



IVEKS PLUS DOO
Živojina Nikolića Brke 30, 18330 Babusnica
MB: 20532033 PIB: 106085801
e-mail: iveksdoo@mts.rs www.iveks.rs
tel/faks: 010/384-874

Reg. br. Projekta: UP-1/XI-25

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKTI

Lokacija:

kp.br. 4438/1 i 4438/2, kp.br. 4437 KO Leskovac

u Ulici Veternički trg u Leskovcu

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU: VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC I VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC U ULICI VETERNIČKI TRG U LESKOVCU

Naručilac: „Alpha Invest Grading MD“ DOO, Trg Revolucija br. 27., 16000 Leskovac
Obrađivač: Iveks Plus DOO, Živojina Nikolića Brke 30, Babušnica
Odgovorni urbanista: Miloš Đorđević, dipl.inž.arh.

Novembar 2025. godine

NAZIV PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU: VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC I VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC U ULICI VETERNIČKI TRG U LESKOVCU
NARUČILAC:	„Alpha Invest Grading MD“ DOO, Trg Revolucija br. 27., 16000 Leskovac
OBRAĐIVAČ:	IVEKS PLUS DOO Živojina Nikolića Brke 30, 18330 Babušnica MB: 20532033 PIB: 106085801
BROJ PROJEKTA:	UP-1/XI-25, novembar 2025.
ODGOVORNI URBANISTA:	Miloš Đorđević, dipl.inž.arh. licenca UP 02 broj 221A22422
SARADNIK:	Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh.
IDEJNO REŠENJE:	Biro za projektovanje, izvođenje radova u građevinarstvu, tehnički pregled objekata i konsalting, Aleksandra Rančić PR MARK16 Leskovac, Kralja Petra Prvog 16/8, Leskovac
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Aleksandra Rančić, dipl.inž.arh. licenca IKS broj: 300 R025 18

SADRŽAJ:

• OPŠTI DEO

- Kopija rešenja o upisu privrednog društva u registar
- Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i radnog tima
- Kopija licence odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste

• TEKSTUALNI DEO

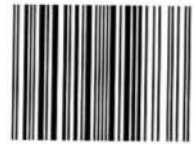
1. Uvod
2. Pravni i planski osnov izrade urbanističkog projekta
3. Obuhvat urbanističkog projekta
 - 3.1. Obuhvat i granice razrade urbanističkog projekta
 - 3.2. Cilj izrade Urbanističkog projekta
 - 3.3. Prikaz postojećeg stanja
4. Uslovi izgradnje i uređenja prostora
 - 4.1. Izvod iz Plana generalne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

- 9.1. Način evakuacije otpada sa parcele
10. Mere zaštite od požara
11. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
12. Ostale mere zaštite
 - 12.1. Mere za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama
 - 12.2. Mere energetske efikasnosti
 - 12.3. Mere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih opasnosti
 - 12.4. Mere zaštite susednih objekata-osunčanje susednih objekata
13. Tehnički opis objekta i faznost izgradnje
14. Step en infrastrukturne i komunalne opremljenosti
15. Smernice za sprovođenje urbanističkog projekta
 - **GRAFIČKI DEO**
 1. Izvod iz GUP-a – Plan namene površina R_1:25000
 2. Izvod iz PGR-a 6 – Plan namene površina R_1:1000
 3. Izvod iz PGR-a 6- Sprovođenje plana R_1:1000
 4. Sprovođenje urbanističkog projekta R_1:500
 5. Postojeće stanje objekata i infrastrukture R_1:500
 6. Situacioni plan – Plan regulacije i nivelacije rešenje R_1:200
 7. Situacioni plan – Prikaz parternog i pejzažnog uređenja R_1:200
 8. Situacioni plan saobraćajno rešenje R_1:200
 9. Situacioni plan – Sinhron plan instalacija R_1:500
 10. Predlog preparcelacije R_1:200
 11. Kompozicioni plan, predlog razrade celine 2, zone 2
 - **PODLOGE I USLOVI**
 - Informacija o lokaciji br. 350-226/24-02 od 17.05.2024.godine
 - Kopija plana br.: 953-065-17322/2024
 - Katastarsko-topografski plan
 - Uslovi – Elektrodistribucija Srbije, ogranak Leskovac br. 2561200-D.10.02-107290-25 od 08.05.2025.godine.
 - Tehnički uslovi - JKP Vodovod Leskovac br. 15/2025-1603/1 od 18.03.2025.godine.
 - Uslovi - Telekom Srbija AD Beograd, služba za planiranje i izgradnju mreže Niš br. D211-113093/3-2025, od 21.03.2025.godine.
 - Obaveštenje - Sektor za vanredne situacije, odeljenje za vanredne situacije Leskovac 07.18 br. 217 -2103/25 od 19.03.2025.
 - Uslovi za projektovanje i priključenje -JP Urbanizam i izgradnja Leskovac, broj 1444/25 od 19.06.2025.godine.
 - Uslovi Javno vodoprivredno preduzeće „Srbijavode“ Beograd Vodoprivredni centar „Morava“Niš br. 3013/1 od 31.03.2025. godine.
 - **IDEJNO REŠENJE br. MARK- 04/10/2025 od 04.10.2025.** izrađeno od strane Biroa za projektovanje, tehnički pregled objekata, izvođenje radova u građevinarstvu i konsalting Aleksandra Rančić PR MARK16 Leskovac

_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.





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:

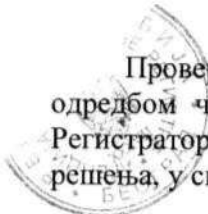
- Име и презиме: Милош Ђорђевић
ЈМБГ: 1108977733013
Удео: 100,00%

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.

A. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 38. i člana 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) donosi se sledeće

REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističko tehničke dokumentacije - Urbanističkog projekta za urbanističko arhitektonsku razradu lokacije za izgradnju: višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su+VP+4, na kp.br. 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac i višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su+VP+6, na kp.br. 4437 KO Leskovac u ulici Veternički trg u Leskovcu, kojim se

određuje

za odgovornog urbanistu:

dipl.inž.arh. Miloš I. Đorđević iz Babušnice, licenca UP 02 broj 221A22422

odgovorni urbanista za rukovođenje izradom urbanističkih planova i urbanističkih projekata.

Ovim se potvrđuje da je napred navedeno odgovorno lice ispunilo uslove predviđene članom 38. Zakona o planiranju i izgradnji izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025).

U Babušnici,
novembar 2025. godine



IVEKS PLUS DOO

Dušan Đorđević, direktor

Милош Ђорђевић



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 изградом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

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

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

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

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



МИНИСТАР

Томислав Момировић



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Александра Д. Костић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 10585083108

одговорни пројектант

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

Број лиценце

300 R025 18



У Београду,
29. јуна 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА

Зорана З. Михајловић
Проф. др
Зорана З. Михајловић



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

Број: 01-1963-175/2020-29

Датум: 11.12.2020. године

Булевар војводе Мишића 37.

Београд

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

РЕШЕЊЕ

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

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

Образложење

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

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

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

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

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

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

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

Доставити:

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



Председница

Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

B. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", br. 32/2019 i 47/2025)

IZJAVLJUJEM

da je za urbanističko arhitektonsku razardu lokacije za izgradnju: višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su+VP+4, na kp.br. 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac i višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su+VP+6, na kp.br. 4437 KO Leskovac u ulici Veternički trg u Leskovcu, izrađen Urbanistički projekat u svemu skladu sa:

- Planom generalne regulacije 6 – „Dubočica“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, 31/15);
- Infomacijom o lokaciji br. 350-226/24-02 od 17.05.2024.godine izdatom od strane graske uprave grada Leskovca, Odeljenja za urbanizam
- Zakonom o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) član 60, 61, 62, 63. i propisima donetim na osnovu ovog zakona;
- Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl.glasnik RS“, br. 32/19 i 47/2025);
- Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“, br.22/15).

U Babušnici,
novembar 2025. godine

odgovorni urbanista:

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

_TEKSTUALNI DEO

1. UVOD

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

Urbanistički projekat urađen je za potrebe i na zahtev investitora „Alpha Invest Grading MD“ DOO, sa adresom Trg Revolucije br.27, 16000 Leskovac u skladu sa pravilima datim u Planu generalne regulacije 6 - „Dubočica“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15).

Cilj izrade Urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije - kp.br. 4438/1, 4438/2 i 4437 sve KO Leskovac u Leskovcu (slika 1), u okviru bloka 31, celine 4, po Planu generalne regulacije 6 - „Dubočica“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15). Primarni zadatak izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade programski zahtevi investitora sa mogućnostima lokacije (građevinske parcele) i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na parceli i stvore uslovi za izgradnju višeporodičnih stambenih objekata.



Slika 1. Položaj lokacije planirane za izgradnju višeporodičnih stambenih objekata spratnosti Su+VP+4 i Su+VP+6
(izvor: Geosrbija)

¹ Zakon o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta predstavlja Plan generalne regulacije 6 - „Dubočica“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15), kojim je predviđena obavezna izrada Urbanističkog projekta za lokacije za izgradnju višeporodičnih stambenih objekata urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje, i za lokacije koje pripadaju celini 4 –UP4b u skladu sa grafičkom dokumentacijom PGR-a 6 –prilog br 9 . Sprovođenje plana.

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

Povod za izradu ovog Urbanističkog projekta je zahtev investitora da se za katastarske parcele br. 4437, 4438/1, i 4438/2 KO Leskovac u Leskovcu, omogući zakonska procedura (u skladu sa Planom generalne regulacije 6 - „Dubočica“, tj. dobijenom Informacijom o lokaciji od strane nadležnog organa za poslove urbanizma grada Leskovca br. 350-226/24-02 od 17.05.2024.godine) za dobijanje potrebne dokumentacije radi izgradnje višeporodičnih stambenih objekata.

OBUH VAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

3.1. Obuhvat i granice razrade urbanističkog projekta

U **obuhvatu Urbanističkog projekta** nalaze se katastarske parcele broj 4429/1 (169.00m²), 4430/1 (313.00m²), 4431 (169.00m²), 4432 (116.00m²), 4433/1 (227.00m²), 4433/2 (475.00m²), 4434 (340.00m²), 4435 (899.00m²), 4436 (393.00m²), 4437 (661.00m²), 4440 (2309.00m²), 4441 (150.00m²), 4442 (154.00m²), 4443 (198.00m²), 4444 (177.00m²), 4445 (164.00m²), 4446 (475.00m²), 4447 (196.00m²), 4448 (144.00m²), 4449 (434.00m²), 4450 (151.00m²), 4451 (363.00m²), 4452 (37.00m²), 4438/1 (1092.00m²), 4438/2 (3.00m²) sve KO Leskovac. Ukupna površina katastarskih parcela-obuhvata je 9809.00m².

Granicu obuhvata Urbanističkog projekta čini sa zapadne strane istočna regulaciona linija Ulice Južnomoravskih brigada, sa južne strane severna regulaciona linija Ulice Veternička, sa istočne strane zapadna regulaciona linija novoplanirane saobraćajnice, sa severne strane međna linija sa kp. br. 4428/1 i 4429 KO Leskovac i regulaciona linija Ulice Veternički trg.

Ukupna površina obuhvata Urbanističkog projekta iznosi 9809.00m².

Granica obuhvata je prikazana na svim grafičkim priložima Urbanističkog projekta.

Obuhvat je podeljen na dve prostorne celine, koje se tretiraju kao funkcionalno i tehnički odvojene jedinice u postupku planiranja i realizacije. Podela na celine:

- *Celina 1:* Katastarske parcele: 4438/1 i 4438/2. Ukupna površina: 1.095,00 m². U okviru celine 1, definisana je građevinska parcela P1, ukupne površine 1069.00m², dok se deo celine 1 odvajala za javnu površinu, grafički prilog 9., Urbanističkog projekta – Predlog preparcelacije. Pravila građenja su usvojena iz PGR-a 6, za izgradnju višeporodičnih objekata urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje.
- *Celina 2:* Katastarske parcele: 4429/1, 4430/1, 4431, 4432, 4433/1, 4433/2, 4434, 4435, 4436, 4437, 4440, 4441, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446, 4447, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452 – sve KO Leskovac. Ukupna površina: 8.714,00 m². Celina 2, se nalazi u okviru celine 4 po PGR-u 6 - „Dubočica“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15). Podceline definisanoj Urbanističkim projektom UP 4b, pretežene namene: višeporodično stanovanje. Celina 2 je podeljena na dve zone, i to: zonu planirane izgradnje (zona 1) na katastarskoj parceli br. 4437 KO Leskovac, koja predstavlja građevinsku parcelu i zonu 2, na kojoj ovim urbanističkim projektom nije planirana izgradnja već su samo date smernice kako bi se bolje sagledao prostor za izgradnju u zoni 1.

3.2. Cilj izrade Urbanističkog projekta

Uređenjem prostora prema urbanističko-arhitektonskom rešenju ovog projekta katastarske parcele kp. br. 4437, 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac se privode nameni urbanom obnovom u okviru zone porodičnog stanovanja (kp. br. 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac) i novom izgradnjom u okviru zone višeporodičnog stanovanja (kp. br. 4437 KO Leskovac), u celini 4 bloku 31, prema Planu generalne regulacije 6 - "Dubočica" u Leskovcu („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15). U skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora potrebno je naći najbolje rešenje kojim će se definisati precizni uslovi urbanističke regulacije i smernice za izgradnju, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu u okviru obuhvata.

3.3 . Prikaz postojećeg stanja

Obuhvat urbanističkog projekta se nalazi u južnom delu celine 4. Granica celine je između osovine Bulevara Nikole Pašićana severu, osovine korita reke Veternice na istoku, osovine ul. Veterničke na jugu i ul. Južnomoravskih brigadana zapadu.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Su+VP+4 , na kp.br. 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac- urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje, i višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Su+VP+6 na kp.br. 4437 KO Leskovac –izgradnjom višeporodičnog stambenog objekata u zoni višeporodičnog stanovanja, nalazi se u južnom delu celine 4 prema Planu generalne regulacije 6 - "Dubočica" u Leskovcu („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15).

U široj okolini lokacije postoje objekti višeporodičnog stanovanja, poslovni objekti (duž ulice Južnomoravskih brigada i ulice Veterničke) i stambeno poslovni objekti, kao i objekti porodičnog stanovanja. Porodično stanovanje u celini 4 zauzima najveću površinu u odnosu na ostale

namene, sa izgrađenim dvojnim objektima. Južni i severozapadni deo celine karakteristični su sa parcelama manje od minimalno utvrđene pravilima građenja. Objekti su pretežno građeni kao samostalni objekti na parceli, dok severoistočni deo karakteriše izgradnja dvojnih stambenih objekata koji se naslanjaju na tranzitnu saobraćajnicu sa kolskim prilazom u zaleđu. Višeporodično stanovanje. U ulici Južnomoravskih brigada evidentiran je višeporodični poslovno stambeni objekat spratnosti P+2+Pk i objekti unutar bloka Po+P+3 poslovno stambene namene t.z.Boračka zgrada, i višeporodični objekat na K.P.br.3118 KO Leskovac, spratnosti P+2+Pk. Poslovanje. U okviru zone zastupljeno je pretežno prema ulici Južnomoravskih brigada i ul. Veterničke, kao poslovno stambeni ili poslovni objekti na parceli, kao i unutar celine kao pretežna namena na parceli. Kao pretežna namena na parceli prisutno je u vidu proizvodnje, usluga, trgovine, hotel, zanati. U jugoistočnom delu celine nalazi se poslovno-proizvodna radionica „Trenka rad“, koja je u sastavu osnovne i srednje škole „11 Oktobar“-u kojoj se obrazuju deca sa posebnim potrebama. Javni objekti-osim komunalne saobraćajne infrastrukture prisutne su i površine za javno zelenilo i vodno zemljište korita reke Veternice.

U neposrednoj okolini nalaze se objekti različite namene, a najzastupljeniji su porodično stambeni objekti. Sa južne strane lokacije nalazi se poslovno proizvodna radionica „Trenka rad“ koja je u sastavu škole „11 Oktobar“ za decu sa posebnim potrebama, sa istočne strane ne postoje izgrađene fizičke strukture (korito reke Veternice), sa severne i zapadne strane lokacije dominiraju objekti porodičnog stanovanja.

Katastarske parcele na kojima je planirana izgradnja višeporodičnih objekata kp. Br. 4438/1, 4438/2 i 4437 KO Leskovac su vrste- zemljište u građevinskom području.

Na katastarskim parcelama broj 4438/1 i 4437 KO Leskovac, postoje izgrađene fizičke strukture dobrog i mešovitog boniteta, porodično stambeni objekti, različite spratnosti.

Na kp.br. 4438/1 KO Leskovac površine 1096.00m², postoje izgrađeni objekti:

Objekat br.1 porodično stambena zgrada izgrađena pre donošenja propisa o izgradnji objekata površine 119.00m²

Objekat br.2 porodično stambena zgrada izgrađena sa odobrenjem za gradnju površine 99.00m²

Objekat br.3 porodično stambena zgrada sagrađena bez odobrenja za gradnju površine 53.00m²

Objekat br.4 pomoćni objekat sagrađen bez odobrenja za gradnju površine 29.00m²

Objekat br. 5 (pomoćni objekat sagrađen bez odobrenja za gradnju površine 32.00m²) i br. 6 (pomoćni objekat sagrađen bez odobrenja za gradnju površine 30.00m²) su porušeni.

Na kp.br. 4437 KO Leskovac površine 3.0m², postoje izgrađeni objekti:

Objekat br.1 porodično stambena zgrada sagrađena sa odobrenjem za gradnju površine 127 m²

Objekat br.2 pomoćni objekat sagrađen bez odobrenja za gradnju površine 54.00m²

Objekat br.3 pomoćni objekat sagrađen bez odobrenja za gradnju površine 23.00m²

Katastarska parcela 4438/2 KO Leskovac je neizgrađena.

Urbanističkim projektom predviđeno je rušenje svih objekata na katastarskim parcelama (kp. Br. 4438/1, 4437 KO Leskovac) i na kojima je planirana izgradnja višeporodičnih stambenih objekata.

Napomena: Katastarska parcela br. 4439 KO Leskovac nije ušla u obuhvat Urbanističkog projekta, jer na istoj nije planirana gradnja usled nerešenih imovinsko-pravnih odnosa (vlasnik Republika Srbija, korisnik JP „Dom“ Leskovac). Predmetna parcela ne pripada obuhvatu celine UP4b, te samim tim nije mogla biti uključena u zonu buduće izgradnje višeporodičnih stambenih objekata.

Nakon rešavanja imovinsko-pravnog statusa parcele, stvoriće se uslovi za njeno pripajanje građevinskoj parceli formiranoj spajanjem parcela br. 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac, što će doprineti povećanju urbanog komfora – smanjenju indeksa izgrađenosti i zauzetosti, kao i povećanju procenta zelenih površina.

Moguće je da se parcela, u skladu sa budućim rešenjem njenog pravnog statusa, koristi kao prilaz do okolnih objekata. Obrađivač plana daje predlog mogućih načina korišćenja predmetne parcele, pri čemu isti nema obavezujući karakter za investitore buduće izgradnje.



Slika 2. Prikaz postojećeg stanja na planiranim građevinskim parcelama²

4. USLOVI IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

4.1. Izvod iz plana generalne regulacije 6 u Leskovcu - "Dubočica"

▪ Opšta pravila uređenja i građenja prostora

Pravila uređenja i građenja u Planu su definisana na osnovu smernica iz važećeg Generalnog urbanističkog plana i drugih donetih planova, usklađenih sa u međuvremenu donetim Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS“, br.50/2011), tako da se na optimalan način harmonizuju najpovoljniji uslovi za izgradnju koje svaki od ova dva dokumenta nudi. Pravila uređenja i građenja određena su za građevinske parcele, odnosno pojedinačne komplekse u obuhvatu Plana u okviru predviđenih namena površina.

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

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

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

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

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

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

Tabela 4. 1. Opšta pravila uređenja i građenja za zone i celine

OPŠTA PRAVILA ZA PARCELACIJU	
Pravila za parcelaciju	Građevinska parcela za slobodnostojeći objekat po pravilu je minimalne površine 300m ² . Ispod ovog minimuma parcela predstavlja katastarsku parcelu, i ne može se vršiti parcelacija za slobodnostojeći objekat. Građevinska parcela po pravilu ima oblik pravougaonika ili trapeza. Takođe, treba da ima oblik i površinu, koji omogućavaju izgradnju objekta u skladu sa pravilima za namenuza koju se formira. Građevinska parcela se formira deobom ili spajanjem celih ili delova katastarskih parcela, odnosno parcelacijom ili preparcelacijom do minimuma utvrđenog za namenu. Ispravka granica susednih katastarskih parcela, spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika, kao i spajanje susednih parcela na kojima je isto lice vlasnik ili dugoročni zakupac na osnovu ranijih propisa, vrši se na osnovu Elaborata geodetskih radova za ispravku granica susednih parcela. Ispravka granica vrši se ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila za parcelaciju. Za ostale pojedinačne zone parcele se definišu u skladu sa posebnom namenom, odnosno u skladu sa infrastrukturnim objektima.
OPŠTA PRAVILA ZA REGULACIJU	
Regulaciona linija	To je linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene. Definisana je u grafičkom prilogu br. 7 – Urbanistička regulacija
Građevinska linija	To je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta. Podzemna građevinska linija ne može da pređe granice građevinske parcele. Podzemna građevinska linija za ostale podzemne objekte (delovi objekata, skloništa, garaže i sl.) može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU:
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC I
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC U ULICI
VETERNIČKI TRG U LESKOVCU

	to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže. Pozicija građevinskih linija planski je definisana, a samim tim i pozicija objekata na parcelama. Ovo se odnosi za zone planirane za direktnu izgradnju na osnovu ovog Plana. Definisana je u grafičkom prilogu br. 7 – Urbanistička regulacija. Građevinske parcele koje su ovim Planom predviđene za izradu Urbanističkog projekta, pozicija građevinskih linija u Planu je usmeravajućeg karaktera.
OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU	
Klasa i namena objekata čija je izgradnja zabranjena	To su objekti: - objekti za koje se radi ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, - na postojećoj i planiranoj javnoj površini ili na objektima ili koridorima postojeće infrastrukture, - u zaštitnoj zoni vodotokova i - na geološki nestabilnim terenima, čija nestabilnost je dokazana u skladu sa zakonom kojim se uređuju geološka i inženjerskegeološka istraživanja, u inženjerskegeološkim studijama, elaboratima i drugom dokumentacijom.
Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele	Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli: 1) u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele, 2) u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele, 3) kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele, 4) kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele i 5) kao atrijumski - objekat dodiruje sve četiri linije građevinske parcele. Udaljenost novog objekta od drugog objekta na građevinskoj parceli, utvrđuje se primenom pravila o udaljenosti novog objekta od granice susedne parcele.
Visina objekta	Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini. Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasade okrenute prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele. Svi objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije. Relativna visina je: 1) na relativno ravnom terenu, na strmom terenu

	sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice i na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviše), jednaka je visini objekta, 2) na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota niža od kote javnog ili pristupnog puta - rastojanje od kote nivelete puta na sredini fronta parcele do kote venca, 3) visina venca novog objekta usklađuje se po pravilu sa vencem susednog objekta, 4) visina nadzidka potkrovnje etaže nije ograničena, ograničava se samo visina venca objekta. Moguća je izgradnja podzemnih etaža ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
Kota prizemlja	Određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to: 1) kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, 2) kota prizemlja može biti viša od nulte kote najviše $\frac{1}{2}$ spratne visine od nulte kote, 3) za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti niža od nulte kote najviše $\frac{1}{2}$ spratne visine i 4) za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se lokacijskim uslovima.
Dozvoljeni indeks zauzetosti parcele	Urbana obnova iz porodičnog u višeporodično stanovanje: Maksimalan dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele je 40%. Izgradnja u zoni višeporodičnog stanovanja: Maksimalan dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele je 50%.
Minimalna površina pod zelenilom	Urbana obnova iz porodičnog u višeporodično stanovanje: Minimalna površina pod zelenilom je 10%. Izgradnja u zoni višeporodičnog stanovanja: Minimalna površina pod zelenilom je 10-15%.
Najveća dozvoljena spratnost objekat	Urbana obnova iz porodičnog u višeporodično stanovanje: Pet nadzemnih etaža Izgradnja u zoni višeporodičnog stanovanja: Sedam nadzemnih etaža
Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost objekat	Međusobna udaljenost novih i okolnih objekata, osim objekata u nizu, je 5,00m, tako što se obezbeđuje udaljenost novog objekta od granice susedne parcele. Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori. Najmanje dozvoljeno rastojanje novog objekta i linije susedne građevinske parcele, kojom se obezbeđuje međusobna udaljenost objekata, je 2,50m. Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od 2,50m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori. Međusobna udaljenost objekata, pored min. udaljenja 2,5m, uslovljena je i stepenom osunčanja i provetravanja prostorija u kojim duže borave ljudi za objekte koji imaju otvore na susednim fasadama i ona se određuje u posebnim pravilima gradnje daljom razradom urbanističkim planom ili lokacijskom dozvolom.

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU:
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC I
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC U ULICI
VETERNIČKI TRG U LESKOVCU

Građevinski elemnti objekta	Elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to: 1) izlozi lokala - 0,30m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,00m, a ispod teširine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju, 2) izlozi lokala - 0,90m po celoj visini u pešačkim zonama, 3)transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže - 2,00m na celoj širini objekta sa visinom iznad 3,00 m, 4)platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom - 1,00m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,00m, a u pešačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije i 5) konzolne reklame - 1,20m na visini iznad 3,00m.
Ispadi na objektu	Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20m i to na delu objekta višem od 3,00m. Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 2,50m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.
Građevinski elemnti ispod kote trotoara	Podrumske etaže, kada se građevinska i regulaciona linija ne poklapaju, mogu preći građevinsku liniju i mogu biti postavljeni na regulacionu liniju. Građevinski elementi ispod kote trotoara podrumske etaže, kada se građevinska i regulaciona linija poklapaju, mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), ako time nisu ugrožene trase i vodovi infrastrukture, i to: 1) stope temelja i podrumski zidovi - 0,15m do dubine od 2,60m ispod površine trotoara, a ispod te dubine - 0,50m i 2) šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara - 1,00m. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.
Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta	Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali, boje i drugi elementi utvrđuju se idejnim arhitektonskim projektom. Preporuka je da se za izbor boje za fasade koriste neutralne boje, jer duže odolevaju vremenskim prilikama. Objekat koji ima spomenička svojstva u obuhvatu Plana usklađuje se prema uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture Niš.
Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje i garažiranje vozila	Svaka novoformirana građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnu površinu. Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini ne može biti manja od 2,50m. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine. Broj potrebnih parking mesta se određuje na osnovu namene i vrste delatnosti prema Tabeli 4-Normativi za parkiranje po namenama (objektima) i primenjuje se za novu izgradnju i dogradnju postojećih objekata. Garaže objekata planiraju se podzemno u gabaritu, izvan gabarita objekta ili nadzemno, na građevinskoj parceli. Površine

	garaža objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli računavaju se pri utvrđivanju indeksa zauzetosti građevinske parcele, a podzemne garaže se ne računavaju u indekse. Građevinske parcele za sve objekte u obuhvatu Plana koje nemaju mogućnost parkiranja na sopstvenoj parceli, u slučaju izgradnje i dogradnje moraju da obezbede mesta za parkiranje u skladu sa važećom Odlukom o utvrđivanju naknade za nedostajuća parking mest
Odvodnjavanje i nivelacija	Površinske vode se odводе sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5%. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.
Ograđivanje	Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Građevinske parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m mkoja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležni organ. Zidana neprozirna ograda između građevinskih parcela podiže se do visine 1,40m uz saglasnost suseda, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Celina 4. P= 12,81ha (istočno od ul. Južnomoravskih brigada -blok 31) Obuhvat: Nalazi se između osovine Bulevara Nikole Pašića na severu, osovine korita reke Veternice na istoku, osovine ul. Veterničke na jugu i ul. Južnomoravskih brigada na zapadu. Pretežna namena porodično stanovanje- planira se zadržavanje postojeće zone porodičnog stanovanja sa dvojnim i samostalnim objektima i njihovo unapređenje kroz povećanje životnog standarda, unapređenje prema parametrima definisanim za ovu zonu kroz (dogradnju, rekonstrukciju, sanaciju i adaptaciju). Parcele kojene ispunjavaju uslov građevinske parcele u pogledu površine predstavljaju katastarsku parcelu i daje se mogućnost unapređenja na osnovu posebnih pravila građenja direktno iz Plana. Ukoliko se stvore uslovi ukupnjavanjem parcela formiranje građevinske parcele u tom slučaju moguća je gradnja prema parametrima propisanim za zonu porodičnog stanovanja. Poslovni objekti u vidu usluga mogu biti zastupljeni u okviru zone porodičnog stanovanja, kao samostalni objekti na parceli ili u okviru stambenog objekta. Postojeći poslovni objekti se zadržavaju i unapređuju prema smernicama iz Plana. Poslovanje na parceli u okviru zone stanovanja može da bude i dominantno na parceli, a uređuje se prema uslovima i parametrima koja važe za pretežnu namenu porodično stanovanje. Svi sadržaji u obuhvatu zone porodičnog stanovanja stanovanja realizuju se direktno prema smernicama iz Plana. Urbana obnova u zoni porodične gradnje na parcelama koji nemaju osnov da budu građevinske, kao i na parcelama koje imaju neuslovne objekte moguća je ukupnjavanje parcela formiranjem građevinske parcele do minimuma za gradnju objekata višeporodične i poslovne namene prema opštim smernicama i smernicama za urbanu obnovu uz obaveznu izradu projekata urbanističko arhitektonsku razradu lokacije. Pretežna namena višeporodično stanovanje Planira se zadržavanje postojećih višeporodičnih objekata i njihovo unapređenje prema uslovima definisanim za ovu zonu kroz (dogradnju, sanaciju, adaptaciju, i povećanje energetske efikasnosti). Mogućnost dogradnje ravnih krovnih terasa za objekte koji imaju ravnu krovnu terasu ili tehničku etažu i obavezna izrada urbanističko arhitektonskog projekta. Izgradnja novih objekata

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU:
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC I
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC U ULICI
VETERNIČKI TRG U LESKOVCU

višeporodičnog stanovanjamoguća je na prostorimapredviđenimza pretežnu namenu višeporodično stanovanje, gde je obavezna izrada Projekta za urbanističkoarhitektonsku razradu lokacije i formiranje građevinskih parcela za izgradnju višeporodičnih objekatau okviru dozvoljenih parametara

Celina 4 Urbanistički projekat –UP4b.

Površina obuhvata projekta: oko 0,87ha; Pretežna namena: višeporodično stanovanje; Kompatibilne namene: prema Tabeli2-Tabela osnovnih i kompatibilnih namenaKatastarske parcele koje su u obuhvatu Urbanističkog projekta su: 4429/1, 4430/1, 4436, 4433/2, 4431, 4432, 4433/1, 4434, 4435, 4450, 4451, 4452, 4449, 4448,4447, 4446, 4440, 4445, 4444, 4443, 4442, 4441, 4437sve u KO Leskovac. Pravila uređenja i građenja: Prema opštim smernicama 2.2.Opšta pravila uređenja i građenja prostora i smernicama za pretežnu namenu stanovanje u poglavlju 2.6.2.1. Pretežna namena stanovanje-višeporodično stanovanje. Ozelenjavanje na parceli: za višeporodične objekte prema smernicama propisani u poglavlju 2.4.9. Zelene površine -prostorno-pejzažni objekti.

Tabela 4.a. Pravila izgradnje objekata urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje u zoni porodičnog stanovanja

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalna površina i širina građevinske parcele	Najmanja površina građevinske parcele za novu izgradnju slobodnostojećeg objekta je 600,00m ² . Minimalna širina fronta parcele: - za slobodnostojeće stambene objekte je 16,00m - za objekte u prekinutom nizu je 12,00m.
Maksimalna spratnost objekta	Pet nadzemnih etaža (sa tavanskim prostorom u svrhu stanovanja - stanovi, ateljei, pomoćne prostorije)
Maksimalni indeks zauzetosti	40%
Ograđivanje	Građevinske parcele se po pravilu ne ograđuju ka javnim površinama.

Tabela 4.b. Pravila izgradnje višeporodičnih objekata u zoni višeporodičnog stanovanja

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalna površina i širina građevinske parcele	Najmanja površina građevinske parcele za novu izgradnju slobodnostojećeg objekta je 600,00m ² . Minimalna širina fronta parcele: - za slobodnostojeće stambene objekte je 16,00m - za objekte u prekinutom nizu je 12,00m.
Maksimalna spratnost objekta	sedam nadzemnih etaža (sa tavanskim prostorom u svrhu stanovanja - stanovi, ateljei, pomoćne prostorije)
Maksimalni indeks zauzetosti	50%
Ograđivanje	Građevinske parcele se po pravilu ne ograđuju ka javnim površinama.

Obavezna izrada Urbanističkog projekta, propisuje se za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja novih lokacija objekata i kompleksa višeporodičnog stanovanja kao urbana obnova u zoni porodičnog stanovanja (prilog 2 –Izvod iz PGR-a 6 – plan namene površina) i u zoni višeporodičnog stanovanja.

4.2. Planirana preparcelacija

Obuhvat Urbanističkog projekta se nalazi u okviru celine 4 u bloku 31, u zoni B, prema Planu generalne regulacije 6 “Dubočica”.

Za potrebe izgradnje objekta višeporodičnog stanovanja neophodno je izvršiti preparcelaciju katastarskih parcela kp br. 4438/1 i 4438/2 koje su u obuhvatu UP. Planom preparcelacije formira se građevinska parcela namenjena za stanovanje (prilog 9 – Predlog planirane preparcelacije). Na građevinskoj parceli obeleženoj sa P1, prema grafičkom prilogu Planirana preparcelacija, je planirana izgradnja višeporodičnog stambenog objekta.

Tabela 4.2. Pregled površina
Postojeće stanje

Katastarska parcela broj	Katastarska opština	Vrsta zemljišta	Površina m ²
4438/1	Leskovac	zemljište u građevinskom području	1092,00 m ²
4438/2	Leskovac	zemljište u građevinskom području	3,00 m ²
			1095,00 m ²

Planirano stanje

Građevinska parcela	Katastarska opština	Namena	Površina m ²
P1	Leskovac	višeporodično stanovanje	1069.00 m ²
P2	Leskovac	javna površina	25.00 m ²
P3	Leskovac	javna površina	1.00 m ²
			1095,00 m ²

Građevinska parcela obeležena oznakom P1 formira se od dela kp.br. 4438/1 KO Leskovac i u celosti kp.br. 4438/2 KO Leskovac. Parcela će biti orijentisana prema Ulici Veternički trg i novoplaniranoj saobraćajnici sa istočne strane. Deo katastarske parcele br. 4438/1, obeležen oznakom P2 i P3 predstavlja zemljište koje se odvaja za javnu površinu. Površine novoformirane parcele date su u napred prikazanoj tabeli 3. Formiranje nove građevinske parcele grafički je ilustrovano u prilogu br. 9. Planirana preparcelacija grafičke dokumentacije UP-a.

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

Urbanistički projekat obuhvata ukupnu površinu od 9.809,00m². Obuhvat je podeljen na dve prostorne celine, koje se tretiraju kao funkcionalno i tehnički odvojene jedinice u postupku planiranja

i realizacije. Površina građevinske parcele na kojoj je planirana izgradnja višeporodičnog objekta, za koju su obračunati urbanistički parametri i primenjena pravila građenja i uređenja definisana planskim dokumentom za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta u zoni porodičnog stanovanja-urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje, a koja je u grafičkom prilogu br. 9 - Planirana preparcelacije označena oznakom P1, 1069.00m². Na novoplaniranoj građevinskoj parceli označenoj sa P1, predviđena je izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja spratnosti Su+VP+4. Površina građevinske parcele P2 KO Leskovac na kojoj je planirana izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, za koju su obračunati urbanistički parametri i primenjena pravila građenja i uređenja definisana planskim dokumentom za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta u zoni višeporodičnog stanovanja, a koja je u grafičkom prilogu br. 4 – Sprovođenje urbanističkog projekta, označena oznakom P2 (kp. Br. 4437 KO Leskovac), je 661.00m². Na novoplaniranoj građevinskoj parceli označenoj sa P2, predviđena je izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja spratnosti Su+VP+6.

4.3.1. Namena

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

U obuhvatu urbanističkog projekta planirana je namena višeporodično stanovanje u skladu sa važećim planskim dokumentom. Izdvajaju se zona višeporodičnog stanovanja i zona porodičnog stanovanja gde je data mogućnost urbane obnove iz porodičnog u višeporodično stanovanje te je u skladu sa tim predviđena namena višeporodično stanovanje. Stoga je na planiranoj građevinskoj parceli P1 predviđena izgradnja višeporodično stambenog objekta spratnosti Su+VP+4. U suterenu objekta je predviđen garažni prostor kapaciteta 15PM, vertikalne komunikacije (stepenište i lift), trafostanica i tehničke prostorije. Preostale etaže objekta (visoko prizemlje i četiri sprata) namenjene su za stanovanje. Tavanski prostor je u skladu sa planskim dokumentom namenjen za pomoćne prostorije - stanarske ostave. Na planiranoj građevinskoj parceli P2 predviđena je izgradnja višeporodično stambenog objekta spratnosti Su+VP+6. U suterenu objekta je predviđen garažni prostor kapaciteta 8PM, vertikalne komunikacije (stepenište i lift) i horizontalne komunikacije, stanarske ostave. Preostale etaže objekta (visoko prizemlje i šest sprata) namenjene su za stanovanje. Tavanski prostor je u skladu sa planskim dokumentom namenjen za pomoćne prostorije - stanarske ostave.

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

- 1) funkcionalno organizovanje sadržaja,
- 2) uklapanje objekta i sadržaja u okruženje u smislu uvezivanja funkcija,

- 3) poštovanje potrebnih sanitarno-tehničkih uslova,
- 4) obezbeđivanje kvalitetnih saobraćajno-manipulativnih tokova i povezivanje na saobraćajnu mrežu i
- 5) obezbeđivanje infrastrukturne opremljenosti (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska i telekomunikaciona mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj planiranih sadržaja.

4.3.2. Regulacija i nivelacija

Regulaciono rešenje.

Regulacione linije su preuzete iz Plana generalne regulacije 6 – „Dubočica“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, 31/15).

Horizontalna regulaciona linija parcele je na granici novoformirane građevinske parcele P1 i P2 sa javnom saobraćajnicom ulicom Veternički trg i na granici novoformirane građevinske parcele P1 sa novoplaniranom saobraćajnicom sa istočne strane lokacije.

Građevinska linija pruzeta je iz Plana generalne regulacije 6 – „Dubočica“ .

Dispozicija planiranih višeporodičnih stambenih objekata, utvrđena je na osnovu urbanističke regulacije predviđene Planom generalne regulacije 6 – „Dubočica“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, 11/15), Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Službeni glasnik Republike Srbije br. 22/2015) i Informacijom o lokaciji br. 350-226/24-02 od 17.05.2024.godine, izdatom od strane Gradske uprave grada Leskovca-Odeljenje za urbanizam, Leskovac.

Urbanističkim projektom građevinska linija novoplaniranog višeporodičnog objekta na kp. Br. 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac, odnosno na građevinskoj parceli P1, je u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice- Veternički trg pomerena za 16.41m i 13.66m, dok je u odnosu na regulacionu liniju novoplanirane saobraćajnice sa istočne strane lokacije pomerena za 3.23m i 3.69m. Urbanističkim projektom građevinska linija novoplaniranog višeporodičnog objekta na kp. Br. 4437KO Leskovac, odnosno na građevinskoj parceli P2, je u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice- Veternički trg pomerena za 3.23m i 3.37m.

Građevinske linije planiranih objekata na građevinskim parcelama P1 i P2 označene su u prilogima grafičke dokumentacije urbanističkog projekta.

Vertikalna regulacija, odnosno maksimalna spratnost i visina objekta, definisani su u skladu sa pravilima datim u Planom generalne regulacije 6 – „Dubočica“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, 31/15), Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Službeni glasnik Republike Srbije br. 22/2015) i u skladu sa Informacijom o lokaciji br. br. 350-226/24-02 od 17.05.2024.godine, izdatom od strane Gradske uprave grada Leskovca-Odeljenje za urbanizam, Leskovac. Spratnost novoplaniranih objekata definisana je brojem nadzemnih i podzemnih etaža.

Spratnost novoplaniranog višeporodičnog stambenog objekta na građevinskoj parceli P1 definisana je brojem nadzemnih etaža, i u ovom obuhvatu određena je na maksimalno pet nadzemnih etaža, odnosno kod objekata višeporodičnog stanovanja, moguća je izrada kose krovne konstrukcije sa mogućnošću korišćenja tavanskog prostora u svrhu stanovanja (stanovi, ateljei, pomoćne prostorije), s tim da tavanski prostor može biti oblikovan i u vidu galerije, u slučaju izgradnje duplex stanova (prizemlje + četiri sprata + tavan). Spratnost novoplaniranog objekta je Su+VP+4 sa organizovanim stanskim ostavama u tavnskom prostoru. Za nultu kotu terena ($\pm 0,00$), usvojena je srednja visinska kota trotoara sa zapadne strane planiranog objekta, u pravcu glavnog ulaza - apsolutna kota je +227.67. Ukupna visina objekta u najvišoj tački (kota atike na delu vertikalnih komunikacija) je

+20.55m (248.22). Kota venca objekta iznosi 17.87m (245.54), dok je kota slemena objekta +20.55 (248.22).

Spratnost novoplaniranog višeporodičnog stambenog objekta na građevinskoj parceli P2 definisana je brojem nadzemnih etaža, i u ovom obuhvatu određena je na maksimalno sedam nadzemnih etaža, odnosno kod objekata višeporodičnog stanovanja, moguća je izrada kose krovne konstrukcije sa mogućnošću korišćenja tavanog prostora u svrhu stanovanja (stanovi, ateljei, pomoćne prostorije), s tim da tavan prostor može biti oblikovan i u vidu galerije, u slučaju izgradnje duplex stanova. Spratnost novoplaniranog objekta je Su+VP+6 sa organizovanim stanarskim ostavama u tavanom prostoru. Za nultu kotu terena ($\pm 0,00$), usvojena je srednja visinska kota trotoara sa zapadne strane planiranog objekta, u pravcu glavnog ulaza - apsolutna kota je +227.67. Ukupna visina objekta u najvišoj tački – kota atike je +24.46m (252.11). Kota venca objekta iznosi +24.46m (252.11) i 23.93 (251.60), dok je kota slemena objekta +26.01(253.68), 24.07 (251.74), 23.90 (251.57).

Nivelaciono rešenje.

Na građevinskim parcelama P1 i P2 planirane su pešačke staze koje obezbeđuju nesmetano kretanje pešaka između pojedinih sadržaja. Pešačke staze u okviru kompleksa su planirane od asfalta ili popločanjem betonskim elementima. Planirana širina pešačkih staza je min. 1.2 m do 1.5m, sa nagibom 0.5% -1.0%, sa prilagođenom nivelacijom pešačke staze na mestima ukrštanja sa kolskim saobraćajnicama, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik RS” broj 22/2015). Teren na kome je planirana izgradnja višeporodičnih stambenih objekata na kp. Br. 4438/1 4438/2 i 4437 KO Leskovac je relativno ravan i za nultu kotu terena ($\pm 0,00$ (227.67)), usvojena je visinska kota sa zapadne –severozapadne strane planiranog kompleksa višeporodičnih objekata. Nivelaciono rešenje u okviru građevinske parcele uslovljeno je visinskim kotama terena na predmetnom prostoru, kotama postojeće saobraćajnice i planiranih internih saobraćajnica, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda. Na osnovu raspoloživih podataka, definisan je okvirni nivelacioni plan. Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

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

4.3.3. Pristup lokaciji

Građevinska parcela P1. Prilaz (kolski i pešački) građevinskoj parceli predviđen je sa ulične strane, tj. sa jugozapadne strane - sa planirane saobraćajnice, prema PGR-u 6, definisane temenim tačkama 145-146. Prilaz parceli je sa planiranog proširenja okretnice slepe ulice koja se nalazi na kp.br. 4430/3 i 4430/2 KO Leskovac. Pešački ulaz na parcelu je u je postavljen centralno u odnosu planiranu građevinsku parcelu, dok je kolski ulaz planiran sa zapadne strane uz parcelu kp.br. 4429/3 i 4428/1 KO Leskovac, ovakva organizacija ulaza omogućila je maksimalno iskorišćenje parcele za zelene površine. Kolski ulaz u parking prostor u suterenu objekta je planiran sa zapadne strane, dok je ulaz u objekta planiran sa jugozapadne strane.

Građevinska parcela P2. Prilaz (kolski i pešački) građevinskoj parceli predviđen je sa ulične strane, tj. sa severozapadne zapadne strane - sa planirane saobraćajnice, po PGR-u 6, definisane temenim tačkama 145-146. Prilaz parceli je sa planiranog proširenja okretnice slepe ulice koja se nalazi na kp.br. 4430/3 i 4430/2 KO Leskovac. Pešački ulaz na parcelu je postavljen centralno u odnosu građevinsku parcelu, dok je kolski ulaz planiran uz parcelu kp.br. 4436 KO Leskovac – ovkavo rešenje je proisteklo iz potrebe da se razdvoji kolski i pešački ulaz. Kolski prilaz parking prostoru planiranom u suterenu objekta je sa jugozapadne strane, dok je ulaz u objekat planiran sa zapadne strane i dodatni ulaz sa jugoistočne.

Za odvijanje saobraćaja unutar kompleksa višeporodičnih stambenih objekata koristiće se svetlosna ili druga saobraćajna signalizacija (semafori, rampe i sl.), čime se omogućuje prolaz motornih vozila. Cilj postavljanja saobraćajne opreme jeste da se ostvari bezbednost odvijanja saobraćaja u unutrašnjosti kompleksa. Izbor konačnog rešenja predstavlja izbor investitora.

4.3.4. Način rešenja parkiranja

Za potrebe novoplaniranih objekata na građevinskim parcelama P1 i P2 parkiranje je rešeno u okviru predmetnih parcela, planiranjem i organizacijom potrebnog broja parking mesta prema normativima definisanim u Informaciji o lokaciji br. 350-226/24-02 od 17.05.2024.godine, u Planu generalne regulacije 6 u Leskovcu - „Dubočica“ (Tabela - Normativi za parkiranje po namenama (objektima)³) i to otvoreno-parterno i otvoreno i poluzatvoreno u suterenskim etažama novoplaniranih višeporodičnih objekata.

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

Građevinska parcela P1. Korisna površina prema SRPS U.C2.100 2002 standardu novoplaniranog višeporodičnog objekta spratnosti Su+VP+4 iznosi 1592.16m². Potreban broj parking mesta za navedenu korisnu površinu iznosi 23 parking mesto. Urbanističko arhitektonskim rešenjem obezbeđeno je 24PM. Mirujuć saobraćaj u kompleksu je rešen u vidu otvorenog parkiranja – parterno, kapaciteta 9 parking mesta i poluzatvoreno u suterenu objekta kapaciteta 15pm. U suterenu objekta u blizini vertikalnih komunikacija planirana su parking mesta za osobe sa posebnim potrebama kapaciteta 4PM prilagođena za osobe sa posebnim potrebama⁴.

Građevinska parcela P2. Korisna površina prema SRPS U.C2.100 2002 standardu novoplaniranog višeporodičnog objekta spratnosti Su+VP+6 iznosi 1571.97m². Potreban broj parking mesta za navedenu korisnu površinu iznosi 23 parking mesto. Urbanističko arhitektonskim rešenjem obezbeđeno je 23PM. Mirujuć saobraćaj u kompleksu je rešen u vidu otvorenog parkiranja – parterno kapaciteta 16 parking mesta i u suterenu objekta otvorenog tipa kapaciteta 8pm. U

³ Planu generalne regulacije 6 u Leskovcu - „Dubočica“ Tabela 5. Normativi za parkiranje po namenama (objektima). str. 28,29.

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

suterenu objekta planirana su parking mesta za osobe sa posebnim potrebama kapaciteta 2PM prilagođena za osobe sa posebnim potrebama.

4.3.5. Procenat zelenih površina

Građevinska parcela P1.

Prema važećem planskom dokumentu propisano je da minimalni procenat zelenih površina bude 10%. Na noformiranoj građevinskoj parceli P1 obezbeđeno je 300m² pod zelenilom, tako da procenat zelenih površina iznosi 28.03%.

Građevinska parcela P2.

Prema važećem planskom dokumentu propisano je da minimalni procenat zelenih površina bude 10-15%. Na noformiranoj građevinskoj parceli P1 obezbeđeno je 68m² pod zelenilom, tako da procenat zelenih površina iznosi 10.30%.

4.3.6. Obrazloženje parternog rešenja

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

Pristupna zona građevinskoj parceli P1 planirana je u jugozapadnom delu, gde se ostvaruje neposredan pristup sa javne saobraćajne površine odakle se vozila usmeravaju ka parking prostoru uz severozapadnu granicu parcele i garaži otvorenog tipa projektovanoj u suterenu višeporodičnog stambenog objekta, a pešaci ka unutrašnjosti kompleksa. Građevinska parcela P1 je denivelisana u severozapadnom delu, gde je projektovana rampa nagiba 15% za silaz motornih vozila do parking prostora otvorenog tipa kapaciteta 4pm i garaža poluzatvorenog tipa u suterenu objekta kapaciteta 15pm.

U slučaju građevinske parcele P2 kolski i pešački pristup ostvaruju iz severozapadnog dela parcele. Građevinska parcela P2 je denivelisana na način da se od kolskog priključka saobraćaj usmerava ka parking prostoru i suterenu objekta koji su projektovani na koti -1.10m (226.57) u odnosu na referentnu nultu kotu terena ±0.00m (227.67), dok se pešaci sa kote 0.00 usmeravaju ka glavnom ulazu u objekat. Centralni deo građevinske parcele P2 zauzima višeporodični stambeni objekat, dok je južno (jugoistočno) od objekta planirano parkiranje vozila, delimično natkriveno glavnom masom objekta. Kapacitet parking prostora u suterenu parcele 21pm, od tog broja su 8 parking mesta garažna parking mesta odnosno pozicionirana u suterenu objekta. Kroz celokupan kompleks projektovane su pešačke površine namenjene za kretanje pešaka, a koje ispunjavaju propise koje regulišu oblast pristupačnosti osobama sa posebnim potrebama.

Pojas zelenila je na novoplaniranim građevinskim parcelama grupisan tako da značajna kompaktna površina zelenila sa grupacijama srednjeg zelenila javlja se između zapadno od višeporodičnog objekta na GP1 i severozapadno od višeporodičnog objekta na GP2 tako da se stanarima kompleksa omogućava nesmetan i opuštajući boravak u okviru ove površine. Takođe sa istočne strane objekta na građevinskoj parceli P1 je projektovan pojas zelenila širine od 3.16m do 4.06m u severoistočnom

uglu GP P1. Na ovaj pojas zelenila nadovezuje se zelenilo uz južni deo objekta –zeleni traka širine minimalne 2.55m.

Saobraćajne površine su kolski i pešački prostori. Za materijalizaciju saobraćajnih površina preporuka je da se koriste kvalitetni i atestirani materijali. Odvodnjavanje ovih površina je prema travnatim površinama i raster pločama. Zelenilo treba da podrži predmetni prostor i da prati planirane objekte u kompleksu. U jugozapadnom delu građevinske parcele P1 i u severozapadnom delu građevinske parcele P2 predviđena su mesta za odlaganje otpada u kontejnerima.

Planirane zelene i saobraćajne površine projektovane su u skladu sa Informacijom o lokaciji br. 350-226/24-02 od 17.05.2024.godine, i Planom generalne regulacije 6 u Leskovcu - „Dubočica“ i uslovima JP“Urbanizam i izgradnja“ broj 1444/25 od 19.06.2025.godine.

Novoformirane građevinske parcele P1 i P2 ne ograđuju se prema javnim površinama. Radi sprečavanja pristupa motornih vozila preko predmetnih parcela, planirano je postavljanje metalnih stubića duž granica prema novoplaniranim i postojećim saobraćajnicama.

Prema planiranoj saobraćajnici ka reci nije predviđeno postavljanje zaštitnih stubića. Razlog za to je nedovoljna širina saobraćajne površine, zbog čega se ne očekuje veći intenzitet saobraćaja niti prolaz značajnog broja motornih vozila.

Prema parcelama individualnog stanovanja predviđa se postavljanje transparentne ograde na armirano-betonskom parapetu, koji se u odnosu na kotu terena izdiže za 10 cm.

5. NUMERIČKI POKAZATELJI (za novoformirane građevinske parcele P1 i P2)

5.1. Tabelarni prikaz namena

Građevinska parcela P1

NAMENA PREDVIĐENA PGR-om	PLANIRANA NAMENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM	P(m ²) građevinske parcele
porodično stanovanje - urbana obnova iz porodičnog u višeporodično stanovanje	višeporodično stanovanje	1069m ²

Građevinska parcela P2

NAMENA PREDVIĐENA PGR-om	PLANIRANA NAMENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM	P(m ²) građevinske parcele
višeporodično stanovanje	višeporodično stanovanje	661m ²

5.2. Tablica površina novoplaniranih višeporodičnih objekata

Karakteristične površine objekta	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Su+VP+4 NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI P1
POVRŠINA HORIZONTALNE PROJEKCIJE OBJEKTA	426.60 m ²
BRGP	2133.00 m ²
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	2559.60 m ²
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA SA SUTERENOM I TAVANOM	2771.03 m ²
NETO POVRŠINA STANOVA	1592.16m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	2233.24m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA SA TAVANOM	2409.42 m ²

Karakteristične površine objekta	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Su+VP+6 NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI P2
POVRŠINA HORIZONTALNE PROJEKCIJE OBJEKTA	330.07 m ²
BRGP	2292.02 m ²
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA	2592.05 m ²
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA SA SUTERENOM I TAVANOM	2714.73 m ²
NETO POVRŠINA STANOVA	1571.97m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	2188.02m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA SA TAVANOM	2284.78m ²

5.3. Proračun broja parking mesta

OBJEKAT	NETO POVRŠINA STANOVA	KORISNA POVRŠINA PREMA SRPS U.C2.100 2002 STANDARDU	NORMA ZA PARKIRANJE PREMA PGR-u 6	BROJ PARKING MESTA
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Su+VP+4 NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI P1	1641.40m ²	1592.16m ²	1 p.m. na 70m ²	23p.m.
ukupan potreban broj				23p.m.

		parking mesta		
		ostvaren broj parking mesta urabnističkim projektom		
		24p.m.		
OBJEKAT	NETO POVRŠINA STANOVA	KORISNA POVRŠINA PREMA SRPS U.C2.100 2002 STANDARDU	NORMA ZA PARKIRANJE	BROJ PARKING MESTA
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Su+VP+6 NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI P2	1620.58m ²	1571.97m ²	1 p.m. na 70m ²	23p.m.
		ukupan potreban broj parking mesta		
		ostvaren broj parking mesta urabnističkim projektom		
		23p.m.		

5.4. Komparativni prikaz urbanističkih parametara iz PGR-a 6 i ostvarenih parametara Urbanističkim projektom

GRAĐEVINSKA PARCELA 1; VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - OBJEKAT BR.1, (KATEGORIJA V; KLASIFIKACIONA OZNAKA 112222), SPRATNOSTI SU+VP+4 NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC- urbana obnova iz porodičnog u višeporodično stanovanje

Vrsta parametra	Parametri predviđeni PGR-om 6	Parametri ostvareni Urbanističkim projektom
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE P1	min. 600m ²	1069.00m ²
POVRŠINA HORIZONTALNE PROJEKCIJE OBJEKTA	/	426.60 m ²
BRGP	/	2133.00m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	40%	39.90%
INDEKS IZGRAĐENOSTI		1.99
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	Min 10%	28.03%
-zelene površine 300m ²		
-zelene površine sa zelenilom u raster pločama 94m2/3= 31.33m ²		
SPRATNOST OBJEKTA	Pet nadzemnih etaža	Su+VP+4
BROJ PARKING MESTA	1 p.m. na 70m ² min.23pm	24 p.m.

GRAĐEVINSKA PARCELA 2; VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - OBJEKAT BR.1, (KATEGORIJA V; KLASIFIKACIONA OZNAKA 112222), SPRATNOSTI SU+VP+6 NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC – izgradnja višeporodičnog stambenog objekta u zoni višeporodičnog stanovanja

Vrsta parametra	Parametri predviđeni PGR-om 6	Parametri ostvareni Urbanističkim projektom
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE P1	min. 600m ²	661.00m ²
POVRŠINA HORIZONTALNE PROJEKCIJE OBJEKTA	/	330.07m ²
BRGP	/	2292.02m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	50%	49.93%
INDEKS IZGRAĐENOSTI		3.47
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	Min 10-15%	10.30%
SPRATNOST OBJEKTA	Sedam nadzemnih etaža	Su+VP+6
BROJ PARKING MESTA	1 p.m. na 70m ² min.23pm	23 p.m.

6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

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

Arhitektonsko i urbanističko rešenje uređenje partera i slobodnih površina diktirano je položajem objekta, pristupnim saobraćajnicama i parkingom na parceli. Rešenje uređenja slobodnih i zelenih površina, vizuelno i kvalitativno unapređuje ambijent prostora. Predmetni prostor u celini ima namenu- višeporodično stanovanje i u okviru njega, a u skladu sa položajem u odnosu na okruženje, definisana je tipologija i organizacija zelenila. Raspored i organizacija zelenila su prikazani u grafičkom prilogu Urbanističkog projekta br. 6 –Situacioni plan –parterno i pejzažno uređenje. Osnovni cilj u procesu projektovanja i definisanja zelene zone na novoformiranim građevinskim parcelama je stvaranje estetski uobličeneog sistema zelenila koji će doprineti poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom identitetu građevinskih parcela. Osnovne smernice: funkcionalno zoniranje zelenih površina, povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa okruženjem, uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina, upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima. Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sledeći uslovi: koristiti biljne vrste otporne na ekološke uslove sredine, koje su u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima prostora, sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnegovane, standardnih dimenzija, sa busenom, odabir sadnica treba da odgovara nameni i funkciji koja se od zelene površine očekuje, da je iz pripadajuće asocijacije, a preporučuje se i upotreba vrsta koje su se do sada dobro pokazale u datoj sredini. Za prostor oko mesta za parkiranje u zapadnom delu građevinske parcele P1 moguće je predvideti visoku vegetaciju.

7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

7.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranih objekata na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema uslovima preduzeća Elektrodistribucija Srbije, ogranak Leskovac, br. 2561200-Д.10.02-107290-25 od 08.05.2025. godine.

U idejnom rešenju definisanu su potrebni kapacitet za priključenje planiranih objekata :

Višeporodični stambeni objekat br. 1, spratnosti Su+P+4, na KP br. 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac, sa 30 stambenih jedinica, punjačem za el. vozila, garažom, zajedničkom potrošnjom, protivpožarnim priključkom, hidroforom, podstanicom. Grejanje objekta predviđeno je na električnu energiju. Jednovremena snaga iznosi 372,08 kW.

Višeporodični stambeni objekat br. 2, spratnosti Su+P+6, na KP br. 4437 KO Leskovac, sa 40 stambenih jedinica, punjačem za el. vozila, garažom, zajedničkom potrošnjom, protivpožarnim priključkom, hidroforom, podstanicom. Grejanje objekta predviđeno je na električnu energiju. Jednovremena snaga iznosi 484,4 kW.

Analizom postojećeg stanja elektroenergetske opreme (EEO) na predmetnoj lokaciji, konstatovali smo da na datom prostoru ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta.

Kako bi se stekli uslovi i omogućilo priključenje planiranih objekata na elektrodistributivnu mrežu potrebno je izgraditi trafostanicu TS 10/0,4 kV "Veteranički trg", u sklopu predmetnog kompleksa.

U okviru objekta br.1 na kp.br. 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac planira se izgradnja unutrašnje modularne trafostanice, sa dve transformatorske jedinice snage po 1000 kVA (ukupno 2x1000 kVA). Trafostanica je namenjena za napajanje elektroenergetskih potreba višeporodičnih stambenih objekata, uključujući snabdevanje električnom energijom za grejanje, osvetljenje, punjače za električna vozila, kao i zajedničke potrošačke instalacije.

Karakteristike trafostanice:

Napon napajanja: 10 kV (visoki napon)

Napon izlaza: 0,4 kV (niski napon)

Ukupna instalirana snaga: 2000 kVA

Sastoji se od dva transformatora snage 1000 kVA radi rezervisane i sigurne isporuke energije

Pored trafostanice za priključenje planiranih objekata potrebno je izgraditi i dovodne energetske vodove do trafostanice.

Priključenje nove TS 10/0,4 kV "Veteranički trg" na 10 kV mrežu.

Ispred postojećeg 10 kV stuba na KP br. 5099 KO Leskovac, izvršiti nastavak sa novoprojektovanim 10 kV kablovskim vodom, tipa i preseka HNE 49A 3x(1x150 mm²), preko "visećeg mosta" i dalje po katastarskim parcelama javne površine do TS 10/0,4 kV "Veteranički trg".

U TS 10/0,4 kV "Zelena pijaca-stara", iz postojeće 10 kV ćelije, razviti kabl iz TS 110/10 kV "Leskovac 4".

Drugi 10 kV kablovski vod, tipa i preseka HNE 49A 3x(1x150 mm²), položiti preko katastarskih parcela javne površine na relaciji TS 10/0,4 kV "Veteranički trg" - TS 10/0,4 kV "Zelena pijaca-stara".

Izgradnjom dva 10 kV kablovska voda, tipa i preseka HNE 49A 3x(1x150 mm²), formiraće se dve deonice:

TS 110/10 kV "Leskovac 4" - TS 10/0,4 kV "Veternički trg"

TS 10/0,4 kV "Veternički trg" - TS 10/0,4 kV "Zelena pijaca-stara"

Trasa planiranih elektrovodova data je na situacionom planu – prilog br.8 Urbanističkog projekta – sinhron plan instalacija sa planiranim priključenjem objekta na infrastrukturu.

Priključenje planiranih objekata na TS 10/0,4 kV "Veternički trg".

Za višeporodični stambeni objekat br. 1, spratnosti Su+P+4, na KP br. 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac, priključak se izvodi sa dva kablovska voda tipa i preseka RROO-A 4x240 mm², od niskonaponskog (NN) izvoda u TS 10/0,4 kV "Veternički trg" do objekta.

Za višeporodični stambeni objekat br. 2, spratnosti Su+P+6, na KP br. 4437 KO Leskovac, priključak se izvodi sa tri kablovska voda tipa i preseka RROO-A 4x240 mm², od NN izvoda u TS 10/0,4 kV "Veternički trg" do objekta.

Mesto priključenja traženih funkcionalnih jedinica je na izlazima iz brojila.

Napomena: Kablovski vodovi se vode preko parcela javne namene u skladu sa izdatim uslovima, odnosno ispod površina postojećih i planiranih gradskih saobraćajnica.

7.2. Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranih objekata na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema uslovima "TELEKOMA SRBIJE" a.d. Beograd, Direkcija za tehniku, Sektor za fiksnu pristupnu mrežu, Služba za planiranje i izgradnju mreže Niš, broj D211-113093/3-2025 od 21.03.2025 godine, koji propisuju:

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

Priključenje planiranog objekta na TK infrastrukturu prema izdatim uslovima.

Tačke u odnosu na koje se može planirati priključenje na TK mrežu Telekoma Srbija je optička spojnica (oznake „N 3.4d7“) GPON kabla na stubu, (prilog – GPON situacioni plan) odakle se može planirati priključenje, odnosno optička spojnica (oznake „N 3.4d6“) GPON kabla na stubu, (prilog – GPON situacioni plan) od koje se takođe može planirati priključenje.

Obzirom da je GPON trasa, na koju će se priključiti planirani objekat, izgrađena na stubovima sa vazдушnim GPON kablovima, planira se da se na severoistočnom uglu obuhvata postavi stub koji će prihvatiti dolazni privodni GPON kabl. Planirano je priključenje na optičku spojnicu (oznake „N 3.4d7“) GPON kabla na stubu.

Od stuba do uvida trase u objekat planiran je iskop rova dimenzija 0,4 × 0,8 m (širina × dubina), u koji će biti položena TK cev PEØ40 (prohodna celom dužinom, bez tačke prekida) do uvodne tačke na objektu.

Unutar objekta, trasa telekomunikacione kanalizacije nastavlja se kroz negorive cevi postavljene ispod maltera ili u tehničkim kanalicama, sve do pozicije ODO-a.

7.3. Toplifikacija objekta

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

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

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

7.4. Gasifikacija objekta

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

7.5. Vodovodna mreža

Priključenje novoplaniranih objekata na postojeću vodovodnu mrežu vršiće se prema uslovima JKP „Vodovod“ Leskovac, br. 15/2025-1603/1 od 18.03.2025.godine.

Izdatim uslovima od strane JKP „Vodovod“ Leskovac daje se mogućnost priključenja planiranih objekata na vodovodnu i kanizacionu mrežu.

Postojeća vodovodna mreža na koju je moguće izvršiti priključenje planiranih objekata.

U ulici JMB postoji izgrađena vodovodna mreža profila Ø200 mm.

U ulici Savskoj postoji izgrađena vodovodna mreža profila Ø100 mm.

U ulici Veternički Trg postoji izgrađena vodovodna mreža Ø80 ali kapacitete postojeće mreže ne zadovolja potrebe za vodom planiranih objekata.

Nedostajuća infrastruktura usled nedovoljnog kapaciteta postojeće vodovodne mreže.

U okviru planirane saobraćajnice neophodno je izgraditi novu vodovodnu mrežu za priključenje dva višeporodična stambena objekta spratnosti Su+P+4 i Su+P+6. Svaki od ovih objekata će imati zaseban priključak na vodovodnu i kanizacionu mrežu. Trasa planirane vodovodne mreže data je na situacionom planu – prilog br.8 Urbanističkog projekta – sinhron plan instalacija sa planiranim priključenjem objekata na infrastrukturu.

Priključenje na vodovodnu mrežu:

Za svaki objekat predviđa se zaseban vodovodni priključak čiji će prečnik biti definisan hidrauličkim proračunom, u skladu sa očekivanom potrošnjom vode. Priključci će biti izvedeni iz nove vodovodne mreže u saobraćajnici. U okviru parcela KP br. 4438/1 i KP br. 4437 KO Leskovac, za svaki objekat biće izgrađena posebna vodomerna šahta koja će sadržati glavni kombinovani vodomerni za merenje kako sanitarne, tako i protivpožarne vode. Položaj vodomerne šahte data je na situacionom planu – prilog br.8 Urbanističkog projekta – sinhron plan instalacija sa planiranim priključenjem objekata na infrastrukturu.

Za potrebe izrade projekta hidrotehničkih instalacija, investitor će se obratiti komunalnom preduzeću radi merenja pritiska u mreži i dobijanja svih potrebnih tehničkih uslova, tako da će tačan kapacitet traženom priključka biti definisan projektom za građevinsku dozvolu.

U okviru samih objekata, na svakoj etaži u hodnicima i zajedničkim prostorijama, predviđaju se ormarići za smeštaj individualnih vodomera za svaki stan, u skladu sa važećom Odlukom o vodovodu i kanalizaciji grada Leskovca. Vodomeri će biti smešteni u kasetama od odgovarajućeg materijala sa pokretnim gornjim i prednjim delom, postavljeni na visini do 1,5 m od poda.

Priključenje na kanalizacionu mrežu:

Ulice JMB i Savska imaju postojeće kanalizacione mreže profila KCT Ø 800, odnosno KCT Ø 250. Ulica Veternički trg ima izgrađenu kanalizacionu mrežu koja zadovoljava potrebe planiranih višeporodičnih objekata. Za svaki od objekata predviđa se zaseban priključak na postojeću kanalizacionu mrežu. U okviru parcela biće izvedene revizione šahte, postavljene na udaljenosti od 1 do 1,5 m iza regulacione linije, radi olakšanog održavanja i kontrole.

Radi zaštite od povratnog delovanja otpadnih voda, svi sanitarni uređaji i elementi unutrašnje instalacije ne smeju biti ispod kote nivelete ulice, osim u slučaju da se ugrade odgovarajući zaštitni uređaji od strane korisnika, uz saglasnost komunalnog preduzeća.

7.6. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda

Odvođenje atmosferskih voda planirano je ka zelenim površinama u okviru parcele gde god za to postoji mogućnost, detaljnom razradom projekta hidrotehničkih instalacija biće definisani mehanizmi odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda.

8. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI

Lokacija se nalazi u drugoj građevinsko-klimatskoj zoni. Teren na kome je predviđena izgradnja višeporodičnih stambenih objekata spratnosti Su+VP+4 i Su+VP+6 je relativno ravan i zadovoljava uslove koji omogućavaju izgradnju bez većih i značajnijih prethodnih tehničkih priprema i osposobljavanja zemljišta. Dominantni vetrovi su iz pravca severa.

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

9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U okviru zaštite životne sredine sagledaće se uticaji na kvalitet životne sredine kao i neophodni uslovi i mere prilikom planirane izgradnje, a kasnije i u periodu eksploatacije objekata. Planirani novi objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima, kao i pri upotrebi određenih materijala, imati u vidu namenu objekata (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-

higijenskih uslova. Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazove zagađenje 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.

Novoplanirani objekti po svojim karakteristikama ne svrstavaju se u grupaciju objekata za koje se, prema Uredbi 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).

Za izgradnju novoplaniranog kompleksa, odnosno izgradnju objekata nije potrebno podnositi Zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu.

9.1. Način evakuacije otpada sa parcele

Prostor za kontejnere za odlaganje smeća rešen je na novoformiranim parcelama. Odlaganje otpada, odnosno prostor za komunalni otpad za višeporodični stambeni objekat spratnosti Su+VP+4 planiran je u jugozapadnom delu građevinske parcele P1, na popločanoj ili betoniranoj površini na kojoj će biti smeštene tri posude za prikupljanje i sortiranje otpada, i prakazan je na grafičkim prilogu br. 6. Situacioni plan –parterno i pejzažno uređenje. Odlaganje otpada za višeporodični stambeni objekat spratnosti Su+VP+6 planiran je u severozapadnom delu građevinske parcele P2, na popločanoj ili betoniranoj površini na kojoj će biti smeštene adekvatne tri posude za prikupljanje i sortiranje otpada, i prakazan je na grafičkim prilogu br. 6. Situacioni plan –parterno i pejzažno uređenje. Urbanističkim projektom i idejnim rešenjem omogućen je direktan pristup prostoru za odlaganje otpada sa ulice Veternički trg.

10. MERE ZAŠTITE OD POŽARA

Prilikom projektovanja objekta i instalacija u potpunosti se pridržavati zakonske regulative, odgovarajućih tehničkih pravilnika, propisa, standarda i tehničkih preporuka iz predmetne oblasti. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata, koji se gradi prema zakonu koji uređuje oblast planiranja i izgradnje, moraju se obezbediti osnovni zahtevi zaštite od požara tako da se u slučaju požara:

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

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

- Zakon o zaštiti od požara (Sl. glasnik RS br.111/09, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 – dr. zakoni).
- Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS br. 58/2012, 74/2015, 82/2015).
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017 i 72/2018)
- Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ" 11/96)
- Pravilnik o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.list SRJ" br.8/95).

Objekti novoplanirane izgradnje ne spadaju u kategoriju visokih objekata (podrazumevaju se zgrade sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 30 m iznad najniže

kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija uz korišćenje automehaničkih lestava).

Kolski pristup predmetnim građevinskim parcelama i objektima ostvaruje se preko javne saobraćajnice ulice Vetrnički trg sa severne i zapadne strane, dok sa istočne strane pruža novoplanirana saobraćajnica. Postojećim gradskim saobraćajnicama je omogućen dolazak vatrogasnih vozila spasilačke jedinice Leskovac i pristup predmetnoj lokaciji.

11. OSTALE MERE ZAŠTITE

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

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

11.2. Mere energetske efikasnosti

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

- Pasivne solarne mere: optimalna orijentacija objekta radi maksimalnog iskorišćenja sunčeve energije za grejanje, zaštita od pregrevanja putem adekvatnih senila, prirodna ventilacija i slični principi koji ne zahtevaju dodatnu potrošnju energije;
- Termički omotač objekta: kvalitetna termoizolacija spoljašnjih zidova, krovova i podnih površina, kao i ugradnja energetski efikasnih prozora i vrata koji osiguravaju vazдушnu zaptivenost i termalnu stabilnost;
- Efikasni sistemi za grejanje i pripremu sanitarne tople vode, uz mogućnost korišćenja obnovljivih izvora energije kao što su toplotne pumpe, solarni kolektori i sl.;
- Obezbeđenje optimalne unutrašnje mikroklimе putem integrisanih HVAC sistema koji omogućavaju preciznu kontrolu temperature, vlažnosti i kvaliteta vazduha;
- Racionalno korišćenje dnevne svetlosti, kao i primena LED rasvete i senzora prisustva kako bi se dodatno smanjila potrošnja električne energije;
- Kompaktan oblik objekta, kojim se izbegava prekomerna razuđenost volumena, čime se smanjuje odnos površine fasade prema korisnoj površini i time minimizuju toplotni gubici.

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

U okviru predmetne lokacije su objekti koji imaju namenu koja, shodno zakonskim propisima u oblasti energetske efikasnosti zgrada, zahteva poštovanje Pravilnika o energetskoj efikasnosti zgrada ("Službeni glasnik RS", broj 61/2011) i Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada ("Službeni glasnik RS", broj 69/2012).

11.3. Mere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih opasnosti

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

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

- Zaštita od podzemnih i površinskih voda: podrazumeva odgovarajuće odvodnjavanje parcele i objekta (linijske rešetke, rigole, drenažni sistemi), hidroizolaciju temelja i suterena, kao i adekvatnu visinu kote prizemlja u odnosu na najniže tačke terena.
- Protivpožarna zaštita: primena građevinskih materijala koji ispunjavaju zahteve otpornosti na požar, projektovanje evakuacionih puteva i primena aktivnih sistema za detekciju i gašenje požara u skladu sa važećim propisima.
- Otpornost na vetar i sneg: konstrukcija i krovni pokrivač projektovani su u skladu sa opterećenjima izazvanim vetrom i snežnim padavinama, prema standardima koji važe za datu seizmičku i klimatsku zonu.
- Seizmička otpornost: objekat je projektovan u skladu sa propisima o zaštiti od zemljotresa, uz primenu odgovarajućih konstruktivnih sistema i materijala koji obezbeđuju stabilnost i nosivost građevine.
- Otpornost na ekstremne temperature: obezbeđena je termoizolacija spoljašnjeg omotača objekta koja štiti i od prekomernog zagrevanja i od gubitaka toplote, čime se doprinosi energetske efikasnosti i otpornosti objekta na klimatske ekstreme.
- Olučne i atmosferske padavine: krovna konstrukcija i sistem za odvod atmosferskih voda projektovani su tako da efikasno sakupljaju i odvede vodu sa svih krovnih i otvorenih površina, čime se sprečava zadržavanje vode i oštećenja objekta.

11.4. Mere zaštite susednih objekata

Novoplanirani objekti su pozicionirani na novoformiranim građevinskim parcelama u skladu sa važećim pravilima iz PGR-a 6 „Dubočica“, a planirana spratnost objekta je u skladu sa propisanom maksimalnom spratnošću. Organizacija sadržaja na predmetnoj lokaciji ne utiče na bezbednost i realizaciju buduće izgradnje na susdenim katastarskim parcelama. Novoplanirana dispozicija objekata unutar predmetne lokacije ne utiče na razvoj i izgradnju parcela koje su neposrednom okruženju.

12. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

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

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

13. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA I FAZNOST IZGRADNJE

Konačni gabariti objekta, površina (bruto i neto), visina objekta, kao i unutrašnji raspored i organizacija prostora, definisani su Idejnim rešenjem br. MARK- 04.10.2025. od 04.10.2025.godine, izrađenim od strane Biroa za projektovanje, tehnički pregled objekata, izvođenje radova u građevinarstvu i konsalting Aleksandra Rančić PR MARK16 Leskovac, koje je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta. Idejno rešenje za predmetni kompleks priloženo je kao poseban elaborat, i sadrži i tehničke opise za sve planirane objekte i površine.

OPŠTI DEO:

Na osnovu zahteva investitora za potrebe urbanističko arhitektonske razrade lokacije – za izradu Urbanističkog projekta, neophodno je uraditi projektno tehničku dokumentaciju Idejnog rešenja za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta (kategorije V; klasifikacione oznake 112222), spratnosti Su+VP+4, na kp. br. 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac –izgradnja višeporodičnog stambenog objekta urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje i višeporodičnog stambenog objekta (kategorije V; klasifikacione oznake 112222), spratnosti Su+VP+6, na kp. br. 4437 KO Leskovac - izgradnja višeporodičnog objekta u zoni višeporodičnog stanovanja. Predmetne lokacije nalaze se u bloku 31, celini 4, prema Planu generalne regulacije 6 „Dubočica“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15).

OPIS LOKACIJE

Postojeće stanje. Na katastarskim parcelama broj 4438/1 i 4437 KO Leskovac, postoje izgrađene fizičke strukture dobrog i mešovitog boniteta, porodično stambeni objekti, različite spratnosti. Na kp.br. 4438/1 KO Leskovac, postoje izgrađeni objekti:

Objekat br.1 porodično stambena zgrada izgrađena pre donošenja propisa o izgradnji objekata površine 119.00m²

Objekat br.2 porodično stambena zgrada izgrađena sa odobrenjem za gradnju površine 99.00m²

Objekat br.3 porodično stambena zgrada sagrađena bez odobrenja za gradnju površine 53.00m²

Objekat br.4 pomoćni objekat sagrađen bez odobrenja za gradnju površine 29.00m²

Objekat br. 5 (pomoćni objekat sagrađen bez odobrenja za gradnju površine 32.00m²) i br. 6 (pomoćni objekat sagrađen bez odobrenja za gradnju površine 30.00m²) su porušeni.

Na kp.br. 4437 KO Leskovac, postoje izgrađeni objekti:

Objekat br.1 porodično stambena zgrada sagrađena sa odobrenjem za gradnju površine 127 m²

Objekat br.2 pomoćni objekat sagrađen bez odobrenja za gradnju površine 54.00m²

Objekat br.3 pomoćni objekat sagrađen bez odobrenja za gradnju površine 23.00m²

Katastarska parcela 4438/2 je neizgrađena.

Sve parcele su obrasle niskim rastinjem.

Urbanističkim projektom predviđeno je rušenje svih objekata na katastarskim parcelama koje su u obuhvatu projekta.

NOVOPLANIRANO STANJE.

GRAĐEVINSKA PARCELA P1 - kp. br. 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - OBJEKAT BR.1, (KATEGORIJA V; KLASIFIKACIONA OZNAKA 112222), SPRATNOSTI SU+VP+4 NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC- urbana obnova iz porodičnog u višeporodično stanovanje

Na novoplaniranoj građevinskoj parceli označenoj sa P1 nastaloj preparcelacijom spajanjem kp. br. 4438/1 KO Leskovac površine 1092m² i kp. br. 4438/2 KO Leskovac površine 3m². Deo kp. Br. 4438/1 KO Leskovac površine 25m² se izdvaja za javnu saobraćajnu površinu. Ukupna površina novoformirane građevinske parcele P1 je 1069m². Građevinska parcela je locirana u Leskovcu, u bloku 31, u celini 4, u zoni porodičnog stanovanja, prema PGR-u 6, i na njoj je predviđena izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su+VP+4, kategorije V, klasifikacione oznake 112222 urbanom obnovom odnosno urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje.

Idejnim rešenjem objekat je pozicioniran u okviru planom zadatih građevinskih linija.

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

- 3.05m, 2.81m, i min. 2.55m u odnosu na jugoistočnu međnu liniju – granicu sa kp. br. 4439 KO Leskovac, (parcela 4439 je neizgrađena), dok udaljenje od postojećih objekata na kp.br. 4440 KO Leskovac iznosi min. 8.56m.

-3.16m i 3.23 u odnosu na regulacionu liniju sa severoistočne strane

-9.13m, 8.06 u odnosu na severozapadnu međnu liniju –granicu sa kp. br. 4428/1 KO Leskovac,

-min 13.86m u odnosu na regulacionu liniju sa jugozapadne strane

- sa jugozapadne strane objekat je planiran na međnoj liniji sa kp.br. 4437 KO Leskovac.

PRISTUP LOKACIJI

Prilaz (kolski i pešački) građevinskoj parceli predviđen je sa ulične strane, tj. sa jugozapadne strane - sa planirane saobraćajnice, prema PGR-u 6, definisane temenim tačkama 145-146. Prilaz parceli je sa planiranog proširenja okretnice slepe ulice koja se nalazi na kp.br. 4430/3 i 4430/2 KO Leskovac.

Pešački ulaz na parcelu je u je postavljen centralno u odnosu planiranu građevinsku parcelu, dok je kolski ulaz planiran sa zapadne strane uz parcelu kp.br. 4429/3 i 4428/1 KO Leskovac, ovakva organizacija ulaza omogućila je maksimalno iskorišćenje parcele za zelene površine. Kolski ulaz u parking prostor u suterenu objekta je planiran sa zapadne strane, dok je ulaz u objekta planiran sa jugozapadne strane.

PROGRAMSKE, FUNKCIONALNE I OBLIKOVNE KARAKTERISTIKE

Novoplanirani višeporodični stambeni objekat je spratnosti Su+VP+4. Suteran objekta namenjen je za parkiranje, trafostanicu, tehničke prostorije, dok su preostale etaže objekta namenjene za stanovanje. U tavanskom prostoru objekta predviđene su stanarske ostave.

Suteran objekta projektovan je na koti -1.10m (226.57) u odnosu na referentnu nultu kotu terena ±0.00 (+227.67). U funkcionalnom sklopu suterena organizovana je parkiranje motornih vozila kapaciteta 15 parking mesta (4p.m. za osobe sa posebnim potrebama), ostava za smeštaj pribora za čišćenje sa točecim mestom, tehnička prostorija, trafostanica i vertikalne komunikacije (stepenište i lift). Bruto površina suterena objekta iznosi 426.60m².

Prizemna etaža objekta projektovana je na koti +1.45m (+229.12) u odnosu na referentnu nultu kotu terena. Prizemna etaža objekta u funkcionalnom sklopu sadrži 6 stambenih jedinica različite strukture stanova, hodničku komunikaciju, vertikalne komunikacije (stepenište i lift) i vetrobran. Bruto površina prizemlja objekta iznosi 426.60m².

Tipska stambena etaža (sprat 1-4) u funkcionalnom sklopu sadrži 6 stambenih jedinica različite strukture stanova, hodničku komunikaciju i vertikalne komunikacije. Tipska stambena etaža je bruto površine 426.60m². Prvi sprat projektovan je na koti +4.53m (+232.20), drugi sprat projektovan je na koti +7.61m (+235.28), treći sprat projektovan je na koti +10.69m (+238.36), četvrti sprat projektovan je na koti +13.77m (+241.44).

U tavanskom nivou objekta projektovanom na koti +16.87m (244.54), organizovane su stanarske ostave (1stan / 1 ostava). Ukupan broj ostava u tavanskom prostoru je 31, min. površine ostave 2.0m².

Arhitektonsko oblikovanje objekta zasniva se na čistim linijama i svedenim formama, pri čemu dominiraju neutralni tonovi fasadnih ravni. Vizuelnu dinamiku unose izraženi zabatni frontovi koji dodatno akcentuju volumetrijsku kompoziciju. Bela, kompaktna masa objekta diskretno je perforirana tačkasto raspoređenim transparentnim površinama koje omogućavaju prirodno osvetljenje unutrašnjih prostora, dok istovremeno doprinose savremenom izrazu fasade. Osnovna ideja u projektovanju bila je kreiranje skladnog, funkcionalnog i estetski prijatnog ambijenta koji podjednako odgovara potrebama stanara i kontekstu urbanog okruženja. Krov je rešen kao viševodan sa nagibom krovnih ravni 19° i 39°, dok je na delu vertikalnih komunikacija projektovan ravan neprohodan krov sa nagibom ravni 3%. Ukupna visina objekta u najvišoj tački (kota atike na delu vertikalnih komunikacija) je +20.55m (248.22). Kota venca objekta iznosi 17.87m (245.54), dok je kota slemena objekta +20.55 (248.22) i 17.70 (245.37).

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Konstrukciju objekta u vertikalnom smislu čini skeletni ramovski sistem sa armiranobetonskim stubovima 35/60cm, armiranobetonskim gredama i armiranobetonskim platnima d=20cm.

AB stubovi dimenzija 35/60cm su postavljeni na osovinskom razmaku u podužnom pravcu 5.93, 4.98, 5.18, 5.08m i u poprečnom pravcu 4.4, 5.6, 4.45, 5.07m sa međusobno ukurćenim horizontalnim AB gredama u oba pravca.

Međuspratna konstrukcija objekta je puna armiranobetonska ploča d=20cm i između etaže suterena i visokog prizemlja 23cm.

Plafonska konstrukcija je u vidu spušenog plafona.

Zidovi objekta su zidovi ispune:

- spoljašnji fasadni zidovi su od opekarskih blokova 20cm,
- unutrašnji zidovi su od opekarskog bloka d=10cm i d=20cm.

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

MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Unutrašnja obrada.

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

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

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

Spoljašnja obrada.

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

Izolacija.

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

Termički su izolovani svi prostori koji se greju. Kao zaštita od prodora kapilarne vlage, predviđena je horizontalna hidroizolacija ispod celog objekta. Ispod kontra ploče predviđena je hidroizolacija – vareni kondor 3 u skladu sa grafičkim prilogima. Objekat se obezbeđuje od prodora atmosferske vode trajnom fasadom i krovim pokrivačem (trapezastim limom).

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

GRAĐEVINSKA PARCELA P2 –katastarska parcela 4437 KO Leskovac

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - OBJEKAT BR.1, (KATEGORIJA V; KLASIFIKACIONA OZNAKA 112222), SPRATNOSTI SU+VP+6 NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC – izgradnja višeporodičnog stambenog objekta u zoni višeporodičnog stanovanja

Na građevinskoj parceli označenoj sa P2 koja predstavlja kp. br. 4437 KO Leskovac, ukupne površine 661m², lociranoj u Leskovcu, u bloku 31, u celini 4, u zoni višeporodičnog stanovanja, prema PGR-u 6, predviđena je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su+VP+6, kategorije V, klasifikacione oznake 112222 u skladu sa PGR-om 6 „Dubočica“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15) .

Idejnim rešenjem objekat je pozicioniran u okviru planom zadatih građevinskih linija.

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

- 5.42m, 5.69m u odnosu na jugoistočnu međnu liniju – granicu sa kp. br. 4440 KO Leskovac, dok je udaljenje od postojećih objekata na kp.br. 4440 KO Leskovac iznosi 5.42m i 5.69m.
- 6.51m, 5.22m i 5.44m u odnosu na južnu međnu liniju sa kp.br. 4440 i 4436 KO Leskovac
- 3.38m i 3.23 u odnosu na regulacionu liniju sa severozapadne strane
- sa severoistočne strane objekat je planiran na međnoj liniji sa kp.br. 4438/1 KO Leskovac

PRISTUP LOKACIJI

Prilaz (kolski i pešački) građevinskoj parceli predviđen je sa ulične strane, tj. sa severozapadne zapadne strane - sa planirane saobraćajnice, po PGR-u 6, definisane temenim tačkama 145-146. Prilaz parceli je sa planiranog proširenja okretnice slepe ulice koja se nalazi na kp.br. 4430/3 i 4430/2 KO Leskovac. Pešački ulaz na parcelu je postavljen centralno u odnosu na građevinsku parcelu, dok je kolski ulaz planiran sa jugozapadne strane uz parcelu kp.br. 4436 KO Leskovac – ovkavo rešenje je proisteklo iz potrebe da se razdvoji kolski i pešački ulaz. Kolski prilaz parking prostoru planiranom u suterenu objekta je sa jugozapadne strane, dok je ulaz u objekat planiran sa zapadne strane i dodatni ulaz sa jugoistočne.

PROGRAMSKE, FUNKCIONALNE I OBLIKOVNE KARAKTERISTIKE

Novoplanirani višeporodični stambeni objekat je spratnosti Su+VP+6. Suteran objekta namenjen je za parkiranje i smeštaj stanarskih ostava, dok su preostale etaže objekta namenjene za stanovanje kapaciteta 40 stambenih jedinica. U tavanskom prostoru objekta predviđene su stanarske ostave.

Suteran objekta projektovan je na koti -1.10m (226.57) u odnosu na referentnu nultu kotu terena ±0.00 (+227.67). U funkcionalnom sklopu suterena organizovano je parkiranje motornih vozila kapaciteta 21 parking mesto (2p.m. za osobe sa posebnim potrebama), stanarske ostave za 11 stambenih jedinica, prostorija za smeštaj pribora za održavanje higijene objekta, vertikalne i horizontalne komunikacije. Bruto površina suterena objekta iznosi 300.03m².

Etaža visokog prizemlja projektovana je na koti +1.45m (+229.12) u odnosu na referentnu nultu kotu terena. Prizemna etaža objekta u funkcionalnom sklopu sadrži 5 stambenih jedinica različite strukture stanova, hodničku komunikaciju, vertikalne komunikacije (stepenište i lift) i vetrobran. Bruto površina prizemlja objekta iznosi 311.60m².

Tipska stambena etaža (sprat 1-6) u funkcionalnom sklopu sadrži 6 stambenih jedinica različite strukture stanova, hodničku komunikaciju i vertikalne komunikacije. Tipska stambena etaža je bruto površine 330.07m². Prvi sprat projektovan je na koti +4.53m (+232.20), drugi sprat projektovan je na koti +7.61m (+235.28), treći sprat projektovan je na koti +10.69m (+238.36), četvrti sprat projektovan je na koti +13.77m (+241.44), peti sprat projektovan je na koti +16.87m (+244.54), šesti sprat projektovan je na koti +19.93 (247.60).

U tavanskom nivou objekta organizovane su stanarske ostave (1stan / 1 ostava) i to za 30 stambenih jedinica. Bruto površina tavanskog prostora iznosi 122.68m².

Arhitektonska koncepcija objekta temelji se na jasnoj geometriji, svedenim formama i uravnoteženim proporcijama, pri čemu dominiraju neutralne tonove fasadnih površina koje naglašavaju eleganciju i savremenost izraza. Dinamičnost volumena postignuta je isticanjem zabatnih frontova koji, osim što definišu siluetu objekta, doprinose vizuelnom identitetu celokupne kompozicije. Monolitna bela masa objekta rafinirano je razbijena ritmički raspoređenim transparentnim površinama, koje unose svetlost u enterijer, omogućavajući dobru osvetljenost i povezivanje sa spoljnim prostorom, a istovremeno daju fasadi prepoznatljiv, savremen karakter. Polazna tačka u procesu projektovanja bila je težnja ka stvaranju harmoničnog i kvalitetnog stambenog ambijenta, koji u potpunosti zadovoljava funkcionalne potrebe korisnika, ali i odgovara širem urbanom kontekstu. Prostorni raspored i arhitektonska artikulacija pažljivo su usklađeni kako bi se postigao balans između estetskih vrednosti, prostorne efikasnosti i udobnosti života. Objekat je zamišljen kao urbani odgovor na savremene potrebe stanovanja, ali i kao diskretan doprinos vizuelnom identitetu neposrednog okruženja. Krov je rešen kao dvovodan sa nagibom krovnih ravni 19°, 13°, 10°. Ukupna visina objekta u najvišoj tački je +24.46m (252.11). Kota venca objekta iznosi 24.46m (252.11) i 23.93m (251.60), dok je kota slemena objekta +26.01m(253.68), +23.90m (251.57), +24.07m (251.74).

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Konstrukciju objekta u vertikalnom smislu čini skeletni ramovski sistem sa armiranobetonskim stubovima 35/60cm, armiranobetonskim gredama i armiranobetonskim platnima d=20cm.

AB stubovi dimenzija 35/60cm su postavljeni na osovinskom razmaku u podužnom pravcu 1.90, 3.25, 7.45, 5.05, 4.74m(3.79m, osa pod uglom 83°) i u poprečnom pravcu 6.12, 6.01, 2.30m sa međusobno ukurćenim horizontalnim AB gredama i AB platnima u oba pravca.

Međuspratna konstrukcija objekta je puna armiranobetonska ploča d=20cm i između etaže suterena i visokog prizemlja 23cm.

Plafonska konstrukcija je u vidu spušenog plafona.

Zidovi objekta su zidovi ispune:

- spoljašnji fasadni zidovi su od opekarskih blokova 20cm,
- unutrašnji zidovi su od opekarskog bloka d=10cm i d=20cm.

Krovna konstrukcija objekta je planirana kao dvovodna drvena krovna konstrukcija koja se oslanja na armirano betonske ramove i armiranobetonske grede. Krov je stalnog karaktera i kao takav

predstavlja trajno rešenje. Planiran je krovni pokrivač od krovnog sendvič panela. Atmosferska voda sa krovni površina prihvata se horizontalnim i vertikalnim olučnim cevima.

MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Unutrašnja obrada.

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

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

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

Spoljašnja obrada.

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

Izolacija.

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

Termički su izolovani svi prostori koji se greju. Kao zaštita od prodora kapilarne vlage, predviđena je horizontalna hidroizolacija ispod celog objekta. Ispod kontra ploče predviđena je hidroizolacija – varení kondor 3 u skladu sa grafičkim priložima. Objekat se obezbeđuje od prodora atmosferske vode trajnom fasadom i krovni pokrivačem (trapezastim limom).

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

Urbanističkim projektom omogućava se fazna izgradnja objekata, s tim što je realizacija izgradnje višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su +VP+6 na kp. Br. 4437 zavisna od realizacije objekta na kp. Br 4438/1 i 4438/2 KO Leskovac. Faza koja se odnosi na izgradnju višeporodičnog stambenog

objekta na građevinskoj parceli P1 predstavlja funkcionalnu i tehničku celinu, čime se obezbeđuje samostalnost u pogledu upotrebe, pristupa, komunalne i infrastrukturne opremljenosti. Realizacija faze koja podrazumeva izgradnju višeporodičnog objekta na građevinskoj parceli P2 je zavisna od izvođenja objekta na P1građevinskoj parceli, jer se priključenje objekta vrši na trafostanicu koja je predviđena u suterenu objekta na građevinskoj parceli P1.

14. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

Urbanistički projekat obuhvata ukupnu površinu od 9.809,00m². Obuhvat je podeljen na dve prostorne celine, koje se tretiraju kao funkcionalno i tehnički odvojene jedinice u postupku planiranja i realizacije.

Katastarske parcele u obuhvatu urbanističkog projekta su ukupno 24 parcele: 4429/1, 4430/1, 4431, 4432, 4433/1, 4433/2, 4434, 4435, 4436, 4437, 4440, 4441, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446, 4447, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452, 4438/1, 4438/2 — sve KO Leskovac. Ukupna površina obuhvata iznosi 9.809,00 m².

Podela na celine:

Celina 1: Katastarske parcele: 4438/1 i 4438/2.

Ukupna površina: 1.095,00 m²

U okviru celne 1, definisana je građevinska parcela P1, ukupne površine 1069.00m², dok se deo celine 1 odvaja za javnu površinu, grafički prilog 9., Urbanističkog projekta – Predlog preparcelacije.

Pravila građenja su usvojena iz PGR-a 6, za izgradnju višeporodičnih objekata urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje.

Celina 2: Katastarske parcele: 4429/1, 4430/1, 4431, 4432, 4433/1, 4433/2, 4434, 4435, 4436, 4437, 4440, 4441, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446, 4447, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452 – sve KO Leskovac

Ukupna površina: 8.714,00 m²

Celina 2, se nalazi u okviru celine 4 po PGR-u 6 - „Dubočica“ („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 31/15). Podceline definisanoj Urbanističkim projektom UP 4b, pretežene namene: višeporodično stanovanje.

Celina 2 je podeljena na dve zone, i to: zonu planirane izgradnje (zona 1) na katastarskoj parceli br. 4437 KO Leskovac, koja predstavlja građevinsku parcelu i zonu 2, na kojoj ovim urbanističkim projektom nije planirana izgradnja već su samo date smernice kako bi se bolje sagledao prostor za izgradnju u zoni 1.

Uslov iz PGR-a 6 za formiranje građevinske parcele za izgradnju višeporodičnih objekata: „Pravila građenja za izgradnju višeporodičnih objekata primenjuju se pod uslovom da se formiraju građevinske parcele minimalne površine namenjene za višeporodično stanovanje.

Najmanja površina građevinske parcele za novu izgradnju slobodnostojećeg objekta iznosi 600,00 m², u skladu sa odredbama PGR-a 6 za višeporodično stanovanje.

CELINA 2 - ZONA 1 - ZONA PLANIRANE IZGRADNJE - GRADJEVINSKA PARCELA P2

KP.BR. 4437 KO LESKOVAC = 661.00m²

UKUPNO 661.00m²

Napomena. U zoni 1, u celini 2 je formirana građevinska parcela na osnovu pravila i smernica datim u PGR-u 6 „DUBOČICA“ (SL. GL. GRADA LESKOVCA 31/15)

Pravila građenja za izgradnju višeporodičnih objekata važe ukoliko se formiraju parcele minimalne površine namenjene za višeporodično stanovanje.

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalna površina i širina građevinske parcele:

Najmanja površina građevinske parcele za novu izgradnju slobodnostojećeg objekta je 600.00m².

Minimalna širina fronta parcele:

-za slobodnostojeće stambene objekte je 16,00 m

-za objekte u prekinutom nizu je 12,00 m.

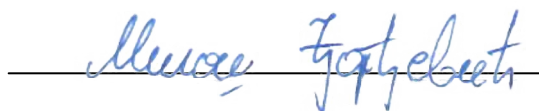
Maksimalna spratnost objekta: sedam nadzemnih etaža

Maksimalni indeks zauzetosti: 50%

Napomena: CELINA 2 - ZONA 2 - Uvrštena je u obuhvat Urbanističkog projekta na osnovu uslova JP "Urbanizam i izgradnja" Leskovac, br. 1444/25 od 19.06.2025.godine i biće razrađena drugim urbanističkim projektima za drugog investitora ili više njih.

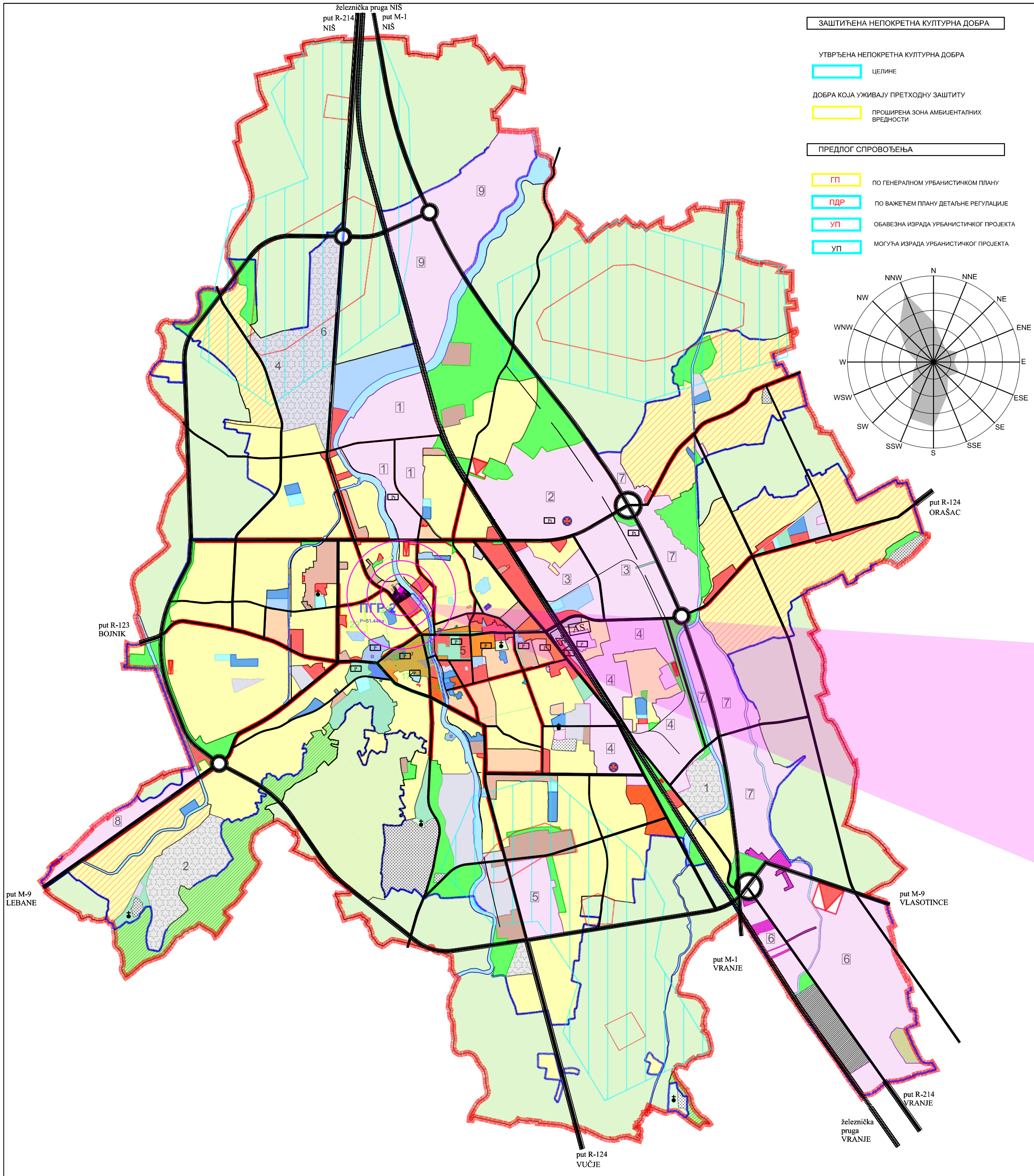
Ovaj Urbanistički projekat predstavlja urbanističko - tehnički dokument, tj. urbanistički osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju objekta na predmetnom području obuhvata projekta, saglasno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji. Potvrđivanje i nadzor nad sprovođenjem projekta vršiće Gradska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

Odgovorni urbanista:



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

_GRAFIČKI DEO



ЛЕГЕНДА

НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА

ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ

СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ

ВИСОКО ОБРАЗОВАЊЕ

ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

СЕКУНДАРНА И СПЕЦИЈАЛИЗИРОВАНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

ДЕЧЈА ЗАШТИТА

СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

1 "ЈАБЛАНИЦА"

2 "СИНКОВЦЕ"

3 "КЛУБ ВС"

4 "МИРА"

5 "ПАРК"

6 "МИРА АЕРОДРОМ"

СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКТИ

ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА

ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

ЦРКВЕ

ВАТРОГАСНА СТАНИЦА

ДРЖАВНИ ПУТЕВИ ПРВОГ РЕДА

ДРЖАВНИ ПУТЕВИ ДРУГОГ РЕДА

ГРАДСКЕ МАГИСТРАЛЕ

ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ПРВОГ РЕДА

ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ДРУГОГ РЕДА

ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА

КОРИДОР БРЗИХ ПРУГА

ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК

БИЦИКЛИСТИЧКИ КОРИДОРИ

ПРИМАРНИ ПЕШАЧКИ ПРАВЦИ

ДЕНИВЕЛИСАНЕ РАСКРСНИЦЕ

ПОВРШИНСКЕ РАСКРСНИЦЕ

САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ

ГРАНИЦЕ ПЛАНА

ГРАНИЦА ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

ГРАНИЦА САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ - ШИРА ЗОНА

ГРАНИЦА САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ - УЖА ЗОНА

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

ПОРОДИЧНО

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

СТАНОВАЊЕ У ПРИГРАДСКИМ НАСЕЉИМА

СТАНОВАЊЕ У РАДНИМ ЗОНАМА

ВИКЕНД НАСЕЉА

1 "СЕВЕРНА ЗОНА"

2 "НЕВЕНА"

3 "HGOŠEVA"

4 "S8"

5 "ZDRAVLJE"

6 "BUNIBRODSKE LIVADE"

7 "M1"

8 "LEBANSKI PUT"

9 "ZELENA"

"IZOLOVANI KOMPLEKSI"

ПОСЛОВАНЈЕ (ЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)

ПОСЛОВАНЈЕ СА СТАНОВАЊЕМ

СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАНЈЕМ

ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР-ЦЕНТРАЛНИ КОРИДОР

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

ЗОНЕ САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ

ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ ВОДОВОДУ

ПИЈАЦЕ (СТОЧНА И КВАНТАШКА)

ГРОБЉА

ТРАФОСТАНИЦЕ

ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ ДАЛЕКОВОДА

ТОПИФИКАЦИЈА

ТОПЛАНЕ

ГАСОВОД

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

4429/1 (169.00m²), 4430/1 (313.00m²), 4431 (169.00m²), 4432 (116.00m²), 4433/1 (227.00m²), 4433/2 (475.00m²), 4434 (340.00m²), 4435 (899.00m²), 4436 (393.00m²), 4437 (661.00m²), 4440 (2309.00m²), 4441 (150.00m²), 4442 (154.00m²), 4443 (198.00m²), 4444 (177.00m²), 4445 (164.00m²), 4446 (475.00m²), 4447 (196.00m²), 4448 (144.00m²), 4449 (434.00m²), 4450 (151.00m²), 4451 (363.00m²), 4452 (37.00m²), 4438/1 (1092.00m²), 4438/2 (3.00m²) sve KO Leskovac

POVRŠINA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA 9809.00m²

IZVOD IZ GUP-A PLAN NAMENE POVRŠINA

LIST BROJ: 1 R=1:25000

ODGOVORNI URBANISTA: dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

licenca UP 02 broj 221A22422

Miloš Đorđević

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URABANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU: VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1) I VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1)

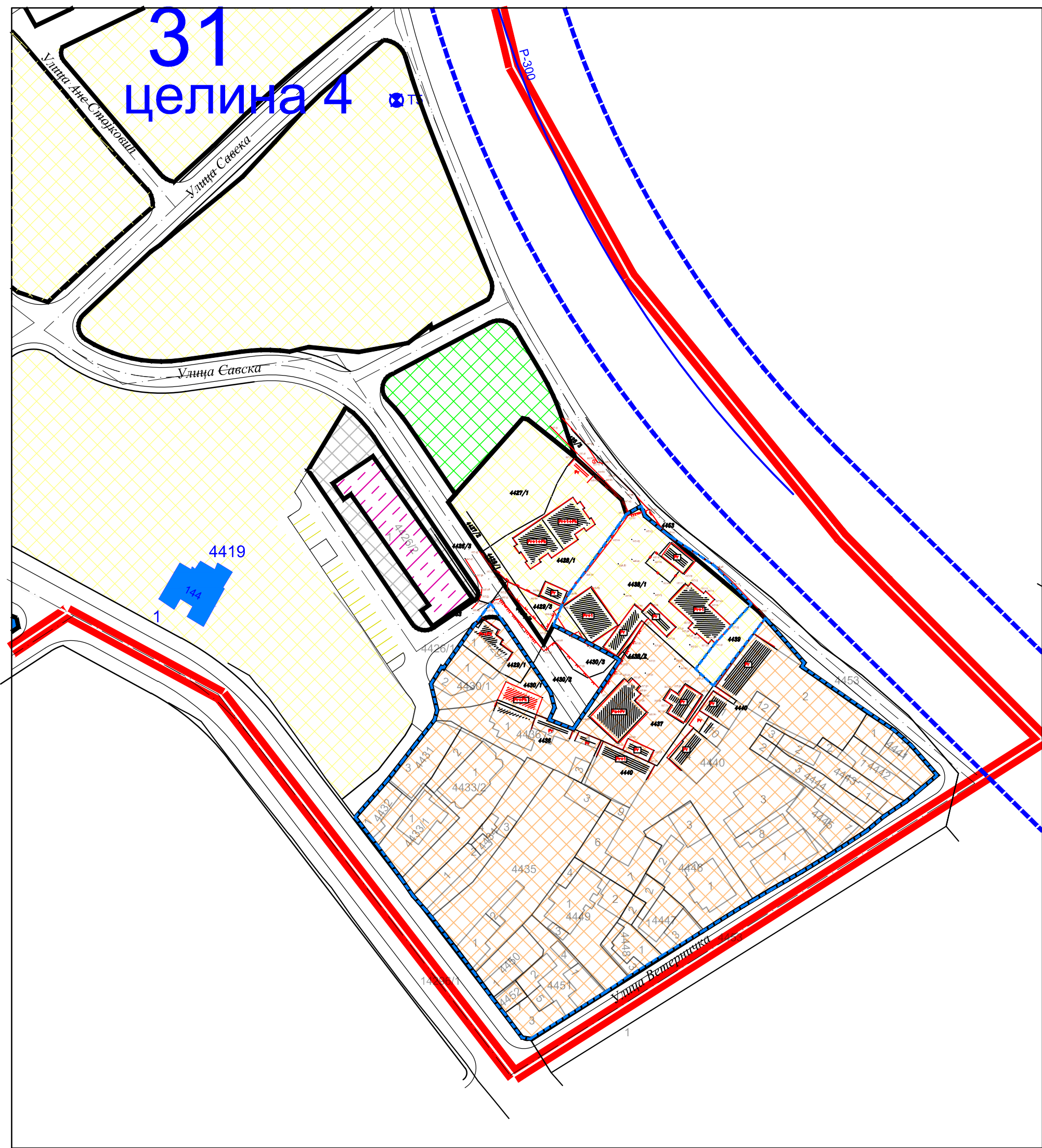
INVESTITOR: "ALPHA INVEST GRADING MD" DOO, TRG R EVOLUCIJE BR.27, 16000 LESKOVAC

SARADNICI ODGOVORNOG URBANISTE: Aleksandra Rančić, dia

"IVEKS PLUS" DOO

Ž. N. Brke 30, Babušnica

DATUM: novembar 2025.



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПГР 6 "ДУБОЧИЦА" У ЛЕСКОВЦУ
- ГРАЂЕВИНСКИ БЛОКОВИ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКИХ БЛОКОВА

НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА

- ДЕЧЈА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- ДЕЧЈА ЗАШТИТА
- АДМИНИСТРАЦИЈА МЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА
- ЈАВНА БЛОКОВСКА ПОВРШИНА
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- ПАСАЖ
- КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ТОПЛАНА
- ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА
- ЈАВНО СКЛОНИШТЕ

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

- СТАНОВАЊЕ
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ И ПОСЛОВАЊЕ

НАМЕНЕ У ЦЕНТРАЛНИМ ЗОНАМА

- ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

- ЦРКВА

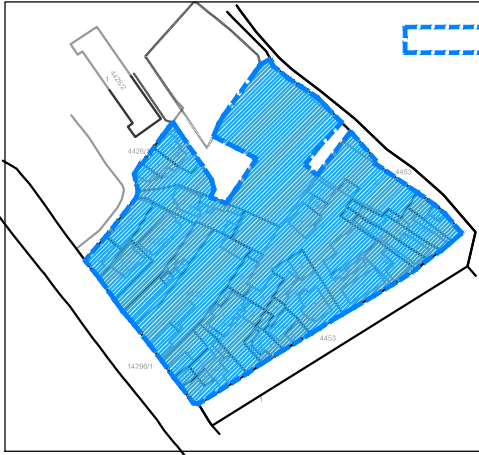
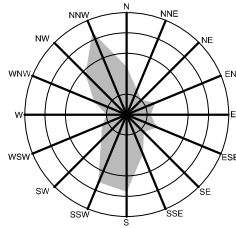
ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

- РЕКА ВЕТЕРНИЦА

ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

- ДОБРА СА СПОМЕНИЧКИМ СВОЈСТВИМА
- ПРОШИРЕНА ЗОНА АМБИЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ



ОБУХВАТ URBANISTIČKOG PROJEKTA

KATASTARSKE PARCELE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA:

4429/1 (169.00m²), 4430/1 (313.00m²), 4431 (169.00m²), 4432 (116.00m²), 4433/1 (227.00m²), 4433/2 (475.00m²), 4434 (340.00m²), 4435 (899.00m²), 4436 (393.00m²), 4437 (661.00m²), 4440 (2309.00m²), 4441 (150.00m²), 4442 (154.00m²), 4443 (198.00m²), 4444 (177.00m²), 4445 (164.00m²), 4446 (475.00m²), 4447 (196.00m²), 4448 (144.00m²), 4449 (434.00m²), 4450 (151.00m²), 4451 (363.00m²), 4452 (37.00m²), 4438/1 (1092.00m²), 4438/2 (3.00m²) sve KO Leskovac

POVRŠINA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA 9809.00m²

IZVOD IZ PGR-A 6 PLAN NAMENE POVRŠINA

LIST BROJ: 2

R=1:1000

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URABANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU: VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1) I VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1)

INVESTITOR: "ALPHA INVEST GRADING MD" DOO, TRG R EVOLUCIJE BR.27, 16000 LESKOVAC

ODGOVORNI URBANISTA:

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

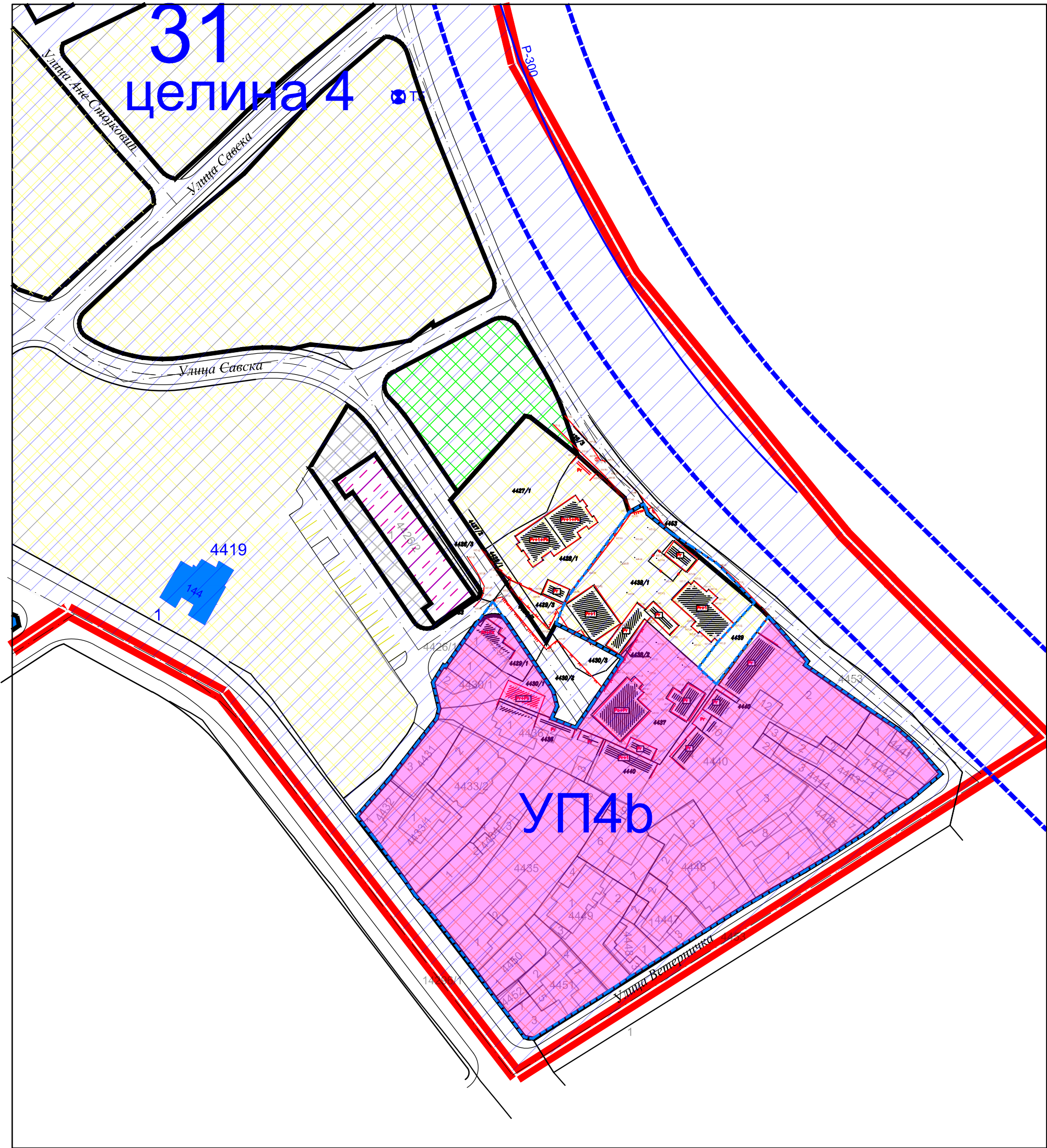
Miloš Đorđević



"IVEKS PLUS" DOO
Ž. N. Brke 30, Babušnica
DATUM: novembar 2025.

SARADNICI ODGOVORNOG

URBANISTE:
Aleksandra Rančić,dia



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПГР 6 "ДУБОЧИЦА" У ЛЕСКОВЦУ
- ГРАЂЕВИНСКИ БЛОКОВИ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКИХ БЛОКОВА

НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА

- ДЕЧЈА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- ДЕЧЈА ЗАШТИТА
- АДМИНИСТРАЦИЈА МЗ
- ЗЕЛЕНИЛО
- ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА
- ЈАВНА БЛОКОВСКА ПОВРШИНА
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- ПАСАЖ
- КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ТОПЛАНА
- ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА
- ЈАВНО СКЛОНИШТЕ

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

- СТАНОВАЊЕ
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ И ПОСЛОВАЊЕ
- НАМЕНЕ У ЦЕНТРАЛНИМ ЗОНАМА
- ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ
- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- ЦРКВА
- ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ
- РЕКА ВЕТЕРНИЦА
- ЗАШТИЂЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА
- ДОБРА СА СПОМЕНИЧКИМ СВОЈСТВИМА
- ПРОШИРЕНА ЗОНА АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ

- СПРОВОЂЕЊЕ ПРЕМА ПГР
- СПРОВОЂЕЊЕ ПРЕМА УП

ОБУHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

KATASTARSKE PARCELE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA:

4429/1 (169.00m²), 4430/1 (313.00m²), 4431 (169.00m²), 4432 (116.00m²), 4433/1 (227.00m²), 4433/2 (475.00m²), 4434 (340.00m²), 4435 (899.00m²), 4436 (393.00m²), 4437 (661.00m²), 4440 (2309.00m²), 4441 (150.00m²), 4442 (154.00m²), 4443 (198.00m²), 4444 (177.00m²), 4445 (164.00m²), 4446 (475.00m²), 4447 (196.00m²), 4448 (144.00m²), 4449 (434.00m²), 4450 (151.00m²), 4451 (363.00m²), 4452 (37.00m²), 4438/1 (1092.00m²), 4438/2 (3.00m²) sve KO Leskovac

POVRŠINA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA 9809.00m²

IZVOD IZ PGR-A 6 SPROVOĐENJE PLANA

LIST BROJ: 3 R=1:1000

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URABANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU: VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1) I VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1)

INVESTITOR: "ALPHA INVEST GRADING MD" DOO, TRG R EVOLUCIJE BR.27, 16000 LESKOVAC

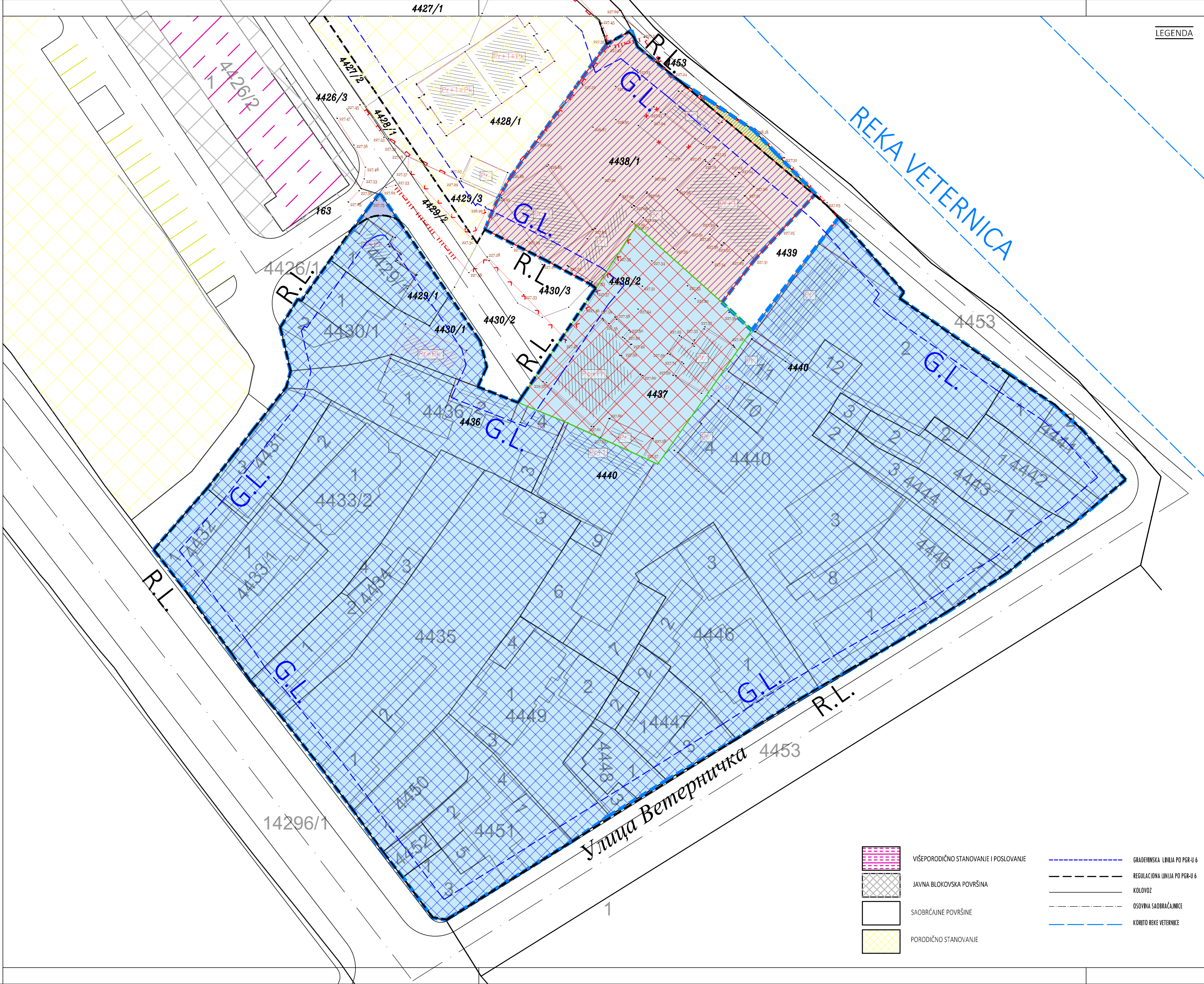
ODGOVORNI URBANISTA: dipl.inž.arh. Miloš Đorđević licenca UP 02 broj 221A22422

Miloš Đorđević



"IVEKS PLUS" DOO
Ž. N. Brke 30, Babušnica
DATUM: novembar 2025.

SARADNICI ODGOVORNOG URBANISTE: Aleksandra Rančić,dia



LEGENDA

OBUHVAAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

KATASTARSKÉ PARCELE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA:

4429/1 (169.00m²), 4430/1 (313.00m²), 4431 (169.00m²), 4432 (116.00m²), 4433/1 (227.00m²), 4433/2 (475.00m²), 4434 (340.00m²), 4435 (899.00m²), 4436 (393.00m²), 4437 (661.00m²), 4440 (2309.00m²), 4441 (150.00m²), 4442 (154.00m²), 4443 (198.00m²), 4444 (177.00m²), 4445 (164.00m²), 4446 (475.00m²), 4447 (196.00m²), 4448 (144.00m²), 4449 (434.00m²), 4450 (151.00m²), 4451 (363.00m²), 4452 (37.00m²), 4438/1 (1092.00m²), 4438/2 (3.00m²) sve KO Leskovac

POVRŠINA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA 9809.00m²

CELINA 1

KATASTARSKÉ PARCELE U CELINI 1: 4438/1 (1092.00m²), 4438/2 (3.00m²) KO Leskovac
POVRŠINA CELINE 1: 1095.00m²

PLANIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA -P1

DEO KP.BR. 4438/1 KO LESKOVAC = 1066.00m²
KP.BR. 4438/2 KO LESKOVAC = 3.00m²
UKUPNO 1069.00m²

DEO CELINE 1 KOJI SE ODVAJA ZA JAVNU POVRŠINU

DEO KP.BR. 4438/1 KO LESKOVAC 26.00m²

CELINA 2

KATASTARSKÉ PARCELE U CELINI 2: 4429/1 (169.00m²), 4430/1 (313.00m²), 4431 (169.00m²), 4432 (116.00m²), 4433/1 (227.00m²), 4433/2 (475.00m²), 4434 (340.00m²), 4435 (899.00m²), 4436 (393.00m²), 4437 (661.00m²), 4440 (2309.00m²), 4441 (150.00m²), 4442 (154.00m²), 4443 (198.00m²), 4444 (177.00m²), 4445 (164.00m²), 4446 (475.00m²), 4447 (196.00m²), 4448 (144.00m²), 4449 (434.00m²), 4450 (151.00m²), 4451 (363.00m²), 4452 (37.00m²) sve KO Leskovac

POVRŠINA CELINE 2: 8714.00m²

CELINA 2 - ZONA 1 - ZONA PLANIRANE IZGRADNJE - GRADJEVINSKA PARCELA P2

KP.BR. 4437 KO LESKOVAC = 661.00m²
UKUPNO 661.00m²

CELINA 2 - ZONA 2

KP.BR. 4429/1 (169.00m²), 4430/1 (313.00m²), 4431 (169.00m²), 4432 (116.00m²), 4433/1 (227.00m²), 4433/2 (475.00m²), 4434 (340.00m²), 4435 (899.00m²), 4436 (393.00m²), 4440 (2309.00m²), 4441 (150.00m²), 4442 (154.00m²), 4443 (198.00m²), 4444 (177.00m²), 4445 (164.00m²), 4446 (475.00m²), 4447 (196.00m²), 4448 (144.00m²), 4449 (434.00m²), 4450 (151.00m²), 4451 (363.00m²), 4452 (37.00m²)

UKUPNO 8053.00m²

CELINA 2 - ZONA 2 - Uvrštena je u obuhvat Urbanističkog projekta na osnovu uslova JP "Urbanizam i izgradnja" Leskovac, br. 1444/25 od 19.06.2025.godine i biće razrađena drugim urbanističkim projektima za drugog investitora ili više njih. Formiranje građevinskih parcela u celini 2, zoni 2 biće razrađeno budućim urbanističkim projektima.

Napomena. U zoni 2, u celini 1 je formirana građevinska parcela na osnovu pravila i smernica datim u PGR-u 6 „DUBOČICA“ (SL. GL. GRADA LESKOVCA 31/15)

Pravila građenja za višeporodične objekte

Pravila građenja za izgradnju višeporodičnih objekata važe ukoliko se formiraju parcele minimalne površine namenjene za višeporodično stanovanje.

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalna površina i širina građevinske parcele:

Najmanja površina građevinske parcele za novu izgradnju slobodnostojećeg objekta je 600,00 m².

Minimalna širina fronta parcele:

-za slobodnostojeće stambene objekte je 16,00 m

-za objekte u prekinutom nizu je 12,00 m.

Maksimalna spratnost objekta: sedam nadzemnih etaža

Maksimalni indeks zauzetosti: 50%

UP 4b

IZVOD IZ PGR-A 6 PLAN NAMENE POVRŠINA

LIST BROJ: 4

R=1:500

ODGOVORNI URBANISTA:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU
RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU:
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA
SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I
4438/2 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1) I
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA
SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437
KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1)

INVESTITOR: "ALPHA INVEST GRADING MD" DOO,
TRG R EVOLUCIJE BR.27, 16000 LESKOVAC



"IVEKS PLUS" DOO

Ž. N. Brke 30, Babušnica

DATUM: novembar 2025.

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

Miloš Đorđević

SARADNICI ODGOVORNOG

URBANISTE:

Aleksandra Rančić, dia

- VIŠEPORODIČNO STANOVANJE I POSLOVANJE
- JAVNA BLOKOVSKA POVRŠINA
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- PORODIČNO STANOVANJE

- GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-U 6
- REGULACIONA LINIJA PO PGR-U 6
- KOLOVOZ
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- KORITO REKE VETERNICE



LEGENDA

OBUH VAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

PORODIČNO STAMBENI, STAMBENO POSLOVNI I POSLOVNI OBJEKTI NISKE SPRATNOSTI

POSTOJEĆI VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

POSTOJEĆE STANJE PARCELE U ZONI IZGRADNJE, KP.BR. 4437, KP.BR. 4438/1 I KP.BR. 4438/2 KO LESKOVAC

KP.BR. 4438/1 KO Leskovac, Pparcele= 1092m².

Objekat br. 1, Namena: Porodična stambena zgrada, Spratnost: P+1, Pbruto=119m², BRGP=238m² (po katastru nepokretnosti)
Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata

Objekat br. 2, Namena: Porodična stambena zgrada, Spratnost: Po+P+1, Pbruto=99m², BRGP=198m², (po katastru nepokretnosti)
Pbruto=130m², BRGP=260m² (faktičko stanje), Objekat ima odobrenje za gradnju, a nema odobrenje za upotrebu

Objekat br. 3, Namena: Porodična stambena zgrada, Spratnost: P, Pbruto=53m², BRGP=53m², (po katastru nepokretnosti)
Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju

Objekat br. 4, Namena: Pomoćna zgrada, Spratnost: P, Pbruto=29 m², BRGP= 29 m², (po katastru nepokretnosti)
Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju

Objekat br. 5, Namena: Pomoćna zgrada, Spratnost: P, Pbruto=32 m², BRGP= 32 m², (po katastru nepokretnosti)
Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju

Objekat br. 6, Namena: Pomoćna zgrada, Spratnost: P, Pbruto=30 m², BRGP= 30 m², (po katastru nepokretnosti)
Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, Objekat br.6 je porušen.

KP.BR. 4438/2 KO Leskovac je neizgrađena.

KP.BR. 4437 KO Leskovac, Pparcele= 661m²

Objekat br. 1, Namena: Porodična stambena zgrada, Spratnost: Po+P, Pbruto=127m², BRGP=127m² (po katastru nepokretnosti)
Objekat ima odobrenje za gradnju, a nema odobrenje za upotrebu.

Objekat br. 2, Namena: Pomoćna zgrada, Spratnost: P, Pbruto=54m², BRGP=54m², (po katastru nepokretnosti)
Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju

Objekat br. 3, Namena: Pomoćna zgrada, Spratnost: P, Pbruto=23m², BRGP=23m², (po katastru nepokretnosti)
Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju

OBJEKTI U NEPOSREDNOM OKRUŽENJU

KP.BR. 4440 KO Leskovac

Objekat br.2, Namena: Nepoznata, Pbruto=511m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.
Objekat br.4, Namena: Nepoznata, Pbruto=95m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.
Objekat br.5, Namena: Nepoznata, Pbruto=168m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.
Objekat br.10, Namena: Nepoznata, Pbruto=30m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.
Objekat br.11, Namena: Nepoznata, Pbruto=53m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.

KP.BR. 4436 KO Leskovac

Objekat br.1, Namena: Porodično stambena zgrada, Pbruto=83m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.
Objekat br.2, Namena: Porodično stambena zgrada, Pbruto=40m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.
Objekat br.3, Namena: Pomoćna zgrada, Pbruto=21m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.
Objekat br.4, Namena: Nepoznata, Pbruto=15m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.

KP.BR. 4428/1 KO Leskovac

Objekat br.1, Namena: Porodično stambena zgrada, Pbruto=90m², Objekat ima odobrenje za gradnju, nema odobrenje za upotrebu.
Objekat br.2, Namena: Porodično stambena zgrada, Pbruto=85m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.
Objekat br.3, Namena: Pomoćna zgrada, Pbruto=23m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.
Objekat br.4, Namena: Nepoznata, Pbruto=18m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.
Objekat br.5 Namena: Nepoznata, Pbruto=24m², Objekat izgrađen bez odobrenje za gradnju.

OBJEKTI I MREŽA INFRASTRUKTURE

VODOPRIVREDNA INFRASTRUKTURA

VODOVOD

KANALIZACIJA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

TRAFOSTANICA

PODZEMNI VOD 10KV

PODZEMNI VOD 4KV

TT INSTALACIJA

POSTOJEĆI STUB

POSTOJEĆI NADZEMNI OPTIČKI RAZVODNI GPON KABL

POSTOJEĆE STANJE OBJEKATA I INFRASTRUKTURE

LIST BROJ: 5

R=1:500

ODGOVORNI URBANISTA:

dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

licenca UP 02 broj 221A22422

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA

URABANISTIČKO ARHITEKTONSKU

RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU:

VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I

4438/2 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1) I

VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437

KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1)

INVESTITOR: "ALPHA INVEST GRADING MD" DOO,

TRG R EVOLUCIJE BR.27, 16000 LESKOVAC

"IVEKS PLUS" DOO

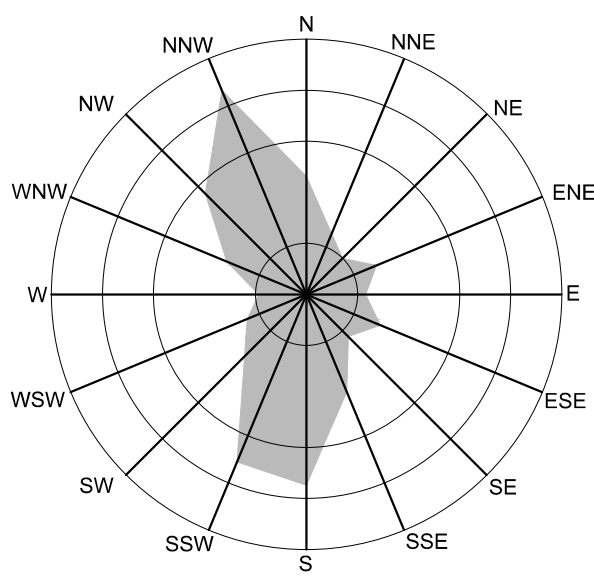
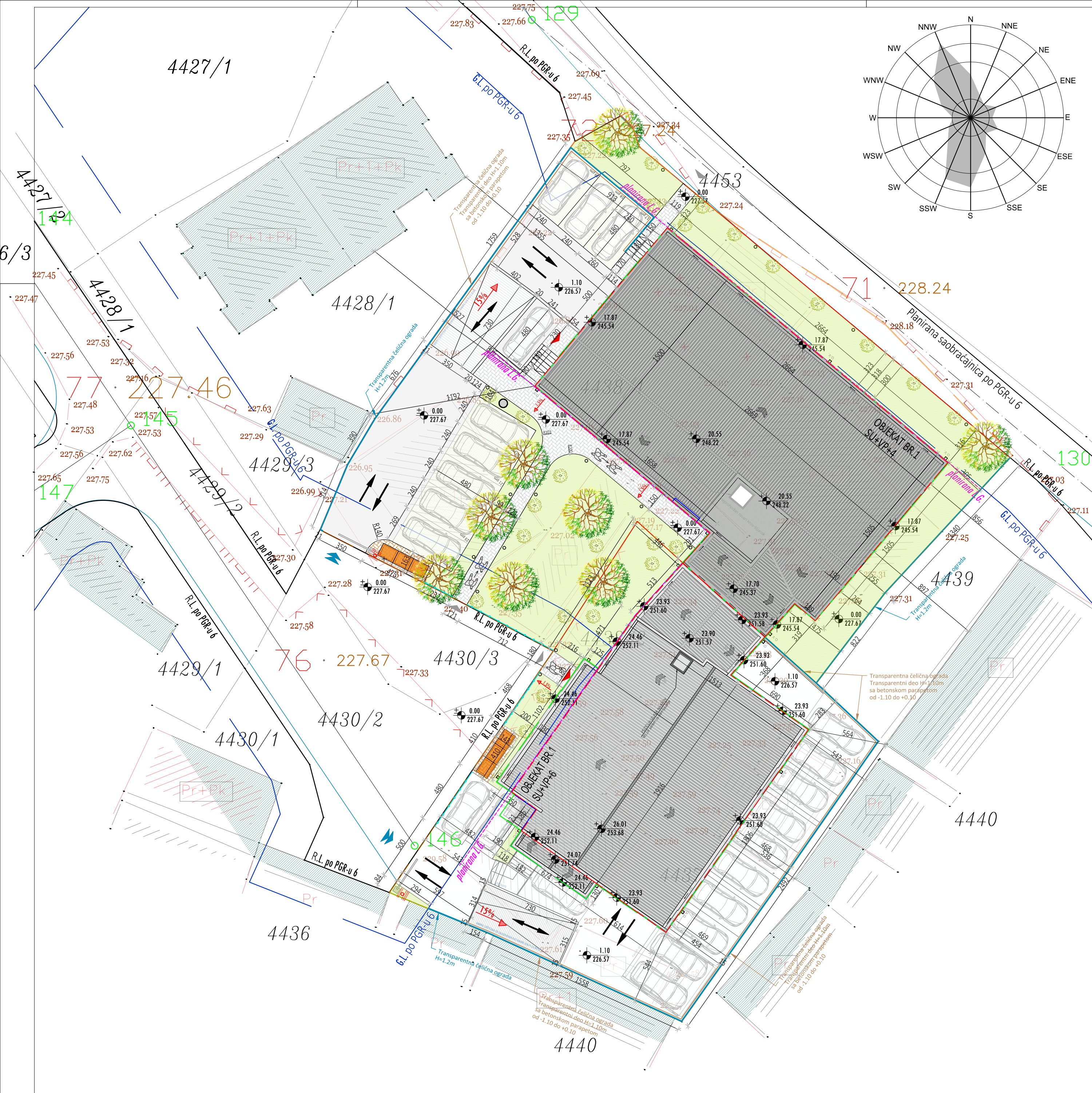
Ž. N. Brke 30, Babušnica

DATUM: novembar 2025.

SARADNICI ODGOVORNOG

U R B A N I S T E :

Aleksandra Rančić,dia



LEGENDA

CELINA 1

KATASTARSKE PARCELE U CELINI 1: 4438/1, 4438/2 KO LESKOVAC

POVRŠINA CELINE 1: 1095.00m²

PLANIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA -P1

DEO KP.BR. 4438/1 KO LESKOVAC = 1066.00m²

KP.BR. 4438/2 KO LESKOVAC = 3.00m²

UKUPNO 1069.00m²

OBJEKAT BR.1 VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

OBUHVAAT GRAĐEVINSKE PARCELE

GABARIT SUTERENA

GABARIT VISOKOG PRIZEMLJA

GABARIT TIPSE ETAŽE

SLOBODNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE P_300.00m²

POPLOČANJE - BEHATON PLOČE P_65.00m²

RASTER PLOČE P_94.00m²

KOLSKA KOMUNIKACIJA - ASFALTNE POVRŠINE _133.00m²

RAMPA _27.30m²

PROSTOR ZA ODLAGANJE OTPADA P_7.30m²

CELINA 2

KATASTARSKE PARCELE U CELINI 2: 4429/1, 4430/1, 4431, 4432, 4433/1, 4433/2, 4434, 4435, 4436, 4437, 4440, 4441, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446, 4447, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452 sve KO Leskovac

POVRŠINA CELINE 2: 8714.00m²

CELINA 2 - ZONA 1 - ZONA PLANIRANE IZGRADNJE - GRAĐEVINSKA PARCELA P2

KP.BR. 4437 KO LESKOVAC = 661.00m²

UKUPNO 661.00m²

OBJEKAT BR.1 VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

OBUHVAAT GRAĐEVINSKE PARCELE

GABARIT SUTERENA

GABARIT VISOKOG PRIZEMLJA

GABARIT TIPSE ETAŽE

SLOBODNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE P_68.00m²

POPLOČANJE - BEHATON PLOČE P_6.00m²

KOLSKA KOMUNIKACIJA - ASFALTNE POVRŠINE

RAMPA _22.10m²

PROSTOR ZA ODLAGANJE OTPADA P_5.90m²

GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-U 6

REGULACIONA LINIJA PO PGR-U 6

KOLOVOZ

OSOVI NA SAOBRAĆAJNICE

OBJEKTI NA SUSEDNIM PARCELAMA

LINIJA PLANIRANE IZGRADNJE

STUBIĆI - PREPREKA ZA SPREČAVANJE PROLAZA MOTORNH VOZILA

227.67 POSTOJEĆE KOTA TERENA

0.00 PLANIRANE KOTA TERENA

1.5% PAD PEŠAČKIH I KOLSKIH KOMUNIKACIJA

JEDNSMERNO KRETANJE

INTERNA SAOBRAĆAJNICA - DVOSMERNO KRETANJE

PEŠAČKA STAZA

KOLSKI ULAZ NA PARCELU

PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU

ULAZ U OBJEKAT

VISOKO ZELENILLO

SREDNJE ZELENILLO

NISKA DVORIŠNA SVETILJKA

KANTA ZA ODLAGANJE OTPADA

KONTJNER ZA ODLAGANJE OTPADA

AUTOMATSKA PARKING RAMPA KB/006GO ROGER

SITUACIONI PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE

LIST BROJ: 6

R=1:200

ODGOVORNI URBANISTA:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU

RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU:

VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I

4438/2 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1) I

VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437

KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1)

INVESTITOR: "ALPHA INVEST GRADING MD" DOO,

TRG R EVOLUCIJE BR.27, 16000 LESKOVAC

Milica Jokićević

SARADNICI ODGOVORNOG

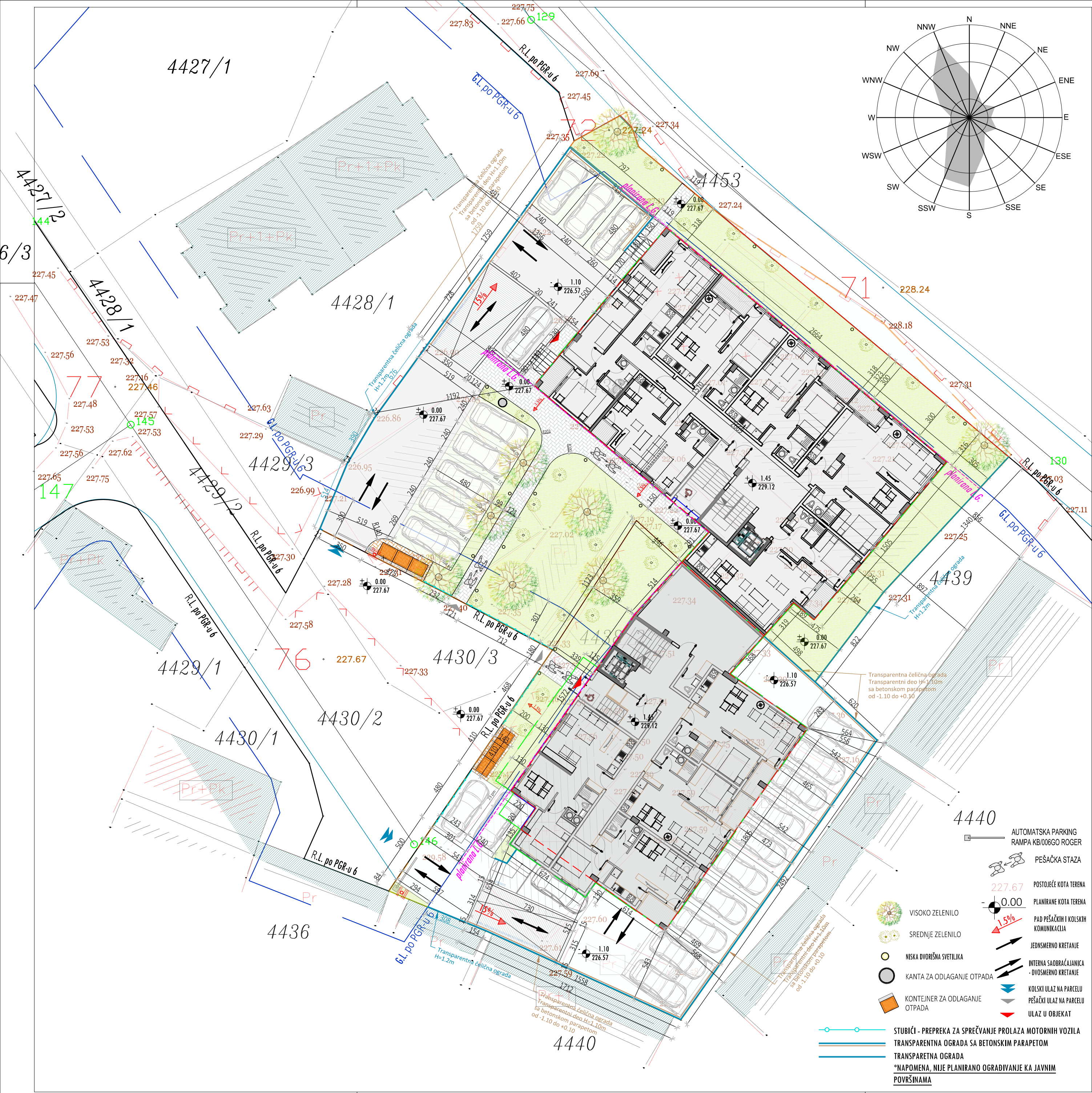
URBANISTE:

Aleksandra Rancić,dia

IVEXS PLUS DOO

Ž. N. Brke 30, Babušnica

DATUM: novembar 2025.



LEGENDA

CELINA 1

KATASTARSKE PARCELE U CELINI 1: 4438/1, 4438/2 KO Leskovac

POVRŠINA CELINE 1: 1095.00m²

PLANIRANA GRADEVINSKA PARCELA -P1

DEO KP.BR. 4438/1 KO LESKOVAC	=	1066.00m ²
KP.BR. 4438/2 KO LESKOVAC	=	3.00m ²
UKUPNO	=	1069.00m ²

PREGLED POVRŠINA NOVOPLANIRANOG OBJEKTA - OBJEKAT BR.1

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

BRUTO POVRŠINA SUTERENA:	426.60m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:	426.60m ²
BRUTO POVRŠINA OD I DO IV ETAŽE:	426.60m ² x 4

UKUPNO BRGP SA SUTERENOM: 2559.60m²

BRGP NADZEMNO: 2133.00m²

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA ZA PARCELU P1

PGRAD. PARCELE	=	1069.00m ²
P HORIZONTALNE PROJEKCIJE OBJEKTA	=	426.60m ²
BRGP NADZEMNO	=	2133.00m ²
BRGP SA SUTERENOM	=	2559.60m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	=	39.90%
INDEKS IZGRADENOSTI	=	1.99
ZELENE POVRŠINE	=	300.00m ²
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	=	28.03%

SPRATNOST: Su+VP+4

UKUPAN BROJ PARKING MESTA: 24PM

OBUHVAAT GRADEVINSKE PARCELE

GABARIT SUTERENA

GABARIT VISOKOG PRIZEMLJA

GABARIT TIPSKE ETAŽE

CELINA 2

KATASTARSKE PARCELE U CELINI 2: 4429/1, 4430/1, 4431, 4432, 4433/1, 4433/2, 4434, 4435, 4436, 4437, 4440, 4441, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446, 4447, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452 sve KO Leskovac

POVRŠINA CELINE 2: 8714.00m²

CELINA 2 - ZONA 1 - ZONA PLANIRANE IZGRADNJE - GRADEVINSKA PARCELA P2

KP.BR. 4437 KO LESKOVAC	=	661.00m ²
UKUPNO	=	661.00m ²

PREGLED POVRŠINA NOVOPLANIRANOG OBJEKTA OBJEKAT BR.1

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

BRUTO POVRŠINA SUTERENA:	300.03m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:	311.60m ²
BRUTO POVRŠINA OD I DO VI ETAŽE:	330.07m ² x 6

UKUPNO BRGP SA SUTERENOM: 2592.05m²

BRGP NADZEMNO: 2292.02m²

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA ZA PARCELU P2

PGRAD. PARCELE	=	661.00m ²
P HORIZONTALNE PROJEKCIJE OBJEKTA	=	330.07m ²
BRGP NADZEMNO	=	2291.92m ²
BRGP SA SUTERENOM	=	2787.32m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	=	49.93%
INDEKS IZGRADENOSTI	=	3.47
ZELENE POVRŠINE	=	68.00m ²
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	=	10.30%

SPRATNOST: Su+VP+6

UKUPAN BROJ PARKING MESTA: 23PM

OBUHVAAT GRADEVINSKE PARCELE

GABARIT SUTERENA

GABARIT VISOKOG PRIZEMLJA

GABARIT TIPSKE ETAŽE

GRADEVINSKA LINIJA PO PGR-U 6

REGULACIONA LINIJA PO PGR-U 6

KOLOVOZ

OSOVINA SAOBRAĆAJNICE

OBJEKTI NA SUSEDNIM PARCELAMA

LINIJA PLANIRANE IZGRADNJE

PEŠAČKA STAZA

POSTOJEĆE KOTA TERENA

PLANIRANE KOTA TERENA

PAD PEŠAČKIH I KOLSKIH KOMUNIKACIJA

JEDNSMERNO KRETANJE

INTERNA SAOBRAĆAJNICA - DVOSMERNO KRETANJE

KOLSKI ULAZ NA PARCELU

PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU

ULAZ U OBJEKAT

VISOKO ZELENILLO

SREDNJE ZELENILLO

NISKA DVORIŠNA SVETILJKA

KANTA ZA ODLAGANJE OTPADA

KONTEJNER ZA ODLAGANJE OTPADA

STUBIĆI - PREPREKA ZA SPREČAVANJE PROLAZA MOTORNH VOZILA

TRANSPARENTNA OGRADA SA BETONSKIM PARAPETOM

TRANSPARENTNA OGRADA

***NAPOMENA, NIJE PLANIRANO OGRADIVANJE KA JAVNIM POVRŠINAMA**

SITUACIONI PLAN PARTERNO I PEJZAŽNO UREĐENJE

LIST BROJ: 7 R=1:200

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

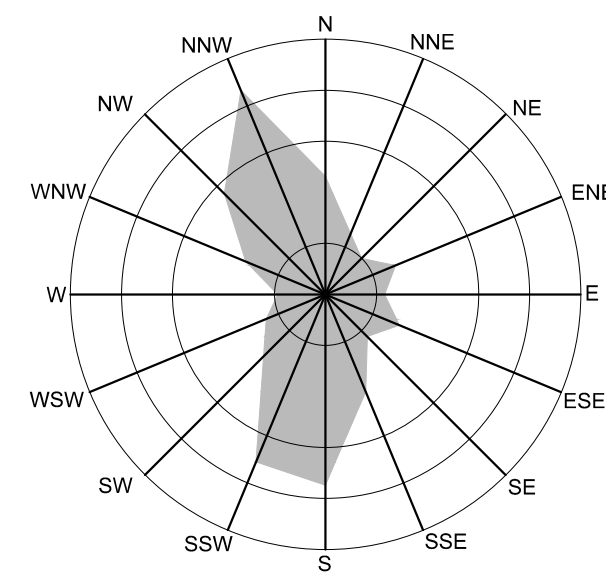
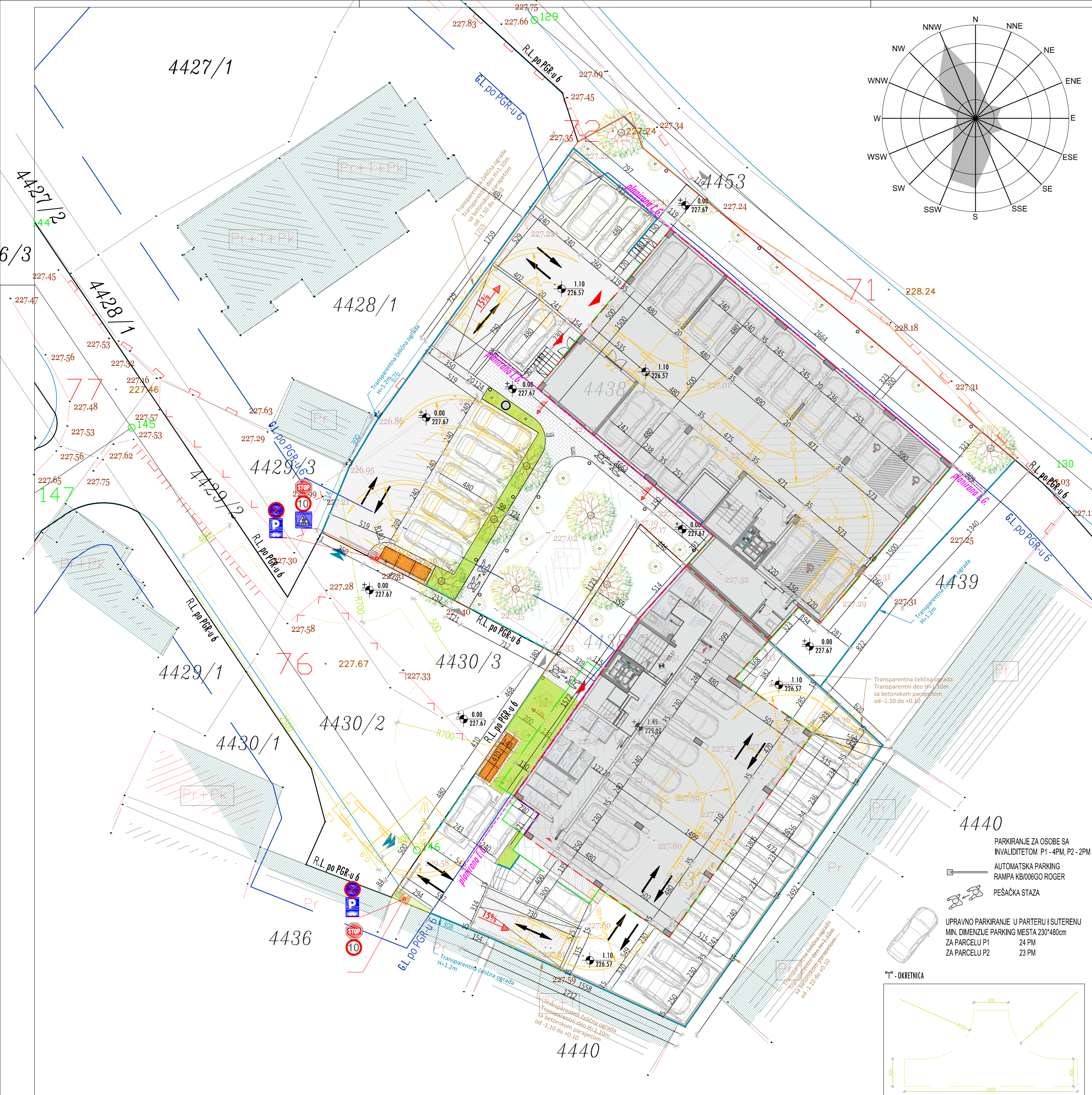
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU: VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1) I VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1)

INVESTITOR: "ALPHA INVEST GRADING MD" DOO, TRG R EVOLUCIJE BR.27, 16000 LESKOVAC

SARADNICI ODGOVORNOG URBANISTE: Aleksandra Rančić,dia

IVEXS PLUS DOO Ž. N. Brke 30, Bobušnica

DATUM: novembar 2025.



LEGENDA

CELINA 1

KATASTARKE PARCELE U CELINI 1: 4438/1, 4438/2 KO LESKOVAC

POVRŠINA CELINE 1: 1095.00m²

PLANIRANA GRADEVINSKA PARCELA - P1

DEO KP.BR. 4438/1 KO LESKOVAC = 1066.00m²

KP.BR. 4438/2 KO LESKOVAC = 3.00m²

UKUPNO 1069.00m²

OBUHVAAT GRADEVINSKE PARCELE

GABARIT SUTERENA

GABARIT VISOKOG PRIZEMLJA

GABARIT TIPKE ETAZE

SLOBODNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE P_300.00m²

POPLOČANJE - BEHATON PLOČE P_65.00m²

RASTER PLOČE P_94.00m²

KOLSKA KOMUNIKACIJA - ASFALTNE POVRŠINE _133.00m²

RAMPA _27.30m²

PROSTOR ZA ODLAGANJE OTPADA P_7.30m²

CELINA 2

CELINA 2 - ZONA 1 - ZONA PLANIRANE IZGRADNJE - GRADEVINSKA PARCELA P2

KP.BR. 4437 KO LESKOVAC = 661.00m²

UKUPNO 661.00m²

OBUHVAAT GRADEVINSKE PARCELE

GABARIT SUTERENA

GABARIT VISOKOG PRIZEMLJA

GABARIT TIPKE ETAZE

SLOBODNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE P_68.00m²

POPLOČANJE - BEHATON PLOČE P_6.00m²

KOLSKA KOMUNIKACIJA - ASFALTNE POVRŠINE

RAMPA _21.90m²

PROSTOR ZA ODLAGANJE OTPADA P_5.90m²

GRADEVINSKA LINIJA PO PGR-U 6

REGULACIJA LINIJA PO PGR-U 6

KOLOVOZ

OSOVINA SAOBRAĆAJNICE

OBJEKTI NA SUSEDNIM PARCELAMA

PLANIRANA GRADEVINSKA LINIJA

POSTOJEĆE KOTA TERENA

PLANIRANE KOTA TERENA

PAD PEŠAČKIH I KOLSKIH KOMUNIKACIJA

JEDNSMERNO KRETANJE

INTERNA SAOBRAĆAJNICA - DVOSMERNO KRETANJE

KOLSKI ULAZ NA PARCELU

PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU

ULAZ U OBJEKT

STUBICI - PREPREKA ZA SPREČAVANJE PROLAZA MOTORNH VOZILA

TRANSPARENTNA OGRADA SA BETONSKIM PARAPETOM

TRANSPARENTNA OGRADA

RADIJUSI SKRETANJA MERODAVNOG VOZILA - AUTOMOBIL

SITUACIONI PLAN SAOBRAĆAJNO REŠENJE

LIST BROJ: 8

R=1:200

ODGOVORNI URBANISTA: dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

licenca UP 02 broj 221A22422

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARU LOKACIJE ZA IZGRADNJU: VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC (OBJEKT BR.1) I VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC (OBJEKT BR.1)

INVESTITOR: "ALPHA INVEST GRADING MD" DOO, TRG R EVOLUCIJE BR.27, 16000 LESKOVAC

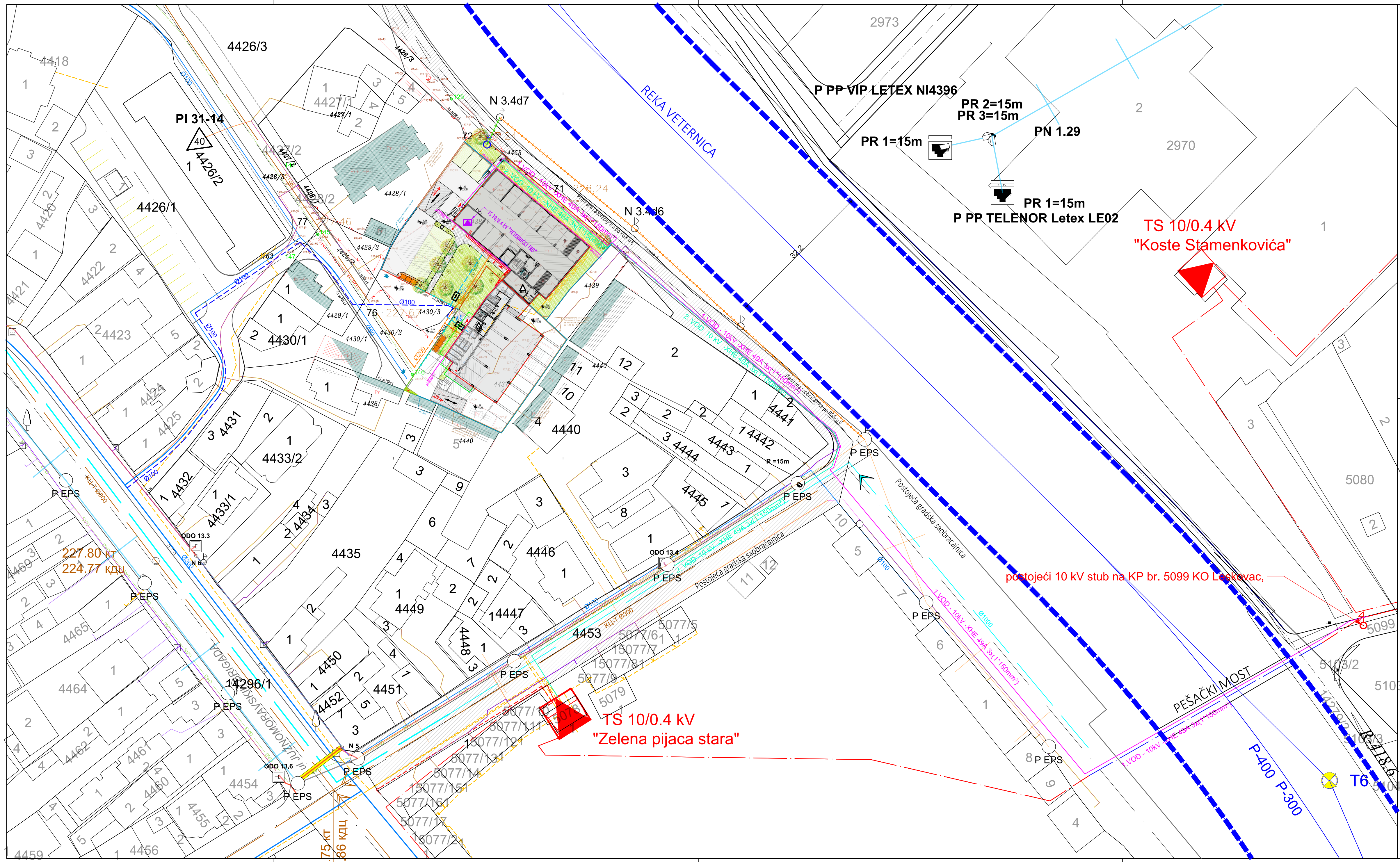
SARADNICI ODGOVORNOG URBANISTE: Z.N. Brke 30, Bobušnica

Aleksandra Rancić,dia

IVEXS PLUS DOO

DATUM: novembar 2025.

"I" - OKRETNICA



LEGENDA

PLANIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA -P1

DEO KP.BR. 4438/1 KO LESKOVAC = 1066.00m²

KP.BR. 4438/2 KO LESKOVAC = 3.00m²

UKUPNO 1069.00m²

OBJEKAT BR.1 VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

CELINA 2 - ZONA 1 - ZONA PLANIRANE IZGRADNJE - GRADJEVINSKA PARCELA P2

KP.BR. 4437 KO LESKOVAC = 661.00m²

UKUPNO 661.00m²

OBJEKAT BR.1 VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

VODOVOD

KANALIZACIJA

10 kV KABLOVI

TT

TS

PLANIRANA INFRASTRUKTURA

VODOVOD

VODOVOD - Ø100 - VEZA SA JMB

KANALIZACIJA

KANALIZACIJA Ø 200 - VEZA SA POSTOJEĆOM

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

10 kV KABLOVI

1.VOD - 10kV -XHE 49A 3x(1*150mm²)

2.VOD - 10kV -XHE 49A 3x(1*150mm²)

TT

PODZEMNI BAKARNI TT KABL

GAS

PRETPLATNIČKI STUBIĆ

TS

PLANIRANO PRIKLJUČENJE OBJEKTA

TRASA VODOVODNOG PRIKLJUČKA

VODOMERNI ŠAHT SA KOMBINOVANIM VODOMEROM

TRASA PRIKLJUČKA NA FEKALNU KANALIZACIJU

REVIZIONI ŠAHT

TRASA PPOO-A,4x240mm² PODZEMNOG VODA

KPK ORMANI NA FASADI OBJEKTA

PLANIRANA TS 10/0.4 kV

POSTOJEĆI NADZEMNI OPTIČKI RAZVODNI GPON KABL

NADZEMNA VEZA SA OTPIČKIM KABLOM

PLANIRANI STUB NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

TRASA CEVI PODZEMNE CEVI PE Ø40 ZA TK INSTALACIJE

OPTIČKI DISTRUBUTIVNI ORMAN

SITUACIONI PLAN

PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU

LIST BROJ: 9

R=1:500

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URABANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU: VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1) I VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1)

INVESTITOR: "ALPHA INVEST GRADING MD" DOO, TRG R EVOLUCIJE BR.27, 16000 LESKOVAC

"IVEKS PLUS" DOO

Ž. N. Brke 30, Babušnica

DATUM: novembar 2025.

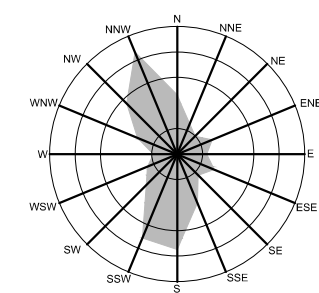
ODGOVORNI URBANISTA:

dipl.inž.arh. Miloš Đorđević

licenca UP 02 broj 221A22422

SARADNICI ODGOVORNOG URBANISTE:

Aleksandra Rančić,dia



	"IVEKS PLUS" DOO	SARADNICI ODGOVORNOG
	Ž. N. Brke 30, Babušnica	U R B A N I S T E :
	DATUM: novembar 2025.	Aleksandra Rančić, dia



3D PRIKAZ RAZRADE CELINA U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA



LEGENDA

OBUHVAAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

KATASTARKE PARCELE U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA:

4429/1 (169.00m²), 4430/1 (313.00m²), 4431 (169.00m²), 4432 (116.00m²), 4433/1 (227.00m²), 4433/2 (475.00m²), 4434 (340.00m²), 4435 (899.00m²), 4436 (393.00m²), 4437 (661.00m²), 4440 (2309.00m²), 4441 (150.00m²), 4442 (154.00m²), 4443 (158.00m²), 4444 (177.00m²), 4445 (164.00m²), 4446 (475.00m²), 4447 (196.00m²), 4448 (144.00m²), 4449 (434.00m²), 4450 (151.00m²), 4451 (363.00m²), 4452 (37.00m²), 4453 (3.00m²) sve KO Leskovac

POVRŠINA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA 9809.00m²

CELINA 1

KATASTARKE PARCELE U CELINI 1: 4438/1 (1092.00m²), 4438/2 (3.00m²) KO Leskovac

POVRŠINA CELINE 1: 1095.00m²

PLANIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA-P1

DEO KP.BR. 4438/1 KO LESKOVAC = 1066.00m²

KP.BR. 4438/2 KO LESKOVAC = 3.00m²

UKUPNO 1069.00m²

DEO CELINE 1 KOJI SE ODVAJA ZA JAVNU POVRŠINU

DEO KP.BR. 4438/1 KO LESKOVAC 26.00m²

CELINA 2

KATASTARKE PARCELE U CELINI 2: 4429/1 (169.00m²), 4430/1 (313.00m²), 4431 (169.00m²), 4432 (116.00m²), 4433/1 (227.00m²), 4433/2 (475.00m²), 4434 (340.00m²), 4435 (899.00m²), 4436 (393.00m²), 4437 (661.00m²), 4440 (2309.00m²), 4441 (150.00m²), 4442 (154.00m²), 4443 (158.00m²), 4444 (177.00m²), 4445 (164.00m²), 4446 (475.00m²), 4447 (196.00m²), 4448 (144.00m²), 4449 (434.00m²), 4450 (151.00m²), 4451 (363.00m²), 4452 (37.00m²) sve KO Leskovac

POVRŠINA CELINE 2: 8714.00m²

CELINA 2 - ZONA 1 - ZONA PLANIRANE IZGRADNJE - GRAĐEVINSKA PARCELA P2

KP.BR. 4437 KO LESKOVAC = 661.00m²

UKUPNO 661.00m²

CELINA 2 - ZONA 2

KP.BR. 4429/1 (169.00m²), 4430/1 (313.00m²), 4431 (169.00m²), 4432 (116.00m²), 4433/1 (227.00m²), 4433/2 (475.00m²), 4434 (340.00m²), 4435 (899.00m²), 4436 (393.00m²), 4437 (661.00m²), 4440 (2309.00m²), 4441 (150.00m²), 4442 (154.00m²), 4443 (158.00m²), 4444 (177.00m²), 4445 (164.00m²), 4446 (475.00m²), 4447 (196.00m²), 4448 (144.00m²), 4449 (434.00m²), 4450 (151.00m²), 4451 (363.00m²), 4452 (37.00m²)

UKUPNO 8053.00m²

CELINA 2 - ZONA 2 - Uvrštena je u obuhvat Urbanističkog projekta na osnovu uslova JP "Urbanizam i izgradnja" Leskovac, br. 1444/25 od 19.06.2025.godine i biće razrađena drugim urbanističkim projektima za drugog investitora ili više njih. Formiranje građevinskih parcela u celini 2, zoni 2 biće razrađeno budućim urbanističkim projektima.

PREDLOG URBANISTIČKIH PARAMETARA ZA CELINU 2 - ZONA 2

UKUPNA POVRŠINA CELINE 8053.00m²

POVRŠINA ZEMLJIŠTA POD OBJEKTIMA (POVRŠINA PRIZEMLJA) 3479.00m²

P-HORIZONTALNE PROJEKCIJE OBJEKATA= 3887.00m²

BRGP NADZEMNO OBJEKATA 26800.00m²

INDEKS ZAUIZOSTI 48.26%

INDEKS IZGRADENOSTI 3.33

PROCENTAT ZELENIH POVRŠINA 10.00%

SPRATNOST: P+6

ORIENTACIONI BROJ STAMBENIH JEDNICA 270

UKUPAN BROJ PARKING MESTA: 230PM (110 nadzemno, 120 u podzemnim garažama)

Napomena*: Prikazani objekti su orijentacionog karaktera

Novoformirana parcela/e za izgradnju višeporodičnih objekata u celini 2, mogu da ostvare prijaz sa javne površine kao i priključenje na postojeću infrastrukturu, preko ulica Veterinica, Veterinica trg, Južnomoravskih Brigada kao i sa planiranih saobraćajnica.

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKTI MAKSIMALNE SPRATNOSTI P+6

Planirana maksimalna visina objekta do slemena 27m

VIŠEPORODIČNO STANOVANJE I POSLOVANJE

JAVNA BLOKOVSKA POVRŠINA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

PORODIČNO STANOVANJE

GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-U 6

REGULACIONA LINIJA PO PGR-U 6

KOLOVOZ

OSOVINA SAOBRAĆAJNICE

KORITO REKE VETERINICE

ULAZ NA PARCELU

K O M P O Z I C I O N I P L A N

PREDLOG REALIZACIJE CELINE 2, ZONE 2

LIST BROJ: 11 R=1:500 ODGOVORNI URBANISTA: dipl.inž.arh. Miloš Đorđević licenca UP 02 broj 221A22422

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URABANISTIČKO ARHITEKTONSKU RAZARDU LOKACIJE ZA IZGRADNJU: VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+4, NA KP.BR. 4438/1 I 4438/2 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1) I VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Su+VP+6, NA KP.BR. 4437 KO LESKOVAC (OBJEKAT BR.1)

INVESTITOR: "ALPHA INVEST GRADING MD" DOO, TRG R EVOLUCIJE BR.27, 16000 LESKOVAC

"IWEKS PLUS" DOO

Ž. N. Brke 30, Babušnica

DATUM: novembar 2025.

SARADNICI ODGOVORNOG URBANISTE:

Aleksandra Rančić, dia

_PODLOGE I USLOVI



ГРАД ЛЕСКОВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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 и 52/2021, 62/23) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета и датум подношења захтева	350-226/24-02 од 17.05.2024.године
	Број и датум издавања информације	350-226/24-02 од 23.05.2024.године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП бр.4429/2, 4430/2, 4430/3, 4438/1, 4438/2, 4437 КО Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	"Alpha invest grading MD" doo, улица Трг Револуције бр.27, Лесковац
	Приложена документација	Копија катастарског плана бр.953-065-17322/2024 од 22.04.2024.године за КП.бр.4429/2, 4430/2, 4430/3, 4438/1, 4438/2, 4437 КО Лесковац, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац
	Адреса локације -место, улица и број	Лесковац
	Плански основ	План генералне регулације 6 ("Службени Гласник града Лесковца" бр.31/15)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Блок 31, целина 4
	Спровођење планског документа на предметној локацији	План генералне регулације 6 ("Службени Гласник града Лесковца" бр.31/15) Детаљнија разрада Урбанистичким пројектом УП46
	Намена земљишта по важећем планском документу	Катастарска парцела КП.бр.4429/2 КО Лесковац: -саобраћајница -породично становање/мањи источни део Катастарска парцела КП.бр.4430/2 КО Лесковац: -саобраћајница Катастарска парцела КП.бр.4430/3 КО Лесковац: -саобраћајница Катастарска парцела КП.бр.4438/1 КО Лесковац: -породично становање -саобраћајница/мањи источни део Катастарска парцела КП.бр.4438/2 КО Лесковац: -породично становање, детаљнија разрада Урбанистичким пројектом УП46 Катастарска парцела КП.бр.4437 КО Лесковац: -вишепородично становање, детаљнија разрада Урбанистичким пројектом УП46

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Вишепородично становање Породично становање Саобраћајница
2.1.1. Опис и критеријуме поделе поделе на карактеристичне целине и зоне Целина 4 П= 12,81 ха (источно од ул. Јужноморавских бригада - блок 31) Обухват: Налази се између осовине Булевар Николе Пашића на северу, осовине корита реке Ветернице на истоку, осовине ул. Ветерничке на југу и ул. Јужноморавских бригада на западу.	

Претежна намена породично становање - планира се задржавање постојеће зоне породичног становања са двојним и самосталним објектима и њихово унапређење кроз повећање животног стандарда, унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију).

Парцеле које не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине представљају катастарску парцелу и даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења директно из Плана.

Уколико се створе услови укрупњавањем парцела формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописаним за зону породичног становања. Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног становања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта. Постојећи пословни објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. Пословање на парцели у оквиру зоне становања може да буде и доминантно на парцели, а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породичног становања. Сви садржаји у обухвату зоне породичног становања реализишу се директно према смерницама из Плана.

Урбана обнова у зони породичне градње на парцелама који немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају неусловне објекте могућа је укрупњавање парцела формирањем грађевинске парцеле до минимума за градњу објеката вишепородичне и пословне намене према општим смерницама и смерницама за урбану обнову уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

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

У обухвату плана дефинисана је:

- основна или претежна намена;
- могуће компатибилне (пратеће намене) и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони

Претежна намена је основна намена дефинисана у графичком прилогу бр. 5. **План намена површина.**

Компатибилне 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.

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

Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним пратећим наменама одређени су у склопу допунских намена за сваку намену и дати у приложеној табели 5-Табела основних и компатибилних намена. То су алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену.

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

Табела 2 - Табела основних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА									
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне функције/образовање, здравство, управа, социјална заштита,...	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију

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

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

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

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулациона линија

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

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација

Грађевинска линија

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

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

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

Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.

Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Урбанистичка регулација

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Класа и намена објекта чија је изградња забрањена

То су објекти:

- за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,
- на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре,

Положај објекта на парцели	- у заштитној зони водотокова. Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца, 3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни

	објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.). Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).
Грађевински елементи објекта	Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 1) излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.
Испади на објекту	Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.
Отворене спољне степенице	Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50м. За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 4 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката. Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе. Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.
Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.

2.4.9. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти

зеленило je planom vise reda predviđeno kao jedinstven sistem prostorno nejavnih objekata čime se postiže optimalni pozitivni efekat. Sastoji se od svih tipova objekata povezanih međusobno kao i sa rubnim zonama linearnim zelenilom i drvećima. Neophodno je što više očuvati postojeće skverove, linearno zelenilo i druge otvorene javne gradske prostore i integrisati ih u gradsku strukturu, čime se formira sistem zelenila, obezbeđen odgovarajućim merama nega, zaštite i održavanja. Izbor sadnog materijala zasniva se na obaveznom zadržavanju postojeće vegetacije i obogaćivanju kvalitativnih vrsta, autohtonog i alohtonog porekla prilagođenih uslovima sredine. Prema nameni površina i režimu korišćenja razlikuju se sledeće kategorije zelenila:

Зеленило у оквиру намене становање - У оквиру парцела породичног и вишепородичног становања композиционо решење зелених површина у комплексу зависи од могућности, потреба и жеља корисника. Слободне површине, где се не формира дворишни простор на јединственим парцелама као целини, уредити формирањем мањих вртова од групација дрвећа и шибља, како би заједнички чинили уређен зелени фонд. Препорука је да ограде према суседним парцелама формирати од листопадних дрвећа, четинара и цветајућег шибља. На парцелама које унутар дворишног простора садрже паркинге или гараже, не може се формирати декоративни врт, већ ће се на слободном делу парцеле подићи прикладна вегетација и тако уклопити у ново решење.

одмора, шетње, спорта у окружењу зеленила. Прва је зона уз стамбени објекат, чија је санитарно-хигијенска улога-изолација стана од прилаза и путева од кољског и пешачког саобраћаја; такође представљају композициону везу објекта и околине. Друга је зона шетње и одмора (колективног и индивидуалног свих узрастних група) са платоима, која чини највећи део слободних површина. Постоји и трећа зона која би требало да се нађе у новопланираном вишепородичном становању, она је намењена активном одмору са површинама за игру старије деце и млађих ученика, треба да се лоцира на извесном удаљењу од стамбеног објекта и да се од њих изолује зеленим површинама. Зеленило које разграничава поједине функционалне зоне и различите платое, треба истовремено да их обједињује у целину. Већи део зелених површина је треба да је отворен због висине објеката, тако да је половина од зелене површине под травнатом вегетацијом, док је дрвеће постављено по местима за одмор и као заштитна баријера, однос лишћара према четинарима је 3:1.

Да би се одредила довољна површина зона за планиране вишепородичне објекте препорука је нормирање по броју становника. Простор за миран одмор треба да има површину од око 0,5-1 m²/по становнику блока (обавезна корисна и пратећа површина у зеленилу), лоциран је на 10 – 15m од игралишта за децу, спортских и економских простора и изолован густим дрвенасто-жбунастим засадима. Дечије површине за игру се формирају по нормативу око 0,8m²/по становнику блока, и лоцирају се на територији зелене површине на око 10m од објеката, у чијем саставу могу бити мањи спортски терени и мобилијар, пешчаник и другу сложенија опрема. Мали спортски терени и терени за активан одмор узимају 0,7 m²/по становнику блока. Тако да је минимална норма која треба да се испуни око 1-1,3 m²/по становнику блока, а оптимална норма 2-3 m²/по становнику блока

За постојеће вишепородичне објекте минимум уређених зелених површина на парцели је 10%, које морају да пре свега буду у функцији становника, да заштите од утицаја околних садржаја и саобраћајница и да дају естетски оквир објекту. За планиране вишепородичне објекте минимум уређених зелених површина који се препоручује је 10% -15%, у оквиру тога подразумева се места за миран одмор и социјалне контакте становника, дечије игралиште и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

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

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

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

2.6.2. Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

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

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

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

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

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

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

Међусобна удаљеност објеката, поред мин.удаљења 2,5m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

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

галерије, у случају изградње дуплекс станова.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

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

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА)

Правила грађења за изградњу вишепородичних објеката, важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање. Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

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

Правила грађења за вишепородичне објекте су *усмеравајућа* и односе се на изградњу објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у свим зонама породичног становања.

Правила грађења за изградњу вишепородичних објеката, важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање. Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је $600,00\text{m}^2$. Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је $16,00\text{m}$ - за објекте у прекинутом низу је $12,00\text{m}$.
Максимална спратност објекта	Пет надземних етажа
Максимални индекс заузетости	40%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

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

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се и за:

- потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација за вишепородично становање и објеката и комплекса вишепородичног становања настала као урбана обнова у зони породичног становања

- потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових објеката и површина у приватном власништву (дечје установе, школе, објекти здравствене и социјалне заштите, објекти спорта и рекреације, намењених јавном коришћењу), који се граде, као компатибилна намена у оквиру зона намењених породичном становању, као претсжној (доминантној) намени;

- локације валоризованих објеката градитељског наслеђа (осим за радове на санацији, адаптацији, текућем и инвестиционом одржавању);

- за доградњу постојећих пословних објеката;

- за доградњу равних кровних тераса вишепородичних објеката;

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

Целина 4

Урбанистички пројекат – УП46

Површина обухвата пројекта: око 0,87ха

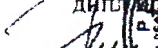
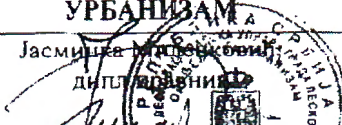
Претежна намена: *вишепородично становање*

Компатибилне намене: према Табели 2 - Табела основних и компатибилних намена

Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта су: 4429/1, 4430/1, 4436, 4433/2, 4431, 4432, 4433/1, 4434, 4435, 4450, 4451, 4452, 4449, 4448, 4447, 4446, 4440, 4445, 4444, 4443, 4442, 4441, 4437 све у КО Лесковац.

Правила уређења и грађења: Према општим смерницама 2.2.ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА и смерницама за претежну намену становање у поглављу 2.6.2.1. Претежна намена становање- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ.

Озелењавање на парцели: за вишепородичне објекте према смерницама прописани у поглављу 2.4.9. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти.

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:	Предметне катастарске парцеле налазе се у проширеној зони амбијенталних вредности	
ПРИЛОГ:	Саставни део Информације о локацији су и графички прилози из планског документа: План намена површина План урбанистичке регулације План спровођења	
На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца-Тарифни број 8 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16 Службени гласник Републике Србије“ бр.15/18 – одлука УС и 17/18-испр.Одлуке УС) наплаћена је такса од 1250,00 динара на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца. На основу закона о републичким административним таксама („Службени гласник Републике Србије“ бр.43/03, 51/03-испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09. 54/09. 50/11 70/11 – усклађени дин.изн.55/2012-усклађени дин.изн.93/12, 47/13-усклађени дин.изн.65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн.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. и 92/2023) наплаћена је такса од 3 350,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 21-058 у корист Републике Србије.		
ОБРАЂИВАЧ	РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ	ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Данијела Миленковић, дипл.пр.планер 	Данијела Миленковић, дипл.пр.планер 	Јасмина Милековић, дипл.градниг  

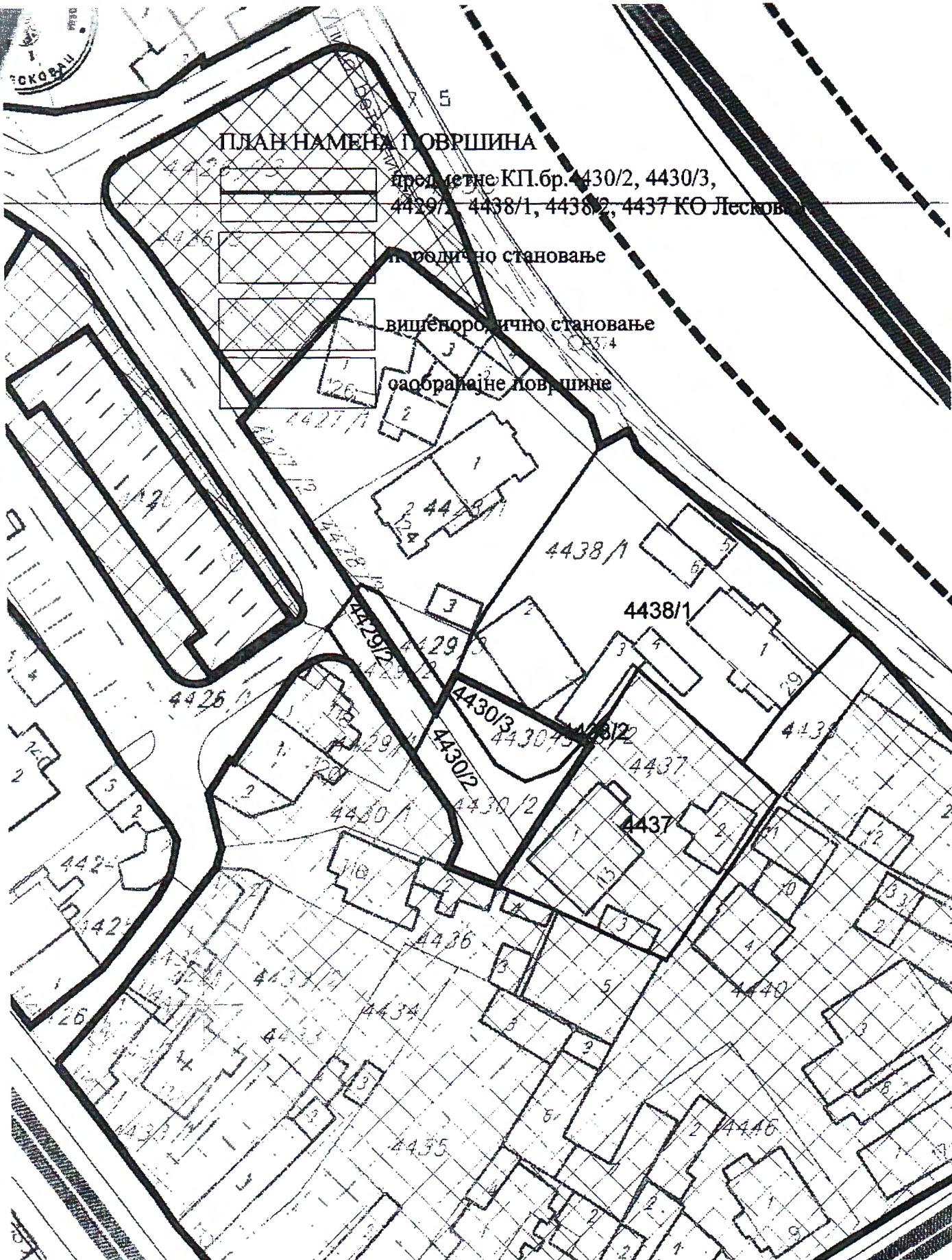
ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА

предметне КП.бр. 4430/2, 4430/3,
4429/1, 4438/1, 4438/2, 4437 КО Лесковац

породично становање

вишепородично становање

оаобраћене површине

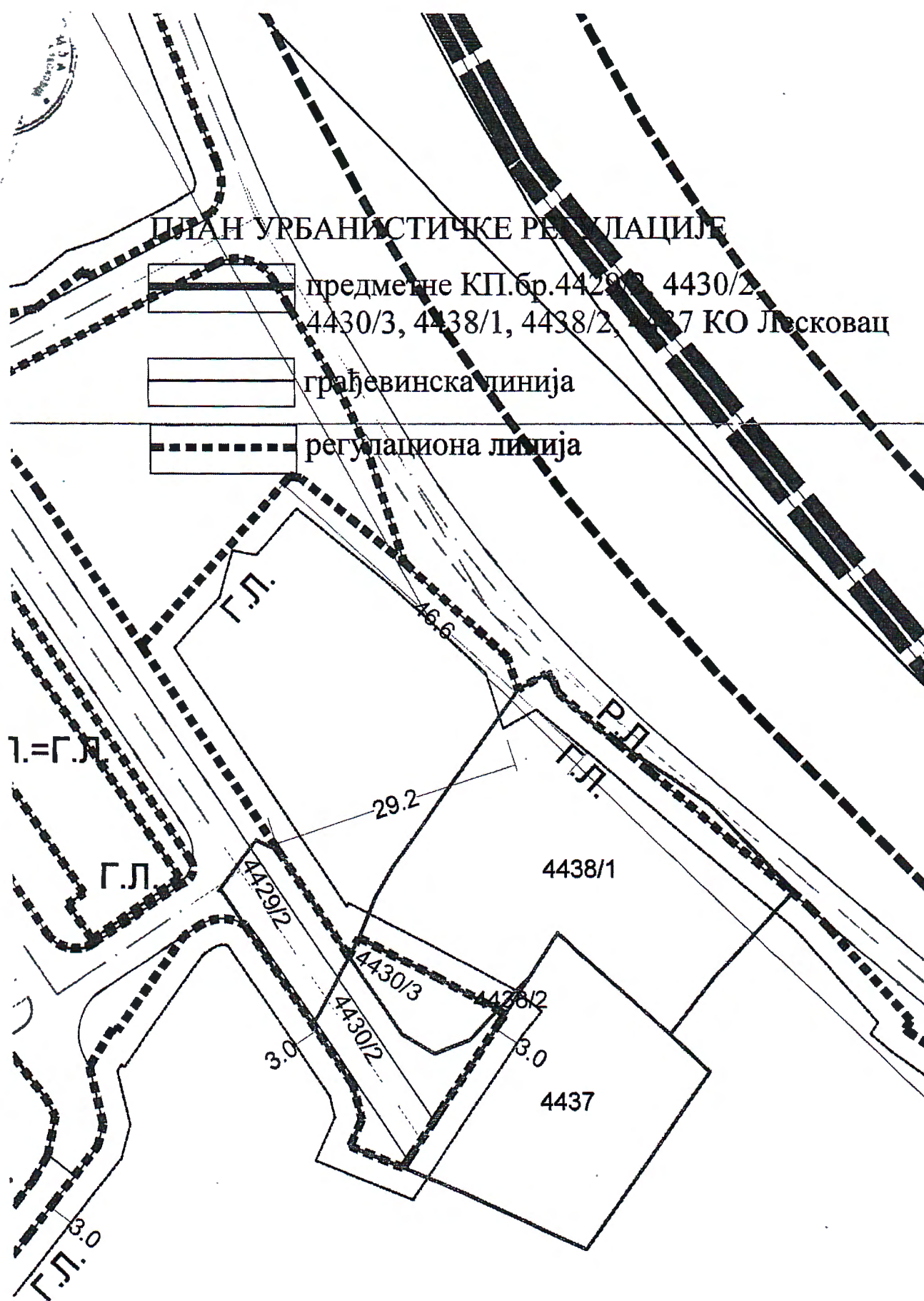


ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

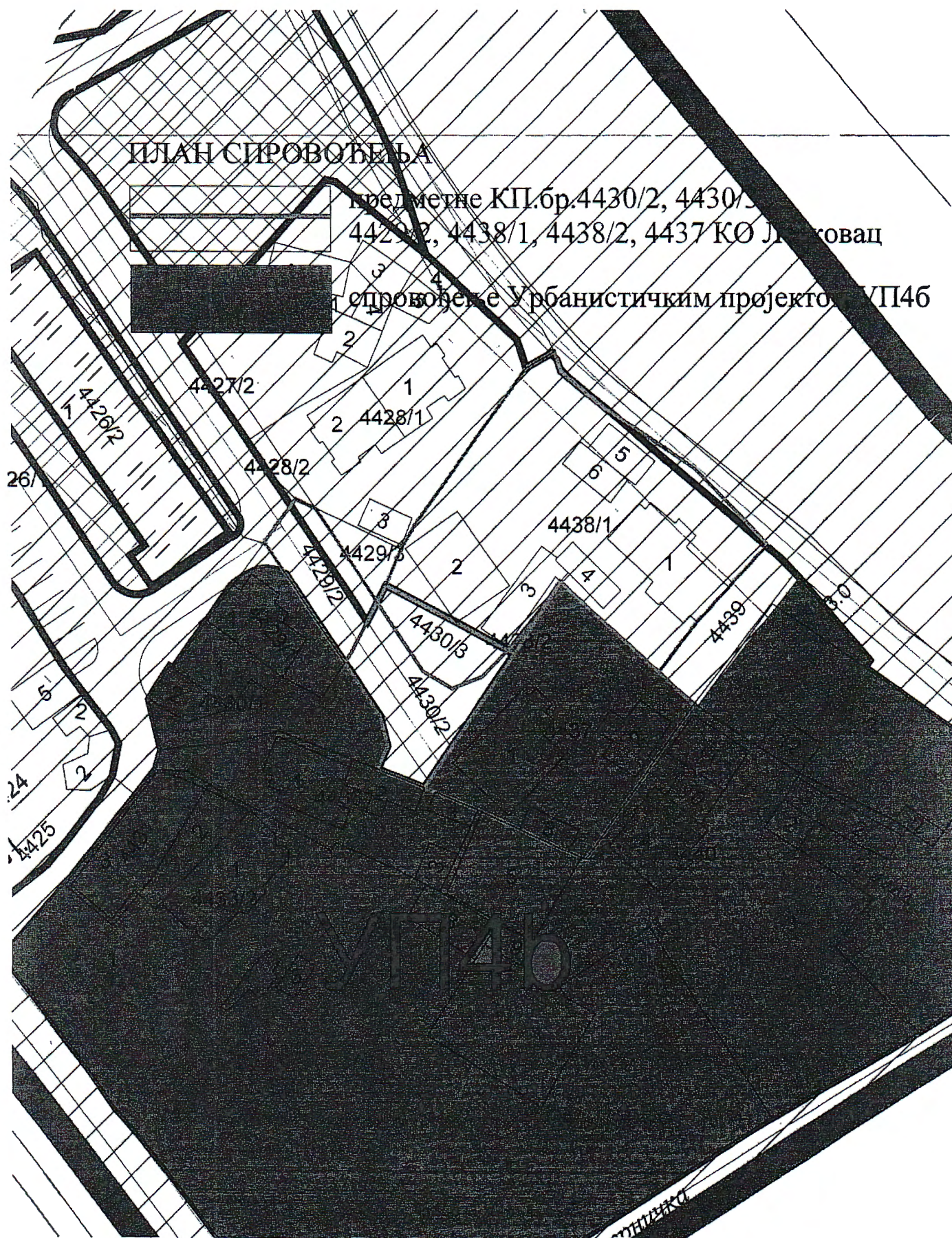
предметне КП.бр.4429/2, 4430/2,
4430/3, 4438/1, 4438/2, 4437 КО Лесковац

грађевинска линија

регулациона линија



сprovede Урбанистичким пројектом УП46





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Лесковац

Бабички одред бр.1

Број: 953-065-17322/2024

КО: Лесковац

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

4430/3, 4438/2, 4437, 4430/2,
4438/1

Размера штампе: 1:500



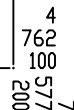
Датум и време издавања:

22.04.2024 године у 14:25

Овлашћено лице:

М.П. _____

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛЕСКОВАЦ
К.о. Лесковац

$$\begin{array}{r} 4 \\ 762 \\ .200 \end{array}$$


PA3MEPA 1:500





Наш број: 2561200-D.10.02-107290-25

"ALPHA INVEST GRADING MD" DOO

Лесковац, 08.05.2025

ТРГ РЕВОЛУЦИЈЕ бр. 27

16000 ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле бр. 4438/1, 4437 и 4438/2 све на К.О. Лесковац, Лесковац.

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-D.10.02-107290-25 од 13.03.2025 године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 4438/1, 4437 и 4438/2 све на К.О. Лесковац, Лесковац, обавештавамо Вас да смо увидом у достављену документацију и увидом на лицу места констатовали да се на предметном простору планира изградња два вишепородична стамбена објекта и то:

- Вишепородични стамбени објект бр.1, спратности Су+П+4, на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац, са 30 стамбених јединица, пуњачем за ел. возила, гаража, заједничка потрошња, противпожарни прикључак, хидрофор, подстанца. Грејање објекта предвиђено је на електричну енергију. Једновремена снага износи 372,08 kW.
- Вишепородични стамбени објект бр.1, спратности Су+П+6, на КП бр. 4437 КО Лесковац, са 41 стамбену јединицу, пуњачем за ел. возила, гаража, заједничка потрошња, противпожарни прикључак, хидрофор, подстанца. Грејање објекта предвиђено је на електричну енергију. Једновремена снага износи 484,4 kW.

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

Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг", у склопу предметног комплекса, која треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице сличан типу „МБТС-Д“, за инсталисану снагу енергетских трансформатора 2x1000 kVA, минималне димензије 3,5 x 7,06 x 6,3 (ВxШxД)
2. развод средњег напона са 5 ћелије, и то: две трафо, две водне и резервна ћелија (2Т+3В);
3. енергетски трансформатор (ком.2) са сниженим губицима са карактеристикама:
 - Снага: 630 kVA са бакарним намотајима,
 - Тип: уљни,
 - Преносни однос: 10/0,42kV
 - Називни ВН напон: 10000V + 2x2,5%, 50Hz,
 - Називни НН напон: 420/230V, 50 Hz,
 - Напон кратког споја: 4%,
 - Спрега: Дун-5,
 - Фреквенција: 50 Hz,
 - Губици у бакру: ≤ 4600 W,
 - Губици у гвозђу: ≤ 540 W,
 - Хлађење: ONAN
4. НН разводни орман са два доводна поља са по 8 НН извода и спојним пољем;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Прикључење нове ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг" на 10 kV мрежи извести:

- испред постојећег 10 kV стуба на КП бр. 5099 КО Лесковац, извршити настављање са новопроектованим 10 kV кабловским водом, типа и пресека ХНЕ 49А 3х(1х150mm²), преко „висећег моста“ и даље по катастарским парцелама јавне површине до ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг". У ТС 10/0,4 kV „Зелена пијаца-стара“, из постојеће 10 kV ћелије, развезати кабл из ТС 110/10kV "Лесковац 4".
- други 10 kV кабловски вод, типа и пресека ХНЕ 49А 3х(1х150mm²), положити преко катастарских парцела јавне површине, на релацији ТС 10/0,4kV "Ветернички трг" - ТС 10/0,4kV "Зелена пијаца-стара"

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

- ТС 110/10kV "Лесковац 4" - ТС 10/0,4kV "Ветернички трг",
- ТС 10/0,4kV "Ветернички трг" - ТС 10/0,4kV "Зелена пијаца-стара".

За вишепородични стамбени објект бр.1, спратности Су+П+4, на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац, прикључак извести са два кабловска вода, типа и пресека РР00-А 4х240 mm², од НН извода у ТС 10/0,4kV "Ветернички трг" до објекта.

За вишепородични стамбени објект бр.1, спратности Су+П+6, на КП бр. 4437 КО Лесковац, прикључак извести са три кабловска вода, типа и пресека РР00-А 4х240 mm², од НН извода у ТС 10/0,4kV "Ветернички трг" до објекта.

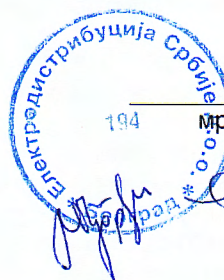
Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из бројила.

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

мр Мирослав Дочић, дипл. инг. ел.

Наш знак: 15/2025 -1603/1
Датум: 18.03.2025.

"Alpha invest grading MD" ДОО Лесковац

ул.Трг Револуције бр.27
ЛЕСКОВАЦ

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.1603 од 13.03.2025.год.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбеног објекта – објекат бр.1, спратности Су+П+4 у Лесковцу, на КП бр.4438/1 и 4438/2 КО Лесковац и изградњу вишепородично стамбеног објекта – објекат бр.1, спратности Су+П+6 у Лесковцу, на КП бр.4437 КО Лесковац, у ул.Ветернички Трг.

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

Водовод

објекат бр.1 на КП.бр.4438/1 и 4438/2

- 2.80 l/s за санитарну потрошњу
- 5.0 l/s за унутрашњу хидрантску мрежу
- 10.0 l/s за спољашњу хидрантску мрежу.
- 30 станова

објекат бр.1 на КП.бр.4437

- 3.20 l/s за санитарну потрошњу
- 5.0 l/s за унутрашњу хидрантску мрежу
- 10.0 l/s за спољашњу хидрантску мрежу.
- 41 стан

Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. Са западне стране – са планиране саобраћајнице, по ППР-у 6. Прилаз парцелама је са планираног проширења окретнице следе улице која се налази на КП бр.4430/3 и 4430/2 КО Лесковац.

ВОДОВОД

У улици ЈМБ постоји изграђена водоводна мрежа профила С Ø200.

У улици Савској постоји изграђена водоводна мрежа профила С Ø100.

С обзиром да је идејним решењем предвиђен прилаз објекту из планиране саобраћајнице, потребно је изградити нову водоводну мрежу у планираној саобраћајници на коју ће се прикључити вишепородични стамбени објекти спратности Су+П+4 и Су+П+6 . **Неопходно је да инвеститор предметног објекта поступи према одредбама члана 135, став 11 Закона о планирању и**

изградњи (Сл.Гл."РС" бр.72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 -др.закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023) 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.

Када се створе услови за прикључење објекта на водоводну мрежу, за сваки објекат посебно, предвидети водоводни прикључак и уградњу водомера у шахти.

Пречник прикључака треба дефинисати хидрауличким прорачуном.

У водомерним шахтама, за сваки објекат посебно, предвидети **главни комбиновани водомер** за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерне шахте предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцела КП бр.4438/2 и КП бр.4437 КО Лесковац, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

НАПОМЕНА:

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

КАНАЛИЗАЦИЈА

У улици ЈМБ постоји изграђена канализациона мрежа профила КЦТ Ø800.

У улици Савска постоји изграђена канализациона мрежа профила КЦТ Ø250.

Предвидети нови прикључак, за сваки објекат посебно, на канализациону мрежу у улици Савској. Ревизиону шахту, за сваки објекат посебно, предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

Ради заштите објеката од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја које чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице.

Изузетно Предузеће може писмено одобрити прикључење објеката чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе инсталације.

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

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

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

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

Након изградње недостајуће инфраструктуре у планираној саобраћајници и добијања грађевинске дозволе и изведених радова на изградњи предметних **вишепородично стамбених објеката**, Инвеститор стиче право да поднесе захтев комуналном предузећу за прикључење објеката на водоводну и канализациону мрежу, по условима комуналног предузећа. Трошкови прикључења падају на терет Инвеститора.

2. Уплата динара (без урачунатог ПДВ-а)

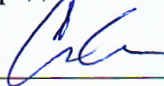
накнада стварних трошкова за издавање услова	10.000,00 дин.
--	----------------

Прилог: ситуација са учртаним постојећим инсталацијама водовода и канализације.

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

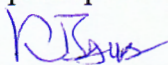
Ближе услове за пројектовање и прикључење ЈКП Водовод ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

Обрадио



Нинослав Стаменковић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор техничких послова



Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.

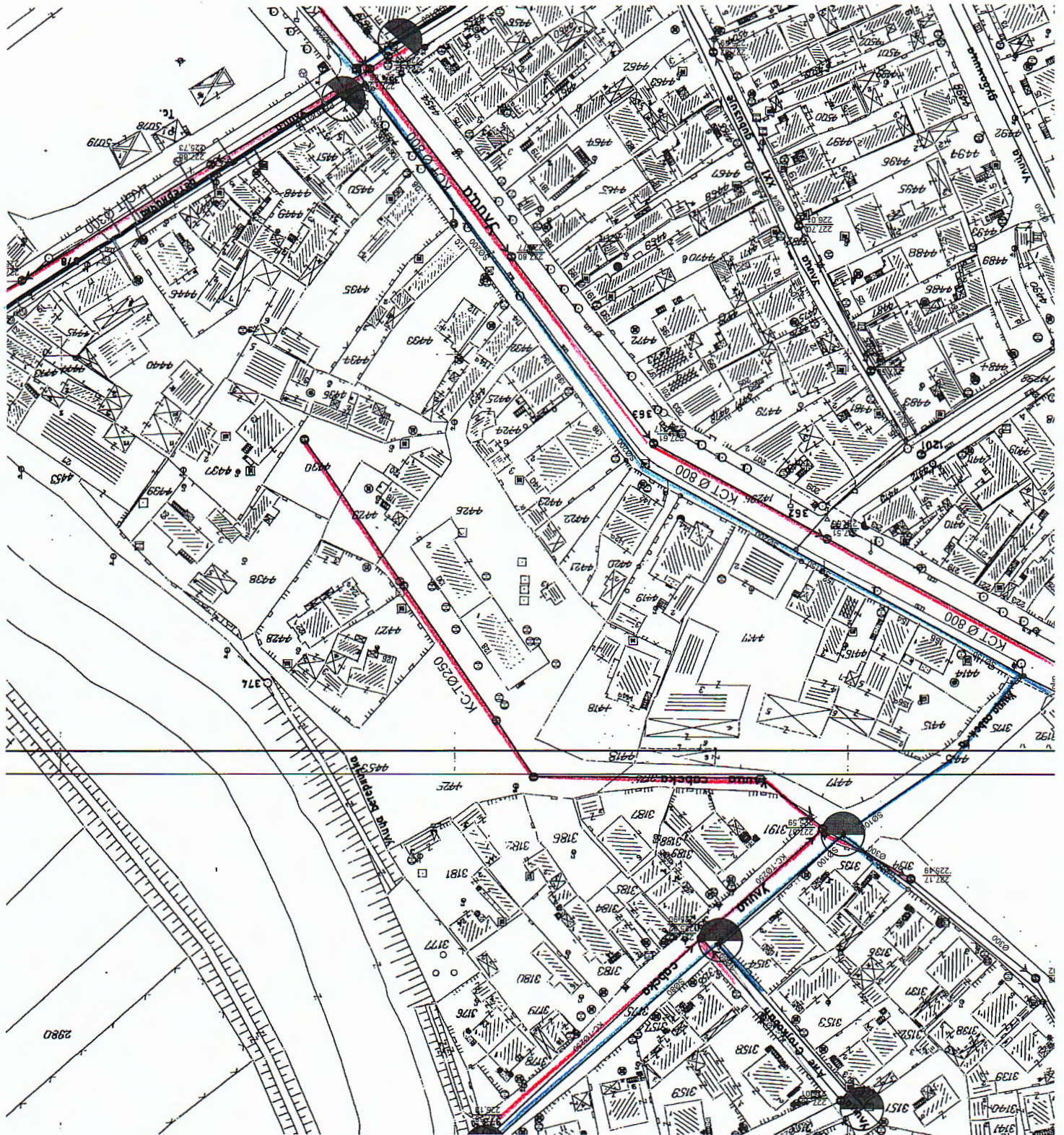


Директор

Маја Милошевић-Милојић, дипл.инж.арх.

અવધાન

Abstract



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-113093/3-2025

ДАТУМ: 21.03.2025

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев „Alpha invest grading MD“ из Лесковца, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 105/2020), 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

У С Л О В Е

за пројектовање и извођење радова на изградњи објекта 1 (вишепородични стамбени објекат) спратности "Су+П+4", КП број 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац; Објекта 2 (вишепородични стамбени објекат) спратности "Су+П+6", КП број 4437 КО Лесковац.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

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

канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи „Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта (”Службени гласник РС”, број 16 од 7. марта 2012)” (у даљем тексту Правилник).

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

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

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

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

ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија дата је у геореференцираном документу „Alpha invest grading MD' stambeni objekat LE.dwg“ који прилажемо.

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

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

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

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

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

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Тачке у односу на које се може планирати прикључење на ТК мрежу Телекома Србија је оптичка спојница (ознаке „N 3.4d7“) ГПОН кабла на стубу, (прилог - ГПОН ситуациони план) одакле се може планирати прикључење, односно оптичка спојница (ознаке „N 3.4d6“) ГПОН кабла на стубу, (прилог - ГПОН ситуациони план) од које се такође може планирати прикључење. Обзиром на положај оптичких спојница у односу на обухват, биће потребно да се на одговарајући начин (нпр. ископом рова одговарајућих димензија од стуба ка обухвату) омогући прелазак оптичког кабла са стуба на обухват а одатле подземно (ров 0,4x0,8м) до ОДО-а објекта. У поменути ров се полаже ТК цев ПЕØ40 која треба да буде проходна у целој дужини, без тачке прекида. Најјефтиније је да се ови радови изводе током изградње објекта, стога сугеришемо Инвеститору да се правовремено обрати Телекому Србија због договора и сарадње;
- Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију коју ће изградити инвеститор (на овухвату и унутар објекта);
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће извршено на захтев појединачних корисника а после кабловског прикључења објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

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

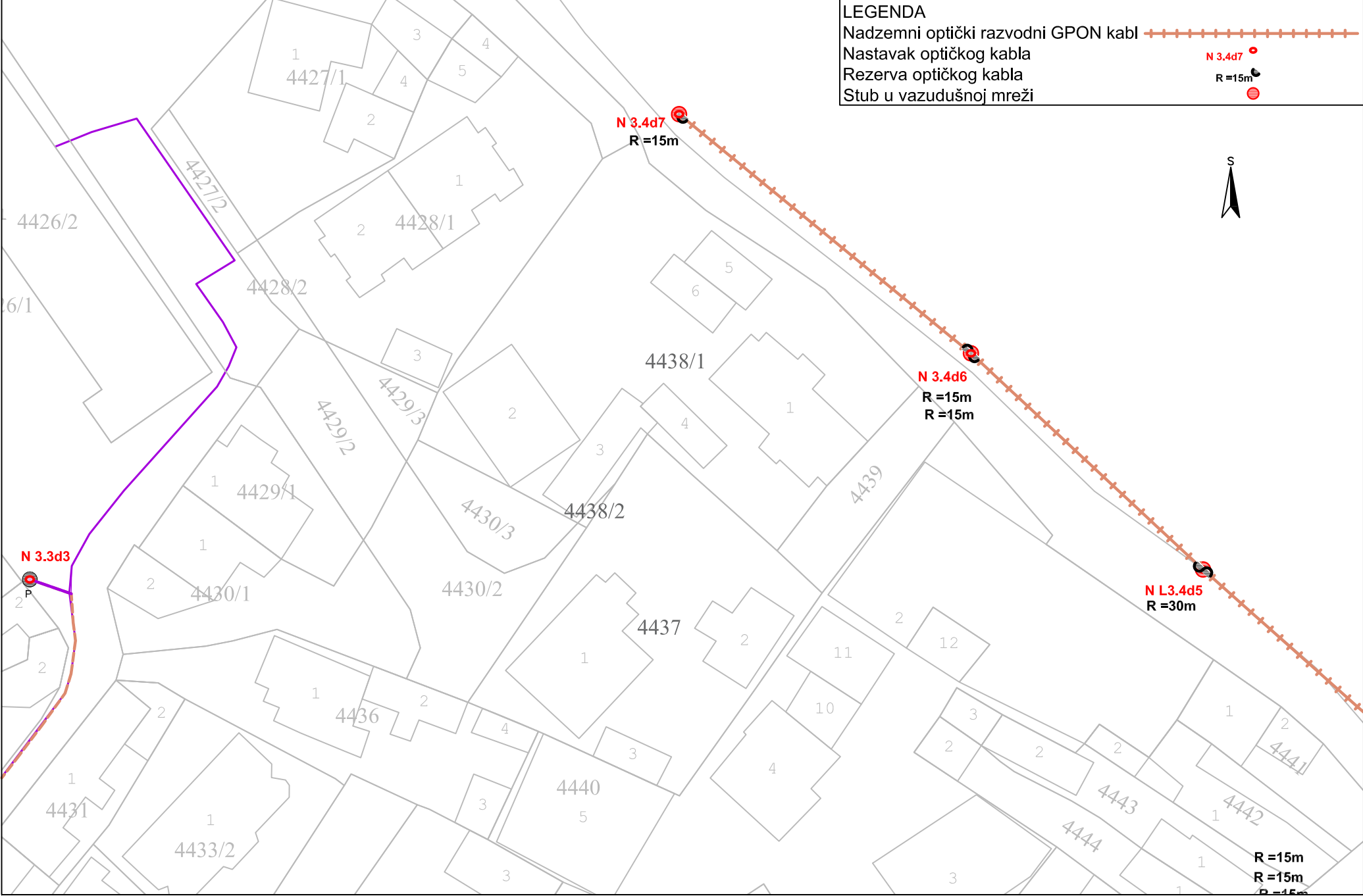
За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

Прилог: - „Alpha invest grading MD' stambeni objekat LE.dwg“

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.



LEGENDA

Podzemni bakarni pretplatnički kabl

Pretplatnički (PS) stubić

3,4



PI 31-15

PN31/32

PI 31-20

Telekom Srbija

Naziv objekta:

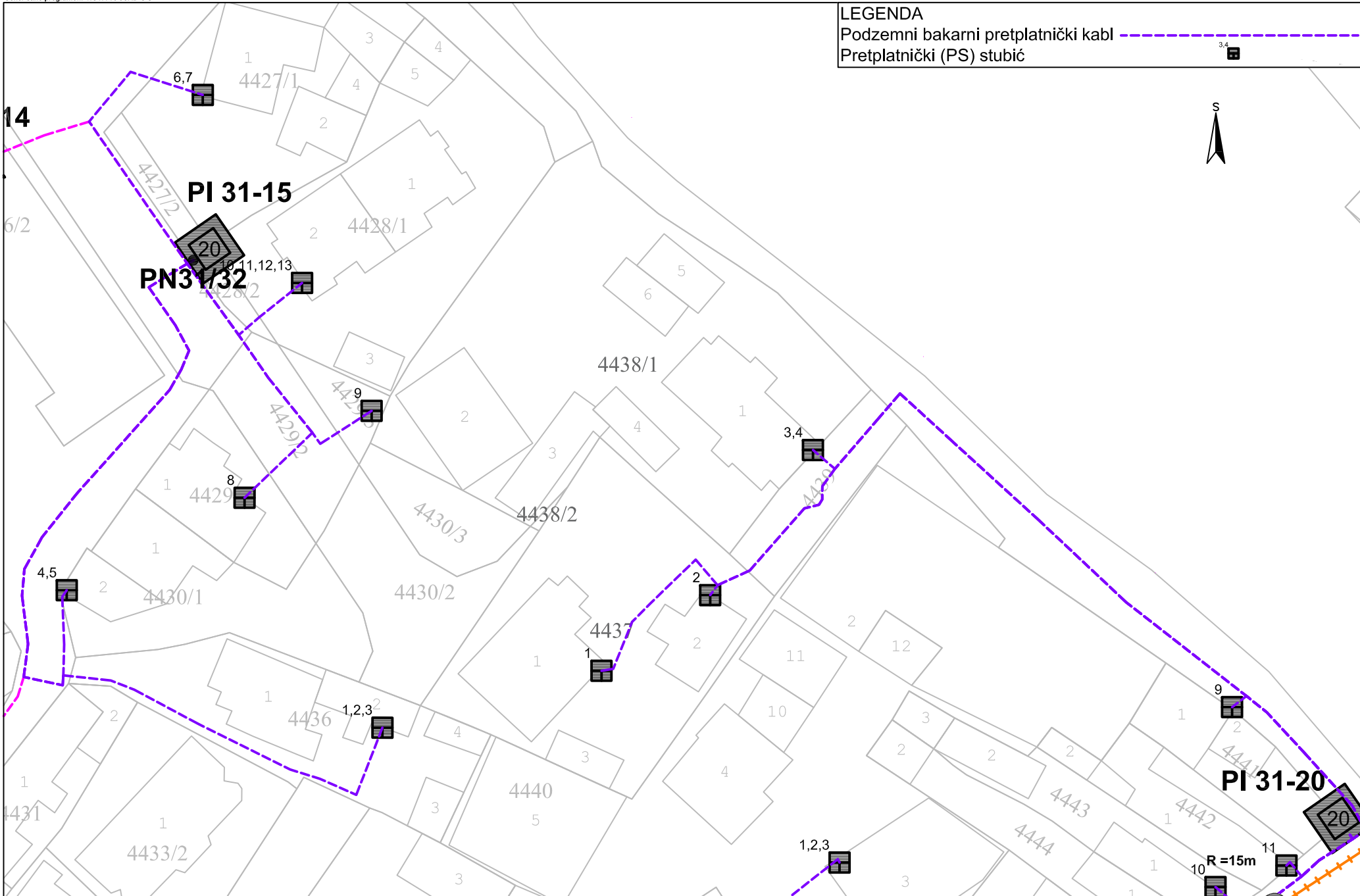
"Alpha invest grading MD" stambeni objekat
Situacija TK trase

Razmera:

1:500

List:

1



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу
07.18 број 217-2103/25
Дана 19.03.2025. године
Ул. Мајора Тепић бр. 4
Л е с к о в а ц

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Захтев "Alpha invest grading MD" д.о.о. Лесковац, Трг револуције бр.27, без броја, од 10.03.2025. године, достављен овом органу 17.03.2025. године.

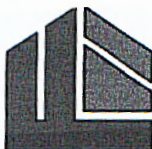
У вези са списима предмета достављеним од стране инвеститора "Alpha invest grading MD" д.о.о. Лесковац, Трг револуције бр.27, без броја, од 10.03.2025. године, овом органу 17.03.2025. године, који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу два вишепородична стамбена објекта: спратности Су+П+4, укупне бруто површине 2525м², на К.П. бр.4438/1 и 4438/2 КО Лесковац и спратности Су+П+6, укупне бруто површине 2787,32м², на К.П. бр.4437 КО Лесковац обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

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

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Ненад Симић





Број: 1444/25

Датум: 19-06-2025

Лесковац

„Alpha invest grading MD“ DOO

ул. Трг Револуције бр.27

Лесковац

Обратили сте нам се захтевом у коме тражите издавање Услови за пројектовање и прикључење за поступак израде Урбанистичког пројекта за изградњу два вишепородична стамбена објекта на КП бр. 4438/1, 4438/2, 4437 КО Лесковац, те су на основу тога општи подаци из захтева:

- Инвеститор: "Alpha invest grading MD" doo, ул. Трг Револуције бр.27, 16000 Лесковац
- Врста објекта: Објекат бр.1 - Вишепородични стамбени објекат, (категорија В; класификациона ознака 112222) спратности Су+П+4 на КП бр.4438/1 и 4438/2 КО Лесковац, Објекат бр.1 – Вишепородични стамбени објекат,(категорија В; класификациона ознака 112222) спратности Су+П+6 на КП бр. 4437 КО Лесковац
- Број катастарске/их парцеле/а на којој се планирана изградња: КП бр. 4438/1 , 4438/2 (на новопланираној грађевинској парцели означеној са П1 насталој парцелацијом спајањем КП. бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац) и КП бр.4437 КО Лесковац.
- Број катастарске парцеле на којој се остварује саобраћајни прилаз на земљиште јавне намене, а на основу података из Идејног решења које је достављено: Прилаз (колски и пешачки) грађевинским парцелама П1 и П2 предвиђен је са уличне стране, тј. са југозападне стране - са планиране саобраћајнице, која се налази на КП.бр. 4430/3 и 4430/2 КО Лесковац.
- Кратак опис из достављеног Идејног решења:

„ПАРЦЕЛА П1

Приступ локацији

Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели П1 предвиђен је са уличне стране, тј. са југозападне стране - са планиране саобраћајнице. Прилаз парцели је са планираног проширења окретнице следеће улице која се налази на кп.бр. 4430/3 и 4430/2 КО Лесковац.

Пешачки улаз на парцелу је у је постављен централно у односу планирану грађевинску парцелу, док је колски улаз планиран са западне стране уз парцелу кп.бр. 4429/3 и 4428/1 КО Лесковац. Колски улаз у подземну гаражу је планиран са западне стране , док је улаз у објекта планиран са јужне стране.

Паркирање

За потребе новопланираног вишепородичног стамбеног објекта паркирање је решено у оквиру предметне парцеле. Потребан број паркинг места за наведену корисну површину износи 23 паркинг места. Пројектом је планирано 27 паркинг места.

Паркирање моторних возила је решено отворено партерно капацитета 9 паркинг места, у гаражи пројектованој у сутерену објекта предвиђено је 18 паркинг места.

Урбанистичким пројектом обезбеђено је укупано 48 паркинг места.

НАПОМЕНА: У техничкој документацији у ситуационом плану је предвиђен један пешачки прилаз са североисточне стране грађевинске парцеле П1 који није описан у текстуалном делу.

ПАРЦЕЛА П2

Приступ локацији

Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са западне стране - са планиране саобраћајнице. Прилаз парцели је са планираног проширења окретнице следеће улице која се налази на кп.бр. 4430/3 и 4430/2 КО Лесковац.

Пешачки улаз на парцелу је у је постављен централно у односу планирану грађевинску парцелу, док је колски улаз планиран са јужне стране уз парцелу кп.бр. 4436 КО Лесковац. Колски улаз у подземну гаражу је планиран са јужне стране, док је улаз у објект планиран са западне стране.

Паркирање

За потребе новопланираног вишепородичног стамбеног објекта паркирање је решено у оквиру предметне парцеле.

Паркирање моторних возила је решено отворено партерно капацитета 2 паркинг места, у гаражи пројектованој у сутерену објекта предвиђено је 19 паркинг места.

Урбанистичким пројектом обезбеђено је укупно 48 паркинг места.

Категорија објекта: В

- Класификација појединих делова објекта:

Класификациона ознака 112222 – Стамбене зграде – 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, (учешће у укупној површини објекта 100%).

У складу са: Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011), Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 19/2024) и Одлуком о доношењу Прве измене и допуне сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/2025) и на основу техничке документације издајемо :

1. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

1.1. Услови којима се остварује прилаз земљишту јавне намене - саобраћајној површини грађевинске парцеле П1:

- Грађевинска парцела П1 на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+4 се према важаћем планском документу са југозападне стране наслања на јавни пут - саобраћајну површину-планирану саобраћајницу. Планирана саобраћајница се формира од КП бр. 4430/3, 4430/2, дела КП бр. 4429/2 и дела 4426/3 КО Лесковац до улице Савске, у делу предметне локације планирани габарит саобраћајнице је променљив - на делу је колско-пешачка, на делу са једностраним тротоаром, на делу са обостраним тротоарима.
- У складу са овим, дозвољава се : **један колски и један пешачки прилаз** парцели на саобраћајну површину-планирану саобраћајницу - положај и ширина и једног и другог прилаза онако како је приказано у Идејном решењу. Прилаз остварити преко тротоара, без упуштања ивичњака; прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака;

- **један пешачки прилаз** са североисточне стране грађевинске парцеле П1 на саобраћајну површину-планирану саобраћајницу - положај и ширина прилаза онако како је приказано у Идејном решењу.

- Решење прилаза мора бити у складу са следећим: обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет безбедности одвијања саобраћаја на јавном путу.
- Како се паркирање путничких возила планира у гаражи и у партеру, потребно је обезбедити сигнализацију (хоризонталну и вертикалну) и потпуну контролу улаза и излаза, из безбедности разлога.
- За остале елементе пројектовања гараже (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), применити важеће нормативе и стандарде којих се пројектант (инвеститор) мора придржавати.
- Пешачке површине, у граници Урбанистичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.), са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила (јасно дефинисати кретање пешака).
- Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити према нормативу који је дат у важећем планском документу.
- Инвеститор може након прибављања локацијских услова предлогом о финансирању, припремању односно опремању грађевинског земљишта покренути поступак код надлежног Одељења Градске управе за изградњу планиране саобраћајнице - недостајуће инфраструктуре. Регулисање међусобних односа у вези са комуналним опремањем неизграђеног грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица дефинисано је Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени гласник града Лесковца", бр. 42/2020).

У вези захтева да се за КП бр. 4437 КО Лесковац - **грађевинску парцелу П2** изда прилаз на саобраћајницу у контексту парцијалног спровођења планом одређене целине ЈП „Урбанизам и изградња је у претходном периоду издало Изјашњење у вези са захтевом број 350-296/24-02 од 31.07.2024.год. /наш бр. 3748 од 07.08.2024.год./, са ставом да се:

„ Катастарска парцела бр. 4437 КО Лесковац налази се у оквиру грађевинског земљишта остале намене -претежне намене **вишепородично становање**. *Изградња нових објеката вишепородичног становања* могућа је на просторима предвиђеним за претежну намену вишепородично становање, где је обавезна израда Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације и формирање грађевинских парцела за изградњу вишепородичних објеката у оквиру дозвољених параметара. Према планираном начину спровођења предметна парцела налази се у обухвату **Урбанистичког пројекта – УП4б, површине 0,87ха, где је прописана обавеза израде јединственог Урбанистичког пројекта.**”

Имајући у виду да предложене грађевинске парцеле П1 и П2 припадају различитим целинама и наменама површина и да имају различите начине спровођења, парцијалним спровођењем плана одређене целине, коришћењем само виших параметара за грађевинску парцелу која је део целине, а коју намена вишепородично становање дозвољава, излази се ван смерница за спровођење плана и губи контрола над спровођењем целине.

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;

- 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 путу, при извођењу радова;
- 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 не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;
- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;
- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, са обавезним квашењем и сабијањем до степена збијености за тротоаре 40 МПа, коловоза 60 МПа;
- При пројектовању и извођењу инсталација мора се водити рачуна о међусобном како вертикалном, тако и хоризонталном одстојању;
- Евентуалне штете на коловозу 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).
- Саставни део техничке документације у процедури издавања дозволе за изградњу објекта је - свеска 9 – спољно уређење са сихрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура (Пројекат спољног уређења) или Ситуациони план са приказом зелених површина, постојећом и планираном вегетацијом, урбаним мобилијаром, зонирањем простора.
- Провера усклађености са условима из планског документа врши се кроз техничку контролу при техничком пријему објекта.
- При техничком пријему објекта извештај Комисије за технички преглед мора садржати констатацију о испуњености услова за зелене површине на парцели. Извештај Комисије надлежно Одељење за урбанизам, као доказ доставља имаоцу јавног овлашћења.

Обрађивач,

Марија Вулановић, дипл.инж.арх.

Marija Vulanović



Директор,

Новица Николић, дипл.инж.ел.

Јавно водопривредно предузеће
„Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Морава“ Ниш
Број: 3013/1
Датум: 11.03.2025. год.

ИР

„Alpha invest grading MD“doo
Ул.Трг Революције бр.27

16000 Лесковац

Предмет: Обавештење по поднетом захтеву за издавање услова за пројектовање, односно услови у процесу израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичних стамбених објеката на парцелама 4438/1, 4438/2 и 4437 КО Лесковац.

Вашим захтевом без броја (наш број 3013 од 12.03.2025.год.) услова, обратили сте нам се за издавање водних услова за изградњу вишепородичних стамбених објеката на парцелама 4438/1, 4438/2 и 4437 КО Лесковац.

На парцели 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+4 са укупно 30 станова и подземном гаражом.

На парцели 4437 КО Лесковац планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+6 са укупно 41 стан и подземном гаражом.

Како са Ваш захтев за издавање водних услова односи на изградњу вишепородичних стамбених објеката на парцелама 4438/1, 4438/2 и 4437 КО Лесковац, обавештавамо Вас да **НЕМАМО ПОСЕБНИХ ВОДНИХ УСЛОВА** за наведене радове.

Уколико Инвеститор промени намену објекта у обавези је да поднесе захтев за Водна акта.

Доставити

- подносиоцу захтева,
- архиви



Руководилац ВПЦ „Морава“ Ниш
Драгана Симић, дипл. правник