зеке Буљубаше и ул.Солунских Ратника). У оквиру овог простора дефинисани су отворени концентрисани и линијски простори, интерне саобраћајне површине (колско-пешачке, колске и пешачке комуникације), приступни и отворени паркинзи, издвојени пословни објекти.

Потребно је реконструисати и или реализовати пешачке или колске комуникације уз постојеће или планиране објекте. Партерно уређење пешачких комуникација реализовати тако да чине целину, односно да се третирају јединствено и целовито. На овај начин остварује се функционално повезивање садржаја најатрактивнијих тачака унутар простора. За уређење ових површина, обавезна је израда "урбанистичког пројекта". Постојећи објекти породичног становања, који су легално саграђени а нису у складу са урбанистичким нормативима који важе за предметну Зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за нормално функционисање а према урбанистичким правилима уређења и грађења који важе за ову Зону.

Објекти и површине остале намене

Планом су утврђене физичке структуре које се могу задржати и реконструкцијом усагласити са планираним окружењем у оквиру стамбених и радних зона. Дефинисане су целине где се постојећи индустријски комплекси трансформишу у складу са савременим технолочким захтевима. Заменом постојећег грађевинског фонда, унапредиће се квалитет становања, приврђивања, пословања и животне средине. Кроз основну намену могуће је интегрисати различите садржаје који не представљају супротност.

Ревитализовати и трансформисати простор – уз могућност парцелације (уситњавања) постојећих и формирање нових комплекса у оквиру радних, комуналних и зелених зона, као и формирање склада у оквиру постојећих стамбених зона, према планираним саобраћајницама и критеријумима за величину парцеле датим у поглављу 3. Правила грађења

Табела 14. Табела основних и компатибилних намена

ОСНОВНА НАМЕНА		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге	Привређивање	Водно земљиште
	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-

Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. *Намене објекта чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.*

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

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

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска 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.

У границама Плана, посебно у Зони „А“ - „стечене обавезе“ јесу катастарске парцеле изграђених објеката без грађевинске дозволе (у процесу легализације), који се прихватају планом, у оквиру грађевинског подручја које због своје површине, облика, положаја, неодговарајућег приступа на површине јавне намене или из других разлога, не могу рационално уредити и користити. У тим случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта (до покретања и спровођења поступка урбане комасације), као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу (ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ - Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и24/11 - Члан 70.)

Формирање грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта без грађевинске дозволе (до покретања и спровођења поступка урбане комасације) ради се у сл. случајевима:

– постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља само земљиште испод објекта,

– постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља земљиште испод објекта и не изграђену површину која нема потребну – минималну површину дефинисану овим Планом (не задовољава урбанистичке параметре),

– постојећа катастарска парцела где је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити земљиште за редовну употребу постојећег објекта, када је власник објекта физичко или правно лице, а као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија или правно лице чији је оснивач јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија или друго правно, односно физичко лице.

– Када се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно за који је донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом, када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија, односно лица чији су они оснивачи.

Ако је неопходна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, за формирање грађевинске парцеле потребна је примена правила садржаних у важећем планском документу, која се нарочито односе на положај постојећег објекта у односу на регулацију и границе катастарске парцеле, услове и начин обезбеђивања приступа парцели, општи минимум у погледу површине који парцела мора испуњавати у односу на намену постојећег објекта или се примењују општа правила за формирање грађевинске парцеле прописана у подзаконском акту којим су утврђена општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

Дефинисани положај грађевинске линије у односу на регулациону је обавеза, док је приказ физичких структура оријентациони.

3.1.2. Општа правила грађења

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по зонама, урбанистичким функционалним целинама и подцелинама.

Правила се примењују:

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката
- као смерницу за израду Планава детаљне регулације.

Напомена: Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску линију јавног пута у зависности од функције и ранга пута. Планирана грађевинска линија се одређује у односу на регулациону линију и односи се на изградњу нових објеката. Сви затечени постојећи објекти свих намена који су делом или у целини испред планиране нове грађевинске линије а нису у коридору планиране нове регулације се задржавају, а њихова обнова, реконструкција, доградња или надградња може се вршити у оквирима њихових постојећег габарита по правилима која се односе на планирану претежну намену. Грађевинска линија надземних делова објеката се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Она је по правилу на грађевинском земљишту 5m од спољне регулације, 3m од спољне регулације, па и на самој регулацији.

Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:

Намена објеката и простора

- основна намена - према карти намена површина
- компатибилне намене /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.
- није дозвољена намена објеката који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и
- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку

- У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5m од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано).

- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.

- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати

планирану грађевинску линију,

грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4 м, се не обрачунава у БРГП.

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског паркета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност новопланираног објекта на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Уређење парцеле

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

Правила за оградивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се оградивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40м уз сагласност суседа).

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

2.3.2. Локације за које је предвиђена израда урбанистичког пројекта

У складу са Планом, урбанистички пројекти ће се радити за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације. Урбанистичким пројектом за урбанистичку-архитектонску разраду локације, може се утврдити промена и прецизније дефинисање планираних намена, у оквиру планом дефинисаних компатибилности, без спровођења процедуре измене плана.

Урбанистички пројекат ради се за целину дефинисану планом (грађевински комплекс). Дозвољена је фазна реализација простора, унутар целине за коју се прописује Урбанистички пројекат. Фазност реализације дефинисати Урбанистичким пројектом, у складу са правилима парцелације (минималном и максималном) парцелом.

Урбанистички пројекат неопходно је урадити за површине и објекте:

- У „контакт зони главних градских саобраћајница“ за евентуалну изградњу објеката компатибилних садржаја,

- На површинама јавне намене уколико се укаже потреба за изградњу садржаја и објеката од јавног интереса – простор садашње робне и кинеске пијаце. Планирана је изградња комбиноване специјализоване/зелене пијаце,

- За површине и објекте у Блоквима и деловима Блокова где је заступљена **"заједничка блоковска површина - грађевинско земљиште"**,

- У случају трансформације породичног у вишепородично становање,

- За појединачне грађевинске парцеле и објекте, који не задовољавају минималне урбанистичке параметре за предметну Зону, у циљу провере прописаних параметара за зону.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Вишепородични стамбени објекти

Изграђени су:

- у оквиру УФЦ А2,
- Блоквима 22 и 12.

Планирана је изградња у оквиру:

- УФЦ А4 и
- На свим површинама у оквиру Зоне А где се створе урбанистички услови за изградњу објеката вишепородичног становања (спајањем више породичних грађевинских парцела у једну, тоталном реконструкцијом дела или целог блока и сл.)

У оквиру простора ГУП-а, предметни објекти припадају просторно функционалној целини I ЦЕНТАР са потцелином:

- Ib - шири центар – шири градски центар – између првог и другог прстена градских магистрала;
- Становање средњих густина (максималне $G_n=200$ ста-новника/ха)

Изградња нових и обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;
- реконструкција постојећих објеката 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;
- реконструкција постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Доградња и надградња равних тераса за вишепородичне и остале објекте

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

- Објектом се сматра зграда (група зграда) изграђена као једна архитектонско- грађевинска целина без обзира на број улаза (ламела), са или без дилатационих разделница, у непрекинутом низу, са грађевинском линијом која је паралелна са регулационом линијом, поклапа се с њом или су поједине ламеле повучене у односу на њу. Услови за реконструкцију објекта са равним кровом могу се дати само за појединачне објекте или за објекте у групама, где се подразумева јединствено и једновремено пројектовање, а извођење може бити етапно.

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

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

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

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

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

Могући начини обликовања дограђене - надграђене етаже:

а) Повучена последња етажа од фасаде објекта, односно грађевинске линије према улици или габариту објекта. Етажа може тада имати пуну спратну висину, без могућности изградње корисних површина над њом, већ само кровни покривач малог нагиба - плитак кров. Зона осталог дела постојећег равног крова може се радити као проходна или непроходна тераса са покривачем испод нивоа постојећег венца.

б) Коси кров са почетном висином постојећег венца у зависности од нагиба и геометрије крова. Нивои изнад осовине надграђене етаже (тавански простор) не могу се формирати као независне корисне површине већ само као галеријски делови етаже - дуплекс станови или заједничке просторије зграде.

в) Мансардни кров максималне висине прелома косих равни од 1.60м рачунајући од коте готовог пода до плафонске завршне облоге на месту прелома косих равни. Нагиби кровних равни су максимално 70 степени по обиму фасаде и максимално 30 степени за остали део крова. За евентуални тавански простор важе одредбе као под б).

Није дозвољена изградња мансардних кровова у виду тзв. капа са препустима изван хоризонталног габарита објекта.

г) Поткровље обликовано према савременим архитектонским тенденцијама уз поштовање свих наведених општих правила, важећих прописа, стандарда и основних архитектонско- естетских принципа (равнотежа маса, ритам, добре пропорције, хармонија и др.).

Евентуални тавански простор изнад поткровне етаже може се користити за заједничке просторије зграда, евакуационе противпожарне путеве и сл. Изузетно се може користити и као проширење стамбеног простора поткровне етаже (за собе за спавање и купатило) по систему дуплекс станова.

На основу општих правила грађења, обавезна је израда архитектонског и конструктивног решења у више варијанти, које се доставља надлежној служби. При изради техничке документације и извођењу доградње-надградње, потребно је водити рачуна о статичкој стабилности објекта.

Услови за формирање нових грађевинских парцела за изградњу вишепородичних стамбених објеката, укрупњавањем постојећих породичних грађевинских парцела или тоталном реконструкцијом дела или целог Блока:

Урбанистички параметри, а нарочито индекс изграђености (I_{iz}) и индекс заузетости (I_{za}), треба да буду у функцији одрживог развоја становања на предметном простору.

Карактеристични су урбанистички параметри за овај простор – густина насељености не одговара једном граду а још мање „централној градској зони“ („ЦЕНТАР ЈУГ“). – посебно индекс изграђености.

Планирани максимални урбанистички параметри (стечена планска обавеза - ППР града Лесковца):

- $G_n = 200,00$ ст/ха (средња густина становања)
- $I_{из} =$ до 2,4 за новопланиране објекте (не изграђено грађевинко земљи- ште)
до 3,2 у зони обнове и реконструкције,
до 4,2 у мешовитој и зони пословања
- $I_{за} =$ до 50 % за новопланиране објекте(не изграђено грађевинко земљи- ште)
до 70% у мешовитој зони,
до 80% у зони обнове и реконструкције

На простору Зоне А, густина становања није добро избалансирана. Евидентиране су конценрације локација са максималним искоришћењем (ромско насеље) кефицијента изграђености а самим тим и до велике густине блока или више блокова (нарочито оних који су локацијски популарни). Грађене су мање стамбене јединице на парцели са високим индексом искоришћености (ромско насеље и до 100% искоришћености и неки стари делови стамбених насеља чији индекс искоришћености прелази и 80%) . Више таквих парцела у једном блоку доводи до низа других урбаних проблема. Густина насељености у границама ППР-е је различита и креће се од 65 ст/ха до 250ст/ха – средња за цело подручје плана је 75ст/ха.

ГУП-ом је прецизиран појам максималне средње густине – 200 ст/ха за зону „Б“ шири градски центар коме и припада предметни план.

Избалансирана средња вредност густине постиже се већом густином изградње односно повећањем $I_{из}$ (индекса изграђености) и смањењем индекса заузетости (тамо где је параметар прекорачио дозвољене вредности) – вишепородичне зграде, блоковски начин изградње а мање породични самостојећи објекти мале спратности.

Исказани показатељи густине становања одређују спратност, а тиме и могуће типологије стамбене изградње.

Да би се, у наведеним Блоковима предметне Зоне, постигла избалансирана средња вредност густине изградње („урбана трансформација“), потребно је да се Блокови, где је заступљена изградња чисто породичног становања,

трансформишу у Блокове мешовите изградње са претежном наменом – вишепородично становање.

За новопланиране површине и објекте формиране тоталном реконструкцијом дела Блока или целог Блока, урбанистички параметри су следећи:

Грађевинска парцела у овој зони може да се намени и за чисто пословање и то из области трговине на мало, угоститељства, здравствене и социјалне заштите, културне и друштвене активности општег карактера.

Оптимална спратност вишепородичног стамбеног објекта је **По+П+4+Пк**, максимална По+П+8 (максимална спратност важи само у случају трансформације на нивоу грађевинског блока).

Производне делатности у овој зони се не могу дозволити.

Напред наведене вредности се могу постићи формирањем УФЦ-а у оквир једног Блока или у оквиру граница целог Блока. То подразумева „спајање више грађевинских парцела породичне изградње у једну“ односно стварање урбанистичких услова за изградњу више од једног вишепородичног објекта.

Напред наведени урбанистички параметри омогућују инвеститорима оптималне услове изградње, а граду избалансiranу средњу вредност густине становања. За овакав начин изградње обавезна је израда „Урбанистичког пројекта“.

На површинама наведених Блокова, дозвољена је изградња вишепородичних објеката у виду „изолованих ВП објеката“ у Зони породичне изградње. Код ове врсте изградње урбанистички параметри су строжији, а инвеститорима мање исплативи односно немају економску оправданост. Исказани параметри су преузети, као планска обавеза из ГУП-а:

Минимална површина парцеле за вишепородично становање.....600m²

Минимална површина парцеле за вишепородично становање са пословањем.....800m²

Минимални урбанистички параметри за вишепородично становање у зонама урбане трансформације - у оквиру границе Плана предвиђен је овакав тип изградње за "станове социјалног становања" -УФЦ А4

-површина парцелемин. 600 m² мин. Ии=1,2 Из= 40%

-површина парцелемин. 1000 m² мин. Ии=2,2 Из= 40%

-површина парцелемин. 2000 m² мин. Ии=3,5 Из= 50%

Максимална спратност По+П+8 (максимална спратност важи само у случају трансформације на нивоу грађевинског блока).

Минимална ширина фронта парцеле:

-за слободностојеће стамбене објекте20,00m

-за објекте у прекинутом низу15,00m

У централној градској зони, где је становање претежна намена, захтевна је урбана структура "мешовите намене" - вишепородично становање са пословањем или пословање са вишепородичним становањем. Овакав вид становања као претежна намена, планира се, управо, у Зони "А".

а) Максимални урбанистички параметри за вишепородично становање са пословањем у Зони "А" - зони урбане обнове тоталне реконструкције целог Блока:

Гн = 200,00 ст/ха (средња густина становања)

Ииз= до 4,2

Иза= до 70%

Максимална спратност По+П+8

б) Максимални урбанистички параметри за вишепородично становање са пословањем у Зони "А" - зони урбане обнове тоталне реконструкције целог Блока (издвојене површине и објекти):

Гн = 200,00 ст/ха (средња густина становања)

Ииз= до 3,2

Иза= до 80%

Максимална спратност По+П+8

УФЦ „А2“

У оквиру Зоне „А“ у Блоку 15, формирана је УФЦ „А2“ – вишепородичних стамбено пословних објеката. На површини од 0,5ха од тога 1,2ха припада саобраћајним површинама. УФЦ "А2" се састоји од три грађевинске парцеле различитих урбанистичких параметара и површина и објеката од јавног интереса (саобраћајне површине и комунални објекти). Изграђени објекти - стамбено пословни, грађени су посебно, на појединачним грађевинским парцелама и као такви имају неповољне урбанистичке параметре са нерационалном урбанистичком структуром. Обједињени у УФЦ-у "А2" урбанистички параметри су повољни, на нивоу планираних у оквиру Зоне са рационалном физичком структуром.

Максималне вредности урбанистичких параметара изградње су:

Иза = 70%

Спратност: По+П+4+Пк, уз обавезну проверу израдом

урбанистичког пројекта.

Најмања дозвољена удаљеност стамбених објеката међусобно и од граница парцела

Међусобна удаљеност

Минимална међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката, осим у низу је 5,0m.

Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4,0m.

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

За изграђене објекте који су удаљени мање од 3,0 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност од границе парцеле

Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, минимално удаљење од границе суседне парцеле износи $\frac{1}{3}$ висине објеката, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката које је прописано.

Вишепородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Стамбени, пословно стамбени (пословање у приземљу) за вишепородичне објекте

На грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта – гаража са обезбеђивањем минимално гаражних места $\frac{1}{2}$ броја у односу на број станова планираних у главном објекту. Услови за изградњу помоћног објекта – гаража не морају да се обезбеде уколико се у оквиру сутеренске или приземне етажe главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила мин. $\frac{1}{2}$ броја у односу на број планираних станова.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА

ОСТАЛИ УСЛОВИ:

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

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

НАПОМЕНА:

ПРИЛОГ:

Саставни део Информације о локацији су и графички прилози из планског документа:

План намена површина

План регулације и нивелације

План спровођења

Пројекат препарцелације

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 дин.изн. и 95/18, 38/19, усклађени дин.изн.86/19, 90/2019-испр.,98/2020-усклађени дин.изн.144/20, 62/21-усклађени дин.изн.,138/2022 и 54/2023-усклађени дин.изн.92/2023, 59/2024 усколађени дин.изн.63/2024-измена и допуна усклађ.дин.изн.94/2024) наплаћена је такса од 3 520,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист Републике Србије.

ОБРАЂИВАЧ

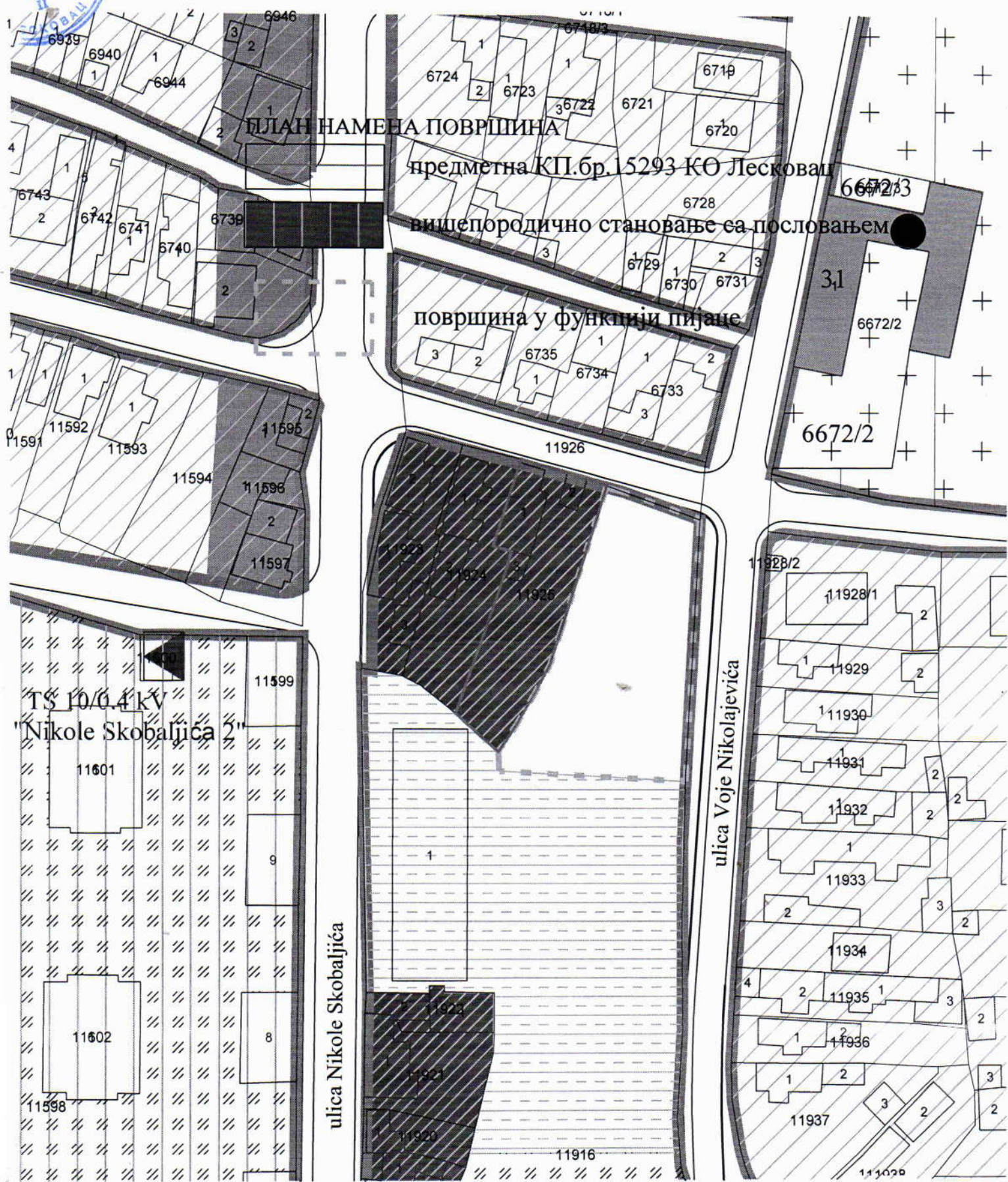
Данијела Миленковић,
дипл.пр.планер

РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Данијела Миленковић,
дипл.пр.планер

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић,
дипл.правник



ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА

предметна КП.бр. 15293 КО Лесковац

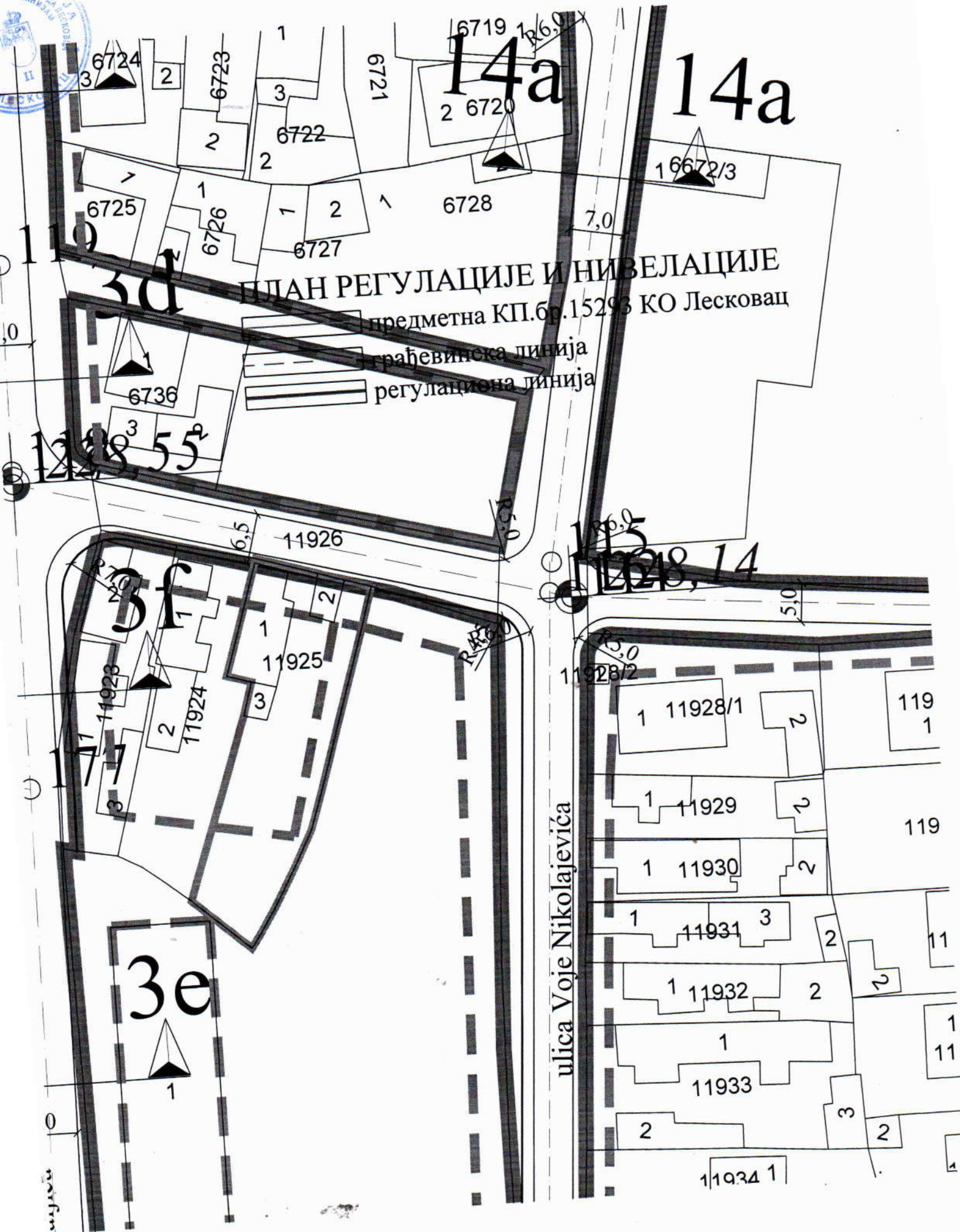
вишепородично становање са пословањем

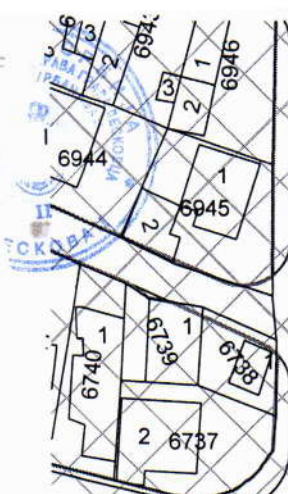
површина у функцији пијаче

TS 10/0.4 kV
"Nikole Skobaljića 2"

ulica Nikole Skobaljića

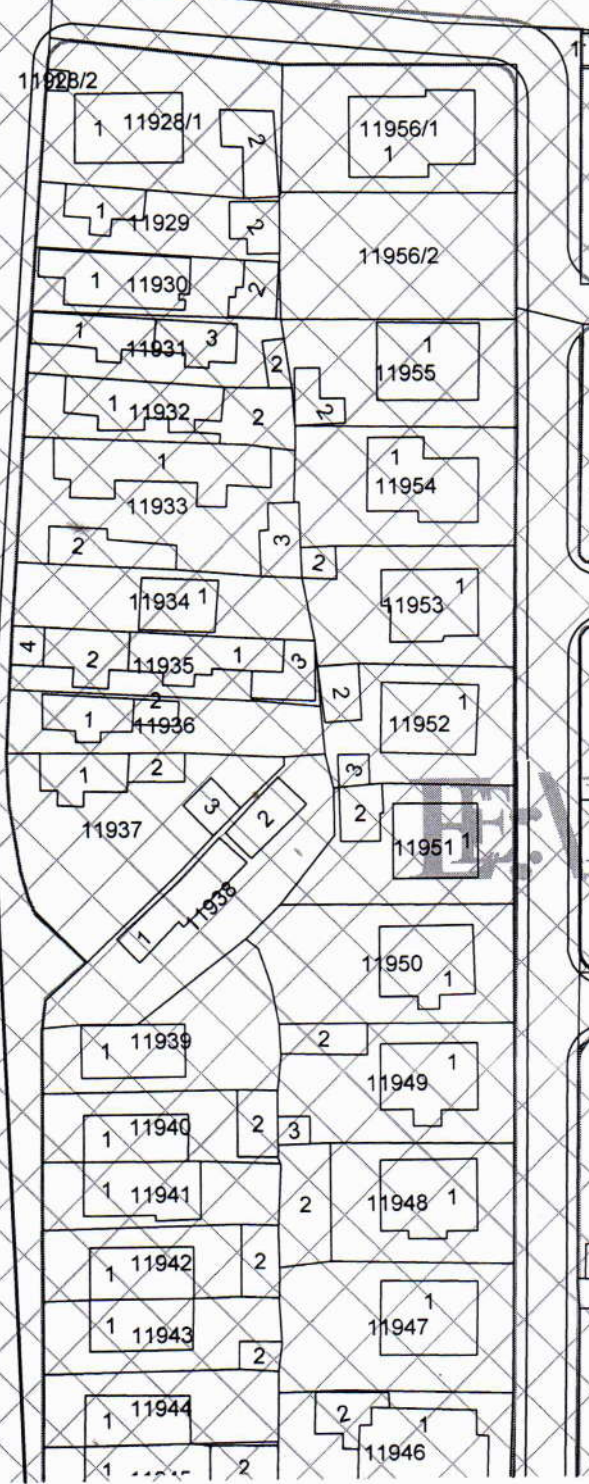
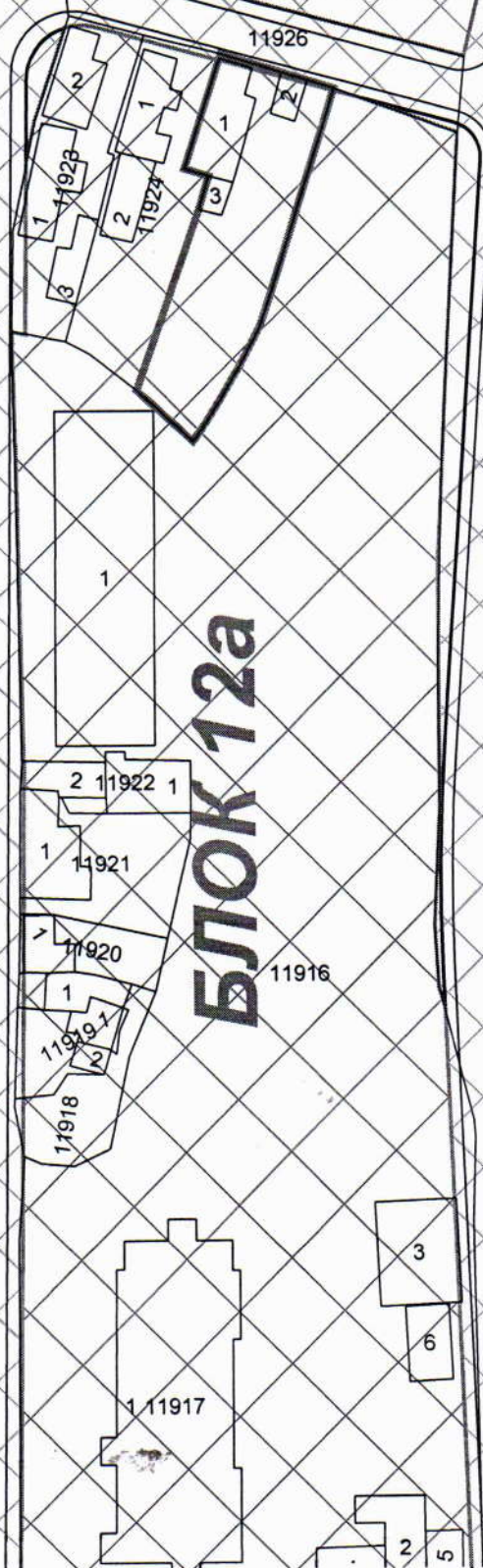
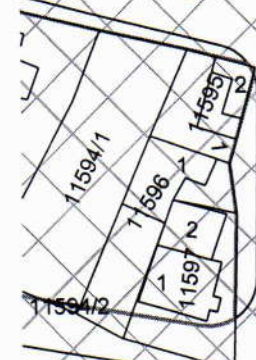
ulica Voje Nikolajevića



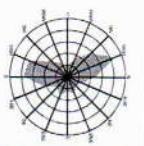


5	4
---	---

ПЛАН СПРОВОЂЕЊА
предметна КП бр. 15293 КО Лесковац
спровођење Урбанистичким пројектом
6733



ПРОЈЕКАТ ПРЕПАРЕЛАЦИЈЕ
КП БР. 11924 И 11925
КО ЛЕСКОВАЦ
P=1:200



- ЛЕГЕНДА:**
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - КОЛОВОЗ
 - ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

- КП БР. 11924 И 11925 КО Лесковац
Обухват пројекта парцелације П=1.054m²
- КП БР. 11925 након препарцелације,
П=670m²
- КП БР. 11924 након препарцелације,
П=375m²
- Део КП БР. 11349 који се одваја у корист
јавне површине и регулације по ПП-у 4,
П=9m²

Међна линија која се укида

КООРДИНАТЕ УВЕДЕНИХ
ПРЕЛОМНИХ ТАЧКА:

Р.БР.	X	Y
1	7578398.22	4760688.62
2	7578383.84	4760694.71
3	7578364.74	4760794.74
4	7578356.21	4760768.31

**DRAFTING EKO DOO
LESKOVAC**

ул. Ватлики одред бр. 21, 16000 Лесковац

ПРОЈЕКАТ ПРЕПАРЕЛАЦИЈЕ
КП БР. 11924 И 11925
КО ЛЕСКОВАЦ

Инвеститор:
Димитријевић Јовица и
Димитријевић Катарина
ул. Пролетерска бр. 28
16000 Лесковац

Одговорни урбаниста:
Милековић Д. Милековић,
Дипл. инж. - арх.

Пројекат
Милековић Д.
Димитријевић Јовица и
Димитријевић Катарина
ул. Пролетерска бр. 28
16000 Лесковац

Потпис:
Милековић Д.

Печат:
Димитријевић Јовица и
Димитријевић Катарина
ул. Пролетерска бр. 28
16000 Лесковац

Лист бр. 6





AAAE9742394564697

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2561200-Д/10.02-438068/2-25

12. 12. 2025 год.

11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр. 12

5.20. трајно
ПР-ЕНГ-01.19/01

5.20-трајно

Наш број: 2561200-Д.10.02-438068/2-25

Лесковац, 27.11.2025. г.

АУТО - МОТО ДРУШТВО ЛЕ ДОО
ЛЕСКОВАЦ

Ђорђа Стаменковића 11

16000 ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за к.п. бр. 15293 КО Лесковац

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д.10.02-438068/1-25 од 29.10.2025. г. у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације за к.п. бр. 15293 КО Лесковац, град Лесковац, која се налази у обухвату Плана генералне регулације 4 у Лесковцу, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложено идејно решење и ситуациони план локације за предметну локацију стамбеног објекта Пр+1 и стамбено - пословног објекта Пр+2 у улици Зеке Буљубаше, на кп. бр. 15293 К.О. Лесковац, град Лесковац, установили смо да је планирана максимална једновремена снага од 67,16 kW.

Увидом у базу података купаца утврдили смо да на предметној локацији, на катастарској парцели бр. 15293 КО Лесковац постоји активно мерно место са следећим подацима:

- мерно место са ПОД бројем 405000046296, са одобреном снагом од 5,75 kW,

Укупна новозахтевана једновремена снага, рачунајући и постојећи прикључак, за планиране објекте износи 67,16 kW. Наведена снага би била распоређена на 6 мерна места од којих 3 x 11,04 kW за стамбене делове, 1 x 17,25 kW за пословни део и 1 x 5,75 kW за гаражу на стамбено пословном објекту Пр+2 и 1 x 11,04 kW за стамбени објекат Пр+1.

Анализом постојећег стања ЕЕО, на предметном простору, констатовали смо да за прикључење предметног објекта постоје потребни капацитети.

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључака објекта: слободностојећи мерно разводни орман са КПК за 6 мерна места, код међе к.п. бр. 15293 и 11924/1 КО Лесковац.

Опис прикључка до мерног места: од КПК у пролазу пословног простора, са источне стране објекта број 1, на к.п. број 11916 КО Лесковац до КПК ССМО-а код међе к.п. бр. 15293 и 11924/1 КО Лесковац везу извести кабловским водом типа РР00 - А; 4x150 mm². НН извод за повезивање се напаја из ТС 10/0.4 kV "Николе Скобаљића 2" - 735.

Мерни уређаји: за мерење утрошене ел. енергије уградити пет директна трофазна двотарифна електронска мултифункционална бројила активне енергије 3x230/400V, 5 (≥60) А, 50Hz, кл. тач. 2 са могућношћу двосмерне комуникације и постојеће монофазно двотарифно електронско мултифункционално бројило активне енергије 230 V, 5 (≥60) А, 50Hz, кл. тач. 2 са могућношћу двосмерне комуникације, која у свему морају да испуњавају услове које је усвојио Стручни савет

ЕДС-а у Београду, 22.08.2023. г. у материјалу: "Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система", а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести који потврђују испуњење тражених захтева.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку спровођења обједињене процедуре.

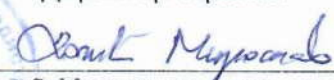
С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка





мр Дочић Мирослав, дипл. ел. инж.

Наш знак: 119/2025 -7228/1
Датум: 07.11.2025.

ИВЕКС ПЛУС ДОО
Бабушница

Ул.Живојина Николића Брке бр.30
Бабушница

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.7228 од 29.10.2025.год

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта спратности Пр+1 и стамбено-пословног објекта спратности Пр+2 у Ул.Зеке Буљубаше у Лесковцу, на КП бр.15293 КО Лесковац.

Приложена документација је урађена од стране ИВЕКС ПЛУС ДОО Бабушница.

Планиране потребе за водом нису дате у Идејном решењу као ни потребе за противпожарном заштитом.

У техничкој документацији за издавање локацијских услова дефинисате потребне количине воде за стамбени део, пословни део и уколико је потребно количину воде за противпожарну заштиту.

ВОДОВОД

На предметној локацији у ул. Зеке Буљубаше не постоји изграђена водоводна мрежа.

У улици Воје Николајевића постоји изграђена водоводна мрежа ПЕХД Ø110.

У улици Николе Скобаљића постоји изграђена водоводна мрежа С Ø150.

За случај потребе противпожарне заштите објекта потребно је остварити прикључак већег профила, за шта је потребно извршити изградњу водоводне мреже профилем Ø110 у јужном тротоару улице. Уколико нема потребе за противпожарном заштитом, предвидети профил не мањи од Ø63. Изградњу извршити на делу од постојеће водоводне мреже у ул. Николе Скобаљића и постојећег профила Ø150 до предметне парцеле у дужини око 30m, а све у складу са одредбама члана 135, став 11 Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл."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, 83/2018 и 31/2019, 37/2019 - др.закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члану 30 Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.87/2023).

Према Закону о јавној својини, дозвола за изградњу или реконструкцију водоводне мреже треба да гласи на град Лесковац. Након спроведеног поступка изградње недостајуће инфраструктуре стичу се услови за прикључење предметног објекта.

Такође могуће је остварити прикључак на водоводну мрежу профила Ø150 у улици Николе Скобаљића, са јужне стране објекта, уколико инвеститор обезбеди претходну сагласност власника на парцели КП бр.11916 КО Лесковац за пролаз водоводних инсталација и смештај водомерне шахте.

Када се стекну услови за директно прикључење објекта на водоводну мрежу предвидети два прикључка на водоводну мрежу, за два објекта. У водомерној шахти за стамбено-пословни објекат предвидети два водомера, један за стамбени и један за пословни део објекта.

Водомерну шахту предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за читавање водомера (ако је могуће у зеленој површини).

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

КАНАЛИЗАЦИЈА

На предметној локацији постоји изграђена канализациона мрежа, у улици Зеке Буљубаше профила Б Ø800 на коју се може остварити прикључак за пословни и стамбени објекат. Ревизиону шахту предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

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

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

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

Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл.гласник града Лесковца“ бр.29/17).

2. Уплата динара (без урачунатог ПДВ-а)

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

Претходни услови ЈКП "Водовод"-а важе до промене локацијских услова

На приложеној ситуацији су учртане инсталације водовода и канализације мреже на предметној локацији.

Инвеститор се упућује да поступи према члану 44. Одлуке о водоводу и канализацији града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2015 и 16/2017), те одјави коришћење воде за објекте који су срушени или су предвиђени за рушење, подношењем захтева комуналном предузећу ЈКП

Водовод Лесковац у року од 15 дана од престанка коришћења објекта, при чему је бивши корисник дужан да приложи доказе да је измирио своју обавезу према комуналном предузећу. Трошкове искључења коришћења воде, као и трошкове поновног прикључивања, сноси подносилац захтева.

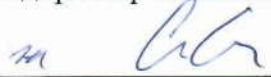
Издати услови за пројектовање и прикључење за израду Урбанистичког пројекта не могу се користити за издавање локацијских услова.

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

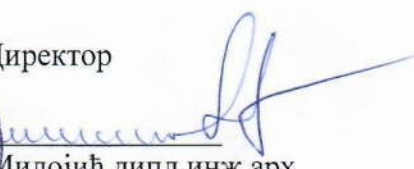
Обрадила

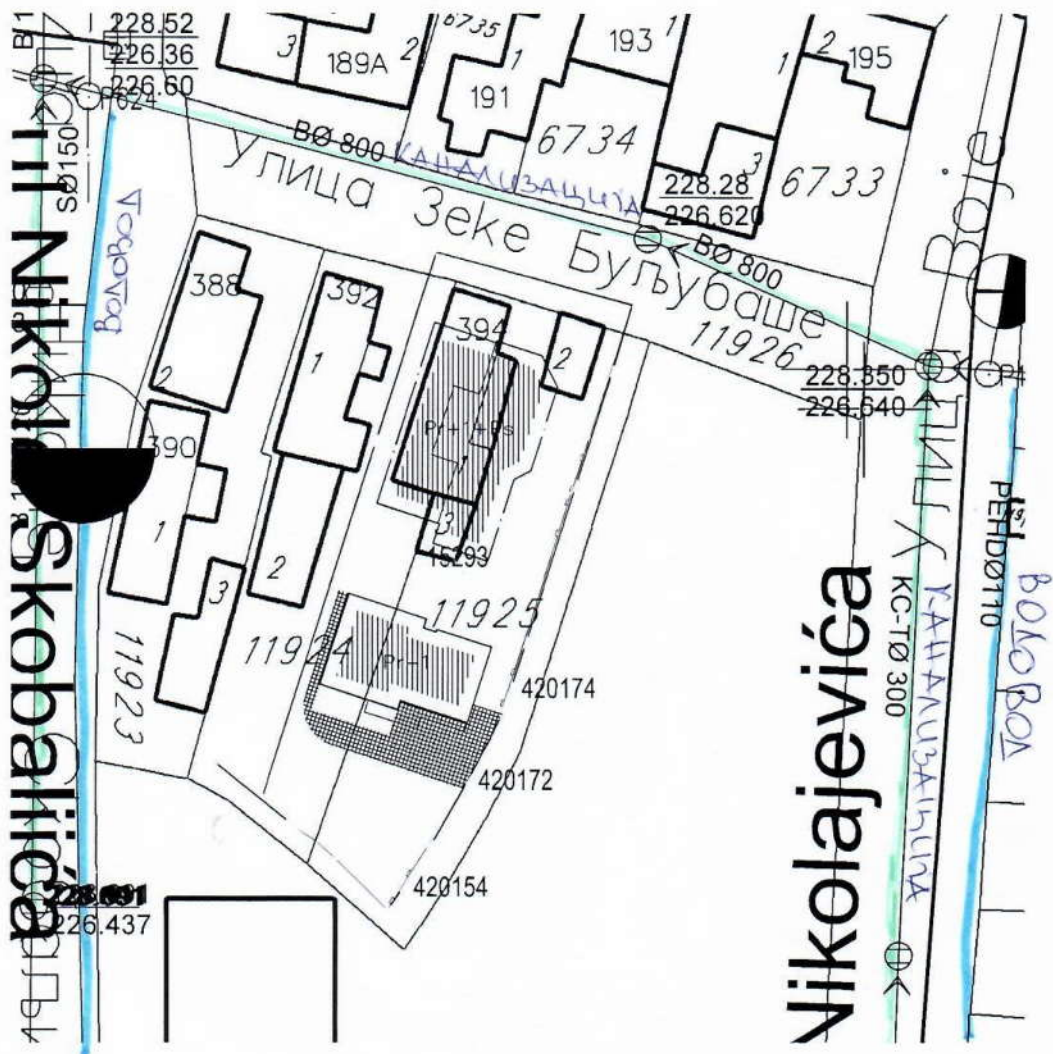

Ина Стојановић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор техничких послова


Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.

Директор



Маја Милошевић-Милојић, дипл.инж.арх.



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-490833/2-2025

ДАТУМ: 14.11.2025

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев „Ауто-мото друштва ЛЕ“ 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 за изградњу објеката: 1. стамбеног објекта спратности "Пр+1"; 2. стамбено-пословног објекта спратности "Пр+2"; КП број 15293 КО Лесковац.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;
2. У зони извођења радова на изградњи 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 предузео „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.

На основу приложене документације се може рећи да на обухвату не постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија, што је илустровано у ситуационом плану у прилогу. Скрећемо пажњу на постојање нашег подземног бакарног кабла близу северо-источне ивице обухвата, на ово треба обратити пажњу током израде инфраструктурних прикључака.

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

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

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора. 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.

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Обзиром на постојање оптичке мреже Телекома Србија на стубовима у близини обухвата, прикључење планираног објекта на ТК мрежу Телекома Србија се може урадити ваздушним путем, коришћењем самоносивог (ваздушног) оптичког кабла. Најјефтиније и најједноставније је да се овакав прикључак уради током изградње објекта, па је наша препорука да се тада правовремено обратите Телекому Србија због договора и сарадње;
- Изградња приводног самоносивог (ваздушног) оптичког кабла до увода у објект и даље кроз унутрашњу инсталацију (коју је израдио Инвеститор) све до места терминације 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 прикључења објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

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

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

С поштовањем,

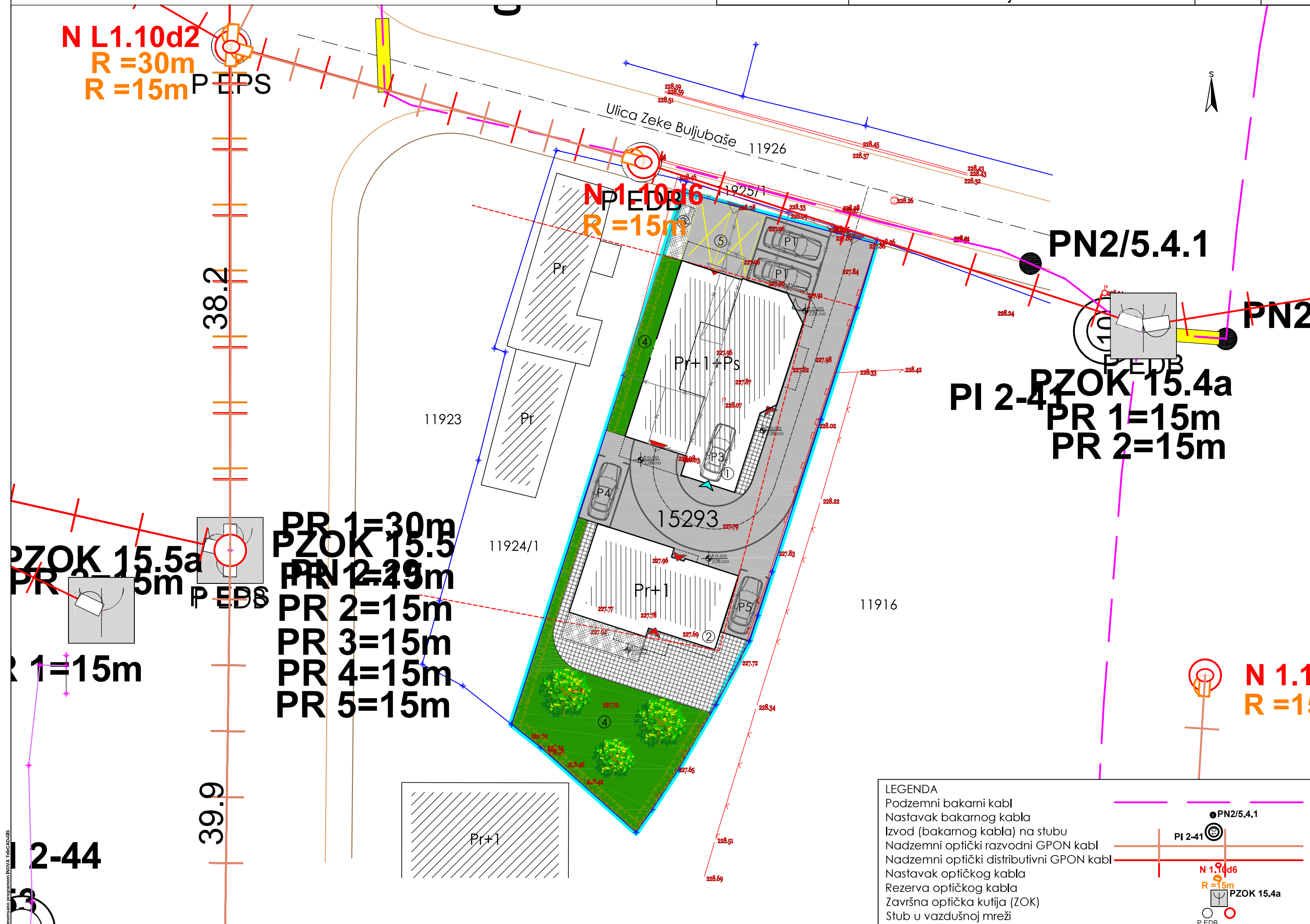
Boban Ilić

200016642

Digitally signed by
Boban Ilić 200016642
Date: 2025.11.21
11:37:12 +01'00'

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Одељење за ванредне ситуације
07.18. број 217-9258/25
Дана 13.11.2025. године
Ул. Мајора Тепића бр.4
Лесковац

Предмет: Издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+2 и стамбеног објекта спратности П+1 у Лесковцу, на КП бр.15293 КО Лесковац

Веза: Захтев "Ивекс плус" ДОО Бабушница, достављен у име "Ауто-мото друштво ЛЕ" ДОО Лесковац из Лесковца, ул. Ђорђа Стаменковића бр.11, без броја од 03.11.2025. године

У вези захтева достављеним од стране "Ивекс плус" ДОО Бабушница, достављен у име "Ауто-мото друштво ЛЕ" ДОО Лесковац из Лесковца, ул. Ђорђа Стаменковића бр.11, без броја од 03.11.2025. године, који је упућен овом Министарству за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+2 и стамбеног објекта спратности П+1 у Лесковцу, на КП бр.15293 КО Лесковац, у складу са одредбама чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), дајемо следеће мишљење:

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

У случају да предметни плански документ представља основ за издавање локацијских услова за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката који су у обухвату овог плана, обавештавамо вас да исти не садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објеката са аспекта заштите од пожара и експлозија, па је потребно, пре издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/2023) и чл. 20. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023).

Такса у износу од 420,00 динара наплаћена је сходно тарифном бр. 1 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 94/24 и 55/25).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Ненад Симић



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



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

Бр. 6068
03. 11. 2025 год
ЛЕСКОВАЦ

Ауто-мото друштво ЈЕ д.о.о. Лесковац
ул. Ђорђа Стаменковића 11
Лесковац

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за КПбр. 15293 КО Лесковац

По захтеву бр.5993 од 29.10.2025.год. за израду урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за КПбр. 15293 КО Лесковац, издаје се

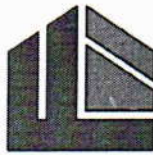
ОБАВЕШТЕЊЕ

На предметној локацији ЈКП "Топлана" Лесковац нема својих инсталација.

Обавештење се издаје без накнаде (ценовник пратећих услуга ЈКП "Топлана" Лесковац).

ЈКП "Топлана" Лесковац





Број: 6776/25 (веза број 5498)

Датум: 29-12-2025

Лесковац

"АУТО-МОТО ДРУШТВО ДОО ЛЕСКОВАЦ"
ул. Ђорђа Стаменковића 11, 16000 Лесковац

Обратили сте нам се захтевом заведеним код ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ под бројем 5498 од 29.10.2025. године, на шта смо издали Обавештење за допуну предмета, те је исти сада, према другој пристиглој допуну заведен под бројем 6776 од 18.12.2025. године, а у коме тражите издавање Услови за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбеног и стамбено-пословног објекта на КП 15293 КО Лесковац, те су на основу тога општи подаци из захтева:

- **Инвеститор:** „АУТО-МОТО ДРУШТВО ДОО ЛЕСКОВАЦ“, ул. Ђорђа Стаменковића 11, 16000 Лесковац
- **Врста објекта:**
 - Објекат бр. 1 – стамбени објекат Пр+
 - Објекат бр. 2 – стамбено-пословни објекат Пр+2

• **Број катастарске/их парцеле/а на којој/има је планирана градња:** КП бр. 15293 КО Лесковац

• **Број катастарске парцеле на којој се остварује саобраћајни прикључак на земљиште јавне намене, а на основу података из захтева и графичког прилога који је достављен:** један саобраћајни прикључак са/на саобраћајну површину - КП бр. 11296 КО Лесковац, улицу Зеке Буљубаше.

• **Кратак опис из Захтева који нам је достављен:**

„Колски и пешачки приступ остварује се са северне стране локације, из улице Зеке Буљубаше, која представља стамбену саобраћајницу локалног карактера. Пројектован је колски улаз ширине 3,0m који омогућава сигуран улазак и излазак путничких возила. Предвиђено је да се кретање возила одвија наизменично, што је уобичајено и технички потпуно прихватљиво за тип стамбеног окружења у ком се објекти налазе. На овај начин избегава се непотребно ширење улаза и чува се што већа површина за друге садржаје у оквиру парцеле.“

Унутрашња саобраћајница пројектована је тако да омогући јасно и несметано кретање возила целом дужином парцеле. Коридор се пружа уз источну границу парцеле и има стандардну ширину од 3,0m, што обезбеђује безбедан пролаз и одговара нормативима за приступ путничким возилима. У јужном делу парцеле саобраћајница прави полукружно заокретање, чиме се формира функционална веза са улазом/излазом из линије техничког прегледа и омогућава приступ возилима која улазе/излазе из техничког прегледа. Унутрашња саобраћајница има двоструку намену: омогућава приступ свим паркинг местима на парцели, омогућава безбедан улаз/излаз возила са линије техничког прегледа, без ометања осталог кретања.

На предметној парцели обезбеђено је укупно 4 паркинг места на отвореном и једно гаражно место унутар објекта.“

- **Категорија/е објекта:** А; Б
- **Класификација појединих делова објекта:**
 - **А** - класификациона ознака 111011 – Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице,

летњиковци, планинске колибе, ловачке куће - До 400m² и П+1+Пк(Пс) - (учешће у укупној површини објекта је 100%);

- **Б** - класификациона ознака 123001 – Зграде за трговину на велико и мало - Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. – До 400m² и П+1 - (учешће у укупној површини објекта је 56,56%);
- **Б** - класификациона ознака 112221 – Стамбене зграде са три или више станова – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак – До 2000m² и П+4+Пк(Пс) -(учешће у укупној површини објекта је 43,44%)

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

- Изградња објекта је планирана на КП бр. 15293 КО Лесковац. Планиран је један саобраћајни прикључак на КП бр. 11926 КО Лесковац - саобраћајну површину, улицу Зеке Буљубаше, а преко КП бр. 11925/1 КО Лесковац, а која је у власништву подносилаца захтева.

- Важећим планским документом - Плану генералне регулације 4 – на грађевинском подручју ГУП-а Лесковца – за блокове 25, 26, 27, 28, 35, 36, 37 и 38 ("Службени гласник града Лесковца", број 11/14), предметни простор се налази у зони А - блоку 12, тј. блоку 12а - за предметни простор је прописао спровођење Урбанстичким пројектом. Предметна парцела представља земљиште остале намене – становање са пословањем, док КП бр. 11925/1 представља земљиште јавне намене - саобраћајну површину.

- Парцела у фактичком стању остварује излаз на улицу Зеке Буљубаше, саобраћајницу секундарне саобраћајне мреже, са североисточне стране. У фактичком стању улица је изведена у мерама и границама КП бр. 11926 КО Лесковац, са коловозом од асфлата, ширине 5,00m и обостраним тротоарима променљиве ширине, који су неуређени (на неким деловима од бетона, на неким са ниским растињем); Планским документом планирани габарит улице је променљив због променљиве ширине обостраних тротоара (али не мање од 1,50m), а ширина коловоза је 5,00m (део будуће грађевинске парцеле земљишта јавне намене - саобраћајне површине јесу и делови КП бр. 11925/1 КО Лесковац); Улица је планом дефинисана осовинским координатним тачкама број 117 (у раскрсници са улицом Николе Скобаљића) и 116 (у раскрсници са улицом Воје Николајевића).

- Са источне и јужне стране, предметна грађевинска парцела граничи се са КП бр. 11916 КО Лесковац, која је у приватном власништву више лица.

- У складу са овим, дозвољава се:

- **један колско-пешачки прилаз** са/на земљиште јавне намене - саобраћајну површину на КП бр. 11296 КО Лесковац, улицу Зеке Буљубаше, која се налази са северне стране предметне грађевинске парцела на којој се планира изградња објеката, а преко КП бр. 11925/11 КО Лесковац. Максимална дозвољена ширина колско-пешачког прилаза (на месту повезивања на јавни пут) је 5,50m, преко тротоара без упуштања ивичњака, за двосмерно кретање возила.

- У складу са смерницама за спровођење блока 12 у ПГР-у 4, коме предметне парцеле припадају, због специфичности присуства мешовитих и недовољно диференцираних намена, као и потребе функционалног повезивања најатрактивнијих тачака и партерног уређења пешачких и колских комуникација уз постојеће или планиране објекте, прописује се обавезна израда ПДР-а или урбанистичког пројекта. Директно спровођење планског документа за зону породичног становања могуће је само у случају "санирања и реконструкције у обиму неопходном за нормално функционисање", што подразумева коришћење постојећих прилаза.

Обзиром да још увек није урађена ПГР-ом прописана детаљнија разрада јавних површина - колских и пешачких и начин остваривања везе на ободну саобраћајну мрежу, (која је одређена ПГР-ом), једини начин приступа парцели који не би одступао од контекста смерница за саобраћајно решење прописано планом и довео у питање реализацију планираних унутарблоковских колских и пешачких јавних површина, је коришћење једног **постојећег** колско-пешачког прилаза преко тротоара, максималне ширине 5,50m.

НАПОМЕНА: Услед директног контакта парцела са наменом пијаца чије саобраћајно решење и комуникације нису дефинисане планским решењем, кроз Измену и допуну ПГР-а 4 потребно је сагледати проблем комуникација пијаце, који може бити од утицаја на суседну намену, те на тај начин и на облик и величину предметних парцела.

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

- Обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја и безбедност одвијања истог на јавном путу;

- Приликом пројектовања и контурисања пројектно-техничких елемената, односно изградње прикључка, приоритет је безбедност одвијања саобраћаја на јавном путу.

- Коловозни застор саобраћајног прилаза мора бити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут (улица) на који се врши прилаз.

- 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).

- Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине по утврђеном нормативу у Плану генералне регулације 4 – на грађевинском подручју ГУП-а Лесковца – за блокове 25, 26, 27, 28, 35, 36, 37 и 38 ("Службени гласник града Лесковца", број 11/14).

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 40МПа, коловоза 60МПа;
- 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).

Обрађивач

Милан Димитријевић, дипл.инж.арх.

ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“

Директор

Новица Николић, дипл.инж.ел.

