Urbanistički projekat

Urbanističko-arhitektonske razrade k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac za potrebe izgradnje višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4

Niš, septembar 2026. godine

Teking d.o.o,

teking architecture

Vrsta urbanističko - tehničke dokumentacije:	**Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**
Naručilac:	„BM INVEST GROUP DOO Leskovac, Učitelja Josifa 1/3 , 16000 Leskovac
Obrađivač:	Teking doo, Niš Ogranak Teking architecture, Bulevar Nemanjića 87, Niš - Medijana 18000 Niš
Odgovorno lice: Potpis:	Ivan Kostić 
Odgovorni urbanista:	Marija Marinković, mast.inž.arh.
Broj licence:	221A10525
Potpis:	
Odgovorni projektant:	Slaviša Kondić, dipl.inž.arh.
Broj licence:	300M55213
Projektanti:	Marija Marinković, mast.inž.arh. Uroš Antonijević, aps. arh. Vukašin Stefanović, mast. inž. arh.
Broj tehničke dokumentacije:	067/26 - UP
Mesto i datum:	Niš, septembar 2026. god.

SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DEO

1. OPŠTI DEO

1.1 Povod i cilj izrade urbanističkog projekta

1.2 Pravni osnov

1.3 Planski osnov

1.4 Granica i obuhvat urbanističkog projekta

2. PRAVILA GRAĐENjA

2.1 Podaci o lokaciji – postojeće stanje

2.2 Uslovljenosti iz Zakona, Plana i stečene urbanističke obaveze

2.3 Uslovi izgradnje i urbanistička analiza

2.4 Numerički pokazatelji

2.5 Tehnički opis objekta

3. PRAVILA UREĐENjA

3.1 Saobraćajno rešenje

3.2 Uređenje zelenih i slobodnih površina

3.3 Evakuacija otpada

3.4 Zaštita i unapređenje životne sredina

3.5 Mere energetske efikasnosti izgradnje

3.6 Mere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

3.7 Zaštita kulturnih dobara

3.8 Inženjersko-geološki uslovi

3.9 Kretanje osoba sa invaliditetom

4. USLOVI ZA INFRASTRUKTURNU MREŽU

4.1 Saobraćajnice

4.2 Vodovod i kanalizacija

4.3 Elektroenergetska mreža

4.4 Telekomunikaciona mreža

4.5 Toplovod i gasovod

5. SPROVOĐENjE

5.1 Formiranje građevinske parcele

5.2 Fazna izgradnja

5.3 Smernice za sprovođenje

II GRAFIČKI DEO

UP01 – Širi prikaz lokacije urbanističkog projekta (GUP Leskovac)

UP02 – Uži prikaz lokacije urbanističkog projekta (PGR 3 Leskovac)

UP03 – Katastarsko-topografski plan parcele 2524/1 i 2525 sa granicom UP-a

UP04 – Situacioni prikaz parternog i pejzažnog uređenja sa osnovom prizemlja

UP05 – Regulaciono i nivelaciono rešenje

UP06 – Prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu

UP07 – Predlog preparcelacije

III OPŠTA DOKUMENTACIJA

Rešenje o registraciji preduzeća
Licenca „V kategorije“, broj licence 013V03/25
Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
Izjava odgovornog urbaniste

IV DOKUMENTACIJA ZA PREDMETNU LOKACIJU

Informacija o lokaciji, broj 350-219/26-02 od 25.05.2026.godine;

Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane geodetskog biroa „Radenko Premer“ d.o.o. Leskovac.

Uslovi nadležnih imalaca javnih ovlašćenja:

Uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta izdati od strane EPS Distribucija, broj 2581200-D.10.02-321290/1-26 od 28.07.2026.godine;

Uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju i priključak na postojeću TK mrežu izdati od strane Preduzeća za telekomunikacije “Telekom Srbija” a.d.Beograd, Službe za planiranje i izgradnju mreže Niš, Voždova 11A, broj D211-339714/2-2026 od 03.08.2026;

Obaveštenje izdato od strane Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektora za vanredne situacije, ul. Majora Tepića 4, Leskovac, pod brojem 217-5575/26 dana 10.08.2026.godine;

Tehnički uslovi izdati od strane Javnog Preduzeća “Vodovod” Leskovac, ul. Pane Đukića broj 14, broj 88/2026-4655 od 07.08.2026.godine;

Uslovi za projektovanje i priključenje izdati od strane JP Urbanizam i izgradnja Leskovac, Trg revolucije broj 45, Leskovac, broj 4106/26 od 07.08.2026.godine;

Uslovi izdati od strane Javnog komunalnog preduzeća za proizvodnju i distribuciju toplotne energije Toplana Leskovac, ul. Leskovačkog odreda 4, broj 4112 od 31.07.2026.godine;

Uslovi za ukrštanje i paralelno vođenje, izdati od strane Preduzeća za izgradnju gasovodnih sisteme, transport i promet prirodnog gasa, “Jugorosgaz” a.d. Beograd N/I-411 od 10.08.2026.godine.

V IDEJNO REŠENjE

1. OPŠTI DEO

1.1 POVOD I CILj IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Prema članu 60. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19,37/19 – dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026), *"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".*

Predmetni urbanistički projekat se radi za potrebe i na zahtev, „BM INVEST GROUP“ DOO Leskovac, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac, uz utvrđenu obavezu iz planskog dokumenta. Ovim urbanističkim projektom se razrađuju katastarske parcele broj 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac koje se po planskom dokumentu, nalaze u granici zahvata Plana generalne regulacije 3 u Leskovcu ("Službeni glasnik Grada Leskovca” br. 7/14).

Katastarske parcele se nalaze u celini 4, bloku 24, u zoni porodičnog stanovanja gde je moguća izgradnja objekata višeporodičnih stanovanja na novim lokacijama, što je i tema ovog urbanističkog projekta.

U slučaju urbane obnove porodičnog u višeporodično stanovanje obavezna je izrada urbanističkog projekta.

Cilj izrade urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije, i stvaranje zakonskih i planskih uslova za preciznije definisanje pravila uređenja i građenja na navedenim parcelama koje čine građevinsku parcelu za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+4.

1.2 PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta čine:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni 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, 91/2025 i 80/2026);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, broj 32/2019, 47/2025 i 40/2026);
- Pravilnik o klasifikaciji objekata („Službeni glasnik RS”, broj 22/2015);
- Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik RS”, broj 58/2012, 74/2015 i 82/2015);
- Informacija o lokaciji, broj 350-219/26-02 od 25.05.2026.godine;

1.3 PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije čini:

- Plan generalne regulacije 3 u Leskovcu ("Službeni glasnik Grada Leskovca" br. 7/14).

1.4 GRANICA I OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovim urbanističkim projektom se razrađuju katastarske parcele broj 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac koje se nalaze u celini 4, bloku 24, u zoni porodičnog stanovanja stanovanja gde je moguća izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja na novim lokacijama. Formiranje građevinskih parcela u skladu sa planskim dokumentom biće predmet posebnog projekta preparcelacije. Predlog preparcelacije je prikazan u grafičkom prilogu Urbanističkog projekta. Urbanistički parametri su izračunati i arhitektonska rešenja su izrađena uzimajući u obzir planiranu preparcelaciju.

Planira se izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+4.

Površina k.p.br. 2524/1 K.O. Leskovac iznosi 463.00m2 i k.p.br. 2525 K.O. Leskovac iznosi 438.00m2.

Red. br.	Broj parcele (k.p.br.)	K.O.	Površina (m^2)
1	2524/1	Leskovac	463.00
2	2525	Leskovac	438.00
Ukupno			**901.00**

Tabela br. 1- Prikaz površina katastarskih parcela

Ukupna površina prostora obuhvaćenog urbanističkim projektom iznosi **901m2**, kolika je i površina građevinske parcele GP1 koja se formira od gore navedenih katastarskih parcela.

Granica urbanističkog projekta je prikazana na svim grafičkim prilozima.

2. PRAVILA GRAĐENjA

2.1. PODACI O LOKACIJI – POSTOJEĆE STANjE

Katastarske parcele obuhvaćene ovim Urbanističkim projektom nalaze se u ulici Stepe Stepanovića, na relativno ravnom terenu. Neposredno okruženje čine pretežno stambeni objekti – porodične i višeporodične stambene zgrade – izgrađene u različitim periodima, različitog arhitektonskog izraza i stepena očuvanosti i zgrada visokog obrazovanja, Visoka Poslovna Škola.

Lokacija ima centralni urbani karakter i u potpunosti je komunalno opremljena. U bližoj okolini nalaze se brojne javne i društvene funkcije, što doprinosi kvalitetu životnog okruženja i čini ovu poziciju veoma pristupačnom i poželjnom za buduće korisnike.



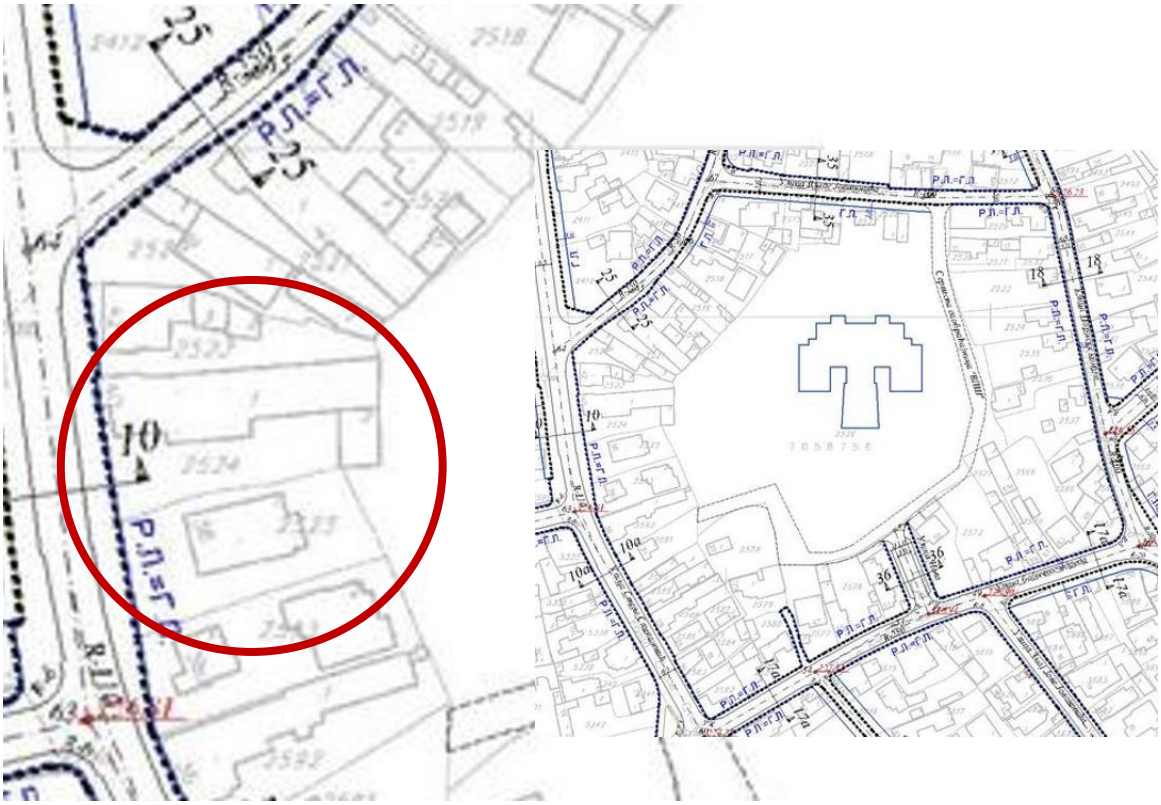
Slika 1- Prikaz lokacije i šireg okruženja. Izvor: https://a3.geosrbija.rs/

U blizini lokacije nalazi se Glavni gradski trg (1) sa pratećim centralnih funkcijama -sudstvo, školstvo, administracija, Visoka poslovna škola Leskovac (2), Pijaca (3), Sajam šoping centar (4) i drugo (Slika 1).

Predmetna lokacija se stoga odlikuje visokim stepenom pristupačnosti, razvijenom infrastrukturom i raznovrsnim sadržajima, što je čini pogodnom za savremeno i funkcionalno stanovanje.

Lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta sa severne strane parcela se graniči sa parcelom k.p.br. 2523. Sa južne strane parcela naleže na k.p.br. 2593, a sa istočne strane naleže na k.p.br. 2524/2 KO Leskovac, kao i k.p.br. 2526 KO Leskovac čija je namena javna – visoko obrazovanje, i na kojoj se nalazi objekat Visoke poslovne škole Leskovac. (Slika 2)

Pristup parceli ostvaruje se sa zapadne strane, iz ulice Stepe Stepanovića (k.p.br. 14295 K.O. Leskovac), gde je predviđen jedan pešački, kao i jedan kolski prilaz za parkiranje u parteru i pristup podzemnoj garaži.



Slika 2- Prikaz lokacije i neposrednog okruženja. Izvor: PGR3

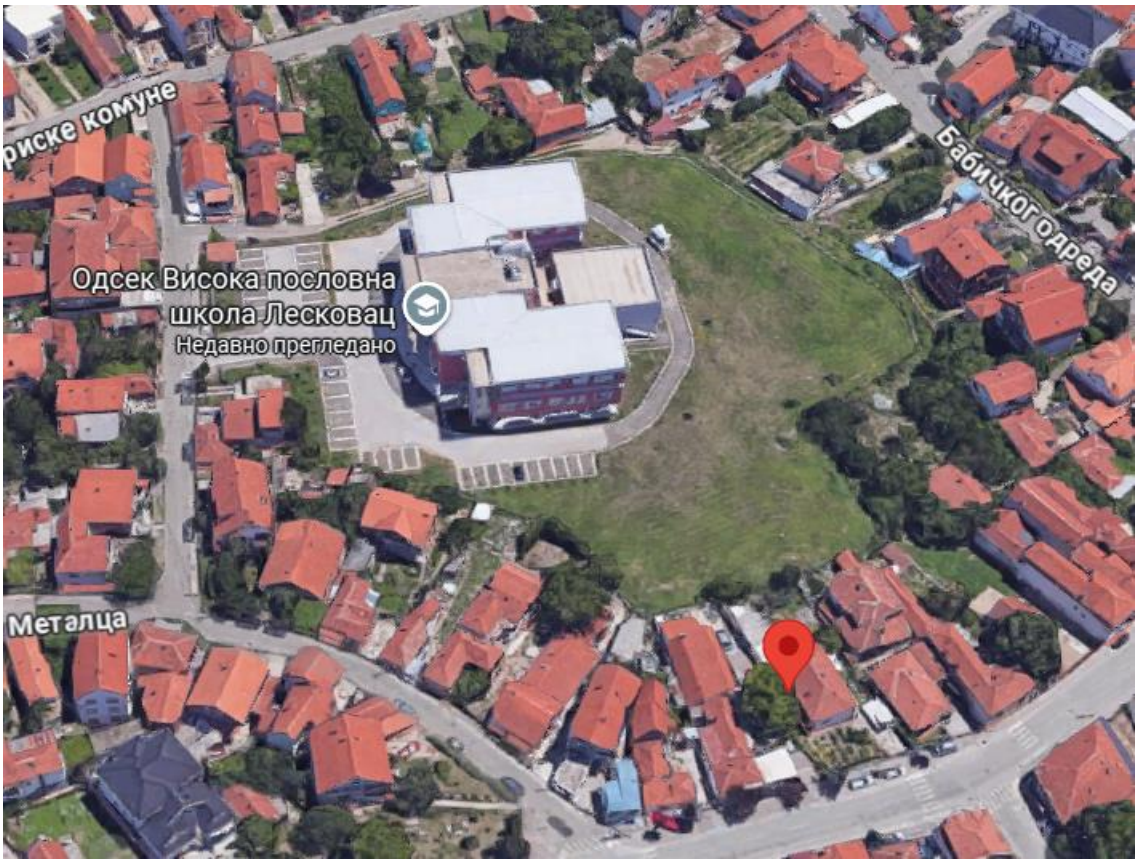
Predmetne parcele su izgrađene. (Slika 3 i 4).

Planirano je uklanjanje svih objekata na predmetnim parcelama.





Slike 3 i 4 – Pogled na susedne parcele Izvor: https://www.google.com/maps/

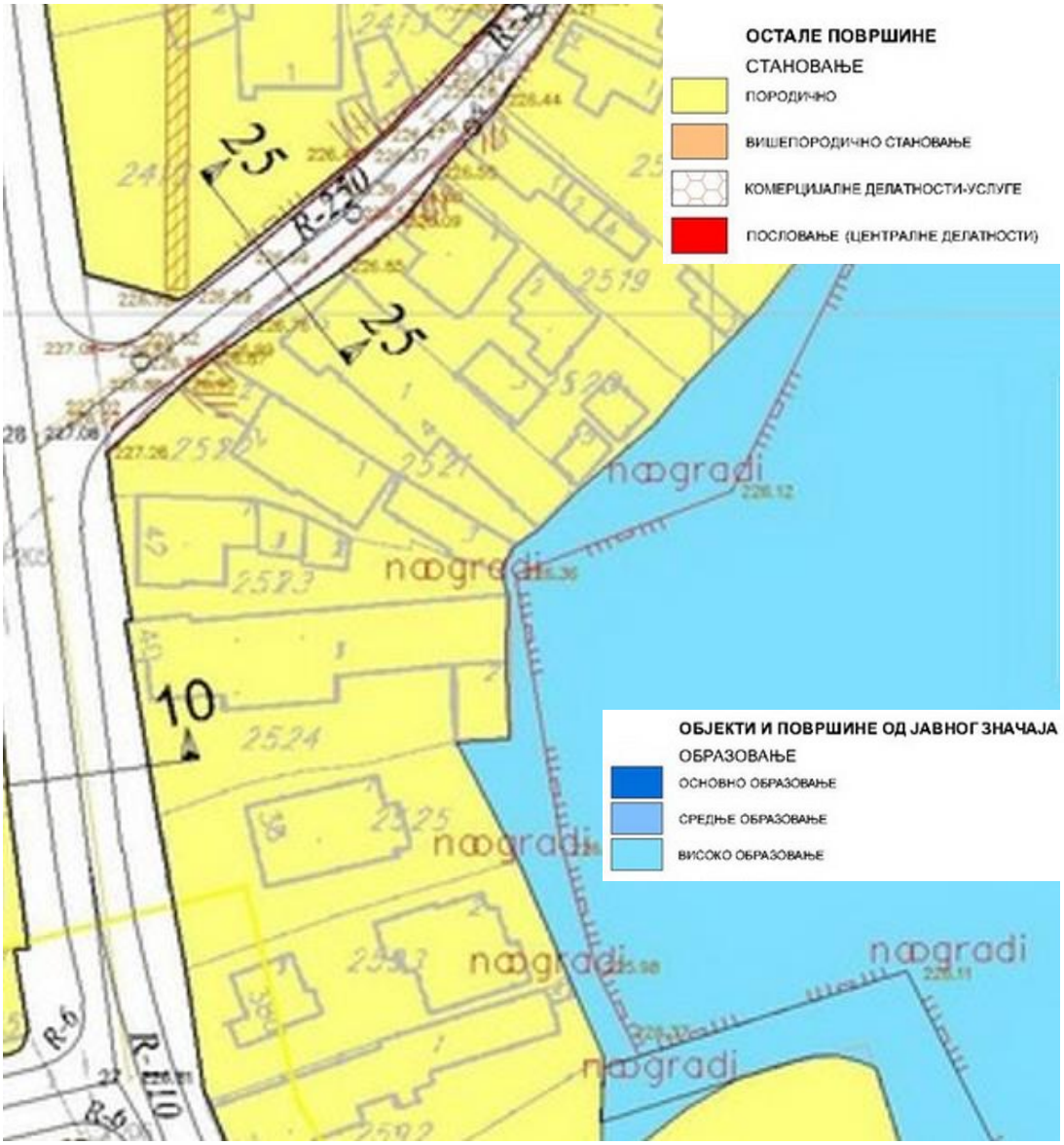


Slika 5 – Postojeće stanje na terenu Izvor: https://www.google.com/maps/

2.2. USLOVLjENOSTI IZ ZAKONA, PLANA I STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Planom generalne regulacije 3 u Leskovcu - „CENTAR SEVER“ ("Službeni glasnik Grada Leskovca” br. 7/14) katastarske parcele broj 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac, koje su predmet ovog urbanističkog projekta nalaze se u celini 4, bloku 24, u zoni porodičnog stanovanja gde je moguća izgradnja objekata višeporodičnih stanovanja na novim lokacijama, što je i tema ovog projekta (Slika 6.).

Planom su definisana pravila građenja kroz opšta pravila građenja i pravila građenja po namenama. Pregled najbitnijih urbanističkih parametara, definisanih planskim dokumentom prikazan je u Tabeli 2.



Slika 6 - Plan namena površina (PGR3)

URBANISTIČKI PARAMETRI I PRAVILA GRAĐENJA Definisani važećim Planom	
Zona	**Celina 4, blok 24, zona porodičnog stanovanja**
Namena-dominantna	Porodično stanovanje
Namena-dopunska, moguća	Višeporodično stanovanje kroz urbanu obnovu, poslovanje, sport i rekreacija...
Minimalna površina parcela za novu izgradnju slobodnostojećeg višeporodičnog objekta	600m2
Minimalna širina fronta parcele	-Za slobodnostojeće stambene objekte 16m -za objekte u prekinutom nizu 12m
Položaj objekta u odnosu na postojeće objekte i susedne građevinske parcele	- U slučaju izgradnje višeporodičnog stambenog objekta, građevinska linija se obavezno povlači za tri metra u odnosu na regulacionu liniju; stanovanje, ako nije drugačije dato u posebnim uslovima za određenu Urbanističku celinu (položaj građevinske linije precizno će biti određen urbanističkim projektom u navedenom rasponu); - Najmanje rastojanje objekata od susedne parcele iznosi 2.50 m; - Međusobna udaljenost objekata iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta, ili minimum 5.00m; ukoliko se objekat na susednoj parceli nalazi na međi rastojanje od međe je 5.00m.
Pristup na parcelu i parkiranje	- Pristup na parcelu obezbediti sa javne površine; - Broj parking mesta za stanovanje 1,0 PM / 1 stan, - Broj parking mesta za poslovanje 1PM / 150m² BGP poslovanja
Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele	50%
Maksimalna spratnost objekta	Po+P+4 ili Po+P+3Pk Pet nadzemnih etaža
Ograde	- Po pravilu objekti višeporodičnog stanovanja se ne ograđuju. - U slučaju direktnog kontakta sa parcelama namene porodično stanovanje parcela se prema obodnoj nameni ograđuje prema uslovima za porodično stanovanje. Ka bočnoj i zadnjoj granici parcele može se podići zidana neprozirna ograda visine do 1,40m uz saglasnost suseda.
Građevinski elementi objekta	Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju –ukoliko je min. 3,0m udaljena od regulacione (računajući od osnovnog gabarita do horizontalne projekcije ispada) i to: -na delu objekta prema prednjem dvorištu 1,20m ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja; -na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne orijntacije (najmanjeg rastojanja 1,50m) -0,60m ali ukupna

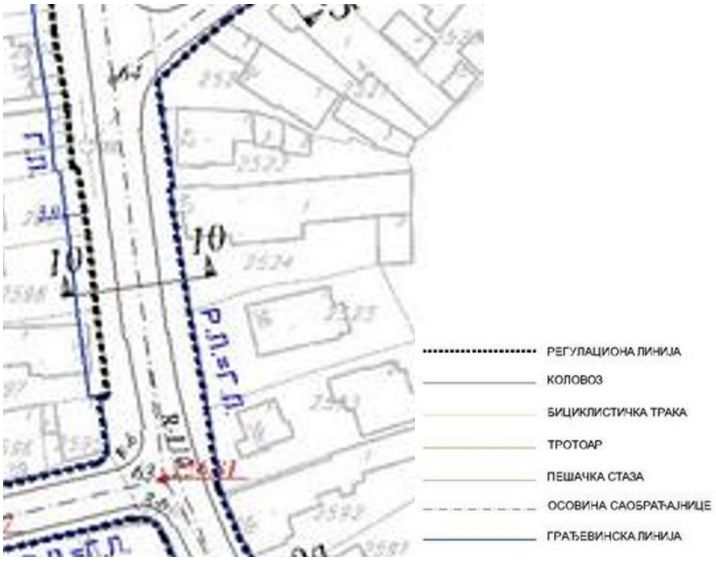
	površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja; -na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50m) -0,90m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade prizemlja; -na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražne linije susedne parcele 5,0m) -1,20m ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.
Zelene površine	Minimalni procenat zelenih površina iznosi 10% površine parcele

Tabela br. 2- Urbanistički parametri definisani planom generalne regulacije

2.3. USLOVI IZGRADNjE I URBANISTIČKA ANALIZA

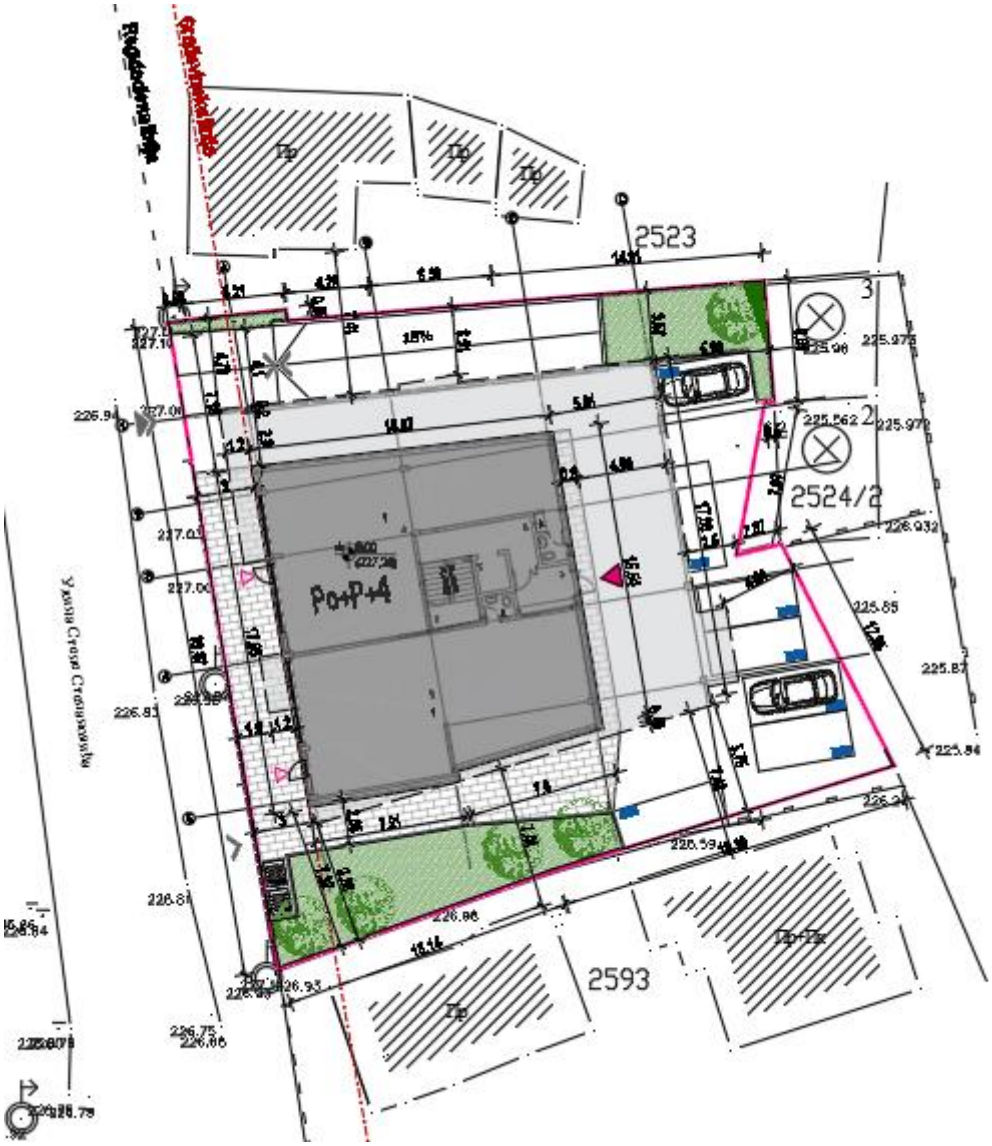
Položaj objekta u odnosu na regulaciju i građevinske linije

Položaj objekta, odnosno građevinske linije u odnosu na regulacionu, definisan je na grafičkom prilogu Plan regulacije i nivelacije (Slika 7.). Građevinska linija prikazana na ovom grafičkom prilogu je linija do koje je maksimalno dozvoljeno građenje na i iznad površine zemlje. Podzemne etaže mogu se graditi unutar i do građevinske, odnosno regulacione linije, osim ako drugačije nije definisano pojedinačnim pravilima građenja. Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju –ukoliko je min. 3,0m udaljena od regulacione (računajući od osnovnog gabarita do horizontalne projekcije ispada) i to: na delu objekta prema prednjem dvorištu 1,20m.



Slika 7 – Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama (PGR3)

Planirani objekat sa zapadne strane ima pristup javnoj površini, ulicu Stepe Stepanovića. Građevinska linija se u tom delu poklapa sa regulacionom, dok je planom definisano da se u slučaju izgradnje višeporodičnih objekata građevinska linija povlači 3m u odnosu na regulacionu liniju. Na osnovu toga predmetni objekat i građevinska linija su povučeni u odnosu na zapadnu regulacionu liniju 3m u prizemnoj etaži, dok je na spratovima projektovan erker dubine 1.2m, sve u skladu sa važećim planskim dokumentom.



Slika 8 – Položaj objekta u odnosu na građevinsku i regulacionu liniju

Podzemnu etažu može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže.

Položaj objekta u odnosu na granice građevinske parcele i međusobna udaljenost objekata

Prema važećem PGR-u objekat može biti postavljen na građevinskoj parceli u prekinutom ili neprekinutom nizu, kao slobodnostojeći ili poluatrijumski.

Planirani objekat je projektovan kao slobodnostojeći.

Predmetna GP1 se sa severne strane graniči sa k.p.br. 2523 K.O. Leskovac na kojoj se nalaze porodični stambeni objekti spratnosti P. Predmetni objekat je od pomenute granice parcele udaljen minimalno 3.4m (planom definisan minimum od 2.5m). Minimalno rastojanje između novoprojektovanog i postojećeg objekta na k.p.br. 2523 K.O. Leskovac je 7.41m, što je jednako polovini visine višeg objekta, tj 14.82/2=7.41m. Ostala dva objekta na ovoj parceli nemaju legalan status, ali je i od njih postignuto rastojanje koje je veće od polovine visine višeg objekta (minimalno 7.43m).

Sa južne strane predmetna građevinska parcela graniči se sa k.p.br. 2593 K.O. Leskovac. Objekat je od pomenute granice parcele udaljen minimalno 5.75m, što je više od planom definisanih minimlnih 2.5m. Minimalno rastojanje od prizemnog objekta sa upotrebnom dozvolom na pomenutoj parceli je 7.41m, a od objekta koji je izgrađen bez dozvole 7.42m. Ova rastojanja su veća od polovine visine višeg objekta i ispunjavaju zahteve iz važećeg plana.

Sa istočne od planiranog objekta, na k.p.br. 2526 K.O. Leskovac, nalazi se Visoka poslovna škola. Minimalno rastojanje od međe prema ovoj parceli je 2.5m, što odgovara zahtevu iz plana. Minimalno rastojanje od objekata na ovoj parceli je veoma veliko (objekat visoke škole je postavljen na više od 50m od međe) i nije relevantno za postavku objekta koji je predmet ovog projekta.

Novoplanirani objektat je prema ulici Stepe Stepanovića postavljen na građevinsku liniju. Predviđeni su ispadi na objektu (erkeri i terase) koji prelaze građevinsku liniju za 120cm, čija površina ne prelazi 50% ulične fasade iznad prizemlja, što je dopušteno važećim planskim dokumentom, imajući u vidu da je građevinska linija povučena 3m u odnosu na regulacionu.

Veličina parcele i urbanistički parametri – urbanistička analiza

Površina novoformirane građevinske parcele GP1 iznosi 901m2. Ova površina parcele u potpunosti ispunjava zahteve iz plana. Širina GP1 iznosi 33.87m tako da je ispunjen i uslov iz plana koji definiše minimalnu širinu parcele od 16m za slobodnostojeći objekat.

Planom je za predmetne parcele kod urbane transformacije porodičnog u višeporodično stanovanje predviđena maksimalna spratnost Po+P+4. Planirani objekat je spratnosti je Po+P+4.

Planom je propisan maksimalni indeks zauzetosti od 50%, a projektovani indeks zauzetosti iznosi 49.93%.

Na osnovu svega navedenog može se zaključiti da je izgradnja koja je predložena ovim urbanističkim projektom u potpunosti primerena i usklađena sa parametrima definisanim važećim planskim dokumentom.

Maksimalna visina objekta u odnosu na nagib terena

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. Usvojena nulta kota predmetnog objekta je +227.20 m.n.v.

Kota venca objekta je +14.82m (242.02 m.n.v.), što je ujedno i visina objekta.

Kota prizemlja

Prizemlje objekta je projektovano na koti +/-0.0m (227.20 m.n.v.) koja je ujedno i usvojena nulta kota.

2.4. NUMERIČKI POKAZATELjI

Pravilnikom o klasifikaciji objekata („Službeni glasnik RS”, broj 22/2015), je propisana klasifikacija objekata prema nameni, funkcionalnim i strukturalnim karakteristikama, i stepenu uticaja na okruženje, s obzirom na rizike vezane za izgradnju i eksploataciju.

Planirana klasifikacija namene objekata je data u tabeli br.3.

Objekat	Naziv	Objašnjenje	Dodatni kriterijum	Klasifikacioni broj	kategorija	
Objekat na GP1	Stambene zgrade sa tri ili više stanova	Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak, preko 2.000m2 ili P+4+Pk (PS)	Preko 2.000 m^2 ili P+4+Pk (PS)	112222	V (V)	87.07%
	Zgrade za trgovinu na veliko i malo	Trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, sajamske hale, prostori za aukcije i izložbe, zatvorene pijace, servisne stanice za motorna vozila itd, do 400 m2 i P+1	Do 400 m^2 ili P+1	123001	B (B)	12.93%

Tabela br.3 Klasifikacija objekta

URBANISTIČKI PARAMETRI

		GP1	
POVRŠINE	Namena		Višeporodično stanovanje
	Površina parcele		**901.00 m^2**
	Površina pod objektom (horizontalna projekcija)		**449.84 m^2**
	Ukupna bruto površina		**2812.92m^2**
	Zelene površine	Površina zelenila	**99.65m^2**
		Procenat zelenila	**11.10%**
OBJEKAT	**planirani**	Broj objekata na građevinskoj parceli	1 stambeni objekat
		Spratnost	Po+P+4
		Objekti BRGP (m^2)	2063.17m2 (nadzemnih etaža)
UKUPNO	Indeks izgrađenosti		2.28
	Indeks zauzetosti (iskorišćenosti)		49.92 %
	Broj parking mesta		26

Tabela br.4 Urbanistički parametri

Uporedni prikaz parametara PGR-a i UP-a		
Urbanistički parametri	**PGR (predviđeno)**	**GP1 Urbanistički projekat (ostvareno)**
BRGP	/	2063.17.m^2 (nadzemno)
Indeks izgrađenosti (Ii)	/	2.28
Indeks zauzetosti (Iz)	maks. 50%	49.92%
Spratnost objekta	pet nadzemnih etaža	Po+P+4
Visina	/	14.82m
Procenat zelenih površina	min. 10%	11.10%
Broj parking mesta	na 1 stan 1PM – 24 stanova = **24PM**, na 150m² poslovnog prostora (robne kuće) 1PM – 207.37m² lokala / 150= 1.38 tj. **2PM**	26PM

Tabela br.5 Urbanistički parametri – uporedna tabela

2.5. TEHNIČKI OPIS BUDUĆEG OBJEKTA NA GP1

Investitor:	BM INVEST GROUP DOO Leskovac, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac
Objekat:	Višeporodični stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Vrsta radova:	nova gradnja

OPŠTE

U skladu sa projektnim zadatkom investitora, važećom regulativom i Planom generalne regulacije 3 ("Službeni glasnik Grada Leskovca" broj 7/14), izrađeno je Idejno rešenje za potrebe izgradnje Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac.

LOKACIJA

Višeporodični stambeno - poslovni objekat spratnosti Po+P+4, projektovan je u Leskovcu, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac. Površina k.p.br. 2524/1 K.O. Leskovac iznosi 463.00m², površina k.p.br. 2525 K.O. Leskovac 438.00m². Od navedenih katastarskih parcela predlogom parcelacije formira se nova parcela GP1 ukupne površine 901.00m², koja je predmet ovog idejnog rešenja. Predmetne parcele se nalaze u celini 4, bloku 24, u zoni porodičnog stanovanja gde je urbanom transformacijom moguća izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja.

Planirani objekat ima obezbeđen pristup sa zapadne strane iz ulice Stepe Stepanovića (k.p.br. 14295 K.O. Leskovac), gde je predviđen jedan pešački, jedan kolski prilaz za parkiranje u parteru i podzemnu garažu. Sa severne strane parcela se graniči sa parcelom k.p.br. 2523. Sa južne strane parcela naleže na k.p.br. 2593, a sa istočne strane naleže na k.p.br. 2524/2 i k.p.br. 2526 KO Leskovac.

Povlačenje građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju definisano planskim dokumentom, u slučaju izgradnje višeporodičnog objekta, građevinska linija se povlači od regulacione linije za 3m.

Predmetna GP1 se sa severne strane parcela se graniči sa parcelom k.p.br. 2523. Sa južne strane parcela naleže na k.p.br. 2593, a sa istočne strane naleže na k.p.br. 2524/2 i k.p.br. 2526 KO Leskovac i sa zapadne strane sa k.p.br. 14295 K.O. Leskovac, ulicom Stepe Stepanovića.

U skladu sa planskim dokumentom predviđen je parking prostor u okviru građevinske parcele, po normativu 1 PM na jednu stambenu jedinicu i na 150m2 poslovnog prostora (prodavnice – robne kuće) 1PM.

Potrebno je 26 parking mesta, po kriterijumu jedno parking mesto po stanu i 2 parking mesta za poslovne prostore, neto površine 206.34m2.

Od ukupnog broja parking mesta 2 su predviđena za osobe sa invaliditetom i pozicionirana su u podzemnoj garaži. Projektom je predviđeno 26 parking mesta.

Zelene površine smeštene su u jugozapadnom i severoistočnom delu parcele. Površina zelenila na parceli iznosi 99.65m2, što je 11.10%. Pored zelenih površina mestimično se planira se i visoko listopadno zelenilo.

Pregled urbanističkih parametara dat je u Tabeli 6.

	Planom predviđeno	**Ostvareno**
Površina katastarske parcele	**-**	**901.00 m2**
Ukupna površina pod objektom	**-**	**449.84m2**
Indeks zauzetosti	**max. 50%**	**49.92%**
Ukupna BRGP nadzemno	**-**	**2063.17m2**
Ukupna bruto površina	**-**	**2812.92m2**
Indeks izgrađenosti	**-**	**2.28**
Ukupna neto površina	**-**	**2455.08 m2**
Zelene površine	**-**	**99.65 m2**
Spratnost objekta	**max. Po+P+4**	**Po+P+4**
Visina objekta	**-**	**14.82m**
Procenat zelenih površina	**min. 10%**	**11.10%**
Broj parking mesta	**min. 26**	**26**
Broj stanova	**-**	**24**
Broj lokala	**-**	**2**

Tabela 6 - pregled površina i urbanističkih parametara

FUNKCIJA

Predmet idejnog rešenja je izgradnja novog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4.

Podrum (na koti -3.00m, 224.20m.n.v.) sadrži podzemnu garažu sa 19 parking mesta, stanarske ostave i tehničke prostorije.

Etaža prizemlja projektovana je na koti 0.00m (227.20 m.n.v.). U sklopu prizemlja projektovana su 2 lokala kao i ulaz sa vetrobranom, stepeništem i liftom.

Etaže 1, 2, 3 i 4 su projektovane kao tipske, sa po šest stambenih jedinice na istoj. Ukupan broj stanova u objektu je 24.

Pregled površina po etažama dat je u tabeli 7.

Etaža	**Pneto (m2)**	**Pbruto (m2)**
Podrum	705.68	749.75
Prizemlje	235.34	263.81
I sprat	378.20	449.84
II sprat	378.62	449.84
III sprat	378.62	449.84
IV sprat	378.62	449.84
Ukupno	**2455.08**	**2812.92(BRGP 2063.17)**

Tabela 7 - pregled površina po etažama

KONSTRUKCIJA

Planirani konstruktivni sistem objekta je skeletni, sa armirano betonskim stubovima i gredama. Međuspratna konstrukcija je projektovana kao armiranobetonska ploča. Konstruktivni elementi i njihove dimenzije biće obrađeni statičkim proračunom i projektom konstrukcije.

Krov je predviđen kao ravan neprohodan krov.

Spratna visina podruma u delu ispod stambenih jedinica je 300cm, prizemlja 324cm i spratova 284 cm.

MATERIJALIZACIJA

Fasadni zidovi su višeslojni, od giter blokova debljine 20cm sa odgovarajućom termoizolacijom i završnom obradom u kontaktnoj fasadi ili od alu bond „sendvič" panela. Debljina termoizolacije u skladu sa budućim elaboratom energetske efikasnosti. Završna obrada neprohodnog ravnog krova je hidroizolaciona membrana.

Pregradni zidovi se izrađuju od opekarskog giter bloka debljine d=20cm i opekarskih blokova d=12.0cm. U sanitarnim čvorovima i kuhinji predviđeno je oblaganje zidova granitnom keramikom na lepku. Sanitarne čvorove i tuševe potrebno je hidroizolovati odgovarajućim hidroizolacionim premazom.

Podovi podruma izvode se kao podovi na tlu (kontra ploči). Preko sloja šljunka, PE folije i podložnog betona d=5cm (10cm) izvodi se hidroizolaciona membrana, armirano-betonska kontra ploča debljine po budućem statičkom proračunu. Svi podovi na međuspratnim konstrukcijama projektovani su kao plivajući podovi. Završna obrada podova u zajedničkim delovima objekta, hodnicima i stepenišnom prostoru je od granitne keramike. U stambenim jedinicama, završna obrada podova je parket u dnevnim sobama, trpezarijama i spavaćim sobama, a granitna keramika u kuhinjama i kupatilima.

PARKIRANjE

U skladu sa projektnim zadatkom investitora, važećom regulativom i Planom generalne regulacije 3 ("Službeni glasnik Grada Leskovca" broj 7/14), potrebno je obezbediti 26 parking mesta, 2 PM za lokale i 24 PM za stanove. Projektovana su 26 parking mesta, od toga 19 parking mesta u podzemnoj garaži i 7 parking mesta u parteru. Dva parking mesta u podzemnoj garaži su projektovana za osobe sa invaliditetom.

ZELENILO

Planska uslovljenost za zelene površine u pogledu procentualnog odnosa zastupljenosti iste je data kao minimum od **10%**, 15 % optimalno od površine parcele.

Zelene površine smeštene su u jugozapadnom i severoistočnom delu parcele. Površina zelenila na parceli iznosi 99.65m2, što je 11.10%. Pored zelenih površina mestimično se planira se i visoko listopadno zelenilo.

EKOLOŠKI INDEKS

U skladu sa važećim planskim dokumentom i Separatom o tehničkim uslovima („Službeni glasnik grada Leskovca", br. 19/2024 i 11/2025), kao i obavezom primene ekološkog indeksa kao dodatnog urbanističkog parametra, na predmetnoj parceli je planirano uređenje zelenih i

slobodnih površina koje odgovara savremenim zahtevima održivog razvoja i unapređenja životne sredine.

Zelene površine se tretiraju kao sastavni element parcele i oblikuju se u vidu različitih vegetacionih i površinskih formi – od travnatih površina u direktnom kontaktu sa tlom, preko drvenaste vegetacije, do zelenih krovova i propusnih zastora. Sve površine koje učestvuju u cirkulaciji vode, pružaju hladovinu, filtriraju vazduh i vizuelno obogaćuju prostor tretiraju se kao ekološki funkcionalne površine (EFP) i ulaze u obračun ekološkog indeksa (EI), koji omogućava kvalitativnu procenu uređenosti zelene infrastrukture na parceli.

EFP1 – Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom – 72.56 m2
EFP3-1 – Drveće sa prečnikom krošnje do 3m – 5 kom.
EFP5-1– Zelene površine na podzemnom objektu – do 80cm. – 27.09 m2
EFP6 - Površine pod delimično propusnim zastorom (raster ploče) – 127.71 m2
EFP9 - Površine pod nepropusnim zastorom (asfalt, beton...) – 331.00 m2

EI=(EFP1xTF1+EFP3-1xTF3-1+EFP5-1xTF5-1+EFP6xTF6+EFP9xTF9)/Pparcele
EI=(72.56m2x1 + 5x0.3 + 27.09m2x0.4 + 127.71m2x0.3 + 331.00 m2x0)/901 m2 =123.209/901= 0.1367

Nivo ozelenjenosti = Ekološki indeks (EI)h100
EI = 0,1367x100 = 13.67

INSTALACIJE
Predviđene su instalacije vodovoda i kanalizacije, elektroenergetske, telekomunikacione i signalne, kao i instalacije ventilacije. U zimskim mesecima predviđeno je grejanje na klima uređaje.

ZAŠTITA OD POŽARA
U pogledu zaštite od požara objekat je projektovan u skladu sa važećom regulativom, sa adekvatnim putevima za evakuaciju iz objekta, kao i svim potrebnim sistemima i opremom za zaštitu od požara.

ENERGETSKA EFIKASNOST
Objekat je projektovan u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada (Službeni glasnik RS, broj 061/2011 od 19.08.2011. godine).

Odgovorni projektant:
_____
Slaviša Kondić, dipl. inž. arh.,
Licenca br. 300M55213

3. PRAVILA UREĐENjA

Izbor lokacije za izgradnju stambenog objekta je izvršen na osnovu analize neposrednog okruženja i ekonomske isplativosti planiranog sadržaja.

Minimalni stepen komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta za izdavanje lokacijskih uslova definisan je planskim dokumentom. Neophodno je obezbediti pristup javnoj površini i bazičnu infrastrukturnu opremljenost koja obuhvata mogućnost priključenja na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu. Ukoliko ne postoji infrastrukturna mreža, podrazumeva se da investitor preuzme obavezu izgradnje dela infrastrukturne mreže koja nedostaje.

3.1. SAOBRAĆAJNO REŠENjE

Saobraćaj:

Prema uslovima definisanim planskim dokumentom kao i Uslovima JP Urbanizam i izgradnja Leskovac, planirana građevinska parcela ima direktan izlaz na javnu površinu, na saobraćajnicu - ulicu Stepe Stepanovića, odakle je i planiran pristup javnoj površini.
Parcela GP1 ostvaruje prilaz iz ulice Stepe Stepanovića(k.p.br. 14295 K.O. Leskovac) gde je predviđen jedan pešački, jedan kolski prilaz za parkiranje u parteru i podzemnu garažu, sve u skladu sa Uslovima za projektovanje i priključenje izdatim od strane JP Urbanizam i izgradnja Leskovac, broj 4106/26 od 07.08.2026.godine.

Parkiranje:

Parkiranje vozila za potrebe predmetne izgradnje se organizuje u okviru građevinske parcele, saglasno da stavom 1 člana 3 Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova i Dopunama Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (“Službeni glasnik RS” broj 58/2012, 74/2015 I 82/2015).

Broj parking mesta se utvrđuje u skladu sa važećim normativima, a parking se realizuje kao sastavni deo objekta (u okviru podzemne ili prizemne ili suterenske etaže) i na parceli, na parteru. U skladu sa planskim dokumentom predviđen je parking prostor u okviru građevinske parcele, po normativu 1 PM na jednu stambenu jedinicu i na 150m2 poslovnog prostora (prodavnice – robne kuće) 1PM.

Potrebno je 26 parking mesta, po kriterijumu jedno parking mesto po stanu i 2 parking mesta za poslovne prostore, neto površine 206.34m2.

Od ukupnog broja parking mesta 2 su predviđena za osobe sa invaliditetom i pozicionirana su u podzemnoj garaži.

3.2. UREĐENjE ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

U skladu sa važećim planskim dokumentom i Separatom o tehničkim uslovima („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 19/2024 i 11/2025), kao i obavezom primene ekološkog indeksa kao dodatnog urbanističkog parametra, na predmetnoj parceli je planirano uređenje zelenih i slobodnih površina koje odgovara savremenim zahtevima održivog razvoja i unapređenja životne sredine.

Zelene površine se tretiraju kao sastavni element parcele i oblikuju se u vidu različitih vegetacionih i površinskih formi – od travnatih površina u direktnom kontaktu sa tlom, preko drvenaste vegetacije, do zelenih krovova i propusnih zastora. Sve površine koje učestvuju u cirkulaciji vode, pružaju hladovinu, filtriraju vazduh i vizuelno obogaćuju prostor tretiraju se kao ekološki funkcionalne površine (EFP) i ulaze u obračun ekološkog indeksa (EI), koji omogućava kvalitativnu procenu uređenosti zelene infrastrukture na parceli.

Na predmetnoj parceli evidentirane su sledeće ekološki funkcionalne površine:

EFP1 – Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom – 72.56 m2

EFP3-1 – Drveće sa prečnikom krošnje do 3m – 5 kom.

EFP5-1– Zelene površine na podzemnom objektu – do 80cm. – 27.09 m2

EFP6 - Površine pod delimično propusnim zastorom (raster ploče) – 127.71 m2

EFP9 - Površine pod nepropusnim zastorom (asfalt, beton...) – 331.00 m2

EI=(EFP1xTF1+EFP3-1xTF3-1+EFP5-1xTF5-1+EFP6xTF6+EFP9xTF9)/Pparcele
EI=(72.56m2x1 + 5x0.3 + 27.09m2x0.4 + 127.71m2x0.3 + 331.00 m2x0)/901 m2 =123.209/901= 0.1367

Nivo ozelenjenosti = Ekološki indeks (EI)h100

EI = 0,1367x100 = 13.67

Planiranim uređenjem obezbeđen je funkcionalan i ekološki održiv prostor koji premašuje minimalne (10%) i optimalne (15%) norme ozelenjenosti propisane za višeporodične objekte. Ostvareni nivo od 13.67% ukazuje na kvalitetno projektovanje prostora u funkciji očuvanja mikroklime, smanjenja negativnih klimatskih uticaja, poboljšanja vodne i energetske efikasnosti, kao i stvaranja prijatnijeg ambijenta za korisnike.
Ovakvo rešenje u potpunosti je usklađeno sa zahtevima važeće regulative i predstavlja odgovoran pristup planiranju zelene infrastrukture u urbanom okruženju, što doprinosi unapređenju kvaliteta života na nivou parcele, bloka i šireg okruženja.

3.3. EVAKUACIJA OTPADA

Za sakupljanje i evakuaciju otpada koristiće se nadzemne komunalne posude. Rešenje evakuacije otpada planirano je u skladu sa opštim uslovima. Planirana pozicija za smeštaj dva nadzemna kontejnera je prikazana na grafičkim prilozima.

Podloga za prilaz kontejnerima je od čvrstog materijala bez stepenika, i plato sa kontejnerima omogućava jednostavan pristup korisnicima. Kontejneri su smešteni na adekvatnom mestu i omogućen je direktan pristup sa ulice.

3.4. ZAŠTITA I UNAPREĐENjE ŽIVOTNE SREDINE

Planirana izgradnja višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta sprovodi se uz poštovanje svih propisa i standarda u oblasti zaštite životne sredine. Nije dozvoljena izgradnja koja bi mogla ugroziti komponente životne sredine — vodu, vazduh ili zemljište — niti objekte ili sadržaje na susednim parcelama, bilo u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu.

Izgradnja objekata čija delatnost podrazumeva emisiju opasnih ili štetnih materija u vazduh, vodu ili zemljište, kao i generisanje buke iznad dozvoljenih granica za predmetnu akustičnu zonu, strogo je zabranjena.
Objekat ne proizvodi negativne uticaje na životnu sredinu, niti ugrožava postojeće objekte u neposrednom okruženju. Arhitektonska obrada i odabir materijala biće definisani tehničkom dokumentacijom i realizovani na način koji doprinosi vizuelnom i ekološkom unapređenju šireg urbanog prostora.
Projektovanjem i izgradnjom u skladu sa principima održivog razvoja, planirani objekat doprineće očuvanju i unapređenju kvaliteta životne sredine.

3.5. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Potreba primene korišćenja obnovljivih izvora energije, razvoja i tehnološkog unapređenja energetski efikasnih rešenja, predstavlja značajnu smernicu pri gradnji novih objekata.

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

-realizacija pasivnih solarnih mera, kao što su maksimalno korišćenje sunčeve energije za zagrevanje objekata (orjentacija objekata), zaštita od sunca, prirodna ventilacija i sl.;

-omotač objekta (toplotna izolacija zidova, krovova i podnih površina), ugradnja kvalitetnih prozora (vazdušna zaptivenost, nepropustljivost i dr.);

-primena, ugradnja i korišćenje kvalitetnih sistema za grejanje i pripremu sanitarne tople vode, za daljinsko grejanje, za toplotne podstanice, ventile, merače itd.);

-unutrašnja klima koja utiče na energetske potrebe tj. sistem za klimatizaciju;

-unutrašnje osvetljenje;

-u oblikovanju izbegavati preveliku razuđenost objekta, jer razudjen objekat ima nepovoljan odnos površine fasade prema korisnoj površini osnove pa su su gubici energije preterani;

Primena mera za poboljšanje energetskih karakteristika objekata mora biti u skladu sa osnovnim i pratećim funkcijama objekata, odnosno ne sme biti u suprotnosti sa ostalim osnovnim zahtevima i potrebama.

Objekat projektovati u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 61/2011).

3.6. MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Mere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju skup preventivnih i tehničkih postupaka koji imaju za cilj sprečavanje ili ublažavanje posledica različitih oblika opasnosti. Pod elementarnim nepogodama podrazumevaju se prirodne pojave (poplave, zemljotresi, klizišta, snežne padavine i sl.), kao i nepogode prouzrokovane ljudskim delovanjem (požari, eksplozije, havarije) i druge forme opšte ugroženosti.
U cilju zaštite od seizmičkih dejstava, sve faze projektovanja i izgradnje moraju biti usklađene sa važećim propisima, a naročito sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90), kao i sa svim drugim relevantnim tehničkim i zakonskim aktima koji regulišu konstruktivnu stabilnost u zoni potencijalnog seizmičkog rizika.

Zaštita od požara mora biti obezbeđena u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS“, br. 111/2009, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 – dr. zakon), kao i u skladu sa podzakonskim aktima, tehničkim propisima i standardima iz oblasti pasivne i aktivne protivpožarne zaštite.

Objekti moraju biti obezbeđeni spoljnom hidrantskom mrežom, izvedenom u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Službeni glasnik RS“, br. 3/2018). Planirana saobraćajna infrastruktura obezbeđuje puni pristup za intervenciju vatrogasno-spasilačkih jedinica do svih delova objekta.

U okviru postupka pribavljanja lokacijskih uslova, obavezno je pribavljanje posebnih uslova zaštite od požara i eksplozija, u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 – ispravka, 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026), kao i članom 16. Uredbe o lokacijskim uslovima („Službeni glasnik RS“, br. 87/2023).

Primena ovih mera predstavlja obavezan deo planiranja i projektovanja, s ciljem obezbeđivanja bezbednosti ljudi, objekata i životne sredine.

3.7. ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA

U granicama obuhvata urbanističkog projekta, nema utvrđenih nepokretnih kulturnih dobara, ni dobara koja uživaju prethodnu zaštitu.

Obavezno je poštovanje člana 109. Zakona 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) kojim je propisano da ako se u toku izvođenja radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja, prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i položaju u kome je otkriven.

3.8. INŽENjERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Projektom je predviđen stambeno - poslovni objekat sa podrumskom etažom. Način fundiranja, kao i mere zaštite od podzemne vode i vlage, biće definisani u skladu sa rezultatima i preporukama iz Elaborata o geotehničkim uslovima gradnje, koji će se izraditi za potrebe izrade projektne dokumentacije za građevinsku dozvolu.

Svi elementi vezani za fundiranje i hidrotehničku zaštitu biće usklađeni sa važećim propisima, i to u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Službeni glasnik RS“, br. 96/2023).

3.9. KRETANjE OSOBA SA INVALIDITETOM

Planiranim rešenjem omogućen je pristup parceli i objektu osobama sa invaliditetom.
Obezbeđeno je neometano i kontinuirano kretanje, kao i pristup svim sadržajima u okviru parcele, za sve kategorije korisnika prostora.
Daljom razradom urbanističkog projekta, kroz izradu tehničke dokumentacije, neophodno je realizovati sve mere propisane Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup oso-

bama sa invaliditetom ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015 i 10/2026). Ove mere se odnose na nesmetano kretanje, korišćenje javnih i slobodnih površina, kao i pristup svim sadržajima u okviru parcele i samog objekta.
U okviru parking prostora, predviđeno je obezbeđivanje parking mesta za vozila osoba sa invaliditetom, u skladu sa normativom od najmanje 5% od ukupnog broja parking mesta.

4. USLOVI ZA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Na grafičkim prilozima u planskom dokumentu date su orijentacione trase infrastrukture. Pravila građenja i uređenja za planiranu izgradnju usklađivaće se sa tačnom pozicijom trasa infrastruktura iz overenog situacionog plana (katastarsko-topografske podloge) i u skladu sa uslovima nadležnih imalaca javnih ovlašćenja.

4.1. SAOBRAĆAJNICE

Za potrebe obezbeđenja priključka na saobraćajnu površinu, pribavljeni su uslovi JP Urbanizam i izgradnja.

Pristupi i saobraćajni priključci:

Na osnovu planskih uslova i pozicije parcele u uličnoj mreži, formiraće se sledeći priključci:

- **Kolsko-pešački prilaz** u zapadnom delu parcele, sa ulice Stepe Stepanovića, širine 5,50 m za dvosmerno kretanje vozila. Kako se ovaj prilaz koristi za parkiranje vozila silaznom rampom na podzemni nivo objekta, odnosno pristup podzemnoj garaži, potrebno je obezbediti na parceli slobodan prostor u gabaritu jednog vozila, za zaustavljanje pre ulaska u podzemnu garažu i za uključivanje na javnu saobraćajnu površinu. Ovaj kolski prilaz se planira takođe i za parkiranje u parteru (položaj prilaza kao u Situacionom planu);

- **Jedan pešački prilaz** parceli sa ulice Stepe Stepanovića, maksimalne širine 1,50m (položaj pešačkog prilaza kao u Situacionom planu).

Projektovani priključci na saobraćajnicu su u skladu sa uslovima JP Urbanizam i izgradnja Leskovac, broj 4106/26 od 07.08.2026. godine.

4.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

4.2.1 Vodovod

U ulici Stepe Stepanović postoji izgrađena vodovodna mreža PEHD Ø110 na koju se može ostvariti priključak za stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+4.

Nakon detaljnije tehničke razrade u Idejnom rešenju, kroz lokacijske uslove, komunalno preduzeće može da definiše uslove priključenja i položaj vodomernih šahti na postojeću infrastrukturu.

Prečnik priključka treba definisati hidrauličkim proračunom.

U vodomernoj šahti predvideti glavni kombinovani vodomer za merenje sanitarne i protivpožarne vode za stambeni deo objekta i kombinovani vodomer za merenje sanitarne i protivpožarne vode za lokal posebno.

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

4.2.2 Kanalizacija

U ulici Stepe Stepanović postoji izgrađena kanalizaciona mreža 220/165 na koju se može ostvariti priključak za stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+4.

Revizionu kanalizacionu šahtu predvideti na 1-1,5m od regulacione linije unutar parcele, a definisana je u postupku ugovaranja na kanalizacionu mrežu. Korisnik će izgraditi revizionu šahtu prilikom sklapanja ugovora za priključenje na kanalizacionu mrežu. U cilju zaštite objekta od mogućeg povratnog dejstva otpadnih voda iz ulične mreže, nije dozvoljeno da se sanitarni uređaji, slivnici ili šahte nalaze ispod kote nivoa ulice. Izuzetno, priključenje na javnu kanalizacionu mrežu za objekte čiji su sanitarni uređaji ispod kote ulice može biti odobreno, isključivo uz pismenu saglasnost komunalnog preduzeća i uz obaveznu ugradnju zaštitnog uređaja, koji postavlja sam investitor kao sastavni deo unutrašnje instalacije.

Sve otpadne vode koje se ispuštaju u javnu kanalizaciju moraju odgovarati maksimalno dozvoljenim koncentracijama (MDK) u skladu sa Pravilnikom o sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 29/17).

Prema Odluci o vodovodu i kanalizaciji grada Leskovca, nije dozvoljeno ispuštanje atmosferskih voda sa krovova, dvorišta, staza i drugih površina u fekalnu kanalizacionu mrežu.

U cilju smanjenja količine atmosferskih voda sa parking prostora i drugih površina na otvorenom, predviđa se primena sledećih rešenja:

• Ugradnja travnatih rešetki (rastera) ispunjenih travom ili dekorativnim kamenčićima;

• Primena propusnog betona na delovima unutrašnjih pristupnih saobraćajnica, koji omogućava direktno infiltriranje atmosferske vode u tlo, zahvaljujući većem procentu praznina u materijalu u odnosu na standardni beton.

Ovim merama obezbeđuje se bolja hidrotehnička kontrola na lokaciji, smanjuje opterećenje javne kanalizacione mreže i unapređuje održivost planiranog prostora.

Priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu objekta na parceli GP1 biće izvedeno prema uslovima Javnog Preduzeća “Vodovod” Leskovac, broj 88-2026-4655 od 07.08.2026. godine.

4.3. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

U skladu sa uslovima izdatim od strane nadležnog javnog preduzeća, na osnovu zahteva investitora od 28.07.2026. godine (broj 2581200 -D.10.02-321290/1-26), za potrebe izrade Urbanističkog projekta – urbanističko-arhitektonske razrade za parcele broj 2524/1 i 2525 KO Leskovac, utvrđeni su sledeći uslovi za elektroenergetsko snabdevanje planiranog objekta.

Predmetna lokacija obuhvata izgradnju stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4 za celokupni objekat predviđa se maksimalno jednovremena snaga od 329,31 kW.

Analizom postojećeg stanja EEO na predmetnom prostoru konstatovali smo da izgradnja objekta nije moguća bez ispunjenja dodatnih uslova:

- zaključivanje ugovora o izgradnji nedostajuće infrastrukture između Elektrodistribucije Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucije Leskovac u svojstvu investitora i podnosioca zahteva u svojstvu finansijera, za rekonstrukciju postojeće TS 10/0,4 kV „Vlade Jovanović“ u Leskovcu, koja treba da obuhvati sledeće:

- izvršiti zamenu postojećeg energetskog transformatora od 400 kVA novim transformatorom sa sniženim gubicima prenosnog odnosa 10/0,42 kV, nazivne snage 1000 kVA;

- izvršiti zamenu postojećeg NN razvodnog ormana novim razvodnim ormanom za ET nazivne snage od 1000 kVA sa jednim dovodnim poljem i 8 NN izvoda;

- izvršiti zamenu postojeće kablovske veze od trafo prekidača do ET-a novom kablovskom vezom ugradnjom kabla tipa 3xXHE 49A 1x70 mm²;

- izvršiti zamenu postojećih VN osigurača ugradnjom novih 10 kV osigurača tipa VVC nazivne struje 100 A.

4.4. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Za potrebe projektovanja i izgradnje višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti "Po+P+4" (ulica Stepe Stepanovića), KP broj 2524/1, 2525 KO Leskovac, primenjuju se uslovi za projektovanje i izgradnju u skladu sa važećim propisima i tehničkim standardima koji se odnose na elektronske komunikacione mreže, kao i sa uslovima izdatim od strane Telekoma Srbije.

U zoni obuhvata planiranih radova nalazi se postojeća telekomunikaciona infrastruktura, uključujući TK kanalizaciju, optičku i pretplatničku mrežu. Projektovanje i izvođenje radova mora biti usklađeno sa položajem i tehničkim karakteristikama postojećih TK objekata, uz obavezno poštovanje zaštitnih pojaseva i propisanih rastojanja.

Planirano je priključenje objekta na postojeću mrežu Telekoma Srbije, obzirom na to da u blizini obuhata postoji izgrađena GPON optička mreža na stubovima, to se može iskoristiti za priključenje objekta na optičku mrežu Telekoma Srbija. Potrebno je da se optički kabl sa stuba položi do planiranog objekta na obuhvatu, a odatle obuhvatom do ODO-a. Najjeftinije je da se ovi radovi izvode tokom izgradnje objekata, stoga sugerišemo Investitoru da se pravovremeno obrati Telekomu Srbija zbog dogovora i saradnje;

Izgradnja privodnog optičkog kabla od mesta priključenja do lokacije ODO-a u objektu je obaveza Telekoma Srbija. Optički kabl će biti provučen kroz kablovsku kanalizaciju koju će izgraditi investitor (od uvoda u objekat do ODO-a);

Puštanje u TK saobraćaj novih veza i seoba, koji su predmet izdatih Uslova, biće izvršeno na zahtev pojedinačnih korisnika a posle uspostavljanja kablovskog priključenja objekta na pristupnu mrežu Telekoma Srbija.

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

4.5. TOPLOVOD

Nije planirano priključenje na toplovod, u skladu se Obaveštenjem izdatim od strane Javnog komunalnog preduzeća za proizvodnju i distribuciju toplotne energije Toplana Leskovac, broj 5037 od 02.10.2024.godine u kojima se navodi na predmetnoj lokaciji nema projektovane niti izvedene toplovodne mreže.

4.6. GASOVOD

U uslovima za ukrštanje i paralelno vođenje, izdatim od strane Preduzeća za izgradnju gasovodnih sisteme, transport i promet prirodnog gasa, "Jugorosgaz" a.d. Beograd N/I-411 od 10.08.2026.godine
Prema priloženoj situaciji „JUGOROSGAZ" a.d., u delovima predmetnih katastarskih parcela ima izgrađene delove distributivne gasovodne mreže „DGM Tekstilna", izvedene od polietilenskih cevi, u svemu kao što je i prikazano na izvodu iz geodetskog snimka.
Gasovodna mreža koja se nalazi na predmetnoj lokaciji je deo distributivnog gasovodnog sistema koji je vlasništvo „JUGOROSGAZ" a.d. i za koji „JUGOROSGAZ" a.d. ima ishodovanu upotrebnu dozvolu.
Napominjemo da je distributivna gasovodna mreža „DGM Tekstilna" u eksploataciji tako da svaka intervencija na gasovodu iziskuje obustavu isporuke gasa potrošačima koji su priključeni na gasovodni sistem i čije se napajanje vrši sa ovog dela gasovodnog sistema kao i dodatne troškove (pražnjenje delova gasovodne mreže) u cilju stvaranja bezbednih uslova za intervencije.
Radni pritisak u distributivnoj mreži je 2 ÷ 4 bar-a.
U zaštitnoj zoni gasovoda – 1 m od bliže ivice cevovoda – nije dozvoljena izgradnja objekata niti skladištenje teških tereta.
Nije planirano priključenje na gasovod.

5. SPROVOĐENjE

5.1. FORMIRANjE GRAĐEVINSKE PARCELE

Obuhvat urbanističkog projekta su katastarske parcele katastarske parcele broj k.p.br. 2524/1 i 2525, K.O. Leskovac, koje se nalaze u granici zahvata Plana generalne regulacije 3 u Leskovcu ("Službeni glasnik Grada Leskovca" br. 7/14).

Formiranje građevinskih parcela u skladu sa planskim dokumentom je predmet posebnog projekta preparcelacije. Predlog planirane preparcelacije je prikazan u grafičkom prilogu Urbanističkog projekta.

Urbanistički parametri su izračunati i arhitektonsko rešenje je izrađeno uzimajući u obzir planiranu preparcelaciju i formiranje nove građevinske parcele. Novoformirana građevinska parcela GP1 imaće površinu od 901,00 m^2. Buduća građevinska parcela po svim uslovima (veličini, obliku, dužini fronta, izlaza na javnu površinu) ispunjavaće uslove za građevinsku parcelu, u skladu sa planskim dokumentom.

5.2. FAZNA IZGRADNjA

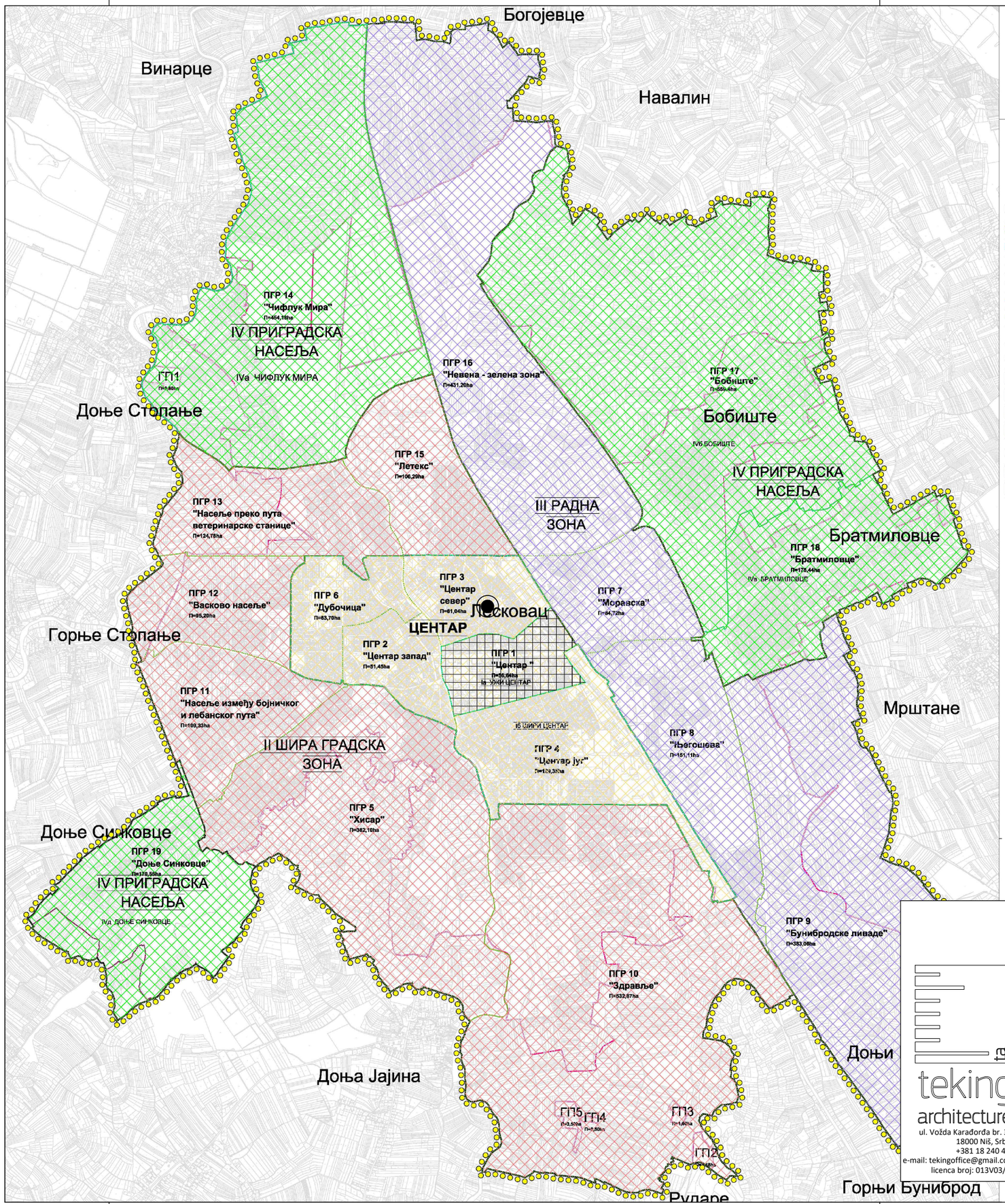
Izgradnja predmetnog objekta planirana je u jednoj fazi.

5.3. SMERNICE ZA SPROVOĐENjE

Ovaj Urbanistički projekat, shodno odredbama *Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS", broj 72/09,81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13,98/13-odluka US,132/14, 145/14, 83/218,31/19,37/19, 9/20, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS", broj 32/2019, 47/2025 i 40/2026)* predstavlja osnov za izradu, donošenje i izdavanje akata za izgradnju objekta.
Planiranoj izgradnji može se pristupiti tek na osnovu izdatih Lokacijskih uslova, Rešenja o građevinskoj dozvoli i Prijave radova, sve u skladu sa zakonom.

Odgovorni urbanista
Marija Marinković, m.i.a.
Licenca broj UP02 221A10525





ЛЕГЕНДА

Границе

- Граница Генералног урбанистичког плана Лесковца
- Граница грађевинског подручја
- Граница катастарских општина
- Граница просторне целине
- Граница просторне потцелине
- Граница плана генералне регулације
- 1-19 Ознака плана генералне регулације

Просторно-функционалне целине

- Целина I - Центар
- Целина II - Шира градска зона
- Целина III - Радна зона
- Целина IV - Приградска насеља

Потцелине у оквиру целине I

- Потцелина Ia Ужи центар
- Потцелина Iб Шири центар

LEGENDA

ŠIRI PRIKAZ LOKACIJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

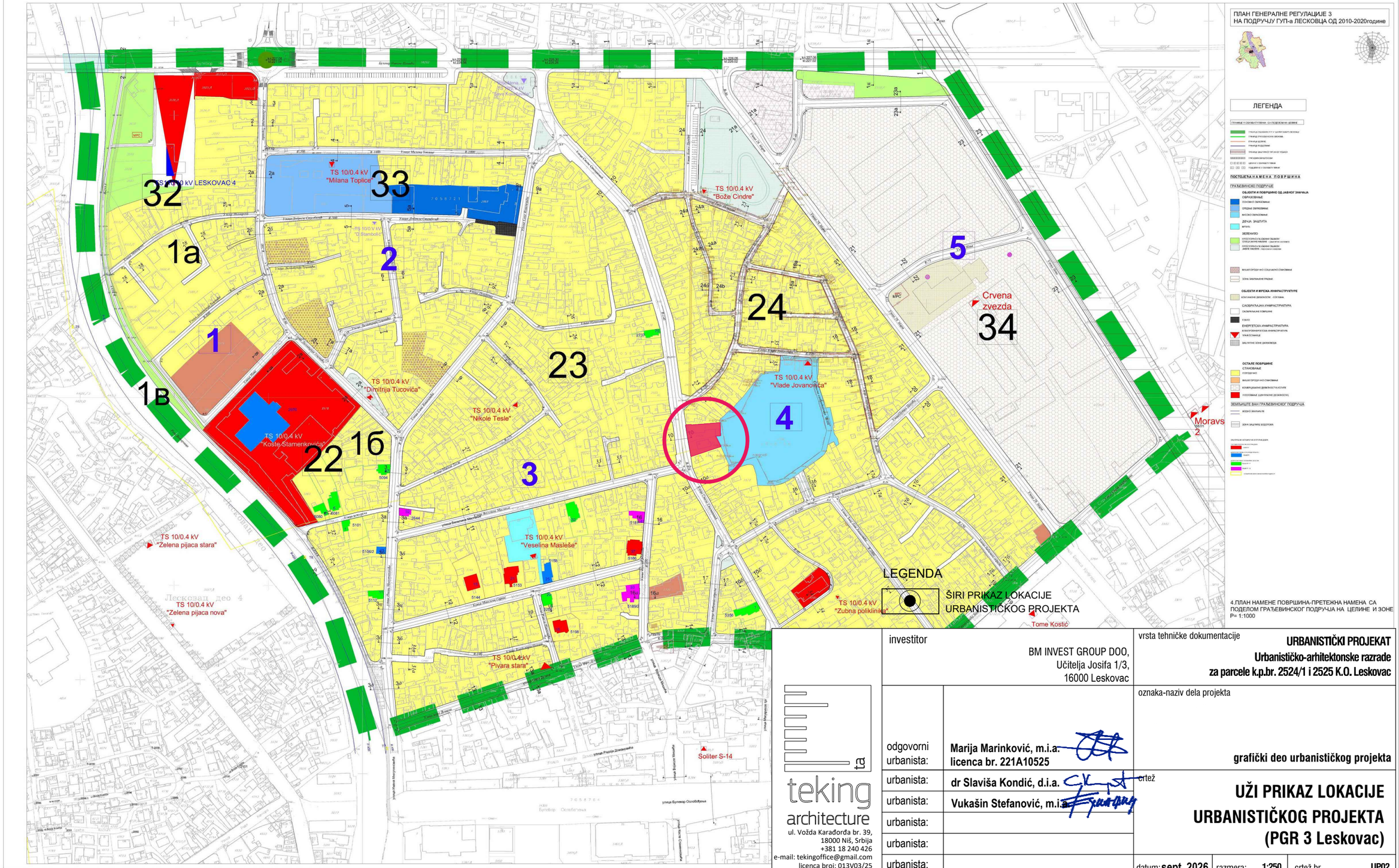
ŠIRI PRIKAZ LOKACIJE URBANISTIČKOG PROJEKTA (GUP LESKOVAC)

teking architecture
ul. Vožda Karađorđa br. 39, 18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426
e-mail: tekingoffice@gmail.com
licenca broj: 013V03/25

investitor	BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac	vrsta tehničke dokumentacije	**URBANISTIČKI PROJEKAT Urbanističko-arhitektonske razrade za parcele k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**
odgovorni urbanista:	**Marija Marinković, m.i.a. licenca br. 221A10525**	oznaka-naziv dela projekta	**grafički deo urbanističkog projekta**
urbanista:	**dr Slaviša Kondić, d.i.a.**	crtež	**ŠIRI PRIKAZ LOKACIJE URBANISTIČKOG PROJEKTA (GUP LESKOVAC)**
urbanista:	**Vukašin Stefanović, m.i.a.**		
urbanista:			
urbanista:			
urbanista:		datum: **sept. 2026.**	razmera: **1:250** crtež br. **UP01**

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)

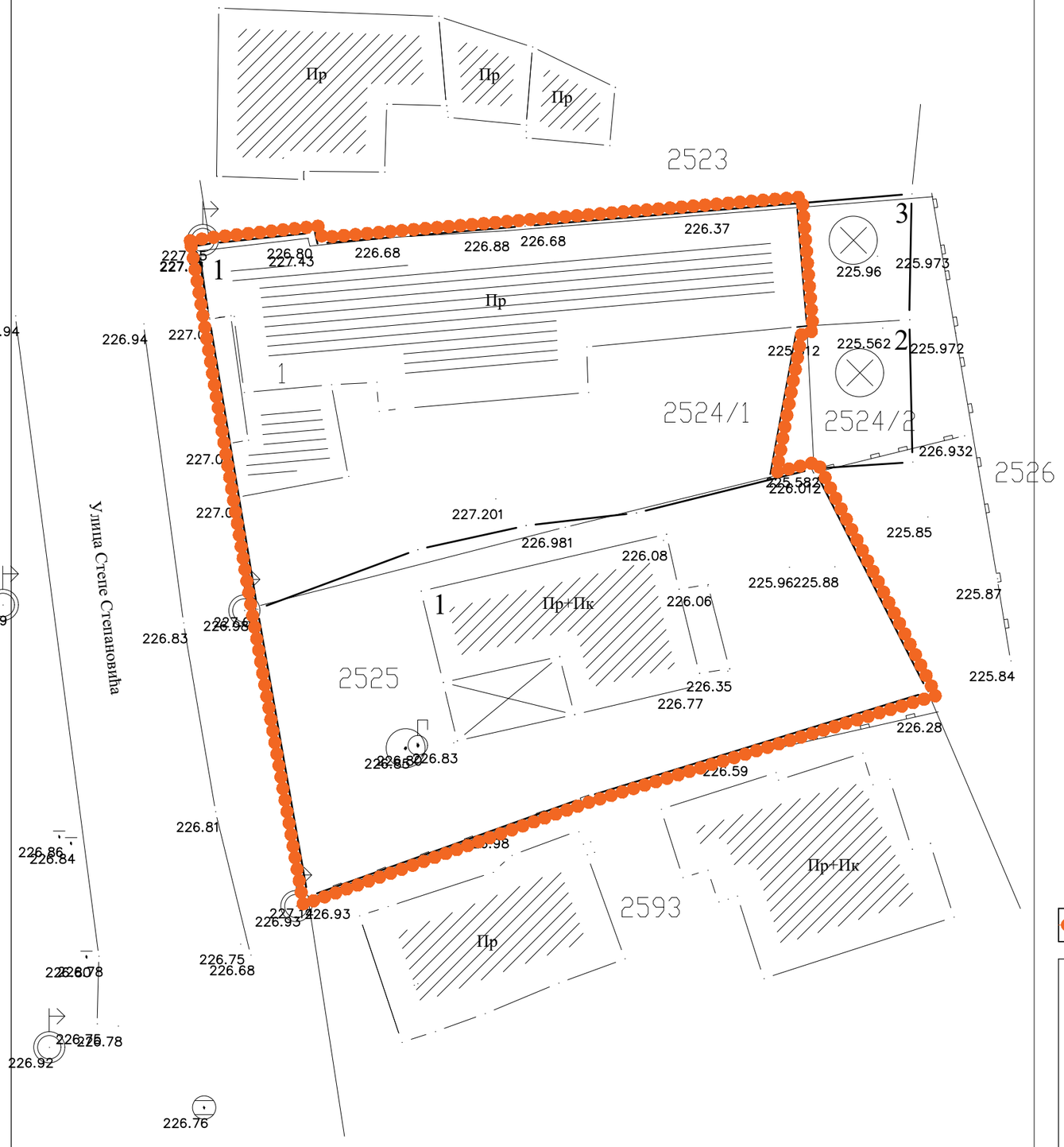


teking architecture
ul. Vožda Karađorđa br. 39,
18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426
e-mail: tekingoffice@gmail.com
licenca broj: 013V03/25

investitor	BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac	vrsta tehničke dokumentacije	**URBANISTIČKI PROJEKAT** **Urbanističko-arhitektonske razrade za parcele k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**
odgovorni urbanista:	**Marija Marinković, m.i.a. licenca br. 221A10525**	oznaka-naziv dela projekta	**grafički deo urbanističkog projekta**
urbanista:	**dr Slaviša Kondić, d.i.a.**	crtež	**UŽI PRIKAZ LOKACIJE URBANISTIČKOG PROJEKTA (PGR 3 Leskovac)**
urbanista:	**Vukašin Stefanović, m.i.a.**		
urbanista:			
urbanista:			
urbanista:		datum: **sept. 2026.** razmera: **1:250** crtež br. **UP02**	

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA

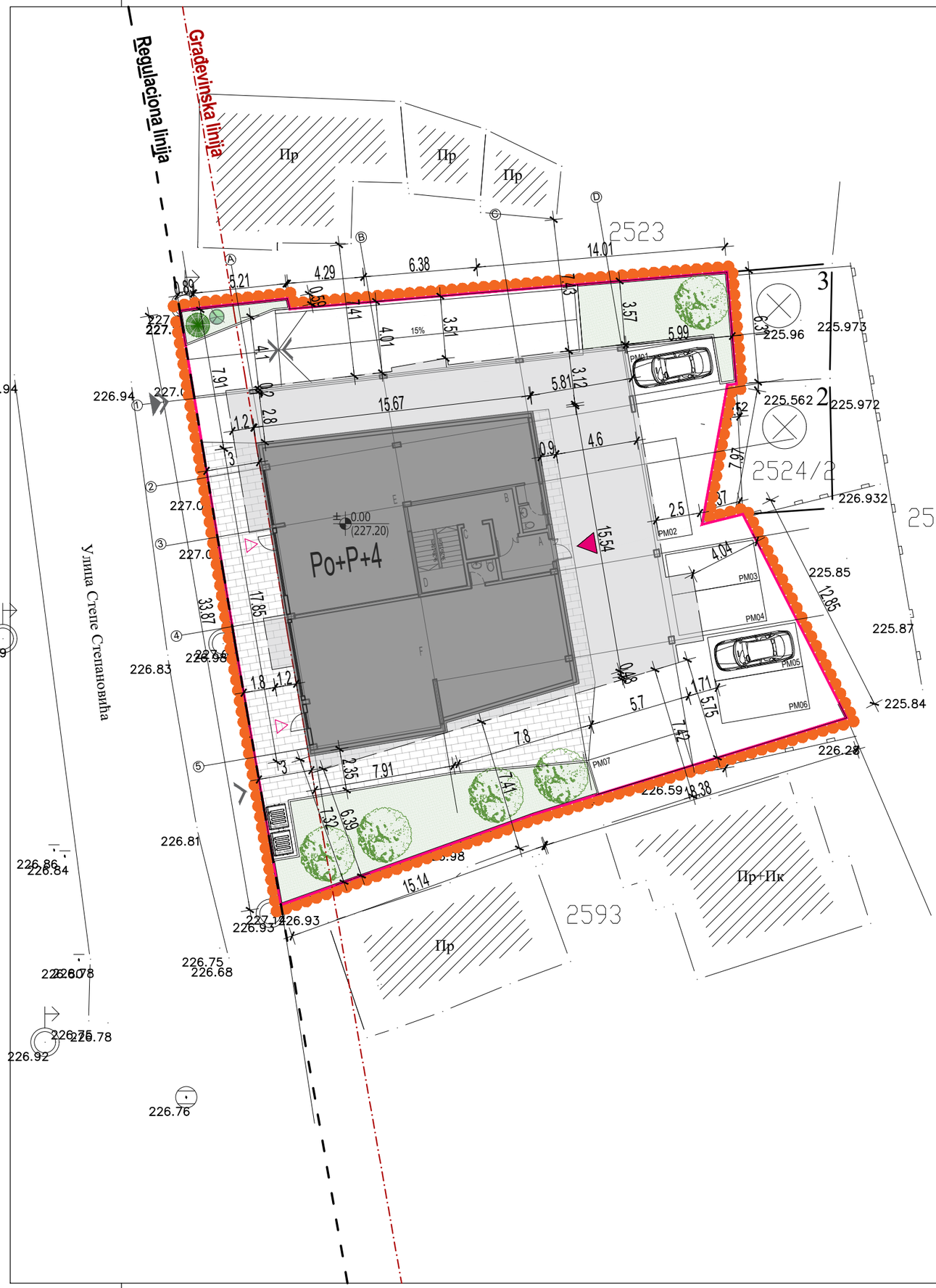
*NAPOMENA: SVI POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI SE UKLANJAJU!

teking architecture
ul. Vožda Karađorđa br. 39, 18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426
e-mail: tekingoffice@gmail.com
licenca broj: 013V03/25

investitor	BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac	vrsta tehničke dokumentacije	**URBANISTIČKI PROJEKAT Urbanističko-arhitektonske razrade za parcele k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**
odgovorni urbanista:	**Marija Marinković, m.i.a. licenca br. 221A10525**	oznaka-naziv dela projekta	**grafički deo urbanističkog projekta**
urbanista:	**dr Slaviša Kondić, d.i.a.**	crtež	**KATASTARSKO -TOPOGRAFSKI PLAN parcele 2524/1 i 2525 sa granicom UP-a**
urbanista:	**Vukašin Stefanović, m.i.a.**		
urbanista:			
urbanista:			
urbanista:		datum: **sept. 2026.** razmera: **1:250** crtež br. **UP03**	

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



S

LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 225.85 DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 2524/1 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U OBJEKAT-stanari
- ULAZ U OBJEKAT-lokali
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- LIŠĆARSKO ZELENILO
- KONTEJNER ZAPREMINE 1100 LITARA

URBANISTIČKI PARAMETRI	planom predviđeno	ostvareno
P parcele		901.00m^2
P horizontalne projekcije objekta		449.84 m^2
P bruto ukupno		2812.92 m^2
Bruto razvijena građevinska površina		2063.17 m^2
P neto ukupno		2455.08 m^2
Spratnost	Po+P+4	Po+P+4
Visina objekta		14.82 m
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.92%
Indeks izgrađenosti		2.28
Broj stanova	min. 24	24
Broj lokala	min. 2	2
Broj parking mesta	min. 26	26
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupan procenat zelenih površina		99.65m^2(11.10%)
Ekološki indeks		13.67
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	STANOVANJE 87.07%	112222
	POSLOVANJE 12.93%	123001

teking architecture
ul. Vožda Karađorđa br. 39, 18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426
e-mail: tekingoffice@gmail.com
licenca broj: 013V03/25

investitor: BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac

vrsta tehničke dokumentacije: **URBANISTIČKI PROJEKAT**
Urbanističko-arhitektonske razrade za parcele k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac

oznaka-naziv dela projekta: **grafički deo urbanističkog projekta**

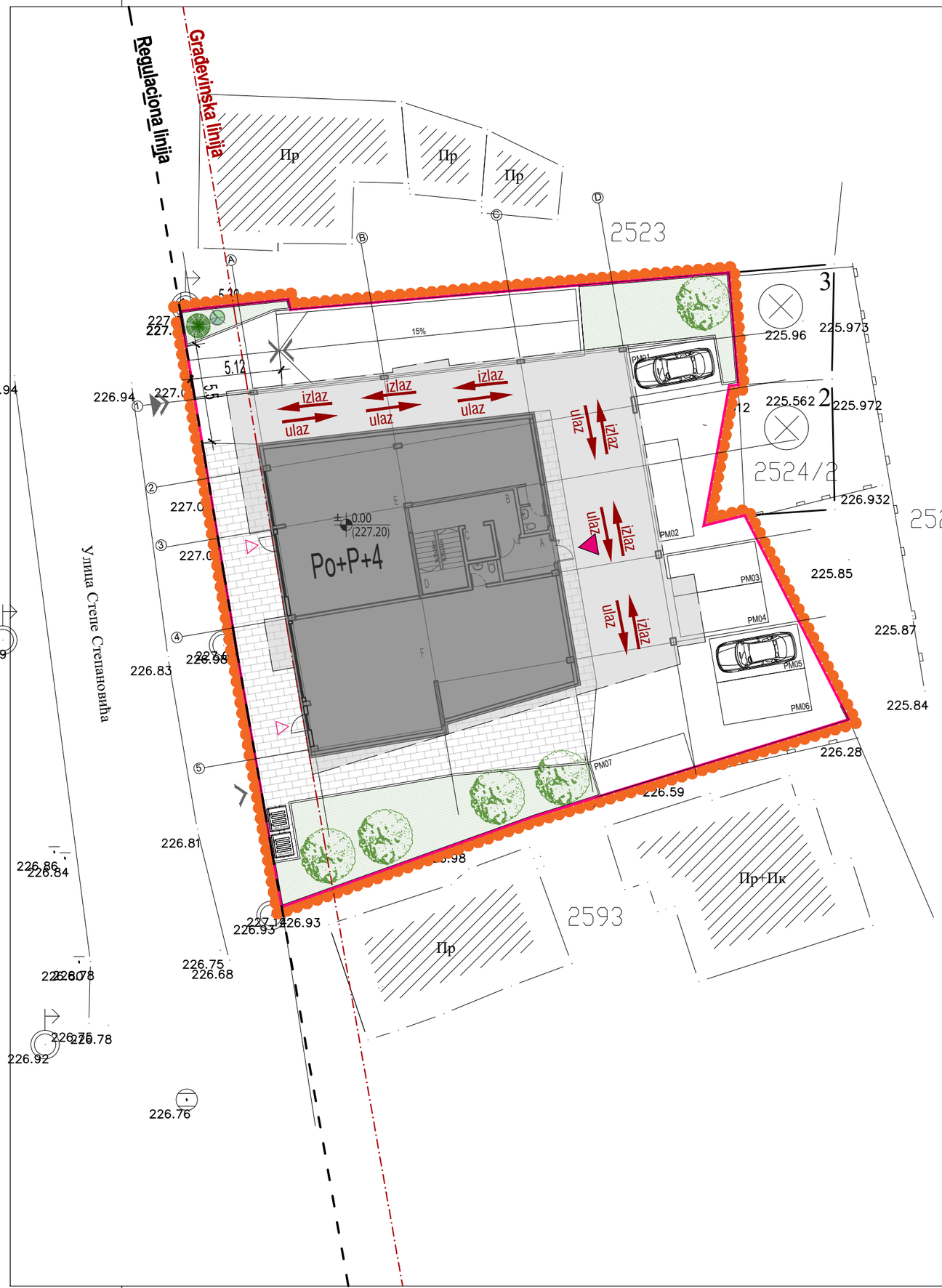
odgovorni urbanista:	**Marija Marinković, m.i.a. licenca br. 221A10525**
urbanista:	**dr Slaviša Kondić, d.i.a.**
urbanista:	**Vukašin Stefanović, m.i.a.**
urbanista:	
urbanista:	
urbanista:	

crtež: **SITUACIONI PRIKAZ PARTERNOG I PEJZAŽNOG UREDJENJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA**

datum: **sept. 2026.** razmera: **1:250** crtež br. **UP04**

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 225.85 DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 2524/1 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U OBJEKAT-stanari
- ULAZ U OBJEKAT-lokali
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- LIŠĆARSKO ZELENILO
- KONTEJNER ZAPREMINE 1100 LITARA
- ulaz
- izlaz

URBANISTIČKI PARAMETRI	planom predviđeno	ostvareno
P parcele		901.00m^2
P horizontalne projekcije objekta		449.84 m^2
P bruto ukupno		2812.92 m^2
Bruto razvijena građevinska površina		2063.17 m^2
P neto ukupno		2455.08 m^2
Spratnost	Po+P+4	Po+P+4
Visina objekta		14.82 m
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.92%
Indeks izgrađenosti		2.28
Broj stanova	min. 24	24
Broj lokala	min. 2	2
Broj parking mesta	min. 26	26
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupan procenat zelenih površina		99.65m^2 (11.10%)
Ekološki indeks		13.67
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	STANOVANJE 87.07%	112222
	POSLOVANJE 12.93%	123001

teking architecture
ul. Vožda Karađorđa br. 39,
18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426
e-mail: tekingoffice@gmail.com
licenca broj: 013V03/25

investitor: BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac

vrsta tehničke dokumentacije: KRETANJE VOZILA
URBANISTIČKI PROJEKAT
Urbanističko-arhitektonske razrade
za parcele k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac

oznaka-naziv dela projekta: **grafički deo urbanističkog projekta**

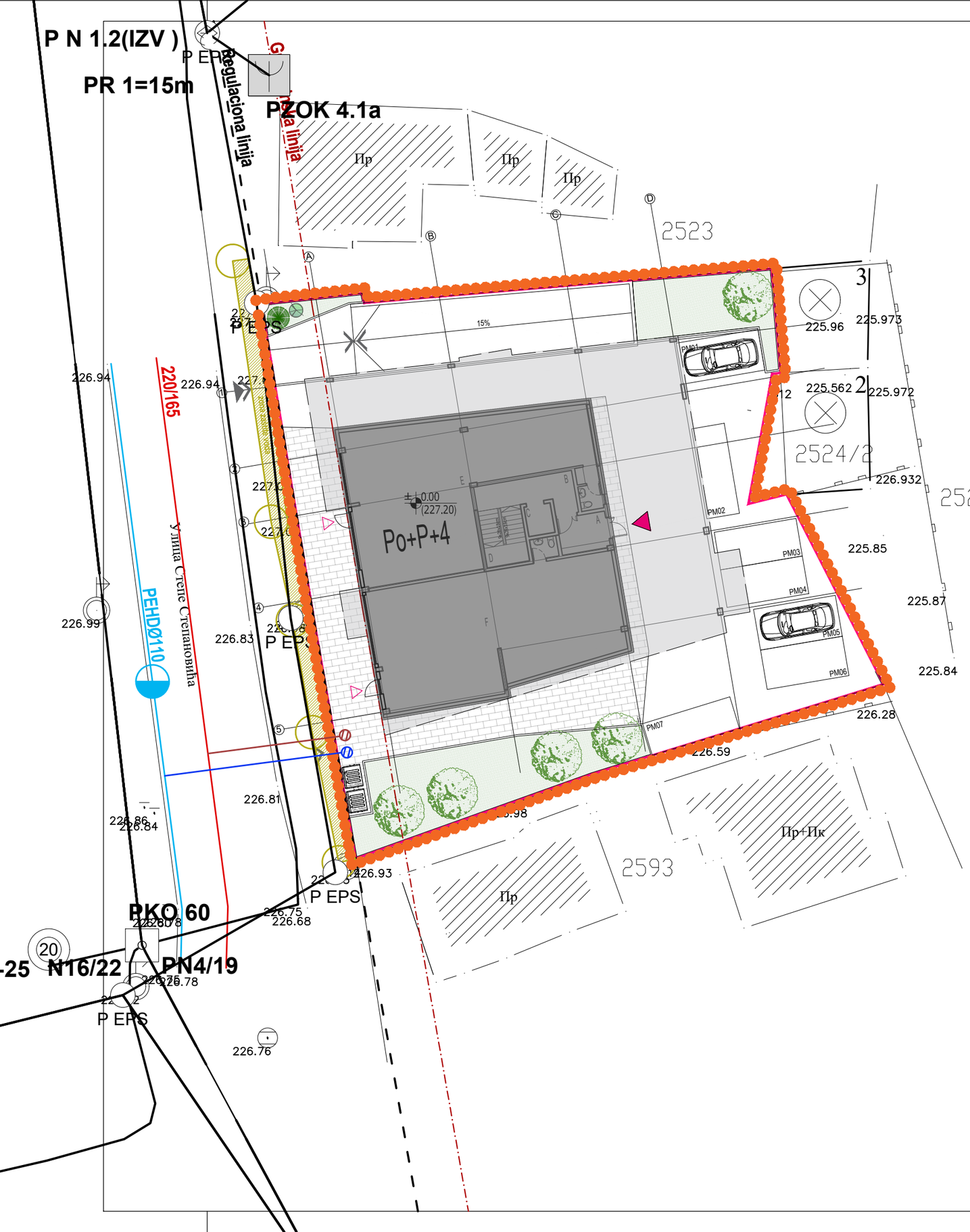
odgovorni urbanista:	**Marija Marinković, m.i.a. licenca br. 221A10525**
urbanista:	**dr Slaviša Kondić, d.i.a.**
urbanista:	**Vukašin Stefanović, m.i.a.**
urbanista:	
urbanista:	
urbanista:	

crtež: **REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE**

datum: **sept. 2026.** razmera: **1:250** crtež br. **UP05**

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



LEGENDA -
Telekom

- Podzemni optički P2P kabl
- Nadzemni optički glavni GPON kabl
- Podzemni optički glavni GPON kabl
- Nadzemni optički razvodni GPON kabl

PKO 60 — Kablovsko okno

PI 16-25 — (20) Izvod (bakarnog kabla) na stubu

P EPS — Energetski stub u vazdušnoj mreži

1.32+1.32 ODO 1.41 — Optički distributivni orman (ODO)

- VODOVODNA MREŽA
- priključna kanalizacija
- KANALIZACIONA MREŽA
- JUGOROZ GAS

S

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele		901.00m^2
P horizontalne projekcije objekta		449.84 m^2
P bruto ukupno		2812.92 m^2
Bruto razvijena građevinska površina		2063.17 m^2
P neto ukupno		2455.08 m^2
Spratnost	Po+P+4	Po+P+4
Visina objekta		14.82 m
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.92%
Indeks izgrađenosti		2.28
Broj stanova	min. 24	24
Broj lokala	min. 2	2
Broj parking mesta	min. 26	26
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupan procenat zelenih površina		99.65m^2 (11.10%)
Ekološki indeks		13.67
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	STANOVANJE 87.07%	112222
	POSLOVANJE 12.93%	123001

LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 225.85 — DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 2524/1 — BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U OBJEKAT-stanari
- ULAZ U OBJEKAT-lokali
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- LIŠĆARSKO ZELENILO
- KONTEJNER ZAPREMINE 1100 LITARA

teking architecture
ul. Vožda Karađorđa br. 39, 18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426
e-mail: tekingoffice@gmail.com
licenca broj: 013V03/25

investitor: BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac

vrsta tehničke dokumentacije: **URBANISTIČKI PROJEKAT**
Urbanističko-arhitektonske razrade za parcele k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac

oznaka-naziv dela projekta: **grafički deo urbanističkog projekta**

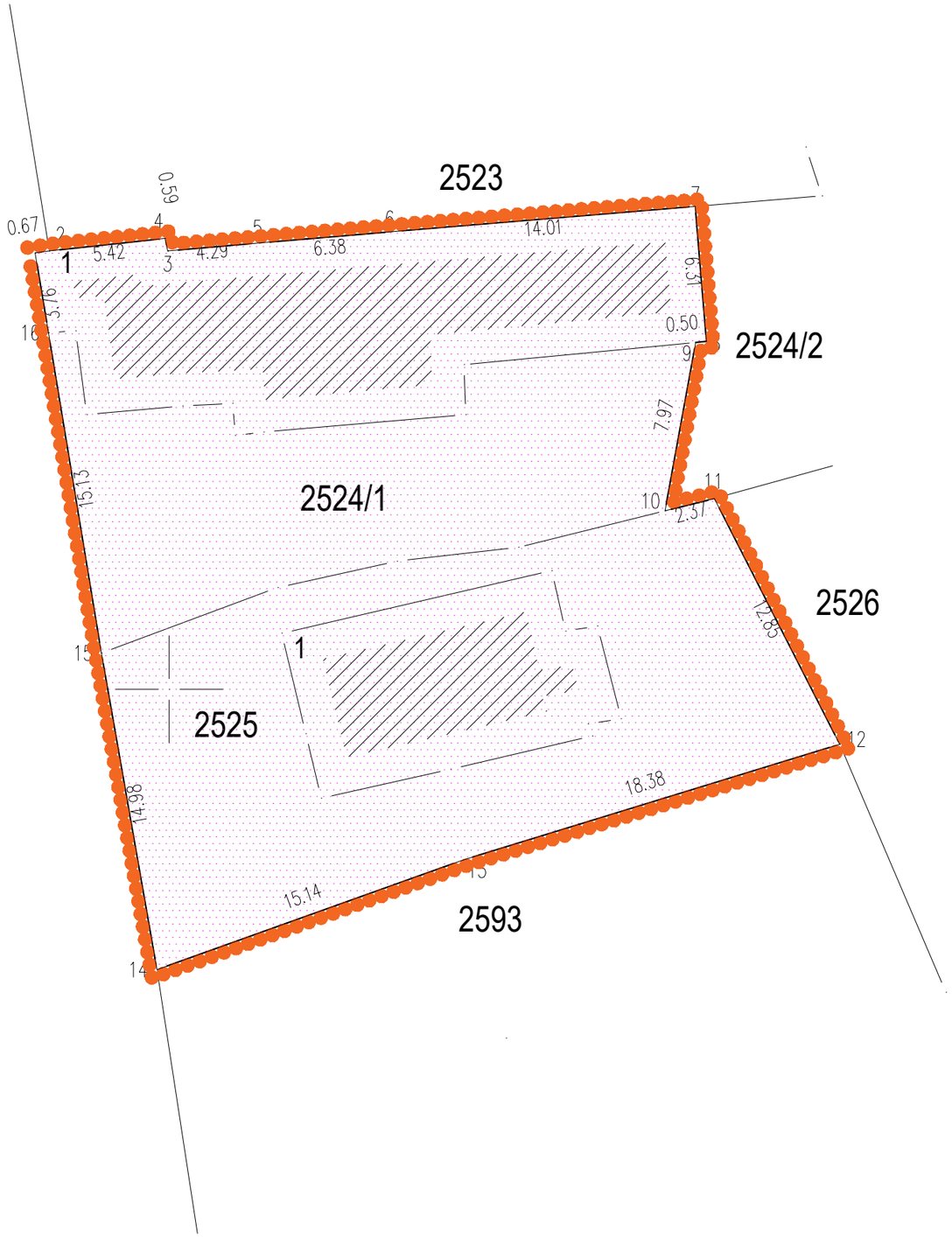
odgovorni urbanista:	**Marija Marinković, m.i.a. licenca br. 221A10525**
urbanista:	**dr Slaviša Kondić, d.i.a.**
urbanista:	**Vukašin Stefanović, m.i.a.**
urbanista:	
urbanista:	
urbanista:	

crtež: **PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU**

datum: **sept. 2026.** razmera: **1:250** crtež br. **UP06**

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



S

Детаљне тачке нове парцеле

1	7577743.75	4762170.33	0.00
2	7577744.41	4762170.43	0.00
3	7577749.93	4762170.43	0.00
4	7577749.80	4762171.01	0.00
5	7577754.20	4762170.80	0.00
6	7577760.56	4762171.34	0.00
7	7577774.52	4762172.50	0.00
8	7577775.04	4762166.21	0.00
9	7577774.54	4762166.16	0.00
10	7577773.11	4762158.32	0.00
11	7577775.41	4762158.89	0.00
12	7577781.25	4762147.44	0.00
13	7577763.68	4762142.04	0.00
14	7577749.43	4762136.94	0.00
15	7577746.84	4762151.69	0.00
16	7577744.37	4762166.62	0.00

LEGENDA

- GRANICA URB. PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 4057/1 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- NOVOFORMIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA GP1

teking architecture
ul. Vožda Karađorđa br. 39,
18000 Niš, Srbija
+381 18 240 426
e-mail: tekingoffice@gmail.com
licenca broj: 013V03/25

investitor: BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac

vrsta tehničke dokumentacije: **URBANISTIČKI PROJEKAT Urbanističko-arhitektonske razrade za parcele k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**

oznaka-naziv dela projekta: **grafički deo urbanističkog projekta**

odgovorni urbanista:	**Marija Marinković, m.i.a. licenca br. 221A10525**
urbanista:	**dr Slaviša Kondić, d.i.a.**
urbanista:	**Vukašin Stefanović, m.i.a.**
urbanista:	
urbanista:	
urbanista:	

crtež: **PREDLOG PREPARCELACIJE**

datum: **sept. 2026.** razmera: **1:250** crtež br. **UP07**

www.teking.rs

H/B=420/297(0.12m²)

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000126078490

Регистар привредних субјеката
БД 42585/2017

Дана, 23.05.2017. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ, матични број: 06069886, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Костић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

Регистарски/матични број: 06069886

и то следећих промена:

Промена законских заступника:
Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

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

Промена чланова:
Брише се:

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

Уписује се:

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

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.05.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 42585/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Јаглов

8000034777475

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	06069886

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ
Скраћено пословно име	TEKING DOO NIŠ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина	Ниш - Медиана
Место	Ниш, Ниш - Медиана
Улица	BULEVAR NEMANJIĆA
Број и слово	87
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања	12. мај 1995

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности	7112
Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100338369

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

105-223-39
160-80161-56

Подаци о статуту / оснивачком акту

☐ Постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име: Милан — Презиме: Костић

ЈМБГ: 2009975733526

Функција: Директор

Ограничење супотписом: не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме: Милан Костић

ЈМБГ: 2009975733526

Подаци о капиталу

Новчани

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

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

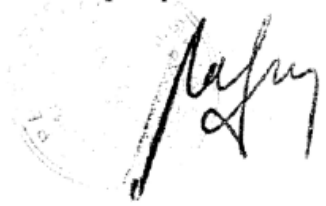
Основни капитал друштва

Новчани

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

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

Регистратор, Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000126078490

Регистар привредних субјеката
БД 42585/2017

Дана, 23.05.2017. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ, матични број: 06069886, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Костић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

Регистарски/матични број: 06069886

и то следећих промена:

Промена законских заступника:
Физичка лица:
Брише се:
- Име и презиме: Милан Костић
  ЈМБГ: 2009975733526
  Функција у привредном субјекту: Директор
  Начин заступања: заједнички

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

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

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

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.05.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 42585/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Чаглов

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 002010114 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 05.05.2025.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 и 62/23), поступајући по захтеву TEKING DOO NIŠ, из Ниша, улица Булевар Немањића број 87, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„TEKING DOO NIŠ“**, из Ниша, улица Булевар Немањића број 87, матични број: 06069886, ПИБ: 100338369, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„TEKING DOO NIŠ“**, из Ниша, улица Булевар Немањића број 87, матични број: 06069886, ПИБ: 100338369 **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: 013В03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси **„TEKING DOO NIŠ“**.

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

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 **„TEKING DOO NIŠ“**, из Ниша, улица Булевар Немањића број 87, матични број: 06069886, ПИБ: 100338369, поднео је, дана 18.03.2025. 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 14.04.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар

надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

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

Комисија је на седници одржаној дана 17.04.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**8 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **8** запослених/радно ангажованих 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. **„TEKING DOO NIŠ“**, из Ниша, улица Булевар Немањића број 87 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 06069886, ПИБ: 100338369, шифра и назив делатности: 7112 – Инжењерске делатности и техничко саветовање;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
   - **8 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре), и
   - **1 лице** са активном лиценцом архитекте урбанисте за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура 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 **„TEKING DOO NIŠ“**, из Ниша, улица Булевар Немањића број 87, матични број: 06069886, ПИБ: 100338369.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, 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.

teking architecture

Vožda Karađorđa 39, 18000 Niš, Srbija
matični broj: 06 06 98 86, PIB100338369
registarski broj: 073 06 06 98 86
šifra delatnosti: 7111, 7112
ž.r. 105-223-39 "AIK BANKA" a.d. Niš
ž.r. 160-80152-83 "BANCA INTESA" a.d. P.J.Niš
LICENCA: 351-02-01656/2002-07

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji RS ("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 i 37/2019 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026), donosi se sledeće:

R E Š E Nj E

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističko - tehničke dokumentacije, Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade lokacije, za k.p. br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac, određuje se za odgovornog urbanistu:

Marija Marinković, mast.inž.arh.....221 A232 21

U Nišu, septembar 2026.godine

"TEKING" D.O.O. NIŠ

Ivan Kostić, direktor

teking architecture

Vožda Karađorđa 39, 18000 Niš, Srbija
matični broj: 06 06 98 86, PIB100338369
registarski broj: 073 06 06 98 86
šifra delatnosti: 7111, 7112
ž.r. 105-223-39 "AIK BANKA" a.d. Niš
ž.r. 160-80152-83 "BANCA INTESA" a.d. P.J.Niš
LICENCA: 351-02-01656/2002-07

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Ja, Marija Marinković, mast.inž.arh., odgovorni urbanista

I Z J A V Lj U J E M

da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije, za k.p. br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac u skladu sa

- Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br.72/2009, 81/2009-ispravka, 64/2010-US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-US, 50/2013-US, 98/2013-US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026),

- Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenta prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br.32/2019, 47/2025 i 40/2026),

- Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS“, br.22/2015),

- važećim planskim dokumentima;

U Nišu, septembar 2026. godine

Marija Marinković, mast. inž. arh.
licenca broj 221A10525



_____

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА АРХИТЕКТУ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

Марија М. Маринковић
мастер инжењер архитектуре

лиценцирани архитекта урбаниста
за обављање стручних послова урбанистичког планирања из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ
архитектура

Број лиценце
221A10525
издата решењем број 000869298 2025 од 14.07.2025. године

У Београду,
01.09.2025. године

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

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, 52/21, 62/23, 91/25) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ		
	Број предмета и датум подношења захтева	350-219/26-02 од 20.04.2026.године
	Број и датум издавања информације	350-219/26-02 од 25.05.2026.године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП.бр.2525, 2524/1 КО Лесковац по Копији катастарског плана бр.953-065-16211/2026 од 14.05.2026.године за КП.бр.2525, 2524/1 КО Лесковац, издату од РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	„БМ ИНВЕСТ ГРОУП“ ДОО, улица учитеља Јосифа бр.1/3, Лесковац
	Приложена документација	Копија катастарског плана бр.953-065-16211/2026 од 14.05.2026.године за КП.бр.2525, 2524/1 КО Лесковац, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац
	Адреса локације -место, улица и број	Лесковац
	Плански основ	План генералне регулације 3 ("Службени гласник града Лесковца" бр.7/14)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Блок 24, целина 4
	Спровођење планског документа на предметној локацији	План генералне регулације 3 ("Службени гласник града Лесковца" бр.7/14)
	Намена земљишта по важећем планском документу	Породично становање

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Породично становање

2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.1. Претежна намена простора са поделом на зоне/целине

Целина 4 П= 16,67ха, Блок 24

Земљиште: грађевинско;

Претежна намена: породично становање, централни садржаји, образовање-високо, спорт и рекреација у оквиру парка;

Обухват: задржава границу описану у постојећем стању и обухвата цео грађевински блок 24;

Планира се: задржавање постојећих претежних намена у целини;

Постојеће становање се задржава, и унапређује на основу параметрима за породично становање.

Могућа је изградња садржаја компатибилних намена, забрањена је изградња садржаја који би угрозили претежну намену и угрозили животну средину.

Постојећа канализациона мрежа (колектор) који се налази у оквиру зоне становања се дислоцира у појасу јавне комуникације, планским решењем (дефинише се зона забрањене градње) у овом делу зоне становања у правцу

север –југ, да би се **планski** спречила даља градња на траси колектора, а до његовог дислоцирања. Сви објекти саграђени на траси колектора (који су поступку легализације не могу бити легализовани), не могу се издати услови за градњу новог објекта, као и услови за реконструкцију и доградњу.
Намена образовање-висока пословна школа се задржава и унапређује у оквиру комплекса (изградња спортских терена, кружне саобраћајнице, паркинг простора, озелењавање).
Школски комплекс задржава своје постојеће катастарске границе, дефинисане плановима вишег реда са улазом у комплекс са северне стране из улице Владе Јовановића.
Постојећи комплекс парка уређује се као парковска површина и садржајима намењени спорту и рекреацији.
Постојећи здравствени објекат (стара зубна амбуланта) мења постојећу намену у централне садржаје. Неопходна је израда пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације. Планом се предвиђа саобраћајница са јужне и североисточне стране која уоквирује комплекс старе зубне амбуланте и повезује се са стамбеним прилазом.
Реализација и спровођење: за породично становање, образовање, спорт и рекреацију у оквиру парка, према смерницама из ПГР-је 3.

2.1.2. Концепција уређења целина и зона

Планиране намене површина

У обухвату Плана дефинисана је:
-основна или доминантна намена;
-могуће пратеће намене и
-намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони.
Доминантна намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом План намене површина.
Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуне основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерс и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену.
У табели бр. 8 су приказане могуће компатибилне намене свим основним наменама. То су алтернативне намене у које зона може да се трансформише, без промене урбанистичког плана, према условима и нормативима који важе за ту намену, под условом да не угрожава планирану намену шире зоне, јавни интерес и животну средину.
Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.
Постојећи изграђени објекти, који нису у складу са планираном наменом или чија немена не представља пратећу или допунску намену основној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења (али се не легализују).

Табела 4. Табела основних и компатибилних намена

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

3.1.1. Општа правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

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

Облик и површина грађевинске парцеле: независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.

Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину -улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.

Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим правилником на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле

Исправка граница парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирање катастарске парцеле која испуњава услове формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Прилком израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.

Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из плана.

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све зоне у целинама и подцелинама у обухвату Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др, а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила која су иста за све зоне и посебна правила грађења за сваку зону.**

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објекат који је изграђен на постојећој јавној површини или коридорима постојеће инфраструктуре, не може се легализовати.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, урбанистичким и просторним целинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ -СТАНОВАЊЕ

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање, привређивање и пратеће садржаје у функцији становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, урбанистичким и просторним целинама.

Претежне намене површина

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу намена површина.

Врсте и намене објеката који се могу градити

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели компатибилних намена бр.4.

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

Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена

До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу

због којег је појас успостављен.

Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта -спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Надземна грађевинска линија

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле; минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу -објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу -објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи -објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- као полуатријумски -објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

Удаљеност од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

-Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50м
-Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50м
-Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта 4,00м
-Први или последњи објекат у непрекинутом низу..... 1,50м

Висина објекта

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

Релативна висина објекта

-Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

-Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

-Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

-Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;

-За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

-излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,

-конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију

–уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

-на делу објекта према предњем дворишту 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријнтације (најмањег растојања 1,50м) -0,60м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50м) -0,90м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;
-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражне линије суседне парцеле 5,0м) -1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице -могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м; Степенице које савлађују висину преко 0,90м улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Начин обезбеђивања приступа парцели

-Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 м.

Паркирање и гаражирање

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то -једно паркинг или гаражно место на један стан.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр.12. Нормативи за паркирање по наменама

Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Одводњавање и нивелација

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско обликовање

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзитка скривен атиком. Спољни изглед објеката, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Ограђивање

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

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Могу се градити и помоћни објекти, односно 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, и сл.).

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:
Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцелу у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта, могућа је само адаптација и санација у оквиру намена дефинисаних Планом.
-Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним етажама а делимично и на вишим етажама;
-Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања;
-Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели;
-За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
-Габарити објеката који се налазе између регулационе и грађевинске линије не могу се унапређивати (реконструисати или дограђивати), већ само текуће одржавати до истека експлоатационог века објекта;
-У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулацине линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;
-Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа;
-У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе;
-У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције.
-У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зоне а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије).
Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом
Постојећи објекти, **легално грађени** а који су у супротности са планираном наменом површина и спратности утврђене за ову зону, могу се санирати и реконстрисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.
Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:
Обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;
Реконструкција свих врста инсталација;
Доградња санитарних просторија до 12м^2;
Адаптација таванског простора стамбеног објекта у оквиру постојећег габарита у стамбени простор.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и зонама

ЗОНА СТАНОВАЊА

Правила грађења за зону становања средњих густина ГН=(25-80ст/ха)ГС=(10-25стана/ха)

Становање у целини **1** (подцелине **1а и 1б**), целини **2**, целини **3 и** целини **4**

Доминантна намена: Становање (породични и вишепородични објекти), вишепородични објекти социјалног становања, пословање и привређивање у оквиру зоне и дуж линијских центара

Пратеће намене у оквиру зоне становања: у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања и градског центра, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји. Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи стамбени објекат ....300м^2
-за двојни објекат.....400 м^2 (две по 200 м^2)
-објеката у непрекинутом низу..... 200 м^2
-полуатријумски објекат.....200 м^2
-објекти у прекинутом низу.....200 м^2

Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:

-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м
-двојни објекат.....16,00 м (два по 8,00 м)
-објекат у непрекинутом низу..... 5,00

Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање:
Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање износи 400м2
Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу мањег производног објекта износи 16,00м.
Положај објекта у односу на регулацију
Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у

односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 –План регулације и нивелације;

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

Најмања удаљеност објеката од границе парцеле

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације …....1,00м

2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације……3,00м

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

Породично становање

-индекс заузетости парцеле:.....50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етаже и поткровље).

Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.

Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат.

У зони становања на парцелама већим од 400м2, где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и **пословне објекте**.

Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

Спратност пословног објекта у је мах.П+1

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% бруто површине објекта.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70% бруто површине објекта.

Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

Градња на грађевинској парцели намењеној објектима мање производне делатности

У оквиру грађевинске парцеле у зони становања дозвољена је изградња: пословно производних објеката

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.

Помоћни објекти

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30м2.

Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;

Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље);

Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0м (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Правила грађења у зони породичног становања на парцелама чија је површина мања од најмање прописане површине и ширине или прописане површине а мање ширине од најмање утврђене

Целина 1 (подцелине 1а и 1б), целина 2, целина 3 и целина 4- (претежне намене намене породично становање)

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, или је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција, доградња и надградња постојећих стамбених објеката. Није предвиђена градња нових самосталних објеката на парцелама.

Реконструкција , доградња, надградња могућа је под следећим условима:

Индекс изграђености, индекс заузетости и спратност објекта зависе од величине парцеле и то:

-постојећи стамбени објекти на парцели могу да се дограђују и реконструишу до максималних параметара прописаним за подстандардне парцеле у зависности од површине парцеле:

За парцеле површине од 200м^2 до 300м^2

-спратност П+1

-индекс искоришћености 60%

-индекс изграђености 1

За парцеле мање површине од 200м^2 до 100м^2

-спратност П+Pk

-индекс искоришћености 50%

-индекс изграђености 1.

У зонама становање средњих густина на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је парцела задовољавајуће површине а ширине мање од прописане, могућа је реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката под следећим условима:

-спратност П+1

-индекс искоришћености 60%

-индекс изграђености 1.

Катастарска парцела мање површине од 100м^2, не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објеката.

-реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу

-уколико је постојећи објекат на међи, код реконстукције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,8м;

-минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,

Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.

-уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

-објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

-у зонама где егзистирају парцеле мање од утврђене површине и ширине парцеле, постоји могућност укрупњавања парцела до неопходног минимума за грађевинску парцелу; у случају укрупњавања парцеле, важе услови и параметри за зону становања средњих густина и минималне површине грађевинске пареле 300м^2, као и правила грађења за минималну удаљеност објекта од међе и од постојећих објеката.

-урбана трансформација становања из породичног у вишепородичног становања, могућа је укрупњавањем парцела до неопходног минимума за вишепородично становање од 600м^2, уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ВИШЕПОРОДИЧНИХ ОБЛЕКАТА

Правила грађења за вишепородичне објекте ***су усмеравајућа*** и односе се на изградњу објеката урбаном трансформацијом 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.

Правила грађења за изградњу у зонама урбане обнове –градња вишепородичног – становања или вишепородичног социјалног становања, изградња вишепородичних објеката на неизграђеним парцелама дефинисана су у поглављу 2.3.1. Локације за које је предвиђена израда урбанистичког пројекта.

2.3.1.Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Нова функционална организација доприноси формирању амбијента, који ће подићи вредност и атрактивност простора.. Постојећа претежна намена становање средњих густина се задржава планом, уз могућност изградње вишепородичних стамбених објеката (на основу пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације), урбаном трансформацијом породичног становања и тоталном реконструкцијом делова са лошим грађевинским фондом, уз обавезу уређења слободних површина и обезбеђивање паркинг простора на парцели.

Планирано је да се карактеристична неуређеност унутрашњих делова блокова, недостатак паркинг места и недовољна површина под зеленилом, сведу на минимум кроз правила која су дата за уређење парцела и правила грађења.

Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клупе, осветљење, рампе и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама, створити пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

<u>Становање:</u>

Предложеним планским решењем задржавају се постојеће зоне становања, и даје се могућност за њено унапређење по принципима унутрашњег ширења, односно повећањем индекса заузетости и изграђености на грађевинској парцели; одржати континуитет у планирању; интегрисати различите садржаје уколико нису у супротности са основном наменом.

У зони становања средњих густина заступљена два типа стамбене изградње
-породично становање
-вишепородично становање

У зони породичног становања могуће је градити: стамбене објекте, стамбено-пословне објекте (преовлађујућа намена је становање), пословно-стамбене објекте (преовлађујућа намена је пословање), пословне објекте (на засебној парцели) и објекте јавне намене.

Реконструкција се може вршити у оквиру зона породичног становања, ако се за то укаже потреба и створе услови.

У зонама где су прекорачени индекси заузетости и изграђености на нивоу зоне, нема даљег ширења зоне становања и повећања густине насељености и густине становања, већ само опремање зоне пратећим садржајима.

Унапређење зоне врши се доградњом и надградњом до мах.П+2+Пк.

Вишепородично становање: код вишепородичних стамбених објеката предвиђа се задржавање постојећих објеката; даје се могућност формирања нових објеката на слободним неизграђеним парцелама, урбаном трансформацијом од породичног у вишепородично становање; урбаном реконструкцијом изградњом вишепородичних објеката на неусловним парцелама; унапређење неусловног становања у вишепородично-са интеграцијом социјалног становања или само социјалног вишепородичног становања, обавезном израдом урбанистичког пројекта. Висина вишепородичних објеката зависиће од величине грађевинске парцеле и дефинсаће се параметрима који су прописани за зону.

Локације повољне за социјално становање: У оквиру целине 2 у јужном делу издвојене су три подцелине намењене за планску урбану обнову. Реализација и спровођење за ове подцелине је кроз обавезну израду урбанистичких пројеката где се врши укрупњавање парцела и формирају парцеле за вишепородично-становање, као планирану намену. На овим локацијама могу се наћи објекти вишепородичног социјалног становања.

Пословање: За остваривање садржаја пословања у стамбено-пословним објектима намењује се у првом реду приземље, а по потреби прве две етаже.

Дуж примарних саобраћајница у зони становања градиће се пре свега јавни и комерцијални садржаји и услуге. Нестамбене намене морају се уклапати у задате урбанистичке параметре за конкретан блок и врсту становања. Садржаји пословања (на засебној парели) морају бити примерени стамбеној зони у погледу заштите животне средине и основну функцију становања.

Пословање -централне делатности

Решавају се на комплексима прдвиђеним за те намене, и у оквиру зоне становања као посебни објекти или у склопу стамбених објеката као компатибилне намене под условом да не угрожавају претежну намену и животну средину, и то претежно дуж саобраћајница у обухвату плана. За постојећи комплекс бензинске станице предвиђа се само текуће одржавње не и даље унапређење.

Унапређење планираних намена централних садржаја -комплекс Косте Стаменковића, вршиће се израдом урбанистичког пројекта. Комплекс се трансформише у складу са претежном наменом, задатим параметрима и условима Завода за заштиту споменика где ће се прецизирати намена објеката у комплексу, партерно уређење и решење мирујућег саобраћаја. Кроз основну намену могуће је интегрисати садржаје у оквиру компатибилност а који не угрожавају претежну намену.

Просторна организација комерцијалних функција одвијаће се у оквиру просторне јединице на крајњем источном делу плана у грађевинском блоку 34 где се наставља реализација према важећем плану.

Привређивање: Дозвољени су и производни објекти у зони становања у виду услуге и заната који не загађују животну средину.

У склопу насељског ткива могу се градити и развијати они капацитети чија технологија рада нема негативних утицаја на животну средину, који нису у супротности са претежном наменом зоне и парцеле на којој се гради.

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 1 (подцелине 1а и 1б), целина 2, целина 3 и целина 4

Дозвољене делатности у склопу вишепородичних стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката су из области: трговине (продавнице, маркети), услужног занатства (пекаре и др. занатске радње), услужних делатности (књижара, копирница и др.) угоститељства (ресторани и сл.), здравства (апотеке, ординације и сл.), социјалне заштите (сервиси за чување деце, играонице за децу), културе, забаве, спорта и пословно-административних делатности (филијале банке, представништва, агенције, пословни бирои и др.).

Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру грађевинске парцеле/комплекса, уз услов да подземна етажа не угрожава суседне објекте, али не сме прелазити регулацију.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за вишепородично становање..... 600m^2

Минимална површина парцеле за вишепородично становање са пословањем.... 800m^2

-Могу се градити: вишепородични стамбени, стамбено-пословни (пословање у приземљу)

-у стамбено-пословном објекту, однос намена у објекту је: мин 60% становање, макс. 40% пословање;

Минимална ширина фронта парцеле:

-за слободностојеће стамбене објекте …….. 16,00m

-за објекте у прекинутом низу …….. 12,00m

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели
-индекс заузетости парцеле: max.50%
-мин.10%уређена зелена површина
-остало:саобраћајне површине и паркинг простори
-**Максимална висина вишепородичних објеката у зонама урбане трансформације може** бити По+П+4 или (По+П+3+Пк).
Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.
Положај објекта у односу на регулацију
Растојање између регулационе и грађевинске је 3,0м.
Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела
Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу , износи по правилу најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.
Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 5,0m.
Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи ½ висине вишег објекта.
За изграђене објекте који су удаљени мање од 4.0m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
Вишепородични слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања
Удаљеност од границе парцеле
Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, (основног габарита, без испада) минимално удаљење од границе суседне парцеле износи 2.5m, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката које је прописано.
Вишипородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС и сл.).
Паркирање
Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног објекта, обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то 1пм/1стан, тако да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се: испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или као отворена партерна паркиралишта уз могућност постављања транспарентних надстрешница.
Архитектонско обликовање
Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета. Спољни изглед објеката, облик крова, материјали, боје и други елементи за централну градску зону утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта. Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзитка скривен атиком. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима.

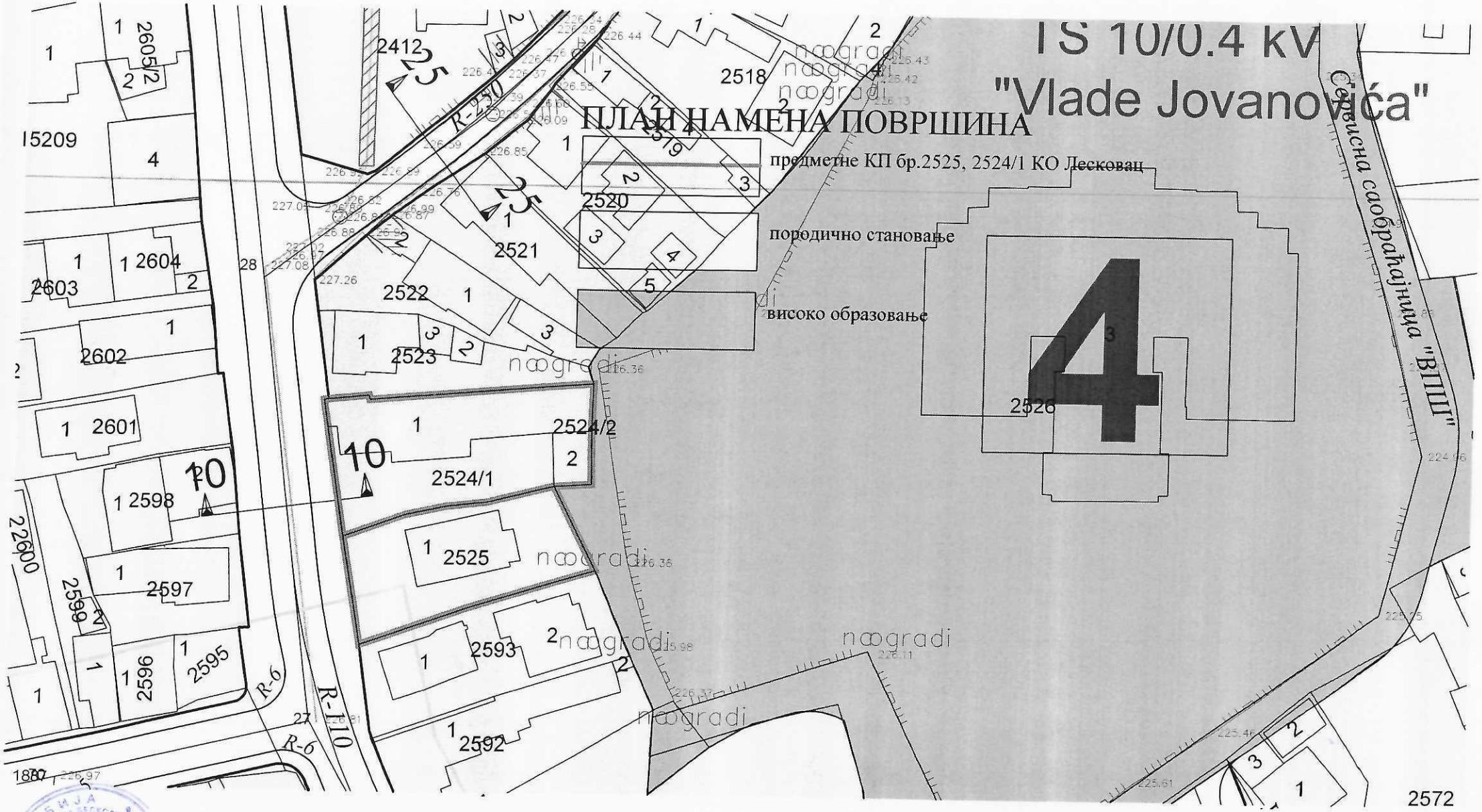
ПОСЕБНА ПРАВИЛА	
ОСТАЛИ УСЛОВИ:	***Прикључење на инфраструктуру/Услови заштите животне средине/Инжињерско – геолошки услови /Услови Завода за заштиту споменика културе и остало.***
	Према условима јавних и јавно-комуналних предузећа и институција и остало.
НАПОМЕНА:	
ПРИЛОГ:	Саставни део Информације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

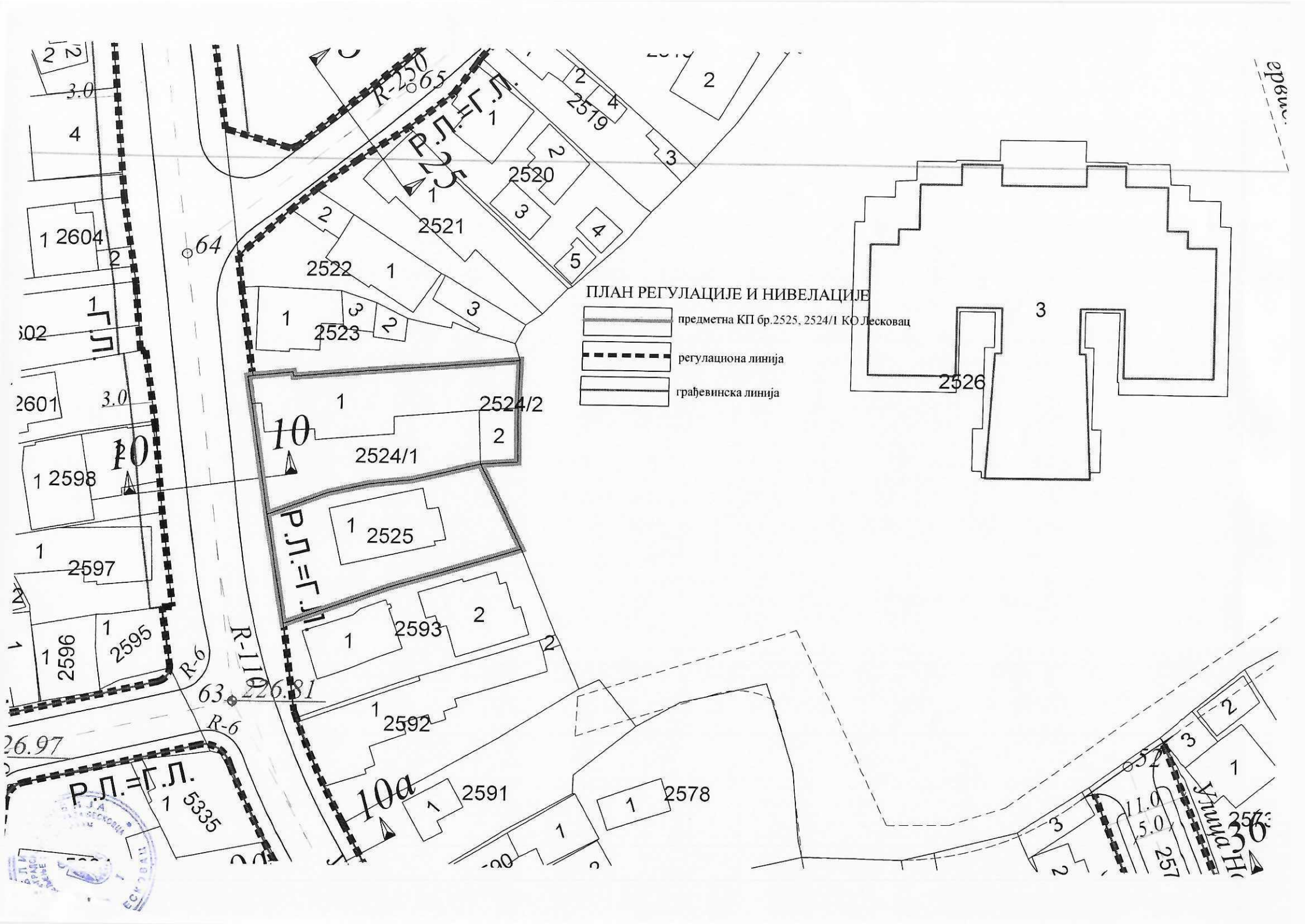
На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца-Тарифни број 3 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16 Службени гласник Републике Србије“ бр.15/18 – одлука УС и 17/18-испр.Одлуке УС) наплаћена је такса од 650,00 динара на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист града Лесковца.

На основу закона о републичким административним таксама тарифни бр.171б („Службени гласник

Републике Србије“ бр.43/03, 51/03-испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09, 54/09, 50711, 70/11 – усклађени дин.изн.55/2012-усклађени дин.изн.93/12, 47/13-усклађени дин.изн.65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн.83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн.61/17-усклађени дин.изн.113/17, 3/18-усклађени ди.изн. и 95/18, 38/19, усклађени дин.изн.86/19, 90/2019-испр.,98/2020-усклађени дин.изн.144/20, 62/21-усклађени дин.изн.,138/2022 и 54/2023-усклађени дин.изн.92/2023, 59/2024 усклађени дин изн.63/2024-измена и допуна усклађ.дин.изн.94/2024) наплаћена је такса од 3 660,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист Републике Србије.

РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ	ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Данијела Миленковић, дипл.пр.планер	Жељко Павловић, дипл.инж.арх.


ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА
предметне КП бр.2525, 2524/1 КО Лесковац
породично становање
високо образовање
4
TS 10/0.4 kV
"Vlade Jovanovića"
Сервисна саобраћајница "ВПШ"
2412
2518
2520
2521
2522
2523
2524/2
2524/1
2525
2526
2593
2592
2572
2603
2602
2601
2598
2597
2596
2595
2599
22600
15209
2605/2
2604
R-250
R-6
R-110
10
25
28
27

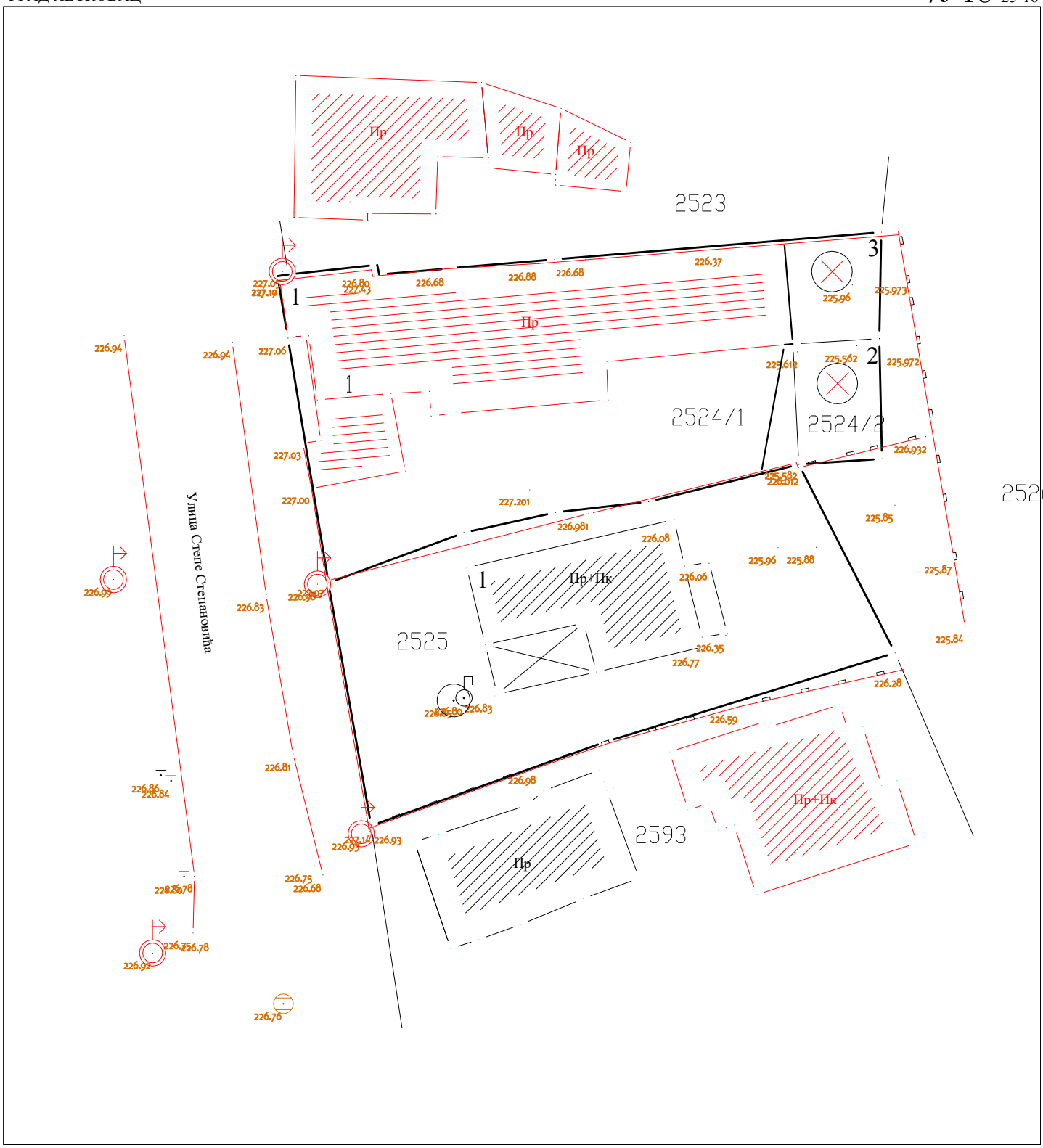

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
предметна КП бр.2525, 2524/1 КО Лесковац
регулациона линија
грађевинска линија
Р.Л.=Г.Л.
R-250
R-6
R-110
64
63
10
10а
2519
2520
2521
2522
2523
2524/1
2524/2
2525
2526
2593
2592
2591
2578
2604
2601
2598
2597
2596
2595
5335
Улица

Катастарско - топографски план

Локација: К.О. Лесковац, к.п.бр. 2524/1, 2525

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ

7J 18-25-16



Фактичко стање: ГПС метода
Време снимања: 08/2026

Катастарско стање
Фактичко стање
Бетонска ограда
Објекат евидентиран код СКН Лесковац који на терену не постоји

РАЗМЕРА 1:500

Катастарско - топографски план израдио
ГЕОДЕТСКИ БИРО
РАДЕНКО ПРЕМЕР ЛЕСКОВАЦ

Miloš Radenković PR
Inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje geodetski biro
RADENKO PREMER
LESKOVAC

Наш број: Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Бр. Д.10.02-321290/2

Ваш број: 21.08. 2026 год.

11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

„BM INVEST GROUP“ ДОО

ул. Учитеља Јосифа бр. 16

Лесковац

ПРЕДМЕТ: **Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословног објекта на кп бр. 2524/1 и 2525 КО Лесковац у Лесковцу**

Поштовани,

поводом Вашег дописа, наш број 2581200 - Д.10.02 – 321290/1-26 од 28.07.2026. године, у којем захтевате услове за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П0+П+4, на кп бр. 2524/1 и 2525 КО Лесковац у Лесковцу, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев и приложени технички опис са ситуационим планом, констатовали смо да се планира изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта са потребом електроенергетсог капацитета за напајање укупно 24 стамбене јединице, 2 локала, заједничке потрошње, лифта, гараже, хидрофорског постројења и хидрантског постројења.

Загревање стамбених јединица вршиће се електричном енергијом.

За ову врсту објеката, за 24 стамбене јединице и наведеним начином загревања, у складу са Правилима о раду дистрибутивног система електричне енергије бр. 180303/1 од 13.07.2017. године, одређена је максимално једновремена снага:

- за 24 стамбене јединице са наведеним начином загревања укључујући заједничку потрошњу лифт, хидрофор и хидрантско постројење предвиђа се максимално једновремена снага од 260,31 kW;
- за гаражу захтева се максимално једновремена снага од 34,5 kW;
- за локале захтева се максимално једновремена снага од 34,5 kW

односно за целокупни објекат предвиђа се максимално једновремена снага од 329,31 kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО на предметном простору констатовали смо да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

- закључивање уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре између Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуције Лесковац у својству инвеститора и подносиоца захтева у својству финансијера, за реконструкцију постојеће ТС 10/0,4 kV "Владе Јовановић" у Лесковцу , која треба да обухвати следеће:

- извршити замену постојећег енергетског трансформатора од 400 kVA новим трансформатором са сниженим губицима преносног односа 10/0,42 kV, називне снаге 1000 kVA;

- извршити замену постојећег НН разводног ормана новим разводним орманом за ЕТ називне снаге од 1000 kVA са једним доводним пољем и 8 НН извода;

- извршити замену постојеће кабловске везе од трафо прекидача до ЕТ-а новом кабловском везом уградњом кабла типа 3хХНЕ 49А 1х70 mm^2;
- извршити замену постојећих ВН осигурача уградњом нових 10 kV осигурача типа ВВЦ називне струје 100 А.

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључака објекта: мерно разводне ормане (МРО) поставити у улазном холу предметног објекта.

Опис прикључка до мерног места: од ТС 10/0,4 кВ " Владе Јовановић" до ДКПК1 и ДКПК2 на спољашњој фасади предметног објекта положити два кабла типа РР00 - А; 4х240 mm^2. ДКПК1 и ДКПК2 треба да садржи 2 х (3 х НВО 400/Х А/А). Између ДКПК1 и ДКПК2 остварити резервну везу са редукованим оптерећењем од 50%. Резервне везе морају бити реализоване кабловима РР00 - А; 4х240 mm^2. Од ДКПК1 и ДКПК2 до мерно разводне ормане $МРО_{1,2}$ поставити каблове типа РР00 - А; 4х240 mm^2. Између ДКПК2 и КПКпп („противпожарни прикључак"-лифт, паник светло и др.) по систему „улаз-излаз" остварити везу каблом 1 kV NHXH FE 180/E90 4х240 mm^2. КПКпп треба да садржи 3 х НВО 400/32 А/А. Од КПКпп до МРО положити кабл 1 kV NHXH FE 180/E90 4х25 mm^2. За заштиту водова у будућој ТС 10/0,4 кВ поставити НВ осигураче од 315 А.

Мерни уређаји: за мерење утрошене ел. енергије уградити директна трофазна двотарифна електронска мултифункционална бројила активне енергије 3х230/400 V, 5 (≥60) А, 50 Hz, кл. тачности 2 са прекидачким модулом и целуларним NBIoT комуникационим модемом, које у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕДС-а у Београду, 22.08.2023. г. у материјалу: "Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система", а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести који потврђују испуњење тражених захтева.

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

мр Дочић Мирослав, дипл. ел. инж.

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-339714/2-2026
ДАТУМ: 03.08.2026
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ
НИШ, ВОЖДОВА 11А

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

У С Л О В Е

за пројектовање и извођење радова за израду урбанистичког пројекта вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности "По+П+4" (улица Степе Степановића), КП број 2524/1, 2525 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 предметних објеката, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу;
3. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
4. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија” - Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
5. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске

канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи „Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објеката ("Службени гласник РС", број 83/24 од 18.10.2024. године)“ (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 георефернцираном документу „BM INVEST GROUP' StPoslObj UL SStepanovica LE - TK trasa.dwg“ који прилажемо.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

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

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

- Унутар стамбених јединица 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 90м;
- Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогоднije место за завршетак оптичког кабла у стамбеним јединицама, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) остариле на оптималан начин.

Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стамбену јединицу 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 (ВхШхД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2m од пода;
- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта, као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ODO орман мора да буде такав да ОДО буде приступачан радницима који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима;
- Ради обезбеђења континуитета положених цеви, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану, 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 150x150мм;
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Обзиром да у близини обухата постоји изграђена ГПОН оптичка мрежа на стубовима, то се може искористити за прикључење објекта на оптичку мрежу Телекома Србија. Потребно је да се оптички кабл са стуба положи до планираног објекта на обухвату, а одатле обухватом до ОДО-а. Најјефтиније је да се ови радови изводе током изградње објеката, стога сугеришемо Инвеститору да се правовремено обрати Телекому Србија због договора и сарадње;

- Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације ОДО-а у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију коју ће изградити инвеститор (од увода у објекат до ОДО-а);
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услова, биће извршено на захтев појединачних корисника а после успостављања кабловског прикључења објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

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

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

Прилог: - „BM INVEST GROUP' StPoslObj UL SStepanovica LE - TK trasa.dwg“

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.

Telekom Srbija

Naziv objekta:
"BM INVEST GROUP" stambeno-poslovin objekat
Situacija TK trase

Razmera: 1:250

List: 1

2602
3
2
1 2601
2
1 2598
2
2600
2612
2599
2
1
2597
1
1
1 2596
1 2595
2
1
1
1
2523
2
S
P EPS
1
2524
2
P EPS
1
2525
2
1
2593
2
1
2592
P EPS
R =21m
PKO 60
20
PI 16-25
N16/22
PN4/19
P EPS
PZOK 1.8a
P EPS
PR 1=15m
PR 2=15m
R =15m
PI 4-56
R =15m
1.32+1:32
ODO 1.41
R =10m

LEGENDA
Podzemni optički P2P kabl
Nadzemni optički glavni GPON kabl
Kablovsko okno
Izvod (bakarnog kaabla) na stubu
Podzemni optički glavni GPON kabl
Nadzemni optički razvodni GPON kabl
Optički distributivni orman (ODO)
Energetski stubu u vazušnoj mreži

PKO 60
PI 16-25
20
1.32+1:32
ODO 1.41
P EPS

Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу
07.19 број 217-5575/26
Дана 10.08.2026. године
Ул. Мајора Тепић бр. 4
Л е с к о в а ц

"BM INVEST GROUP" D.O.O. LESKOVAC

ул. Учитеља Јосифа бр.1/3
Лесковац

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Захтев "BM INVEST GROUP" D.O.O. LESKOVAC, ул. Учитеља Јосифа бр.1/3, Лесковац, без броја од 29.07.2026. године.

У вези са списима предмета достављеним од стране "BM INVEST GROUP" D.O.O. LESKOVAC, ул. Учитеља Јосифа бр.1/3, Лесковац, без броја од 29.07.2026. године, који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта, укупне бруто површине 2.800м^2, спратности По+П+4, у Лесковцу, на К.П. бр.2524/1 и 2525 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, 62/23 и 91/25) и чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023).

Такса у износу од 430,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 1 Закона о републичким административним таксама (“Сл. гласник РС”, бр.43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 03/18, 50/18, 95/18, 38/19, 98/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24, 94/24, 55/25, 109/25 и 54/26).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Ненад Симић

ЈКП Водовод Лесковац

Наш знак: 88/2026 - 4655
Датум: 31.07.2026. - 07.08.2026

BM INVEST GROUP ДОО Лесковац

ул.Учитеља Јосифа 1/3
Л Е С К О В А Ц

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.4444 од 28.07.2026.год.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4, на КП бр.2524/1 и 2525 КО Лесковац.

Приложен је само ситуациони план - ИДР, од маја 2026.год, без техничког описа и детаљније разраде урбанистичког пројекта.

Нису достављене количине воде посебно за стамбени и посебно за пословни део објекта и то како за санитарне тако и за противпожарне потребе. У следећем нивоу израде пројектно техничке документације урадити хидраулички прорачун са тачно дефинисанима количинама воде за санитарне и противпожарне потребе за стамбени део и посебно за сваки локал.

ВОДОВОД

У улици Степе Степановић постоји изграђена водоводна мрежа ПЕХД Ø110 на коју се може остварити прикључак за стамбено-пословни објекат, спратности По+По+4.

Након детаљније техничке разраде у Идејном решењу, кроз локацијске услове, комунално предузеће може да дефинише услове прикључења и положај водомерних шахти на постојећу инфраструктуру.

Пречник прикључка треба дефинисати хидрауличким прорачуном.

У водомерној шахти предвидети главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде за стамбени део објекта и комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде за локал посебно.

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

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 снабдевању водом на територији града Лесковца. Положај ормарића мора бити приступачан и мора се омогућити несметано очитавање водомера.

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

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

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

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

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

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

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

НАПОМЕНА:
Инвеститор се упућује да поступи према члану 59. Одлуке о снабдевању водом на територији града Лесковца, 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 Степе Степановић постоји изграђена канализациона мрежа 220/165 на коју се може остварити прикључак за стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4.

Ревизиону канализациону шахту предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, а дефинисана у поступку уговарања на канализациону мрежу. Корисник ће израдити ревизиону шахту приликом склапања уговора за прикључење на канализациону мрежу.

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 у складу са чланом 24 и чланом 25 Одлуке о сакупљању, одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Лесковца.

Такође Одлуком о сакупљању, одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Лесковца, забрањено је одвођење атмосферских вода са кровова, дворишта, стаза и других површина корисника, као и јавних површина у јавну канализациону мрежу општег типа, односно јавну канализациину мрежу сепаратног типа за одвођење фекалних отпадних вода, у складу са чланом 19 Одлуке о сакупљању, одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Лесковца.

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

Након добијања грађевинске дозволе и изведених радова на изградњи предметног **стамбено-пословног објекта**, Инвеститор стиче право да поднесе захтев комуналном предузећу за прикључење објекта 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 уцртаним 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.

— VESIJOHTO

— KAIVANNAISJÄRJESTELMÄ



ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
ЛЕСКОВАЦ

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

Број: 4106/26

Датум: 07 -08- 2026

Лесковац

BM INVEST GROUP DOO LESKOVAC
ул. Учитеља Јосифа 1/3, 16000 Лесковац

Обратили сте нам се захтевом заведеним код ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац" под бројем 4106 од 28.07.2026. године, у коме тражите издавање Услова за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4, на КП бр.2524/1 и 2525 КО Лесковац,те су на основу тога општи подаци из захтева:

- **Инвеститор: BM INVEST GROUP DOO LESKOVAC**
- **Врста објекта: Стамбено - пословни објекат , спратности По+П+4**
- **Број катастарске/их парцеле/а на којој/има је планирана градња: на КП бр.2524/1 и 2525 КО Лесковац**
- **Број катастарске парцеле на којој се остварује саобраћајни прилаз на земљиште јавне намене, а на основу података из захтева и графичког прилога који је достављен:**

„Један колски приступ са улице Степе Степановића и један пешачки приступ такође са улице Степе Степановића са КП бр.14295 КО Лесковац;"

- **Краћи технични опис опис из Захтева који нам је достављен:**

„ Планирани вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4 пројектован је као слободностојећи, централно постављен на новоформираној грађевинској парцели која се састоји од КП бр.2524/1 и 2525 КО Лесковац, укупне површине 901 m^2. Пројектована је подземна гаража са оставама,техничком просторијом и 19 гаражних места.У приземној етажи 2 локала (планиране намене робна кућа). На типским спратовима пројектовани су станови , и то 6 станова различитих структура по етажи , што укупно износи 24 станова (нето површина 1396.76 m^2).
Приступ парцели остварује се са западне стране, из улице Степе Степановића (КП бр.14295 КО Лесковац),где је предвиђен један пешачки , један колски прилаз за паркирање у партеру и подземну гаражу.Није предвиђено кретање ватрогасног возила на парцели . Ватрогасне интервенције врше се са улице."

- **Категорија објекта: В**
  - Класификација појединих делова објекта: 112222 – стамбене зграде са три или више станова-Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана , као што су стамбени блокови , куће са апартманима и сл.у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак , преко 2000 m^2 или П+4+Пк (учешће у укупној површини објекта је 87,07%)
  - Класификациона ознака 123001 – нестамбене зграде – зграде за трговину на велико и мало – трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд, до 400m^2 и П+1 (учешће у укупној површини 12,93%)

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

У складу са: Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023). Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011), Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 19/2024), Одлуком о доношењу Прве измене и допуне сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца", бр.11/2025) и Одлуком о доношењу Првих измена и допуна сепарата о техничким условима изградње („Службени гласник града Лесковца", бр.13/2025) и на основу техничке документације **могу се издати Услови који се могу користити искључиво у сврху:**

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

1. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

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

- Грађевинска парцела (која ће се формирати од КП бр.2524/1 и 2525 КО Лесковац) се са западне стране ослања на саобраћајну површину - улицу Степе Степановића која је уписана на КП бр. 14295 КО Лесковац. Улица Степе Степановића је у фактичком стању изведена у мерама и границама КП бр. 14295 КО Лесковац, са коловозом који од асфалта, ширине 6,00m и уређеним тртоарима (поплочани бехатон плочама), променљиве ширине, где је саобраћајном сигнализацијом регулисано забрањено заустављање и паркирање возила. Улица припада примарној градској мрежи - градска саобраћајница.

- **У складу са горе наведеним, дозвољава се: један колско пешачки прилаз у западном делу парцеле**, са улице Степе Степановић, преко тротоара без упуштања ивичњака, максималне ширине 5.50m за двосмерно кретање возила. Како се овај прилаз користи за паркирање возила силазном рампом за подземни ниво објекта, односно приступ подземној гаражи, потребно је обезбедити на парцели слободан простор у габариту једног возила, за заустављање пре уласка у подземну гаражу и за укључивање на јавну саобраћајну површину. Овај колски прилаз се планира такође и за паркирање у партеру (положај прилаза као у Ситуационом плану);
- **један пешачки прилаз парцели са** улице Степе Степановића , максималне ширине 1,50m (положај пешачког прилаза као у Ситуационом плану);
- **прилаз и заустављање доставног возила за пословни простор у приземљу објекта** планирати са сопствене парцеле-уласком доставног возила на парцелу преко дозвољеног колско пешачког прилаза.

- Решење саобраћајних прилаза мора бити у складу са следећим:

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

- обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја и безбедност одвијања истог на јавном путу;
- ускладити са рачунском брзином на путу и просторним карактеристикама терена;
- исти је потребно опремити саобраћајном сигнализацијом (хоризонталном и вертикалном) - мора бити јасно уочљив и да се својим карактеристикама разликује од суседних површина других намена, а најмање да буде обележен хоризонталном саобраћајном сигнализацијом;
- приликом пројектовања и контурисања пројектно-техничких елемената, односно изградње прилаза, приоритет је безбедност одвијања саобраћаја на јавном путу;
- коловозни застор саобраћајних прилаза мора бити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут (улица) на који се врши прилаз;
- одводњавање прилагодити условима терена, а да при томе површинске воде не угрожавају јавни пут;
- Пешачке површине, у граници Урбанистичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.), са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила (јасно дефинисати кретање пешака);
- Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити у складу са неменом, према нормативу који је дат у важећем планском документу;
- Потребно је да се предвиди у даљој разради техничке документације или ограђивање парцеле или постављање баријере (стубића и сл.) на регулационој линији улице Степе Степановића, (а ван дозвољених прилаза), како би се пословном простору прилазило са парцеле, чиме би се заштитио пешачки ток у улици.
- ***1.2. Услови за извођење радова***
- Радови на јавним површинама, могући су искључиво уз претходно добијену Сагласност са условима за раскопавање јавне површине коју ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац" даје носиоцу права полагања инсталација;
- Радови на тротоарској конструкцији се изводе према предмеру за ове радове на које Сагласност даје ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац", и која врши технички надзор на извођењу истих;
- Инвеститор је дужан да о датуму почетка радова, уз позив на број и датум издавања Сагласности, најмање 5 дана пре отпочињања радова на раскопавању јавне површине извести ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац" како би надлежни надзорни органи могли да обаве неопходан увид и контролу радова;
- Инвеститор је у обавези да предузме све неопходне мере како би се осигурала безбедност свих учесника у саобраћају на предметном путу, при извођењу радова;
- Ограде и дрвеће поред улице пројектовати тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- Постојећа саобраћајна и друга сигнализација на путу не сме се оштетити или на било који начин да се угрози њена видљивост;
- Инвеститор се обавезује да уколико се појави потреба управљача пута за измештањем инсталација, исте измести о свом трошку;
- Приликом извођења радова, постојећи сливници, сливничке везе, као дрворедне саднице и др. не смеју се оштетити;
- Приликом извођења радова не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;
- Инсталације се полажу на мин. 0,80m од нивелете коловоза до коте врха цеви;

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

- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, а тамо где су урађени тротоари и коловоз обавеза је квашење и сабијање за тротоаре 40MPa, коловоза 60MPa;
- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;
- Евентуалне штете на коловозу или тротоару инвеститор је у обавези да отклони одмах, а најдаље 3 дана о свом трошку, у противном ће штете отклонити извођач радова ангажован по основу уговора о редовном одржавању путева и улица на територији града Лесковца на терет носиоца права полагања инсталација.

2. УСЛОВИ ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

- Обзиром да се од стране управљача процењује да ће формирање прилаза бити немогуће без уклањења једног стабла из дрвореда потребно је да се према **Одлуци о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца** („Службени гласник града Лесковца" број 5/2023), у даљој процедури, обратите Комисији коју образује Градско веће града Лесковца, која одлучује о уклањању стабала са јавних зелених површина (непосредно пре пријаве радова).
- 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 консататацију о испуњености услова за зелене површине на парцели. Извештај Комисије надлежно Одељење за урбанизам, као доказ доставља имаоцу јавног овлашћења.

Обрађивачи,
Марија Вулановић, дипл.инж.арх.

Марија Вулановић

Ивана Момић, дипл.инж.пејз.арх.

Директор,
Новица Николић, дипл.инж.ел.

ЈП "УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ" ЛЕСКОВАЦ

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ТОПЛАНА
ЛЕСКОВАЦ

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ДИСТРИБУЦИЈУ ТОПЛОТНЕ ЕНЕРГИЈЕ „ТОПЛАНА" ЛЕСКОВАЦ
Бр. 4112
Датум: 31.07.2026. год.

ВМ INVEST GROUP DOO
ул. Учитеља Јосифа 1/3
Лесковац

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду урбанистичког пројекта и идејног решења вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП. 2524/1 и 2525 КО Лесковац у ул. Степе Степановића у Лесковцу.

По захтеву бр.4082 од 29.07.2026.год. за израду урбанистичког пројекта и идејног решења вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП. 2524/1 и 2525 КО Лесковац у ул. Степе Степановића, издаје се

ОБАВЕШТЕЊЕ

На предметној локацији ЈКП"Топлана"Лесковац нема својих инсталација и не постоји могућност прикључења на топловодну мрежу.

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

ЈКП "Топлана" Лесковац

„YUGOROSGAZ" a.d.
Број И/И-411
Датум 10.08.2026 год.

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

Београд

ЮГОРОСГАЗ
Предприятие по строительству газопроводных систем, транспорту и торговле природным газом а.

Подносилац захтева:
„BM Invest Group" д.о.о.
Ул. Учитеља Јосифа бр.1/3
16000 Лесковац

Предмет: Услови за укрштање и паралелно вођење – израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности: По+П+4; на локацији: Лесковац, ул. Степе Степановића, к.п. бр. 2524/1 и 2525 К.О. Лесковац

Према вашем захтеву **од 03.08.2026.године,** достављамо вам

УСЛОВЕ

за укрштање и паралелно вођење – израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности: По+П+4; на локацији: Лесковац, ул. Степе Степановића, к.п. бр. 2524/1 и 2525 К.О. Лесковац:

- **Према приложеној ситуацији „ЈУГОРОСГАЗ" а.д., у деловима предметних катастарских парцела (обележен обухват на вашем захтеву) има изграђене делове дистрибутивне гасоводне мреже „ДГМ Текстилна", изведене од полиетиленских цеви, у свему као што је и приказано на изводу из геодетског снимка.**
- **Гасоводна мрежа која се налази на па предметној локацији је део дистрибутивног гасоводног система који је власништво „ЈУГОРОСГАЗ" а.д. и за који „ЈУГОРОСГАЗ" а.д. има исходовану употребну дозволу.**
- **Напомињемо да је дистрибутивна гасоводна мрежа „ДГМ Текстилна" у експлоатацији тако да свака интервенција на гасоводу изискује обуставу испоруке гаса потрошачима који су повезани на гасоводни систем и чије се напајање врши са овог дела гасоводног система као и додатне трошкове (пражњење делова гасоводне мреже) у циљу стварања безбедних услова за интервенције.**
- **Радни притисак у дистрибутивној мрежи је 2 ÷ 4 bar-a.**
- **У заштитној зони гасовода – 1m од ближе ивице цевовода - није дозвољена изградња објеката нити складиштење тешких терета.**
- **У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m без писменог одобрења оператера дистрибутивног система.**
- У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.
- Укрштања путева и пруга са гасоводом изводе се под посебним условима које издаје оператер дистрибутивног система природног гаса.
- У прилогу вам достављамо извод из геодетског снимка изграђене дистрибутивне гасоводне мреже са координатама карактеристичних тачака и апсолутном котом горње ивице гасовода.
- Просечна дубина укопавања дистрибутивне гасоводне мреже је приближно од 50÷100 cm од горње ивице цеви до нивелете терена.
- Гасовод је у рову на 30÷40 cm терена обележен упозоравајућом траком жуте боје са натписом „ГАС".

- Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

	MOP ≤ 4 bar (m)	4 bar ≤ MOP ≤ 10 bar (m)	10 bar ≤ MOP ≤ 16 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1	2	3
Гасовод од полиетиленских цеви	**1**	3	-

- Уколико се врши реконструкција или измештање осталих инфраструктурних инсталација, водити рачуна о минимално дозвољеном растојању при укрштању или паралелном вођењу са дистрибутивним гасоводом према следећој табели:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
Гасоводи међусобно	Укрштање	Паралелно вођење
Од гасовода до инсталација водовода и канализације	0,2	0,6
Од гасовода до инсталација врелловода и топловода	0,2	0,4
Од гасовода до проходних канала топлодалековода	0,3	0,5
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,5	1,0
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,3	0,6
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,3	0,5
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	0,2	0,6
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m^3	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m^3 а највише 100 m^3	-	3,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m^3	-	6,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m^3	-	15,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m^3а највише 60 m^3	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m^3	-	10,0
Од гасовода до шахтова и канала	-	15,0
Од гасовода до високог зеленила	0,2	0,3
* растојање се мери од габарита растојања	-	1,5

Растојања из овог члана могу се изузетно смањити на кратком деоницама дужине до 2 m уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

- Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ дистрибутивних гасовода, мерена од горње ивице цеви код укрштања са дугим објектима је:

Објекат	Минимална дубина укопавања (cm)	
	A	B*
до дна одводних канала путева и пруга	100	60
до дна регулисаних корита водених токова	100	50
до горње коте коловозне конструкције пута	135	135
до горње ивице прага железничке пруге	150	150
до горње ивице прага индустријске пруге	100	100
до дна нерегулисаних корита водених токова	150	100
* Примењује се само за терене на којима је за израду рова потребан експлозив		

- Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода су:

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV ≥ U	1	1
1 kV < U ≤ 20 kV	2	2
20 kV < U ≤ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему на сме се угрозити стабилност стуба.

- При изради пројектне документације водити рачуна да на местима укрштања са гасоводном инсталацијом, канализациону инсталацију по правилу постављати испод изграђене гасоводне инсталације. Уколико се мора поставити изнад, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

- **За све штете које настану приликом извођења радова одговоран је извођач радова, а трошкове њиховог отклањања сноси Инвеститор.**
- **НЕ СМЕ се почети са извођењем било каквих радова у заштитном појасу гасовода без сагласности од стране „ЈУГОРОСГАЗ“-а сходно Закону о енергетици.**

- **Уколико буде постојала заинтересованост инвеститора за прикључење објекта на дистрибутивни гасоводни систем „Југоросгаз“-а, као и да је планирано коришћење природног гаса као енергента, неопходно је да инвеститор поднесе дистрибутеру гаса Захтев за прикључење објекта ради издавања Решења о прикључењу објекта на дистрибутивну гасну мрежу и Уговора о изградњи гасног прикључка са мерно-регулационом станицом.**

- **Изградња новог прикључног гасовода адекватног капацитета (у складу са наведеним техничким могућностима) до локације, а према Закону о планирању и изградњи, Закону о енергетици и важећим планским документима, пашће на терет потенцијалног инвеститора.**
- **При изради пројектне документације треба се придржавати следећих правилника:**
  1. **Правилник о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације.**
  2. **Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (уколико је планирана котларница).**

- По изради пројекта гасних инсталација, који могу бити саставни или посебан део главног пројекта, инвеститор мора да достави 2 (два) примерка пројекта на сагласност дистрибутеру гаса у циљу провере испуњености услова при пројектовању из горе наведених правилника.
- По исходовању Решења о прикључењу, инвеститор је у обавези да са дистрибутером гаса потпише уговор о регулисању имовинско правних односа неопходних за изградњу прикључка и смештај мерно-регулационе станице.

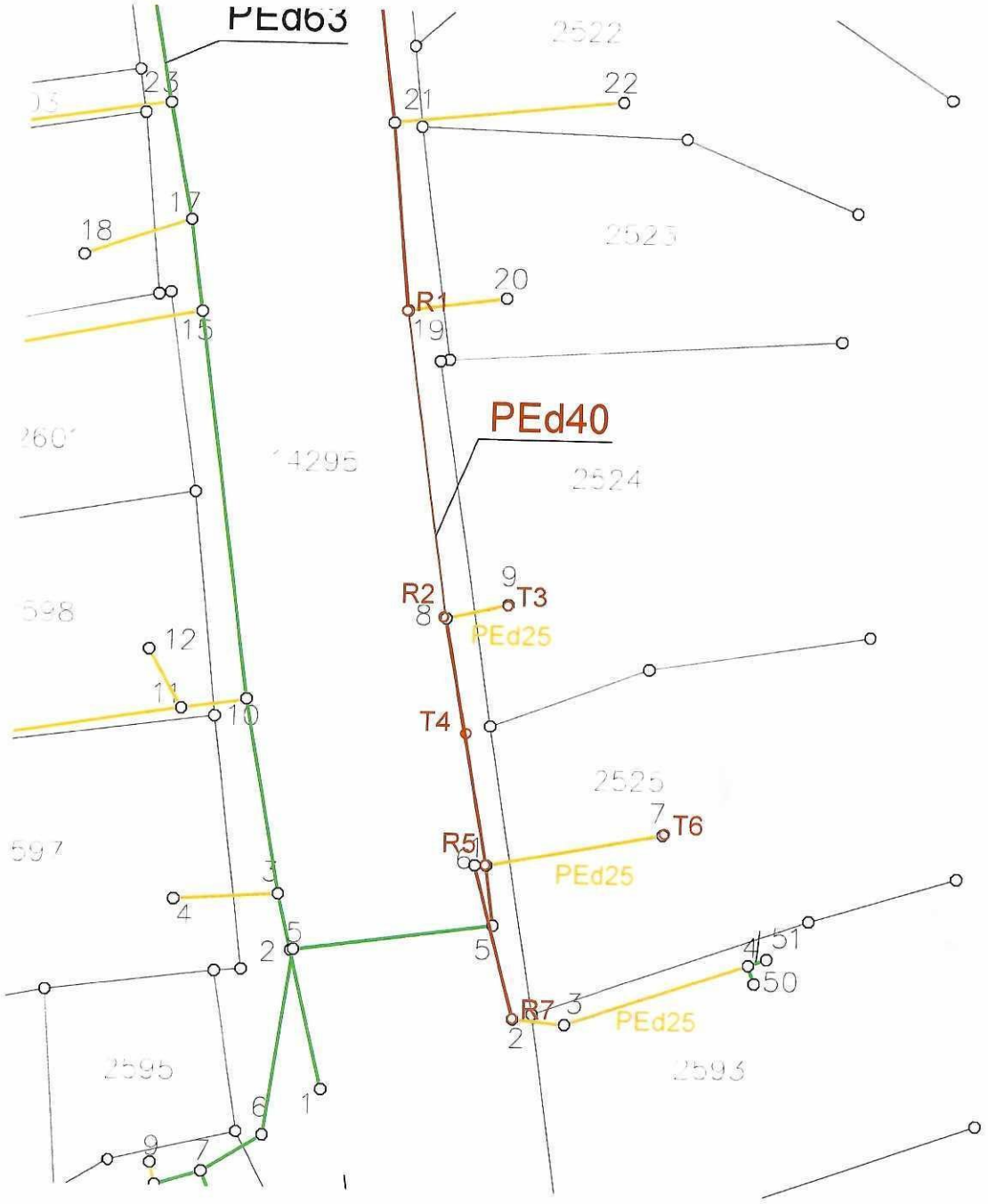
- Рок услова је годину дана од дана издавања.

- За евентуална обавештења можете се обратити „ЈУГОРОСГАЗ”-у.
  Контакт особе: Н. Дакић тел.: 063 1033139 и М. Бугариновић, тел.: 063 1033166

Нишу, 08.08.2026.

„ЈУГОРОСГАЗ“ а.д. Београд

Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. ЈУГОРОСГАЗ 4 Beograd



KOORDINATE TAČAKA DGM

OZNAKA	Y	X
R1	7577741.99	4762172.95
R2	7577744.31	4762157.24
T3	7577747.59	4762157.89
T4	7577745.62	4762151.29
R5	7577746.79	4762144.55
T6	7577756.03	4762146.35
R7	7577748.40	4762136.70

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor:	BM INVEST GROUP DOO Leskovac, Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac, PIB 111334071
Objekat:	Višeporodični stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Za građenje / izvođenje radova:	nova gradnja

Glavni projektant:	Slaviša Kondić, dipl. inž. arh.,
Broj licence:	300 M552 13
Potpis:	

Broj tehničke dokumentacije:	025/26-IDR/0
Mesto i datum:	Niš, septembar 2026. god.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima
0.7.	Opšti podaci o objektu
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta
0.10	Grafički prilozi

0.3. ODLUKA O IMENOVANjU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. 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, 91/2025 i 80/2026) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata (“Sl. glasnik RS”, br. 73/19) kao:

G L A V N I P R O J E K T A N T

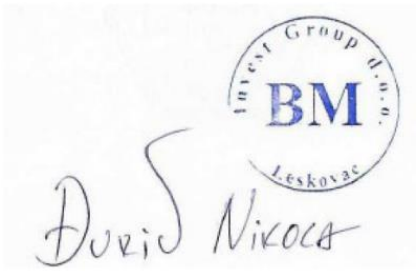
za izradu Idejnog rešenja za izgradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac, određuje se:

Slaviša Kondić, dipl.inž.arh. 300 M552 13

Investitor: BM INVEST GROUP DOO Leskovac,
Učitelja Josifa 1/3
16000 Leskovac

Odgovorno lice / zastupnik: Nikola Đurić

Potpis:



Mesto i datum: Niš, septembar 2026. god.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENjA

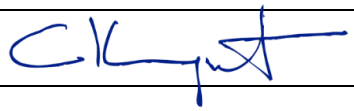
Glavni projektant Idejnog rešenja za izgradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac

Slaviša Kondić, dipl.inž.arh.

I Z J A V Lj U J E M

da su delovi Idejnog rešenja međusobno usaglašeni i da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta.

0.	GLAVNA SVESKA	broj: 025/26-IDR/0
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	broj: 025/26-IDR/1

Glavni projektant IDR:	Slaviša Kondić, dipl.inž.arh.
Broj licence:	300 M552 13
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	025/26-IDR/0
Mesto i datum:	Niš, septembar 2026. godine

0.4. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	broj: 025/26-IDR/0
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	broj: 025/26-IDR/1

0.5. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant :	Slaviša Kondić, dipl. inž. arh.
Broj licence:	300 M552 13
Lični pečat:	Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:	Teking doo, Niš Bulevar Nemanjića 87, Niš - Medijana
Odgovorni projektant :	Slaviša Kondić, dipl. inž. arh.
Broj licence:	300 M552 13
Lični pečat:	Potpis:



0.6. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodnostojeći objekat	
vrsta radova :	Nova gradnja	
kategorija objekta:	**V**	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	87.07%	112222 – Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak, preko 2.000m2 ili P+4+Pk (PS)
	12.93%	123001 – Trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, sajamske hale, prostori za aukcije i izložbe, zatvorene pijace, servisne stanice za motorna vozila itd, do 400 m2 i P+1
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije 3 (“Službeni glasnik Grada Leskovca” broj 7/14)	
mesto:	Stepe Stepanović, Leskovac	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekta:	k.p.br. 2524/1 i 2525, K.O. Leskovac	

PRIKLjUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Elektroenergetska distributivna mreža	
Ukupni kapacitet	**Jednovremena snaga 329.31kW**
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	trofazna dvotarifna brojila - 30 kom. merna grupa - 1 kom.
Način grejanja	Na električnu energiju
Potreban energetski kapacitet za različite namene (razvrstano po ulazima)	Stanovi 17,25kW (25A) – 24 kom. Lift 17,25kW (25A) – 1 kom. Lokali 17,25 kW (25A) – 2 kom. Hidrant 13,80kW (20A) – 1 kom. Hidrofor 17,25kW (25A) – 1 kom. Podzemna garaža 34,50kW (50A) – 1 kom.

Potreban energetski kapacitet za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	Zajednička potrošnja stambenog dela 11,04kW (16A) – 1 kom.
Podaci o priključcima postojećih ovjekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Netipični potrošači	/
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	/
Druga infrastruktura	
priključak na telekomunikacionu mrežu	U svemu prema budućim uslovima Telekoma Srbije
priključak na vodovodnu mrežu	U svemu prema uslovima JP "Vodovod" Leskovac
priključak na kanalizacionu mrežu	U svemu prema uslovima JP "Vodovod" Leskovac
priključak na toplovodnu mrežu	Nema priključka na toplovodnu mrežu
priključak na gasovod	Nema priključka na gasovod

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	901.00 m2
	ukupna BRGP nadzemno:	2063.17m^2
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	2812.92m^2
	ukupna NETO površina:	2455.08m^2
	površina prizemlja:	263.81m^2
	površina zemljišta pod objektima/zauzetost:	449.84m^2 49.92%
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Po+P+4
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Visina objekta – +14.82m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Visina objekta – 242.02mnv
	spratna visina:	3.00m (podrum), 3.24m (prizemlje), 2.84m (stambeni spratovi)
posebni delovi objekta:	broj stanova:	24
	broj poslovnih prostora:	2
	broj garaža/garažnih mesta	/
	broj parking mesta:	19 parking mesta u podzemnoj garaži i 7PM u parteru; ukupno 26PM
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Kontakna fasada
	orijentacija slemena:	/
	nagib krova:	ravan krov 1%
	materijalizacija krova:	Ravan krov, Hidroizolaciona membrana

Procenat zelenih površina:		11.10%
indeks zauzetosti:		49.92%
indeks izgrađenosti:		2.28
predračunska vrednost objekta:		/

0.7. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Investitor:	BM INVEST GROUP DOO Leskovac, Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac
Objekat:	Višeporodični stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Za građenje/izvođenje radova:	nova gradnja

OPŠTE

U skladu sa projektnim zadatkom investitora, važećom regulativom i Planom generalne regulacije 3 ("Službeni glasnik Grada Leskovca" broj 7/14), izrađeno je Idejno rešenje za potrebe izgradnje Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac.

LOKACIJA

Višeporodični stambeno - poslovni objekat spratnosti Po+P+4, projektovan je u Leskovcu, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac. Površina k.p.br. 2524/1 K.O. Leskovac iznosi 463.00m², površina k.p.br. 2525 K.O. Leskovac 438.00m². Od navedenih katastarskih parcela predlogom parcelacije formira se nova parcela GP1 ukupne površine 901.00m², koja je predmet ovog idejnog rešenja. Predmetne parcele se nalaze u celini 4, bloku 24, u zoni porodičnog stanovanja gde je urbanom transformacijom moguća izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja.

Planirani objekat ima obezbeđen pristup sa zapadne strane iz ulice Stepe Stepanovića (k.p.br. 14295 K.O. Leskovac), gde je predviđen jedan pešački, jedan kolski prilaz za parkiranje u parteru i podzemnu garažu. Sa severne strane parcela se graniči sa parcelom k.p.br. 2523. Sa južne strane parcela naleže na k.p.br. 2593, a sa istočne strane naleže na k.p.br. 2524/2 i k.p.br. 2526 KO Leskovac.

Povlačenje građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju definisano planskim dokumentom, u slučaju izgradnje višeporodičnog objekta, građevinska linija se povlači od regulacione linije za 3m.

Predmetna GP1 se sa severne strane parcela se graniči sa parcelom k.p.br. 2523. Sa južne strane parcela naleže na k.p.br. 2593, a sa istočne strane naleže na k.p.br. 2524/2 i k.p.br. 2526 KO Leskovac i sa zapadne strane sa k.p.br. 14295 K.O. Leskovac, ulicom Stepe Stepanovića.

U skladu sa planskim dokumentom predviđen je parking prostor u okviru građevinske parcele, po normativu 1 PM na jednu stambenu jedinicu i na 150m2 poslovnog prostora (prodavnice – robne kuće) 1PM.

Potrebno je 26 parking mesta, po kriterijumu jedno parking mesto po stanu i 2 parking mesta za poslovne prostore, neto površine 206.34m2.

Od ukupnog broja parking mesta 2 su predviđena za osobe sa invaliditetom i pozicionirana su u podzemnoj garaži. Projektom je predviđeno 26 parking mesta.

Zelene površine smeštene su u jugozapadnom i severoistočnom delu parcele. Površina zelenila na parceli iznosi 99.65m2, što je 11.10%. Pored zelenih površina mestimično se planira se i visoko listopadno zelenilo.

Pregled urbanističkih parametara dat je u Tabeli 6.

	Planom predviđeno	Ostvareno
Površina katastarske parcele	**-**	**901.00 m2**
Ukupna površina pod objektom	**-**	**449.84m2**
Indeks zauzetosti	**max. 50%**	**49.92%**
Ukupna BRGP nadzemno	**-**	**2063.17m2**
Ukupna bruto površina	**-**	**2812.92m2**
Indeks izgrađenosti	**-**	**2.28**
Ukupna neto površina	**-**	**2455.08 m2**
Zelene površine	**-**	**99.65 m2**
Spratnost objekta	**max. Po+P+4**	**Po+P+4**
Visina objekta	**-**	**14.82m**
Procenat zelenih površina	**min. 10%**	**11.10%**
Broj parking mesta	**min. 26**	**26**
Broj stanova	**-**	**24**
Broj lokala	**-**	**2**

Tabela 6 - pregled površina i urbanističkih parametara

FUNKCIJA

Predmet idejnog rešenja je izgradnja novog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4.

Podrum (na koti -3.00m, 224.20m.n.v.) sadrži podzemnu garažu sa 19 parking mesta, stanarske ostave i tehničke prostorije.

Etaža prizemlja projektovana je na koti 0.00m (227.20 m.n.v.). U sklopu prizemlja projektovana su 2 lokala kao i ulaz sa vetrobranom, stepeništem i liftom.

Etaže 1, 2, 3 i 4 su projektovane kao tipske, sa po šest stambenih jedinice na istoj. Ukupan broj stanova u objektu je 24.

Pregled površina po etažama dat je u tabeli 7.

Etaža	Pneto (m2)	Pbruto (m2)
Podrum	705.68	749.75
Prizemlje	235.34	263.81
I sprat	378.20	449.84
II sprat	378.62	449.84
III sprat	378.62	449.84
IV sprat	378.62	449.84
Ukupno	**2455.08**	**2812.92(BRGP 2063.17)**

Tabela 7 - pregled površina po etažama

KONSTRUKCIJA

Planirani konstruktivni sistem objekta je skeletni, sa armirano betonskim stubovima i gredama. Međuspratna konstrukcija je projektovana kao armiranobetonska ploča. Konstruktivni elementi i njihove dimenzije biće obrađeni statičkim proračunom i projektom konstrukcije. Krov je predviđen kao

ravan neprohodan krov. Spratna visina podruma u delu ispod stambenih jedinica je 300cm, prizemlja 324cm i spratova 284 cm.

MATERIJALIZACIJA

Fasadni zidovi su višeslojni, od giter blokova debljine 20cm sa odgovarajućom termoizolacijom i završnom obradom u kontaktnoj fasadi ili od alu bond „sendvič“ panela. Debljina termoizolacije u skladu sa budućim elaboratom energetske efikasnosti. Završna obrada neprohodnog ravnog krova je hidroizolaciona membrana.

Pregradni zidovi se izrađuju od opekarskog giter bloka debljine d=20cm i opekarskih blokova d=12.0cm. U sanitarnim čvorovima i kuhinji predviđeno je oblaganje zidova granitnom keramikom na lepku. Sanitarne čvorove i tuševe potrebno je hidroizolovati odgovarajućim hidroizolacionim premazom.

Podovi podruma izvode se kao podovi na tlu (kontra ploči). Preko sloja šljunka, PE folije i podložnog betona d=5cm (10cm) izvodi se hidroizolaciona membrana, armirano-betonska kontra ploča debljine po budućem statičkom proračunu. Svi podovi na međuspratnim konstrukcijama projektovani su kao plivajući podovi. Završna obrada podova u zajedničkim delovima objekta, hodnicima i stepenišnom prostoru je od granitne keramike. U stambenim jedinicama, završna obrada podova je parket u dnevnim sobama, trpezarijama i spavaćim sobama, a granitna keramika u kuhinjama i kupatilima.

PARKIRANjE

U skladu sa projektnim zadatkom investitora, važećom regulativom i Planom generalne regulacije 3 (“Službeni glasnik Grada Leskovca” broj 7/14), potrebno je obezbediti 26 parking mesta, 2 PM za lokale i 24 PM za stanove. Projektovana su 26 parking mesta, od toga 19 parking mesta u podzemnoj garaži i 7 parking mesta u parteru. Dva parking mesta u podzemnoj garaži su projektovana za osobe sa invaliditetom.

ZELENILO

Planska uslovljenost za zelene površine u pogledu procentualnog odnosa zastupljenosti iste je data kao minimum od **10%**, 15 % optimalno od površine parcele.

Zelene površine smeštene su u jugozapadnom i severoistočnom delu parcele. Površina zelenila na parceli iznosi 99.65m2, što je 11.10%. Pored zelenih površina mestimično se planira se i visoko listopadno zelenilo.

EKOLOŠKI INDEKS

U skladu sa važećim planskim dokumentom i Separatom o tehničkim uslovima („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 19/2024 i 11/2025), kao i obavezom primene ekološkog indeksa kao dodatnog urbanističkog parametra, na predmetnoj parceli je planirano uređenje zelenih i slobodnih površina koje odgovara savremenim zahtevima održivog razvoja i unapređenja životne sredine.

Zelene površine se tretiraju kao sastavni element parcele i oblikuju se u vidu različitih vegetacionih i površinskih formi – od travnatih površina u direktnom kontaktu sa tlom, preko drvenaste vegetacije, do zelenih krovova i propusnih zastora. Sve površine koje učestvuju u cirkulaciji vode, pružaju hladovinu, filtriraju vazduh i vizuelno obogaćuju prostor tretiraju se kao ekološki funkcionalne površine (EFP) i ulaze u obračun ekološkog indeksa (EI), koji omogućava kvalitativnu procenu uređenosti zelene infrastrukture na parceli.

EFP1 – Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom – 72.56 m2

EFP3-1 – Drveće sa prečnikom krošnje do 3m – 5 kom.

EFP5-1– Zelene površine na podzemnom objektu – do 80cm. – 27.09 m2

EFP6 - Površine pod delimično propusnim zastorom (raster ploče) – 127.71 m2

EFP9 - Površine pod nepropusnim zastorom (asfalt, beton...) – 331.00 m2

EI=(EFP1xTF1+EFP3-1xTF3-1+EFP5-1xTF5-1+EFP6xTF6+EFP9xTF9)/Pparcele

EI=(72.56m2x1 + 5x0.3 + 27.09m2x0.4 + 127.71m2x0.3 + 331.00 m2x0)/901 m2 =123.209/901= 0.1367

Nivo ozelenjenosti = Ekološki indeks (EI)h100

EI = 0,1367x100 = 13.67

INSTALACIJE

Predviđene su instalacije vodovoda i kanalizacije, elektroenergetske, telekomunikacione i signalne, kao i instalacije ventilacije. U zimskim mesecima predviđeno je grejanje na klima uređaje.

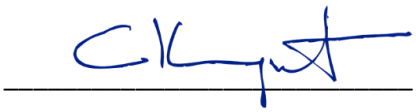
ZAŠTITA OD POŽARA

U pogledu zaštite od požara objekat je projektovan u skladu sa važećom regulativom, sa adekvatnim putevima za evakuaciju iz objekta, kao i svim potrebnim sistemima i opremom za zaštitu od požara.

ENERGETSKA EFIKASNOST

Objekat je projektovan u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada (Službeni glasnik RS, broj 061/2011 od 19.08.2011. godine).

Odgovorni projektant:



Slaviša Kondić, dipl.inž.arh,

Licenca br. 300 M552 13

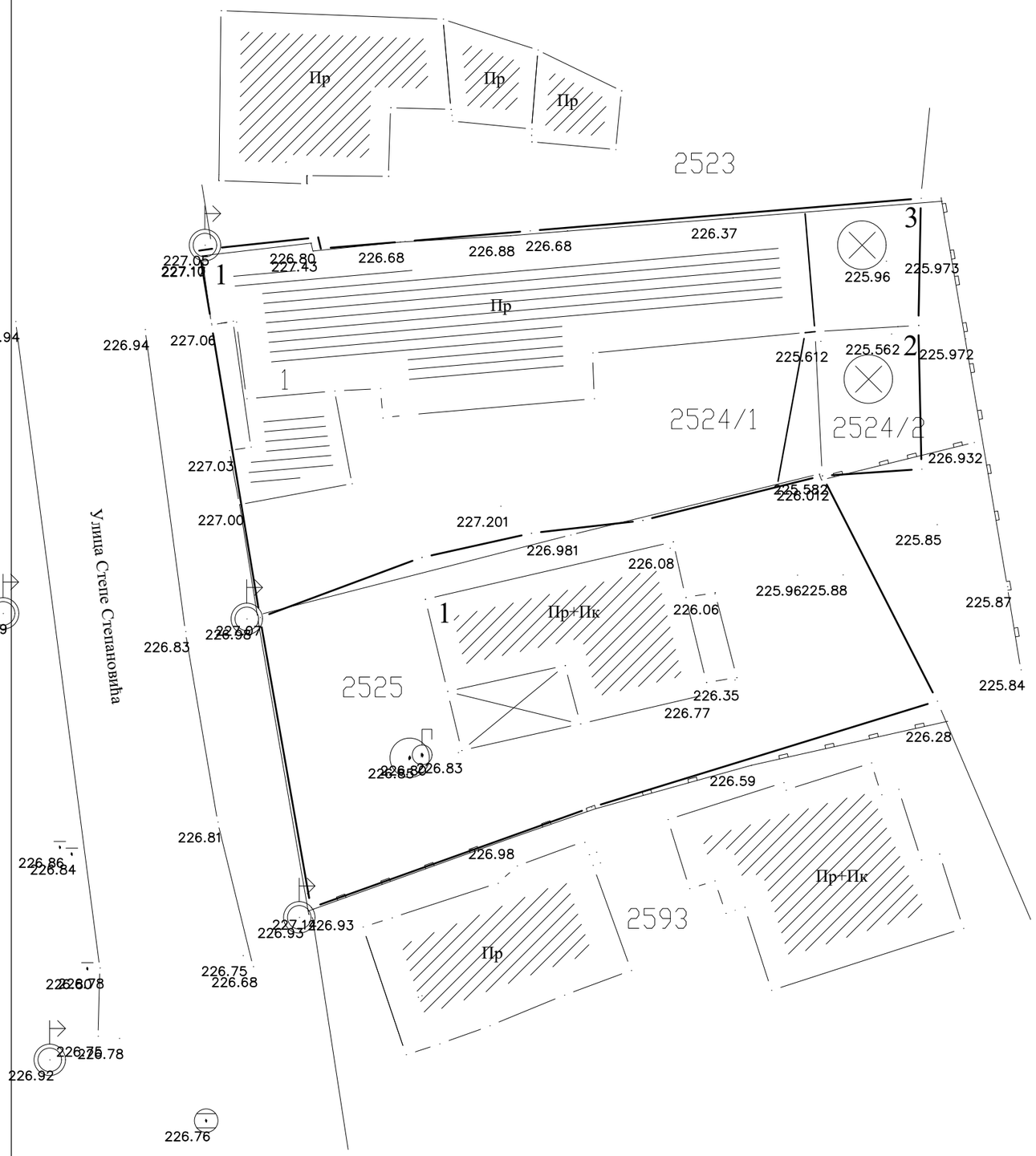
0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

	NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
	Stanovi			
1	Stan s1	Prvi sprat	Dvoiposoban	58.76m²
2	Stan s2	Prvi sprat	Jednoiposoban	46.18m²
3	Stan s3	Prvi sprat	Dvoiposoban	58.72m²
4	Stan s4	Prvi sprat	Dvosoban	49.90m²
5	Stan s5	Prvi sprat	Trosoban	73.98m²
6	Stan s6	Prvi sprat	Dvoiposoban	62.10m²
7	Stan s7	Drugi sprat	Dvoiposoban	58.76m²
8	Stan s8	Drugi sprat	Jednoiposoban	46.18m²
9	Stan s9	Drugi sprat	Dvoiposoban	58.72m²
10	Stan s10	Drugi sprat	Dvosoban	49.90m²
11	Stan s11	Drugi sprat	Trosoban	73.98m²
12	Stan s12	Drugi sprat	Dvoiposoban	62.52m²
13	Stan s13	Treći sprat	Dvoiposoban	58.76m²
14	Stan s14	Treći sprat	Jednoiposoban	46.18m²
15	Stan s15	Treći sprat	Dvoiposoban	58.72m²
16	Stan s16	Treći sprat	Dvosoban	49.90m²
17	Stan s17	Treći sprat	Trosoban	73.98m²
18	Stan s18	Treći sprat	Dvoiposoban	62.52m²
19	Stan s19	Četvrti sprat	Dvoiposoban	58.76m²
20	Stan s20	Četvrti sprat	Jednoiposoban	46.18m²
21	Stan s21	Četvrti sprat	Dvoiposoban	58.72m²
22	Stan s22	Četvrti sprat	Dvosoban	49.90m²
23	Stan s23	Četvrti sprat	Trosoban	73.98m²
24	Stan s24	Četvrti sprat	Dvoiposoban	62.52m²
	Ukupna P stanova			1399.82m²
	Poslovanje			
L1	Lokal 1	Prizemlje		101.46m²
L2	Lokal 2	Prizemlje		104.88m²
	Ukupna P lokala			206.34 m²
	Garažna mesta			
1	Garažno mesto 1	Podrum		18.50m²
2	Garažno mesto 2	Podrum		11.50m²
3	Garažno mesto 3	Podrum		11.50m²
4	Garažno mesto 4	Podrum		11.50m²
5	Garažno mesto 5	Podrum		11.50m²
6	Garažno mesto 6	Podrum		11.50m²
7	Garažno mesto 7	Podrum		11.50m²
8	Garažno mesto 8	Podrum		12.00m²

9	Garažno mesto 9	Podrum	12.00m²
10	Garažno mesto 10	Podrum	17.90m²
11	Garažno mesto 11	Podrum	11.50m²
12	Garažno mesto 12	Podrum	11.04m²
13	Garažno mesto 13	Podrum	11.04m²
14	Garažno mesto 14	Podrum	11.04m²
15	Garažno mesto 15	Podrum	11.04m²
16	Garažno mesto 16	Podrum	11.04m²
17	Garažno mesto 17	Podrum	11.50m²
18	Garažno mesto 18	Podrum	12.00m²
19	Garažno mesto 19	Podrum	12.00m²

0.10. GRAFIČKI PRILOZI

S01- Situacioni plan – postojeće stanje	R 1:250
S02 – Situacioni plan sa osnovom krova	R 1:250
S03 – Situacioni plan sa osnovom prizemlja	R 1:250
S04 – Situacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja	R 1:250
S05 – Situacioni plan sa prikazom sinhron-plana instalacija	R 1:250
02 – Osnova podruma	R 1:200
03 – Osnova prizemlja	R 1:200
04 – Osnova I sprata	R 1:200
05 – Osnova ll, lll I lV sprata	R 1:200
06 – Osnova krova	R 1:200
07 – Presek 1-1	R 1:200
08 – Presek 2-2	R 1:200



2526

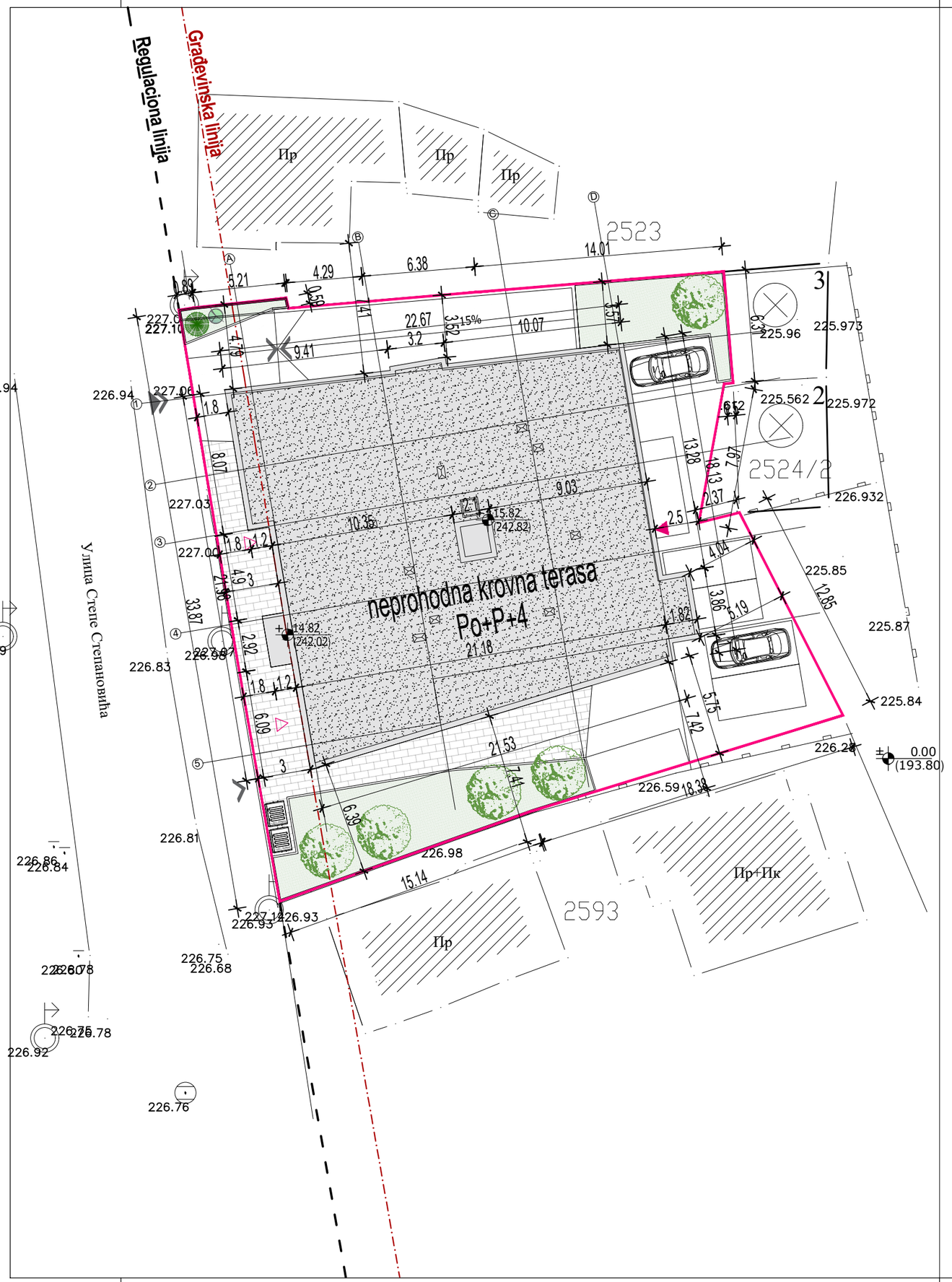
S

*NAPOMENA: SVI POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI SE UKLANJAJU!

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta 0 - GLAVNA SVESKA
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	glavni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež SITUACIONI PLAN POSTOJEĆE STANJE
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:250 / crtež br. s01

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



URBANISTIČKI PARAMETRI	planom predviđeno	ostvareno
P parcele		901.00m^2
P horizontalne projekcije objekta		449.84 m^2
P bruto ukupno		2812.92 m^2
Bruto razvijena građevinska površina		2063.17 m^2
P neto ukupno		2455.08 m^2
Spratnost	Po+P+4	Po+P+4
Visina objekta		14.82 m
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.92%
Indeks izgrađenosti		2.28
Broj stanova	min. 24	24
Broj lokala	min. 2	2
Broj parking mesta	min. 26	26
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupan procenat zelenih površina		99.65m^2 (11.10%)
Ekološki indeks		13.67
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	STANOVANJE 87.07%	112222
	POSLOVANJE 12.93%	123001

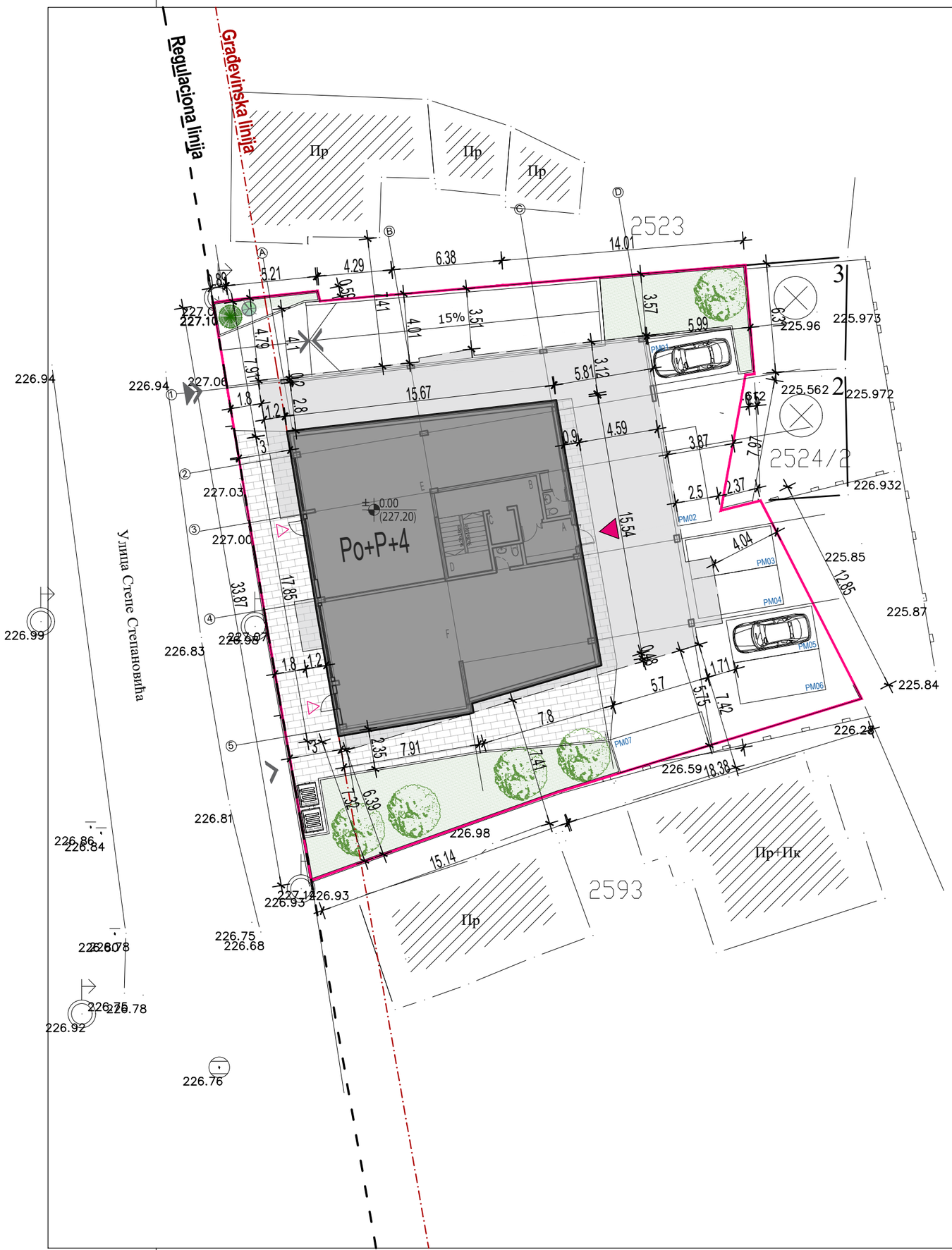
LEGENDA

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 225.85 — DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 2524/1 — BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U OBJEKAT-stanari
- ULAZ U OBJEKAT-lokali
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- LIŠĆARSKO ZELENILO
- KONTEJNER ZAPREMINE 1100 LITARA

investitor: BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac	objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
teking architecture, ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija, +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	glavni projektant: **dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež: SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVIH RAVNI
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:250 / crtež br. s02

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



URBANISTIČKI PARAMETRI	planom predviđeno	ostvareno
P parcele		901.00m^2
P horizontalne projekcije objekta		449.84 m^2
P bruto ukupno		2812.92 m^2
Bruto razvijena građevinska površina		2063.17 m^2
P neto ukupno		2455.08 m^2
Spratnost	Po+P+4	Po+P+4
Visina objekta		14.82 m
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.92%
Indeks izgrađenosti		2.28
Broj stanova	min. 24	24
Broj lokala	min. 2	2
Broj parking mesta	min. 26	26
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupan procenat zelenih površina		99.65m^2 (11.10%)
Ekološki indeks		13.67
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	STANOVANJE 87.07%	112222
	POSLOVANJE 12.93%	123001

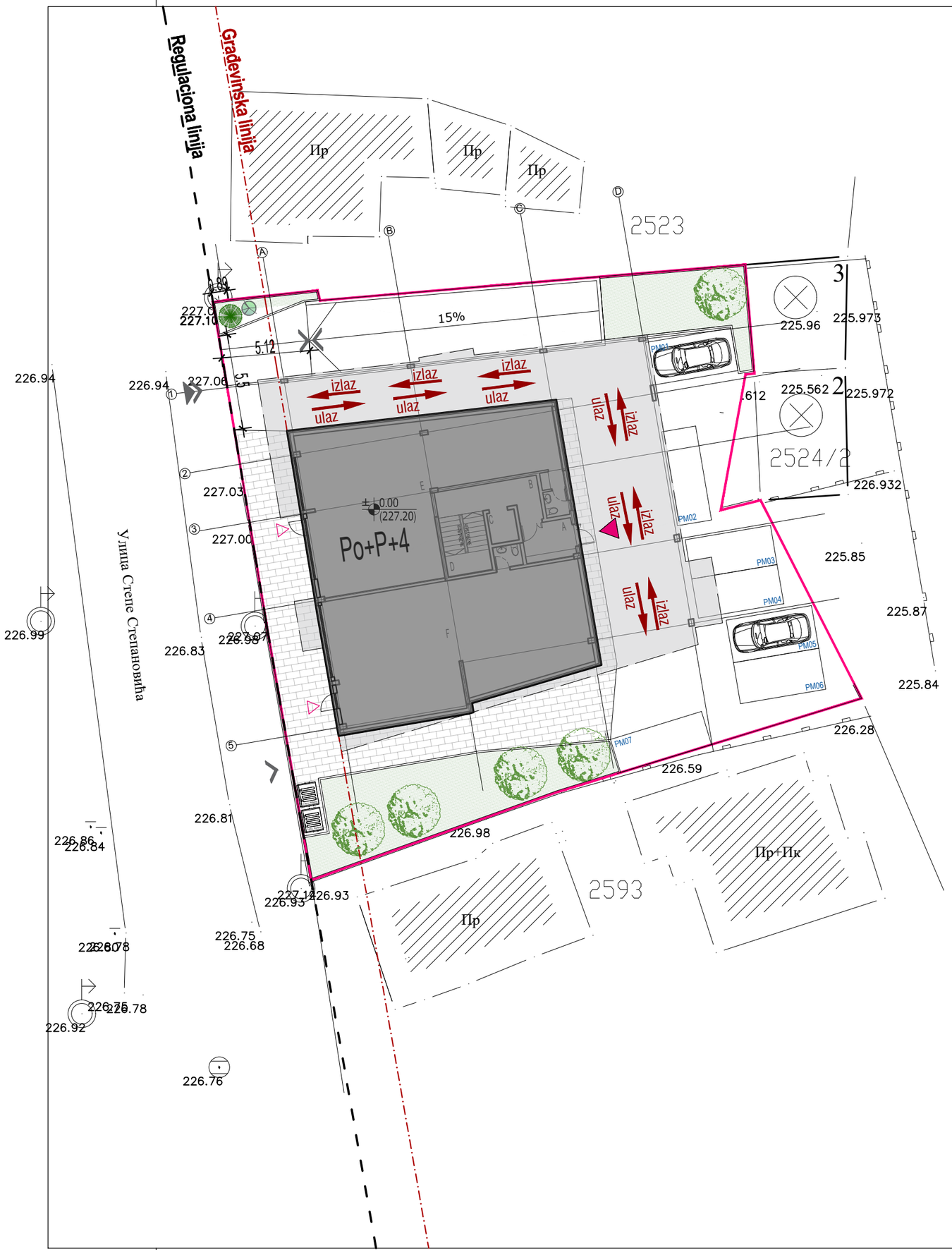
LEGENDA

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 225.85 — DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 2524/1 — BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U OBJEKAT-stanari
- ULAZ U OBJEKAT-lokali
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- LIŠĆARSKO ZELENILO
- KONTEJNER ZAPREMINE 1100 LITARA

investitor: BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac	objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**	oznaka-naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
teking architecture, ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija, +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	glavni projektant: **dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13**	vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant: Marija Marinković, m.i.a.	crtež: SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA
	projektant: Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant: Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant:	datum: septembar 2026. / razmera: 1:250 / crtež br. s03

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



S

LEGENDA

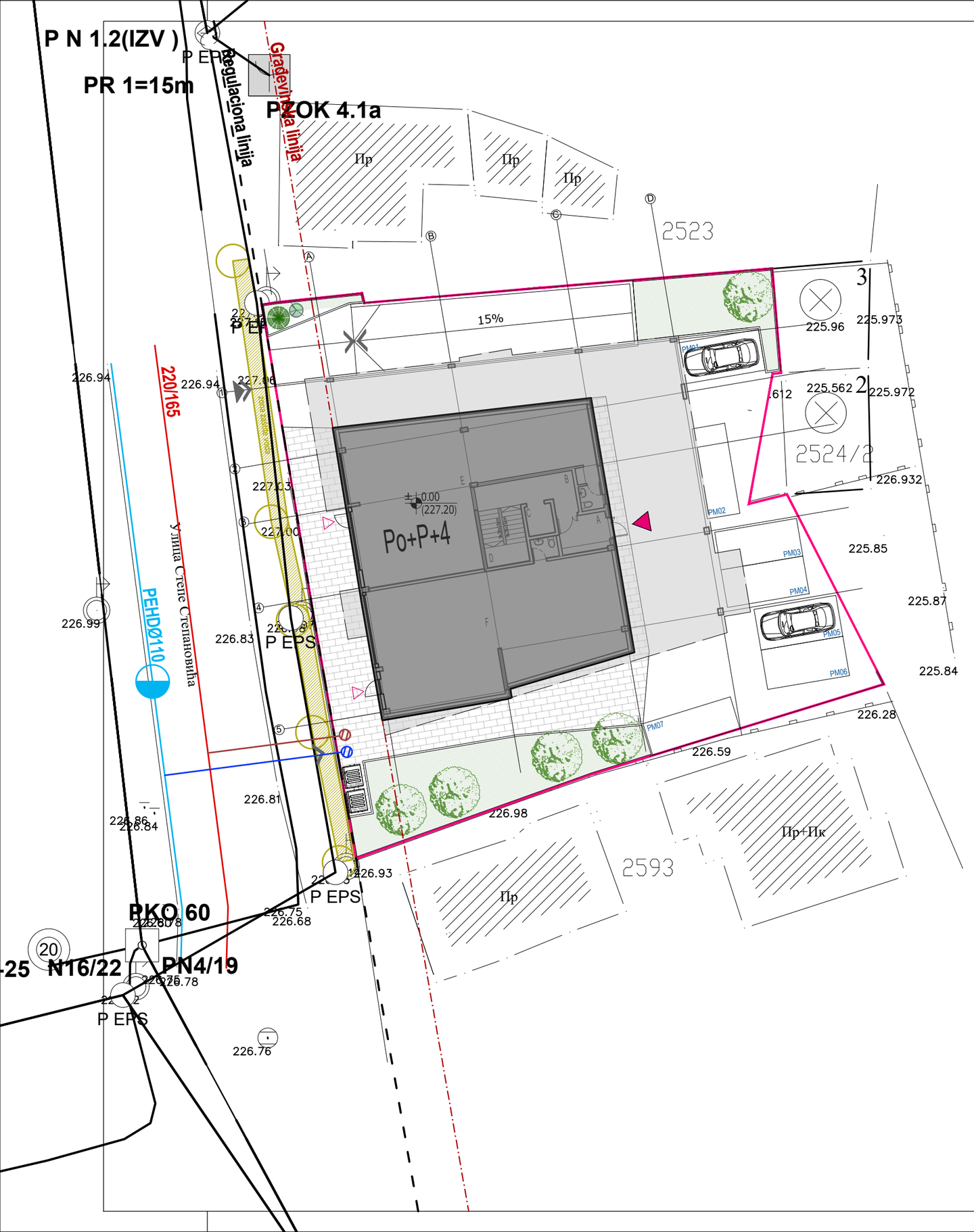
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 225.85 — DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 2524/1 — BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U OBJEKAT-stanari
- ULAZ U OBJEKAT-lokali
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- LIŠĆARSKO ZELENILO
- KONTEJNER ZAPREMINE 1100 LITARA
- ulaz / izlaz — KRETANJE VOZILA

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele		901.00m^2
P horizontalne projekcije objekta		449.84 m^2
P bruto ukupno		2812.92 m^2
Bruto razvijena građevinska površina		2063.17 m^2
P neto ukupno		2455.08 m^2
Spratnost	Po+P+4	Po+P+4
Visina objekta		14.82 m
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.92%
Indeks izgrađenosti		2.28
Broj stanova	min. 24	24
Broj lokala	min. 2	2
Broj parking mesta	min. 26	26
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupan procenat zelenih površina		99.65m^2 (11.10%)
Ekološki indeks		13.67
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	STANOVANJE 87.07%	112222
	POSLOVANJE 12.93%	123001

investitor: BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac	objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	glavni projektant: **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež: SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:250 / crtež br. s04

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



LEGENDA -
Telekom

- Podzemni optički P2P kabl
- Nadzemni optički glavni GPON kabl
- Podzemni optički glavni GPON kabl
- Nadzemni optički razvodni GPON kabl

PKO 60 — Kablovsko okno

PI 16-25 — (20) Izvod (bakarnog kabla) na stubu

P EPS — Energetski stub u vazdušnoj mreži

1.32+1.32 ODO 1.41 — Optički distributivni orman (ODO)

- VODOVODNA MREŽA
- priključni vodovod
- KANALIZACIONA MREŽA
- priključna kanalizacija
- JUGOROZ GAS

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele		901.00m^2
P horizontalne projekcije objekta		449.84 m^2
P bruto ukupno		2812.92 m^2
Bruto razvijena građevinska površina		2063.17 m^2
P neto ukupno		2455.08 m^2
Spratnost	Po+P+4	Po+P+4
Visina objekta		14.82 m
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.92%
Indeks izgrađenosti		2.28
Broj stanova	min. 24	24
Broj lokala	min. 2	2
Broj parking mesta	min. 26	26
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupan procenat zelenih površina		99.65m^2 (11.10%)
Ekološki indeks		13.67
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	STANOVANJE 87.07%	112222
	POSLOVANJE 12.93%	123001

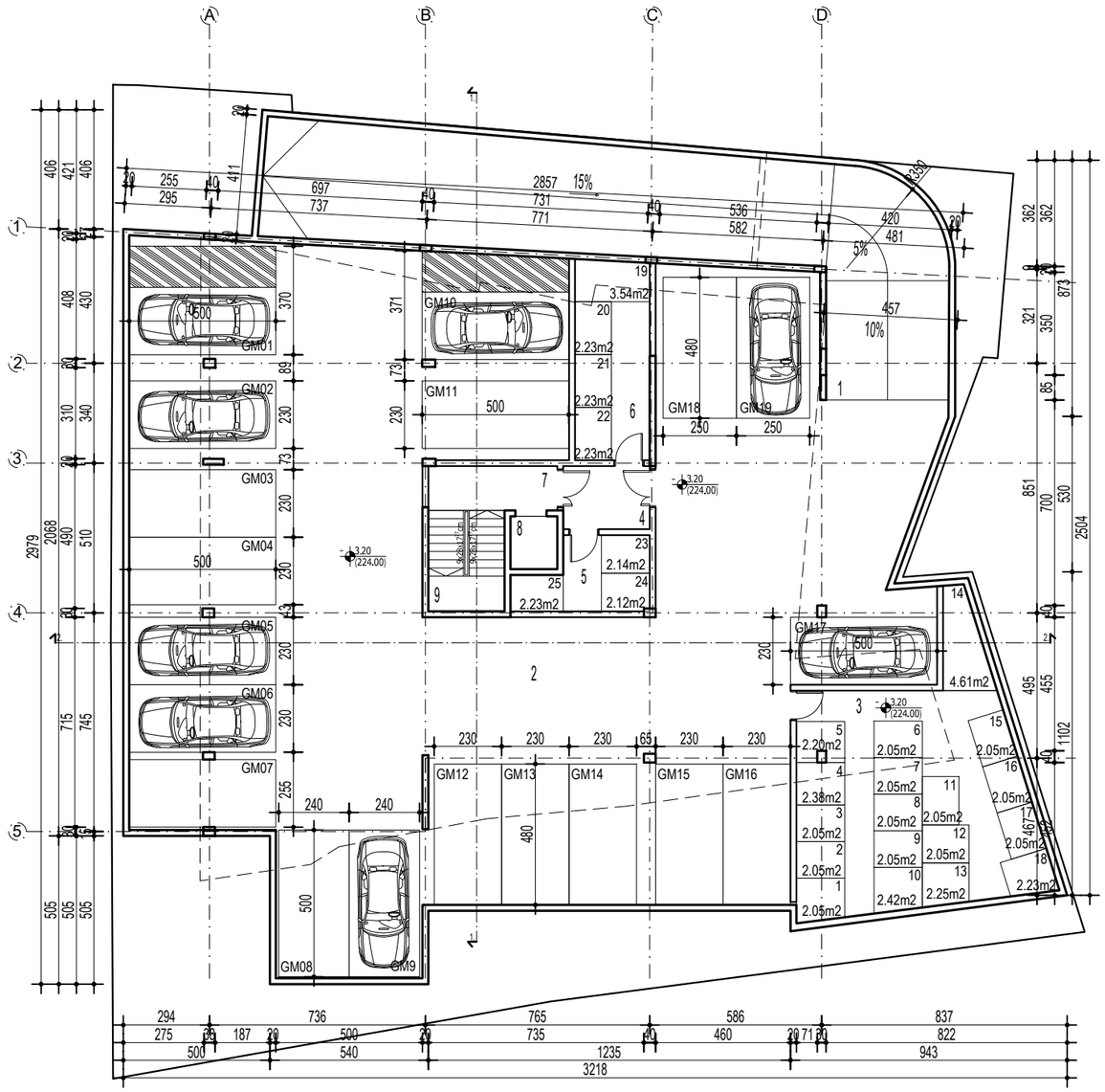
LEGENDA

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 225.85 — DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 2524/1 — BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U OBJEKAT-stanari
- ULAZ U OBJEKAT-lokali
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- LIŠĆARSKO ZELENILO
- KONTEJNER ZAPREMINE 1100 LITARA

investitor: BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac	objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
teking architecture, ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija, +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	glavni projektant: **dr Slaviša Kondić, d.i.a. licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež: SITUACIONI PLAN SA PRIKAZOM SINHRON PLANA INSTALACIJA
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:250 / crtež br. s05

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)

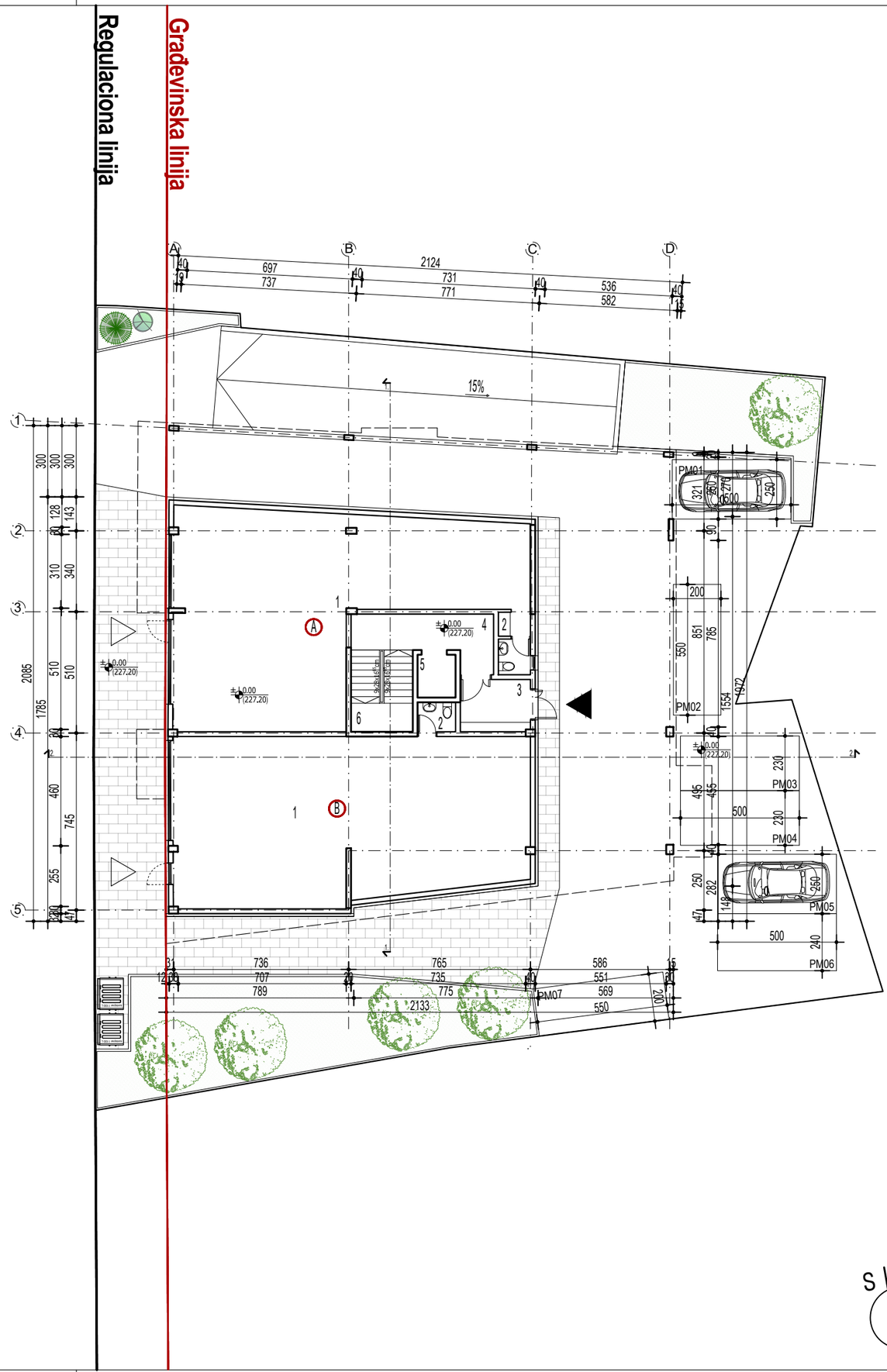


	PODRUM	
1	Rampa	104.12
2	Garaža	486.04
3	Ostave	63.32
4	Prostor sa natpritiskom	6.34
5	Ostave	9.88
6	Ostave	17.31
7	Hodnik	6.85
8	Lift	2.88
9	Stepenište	8.94
P neto ukupno m^2		705.68
P Bruto ukupno m^2		749.75

investitor: BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac	objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	glavni projektant: **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež: OSNOVA PODRUMA
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:200 / crtež br. 01

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



	PRIZEMLJE	Lokal 1 (A)	Lokal 2 (B)
1	Poslovni prostor	97.98	102.90
2	Toalet	3.48	1.98
P neto lokala m^2		101.46	104.88
P neto lokala - UKUPNO m^2			206.34
3	Vetrobran		6.46
4	Hodnik		10.72
5	Lift		2.88
6	Stepenište		8.94
P neto ukupno m^2			235.34
P Bruto ukupno m^2			263.81

BM INVEST GROUP DOO
Učitelja Josifa 1/3
16000 Leskovac

spratnosti Po+P+4 ,
ul. Stepe Stepanovića, Leskovac,
na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac

0 - GLAVNA SVESKA

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

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

projektant	Marija Marinković, m.i.a.
projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.
projektant	Uroš Antonijević, i.a.
projektant	

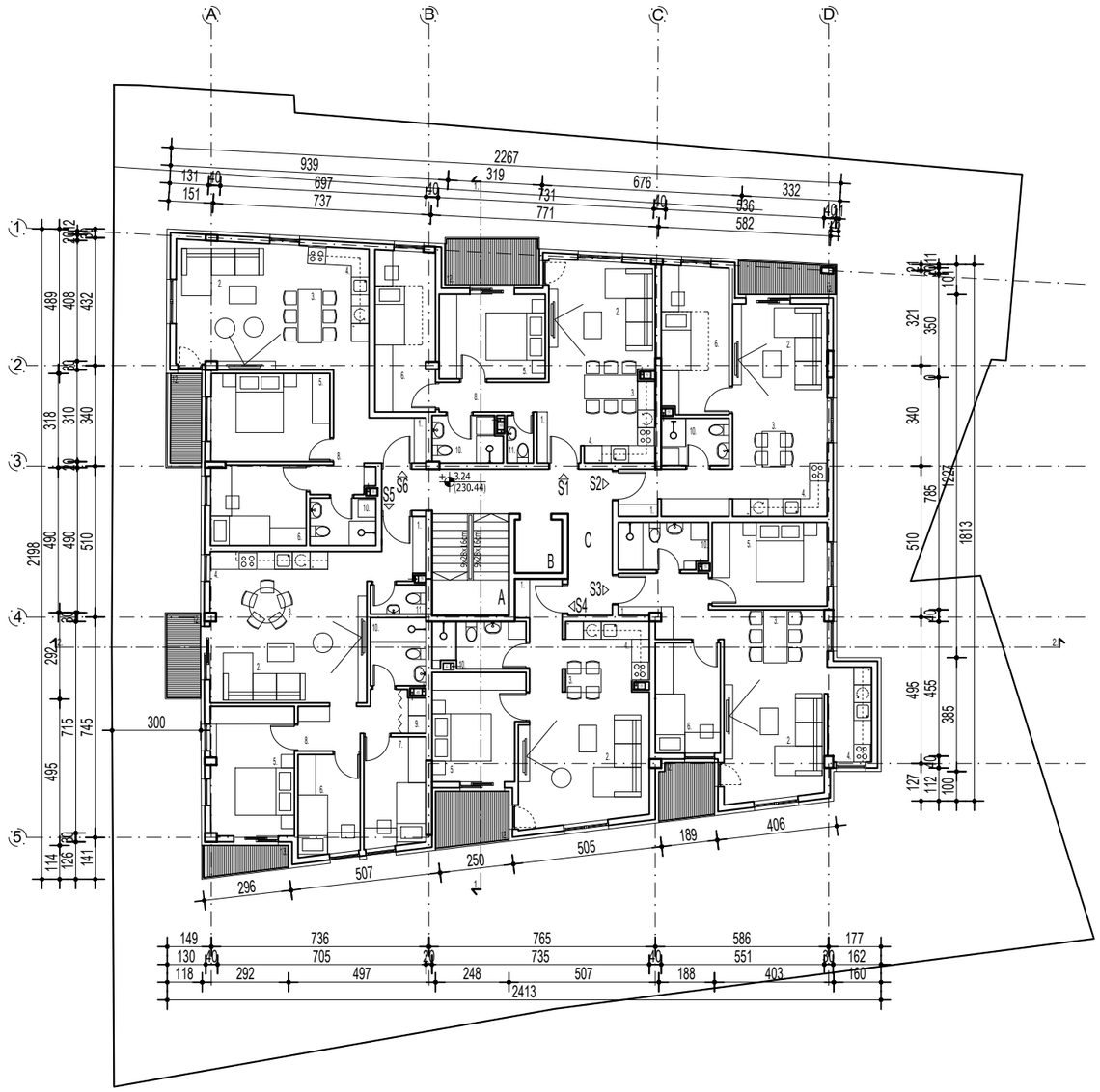
vrsta tehničke dokumentacije
IDEJNO REŠENJE (IDR)

crtež
OSNOVA PRIZEMLJA

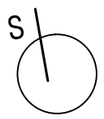
datum: septembar 2026. | razmera: 1:200 | crtež br. 02

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



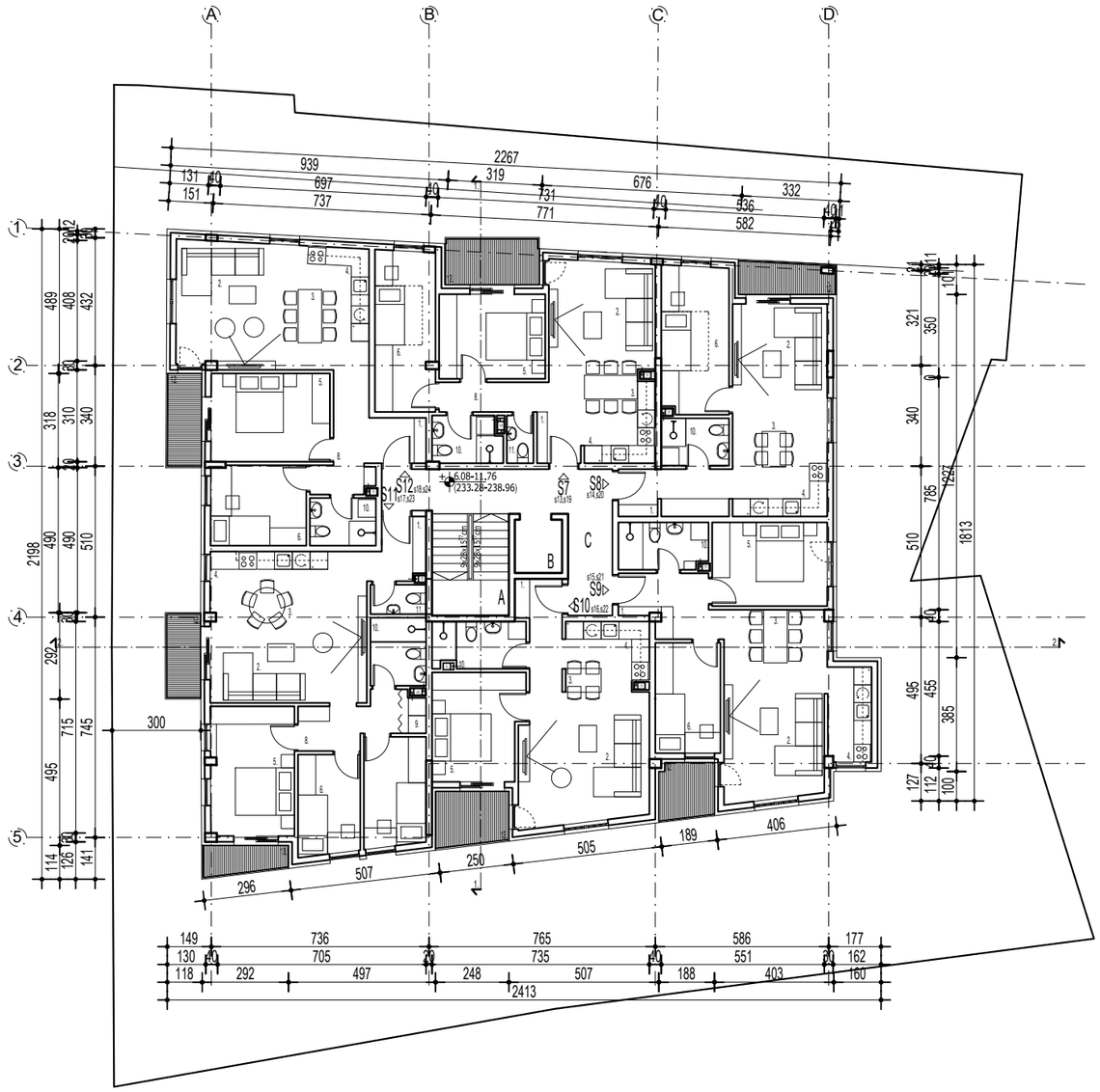
	I SPRAT	S1	S2	S3	S4	S5	S6
1	Ulaz	1.44	2.24	6.24	4.86	3.78	2.96
2	Dnevna soba						
3	Trpezarija	24.12	26.77	26.66	25.97	27.02	27.44
4	Kuhinja						
5	Soba	10.26	11.48	11.01	10.99	12.34	11.99
6	Soba	11.05		8.20		7.06	8.74
7	Soba					7.74	
8	Degažman	3.31				4.76	6.03
9	Perionica					1.34	
10	Kupatilo	3.87	3.66	4.88	5.08	4.32	3.58
11	WC	1.45				1.87	
12	Terasa	4.92	3.35	3.44	4.41	3.24	3.18
13	Terasa					2.62	
P neto stanova m^2		58.76	46.18	58.72	49.90	73.98	62.10
P neto stanova - UKUPNO m^2							349.63
14	Stepenište						8.94
15	Lift						2.88
16	Hodnik						16.75
P neto ukupno m^2							378.20
P Bruto ukupno m^2							449.84

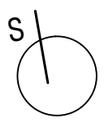


investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta 0 - GLAVNA SVESKA
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	glavni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež OSNOVA I SPRATA
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:200 / crtež br. 03

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



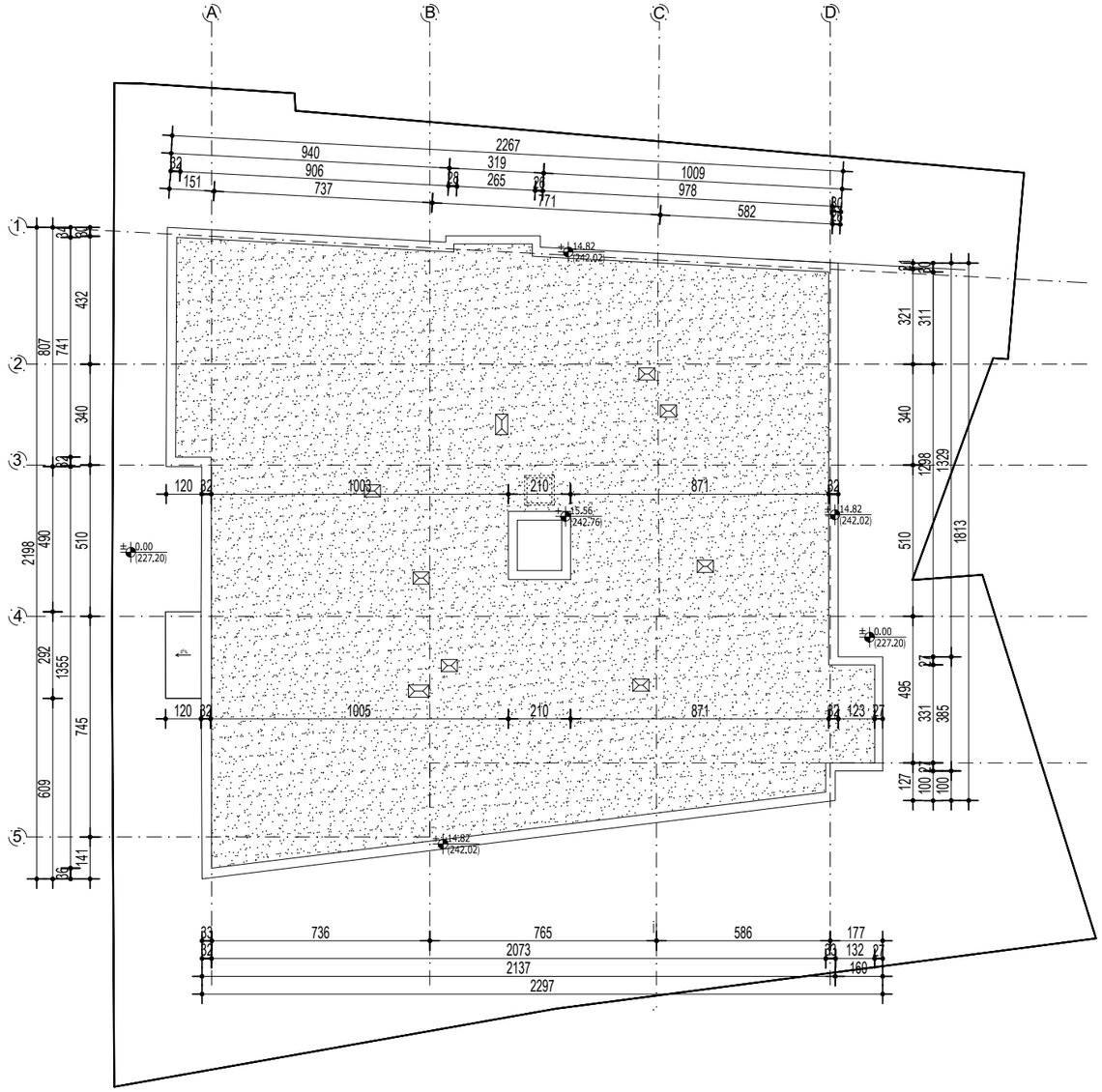


TIPSKI SPRATOVI II,III i IV		S7,13 i 19	S8,14 i 20	S9,15 i 21	S10,16 i 22	S11,17 i 23	S12,18 i 24
1	Ulaz	1.44	2.24	6.24	4.86	3.78	2.96
2	Dnevna soba						
3	Trpezarija	24.12	26.77	26.66	25.97	27.02	27.44
4	Kuhinja						
5	Soba	10.26	11.48	11.01	10.99	12.34	11.99
6	Soba	11.05		8.20		7.06	8.74
7	Soba					7.74	
8	Degažman	3.31				4.76	6.03
9	Perionica					1.34	
10	Kupatilo	3.87	3.66	4.88	5.08	4.32	3.58
11	WC	1.45				1.87	
12	Terasa	4.92	3.35	3.44	4.41	3.24	3.60
13	Terasa					2.62	
P neto stanova m^2		58.76	46.18	58.72	49.90	73.98	62.52
P neto stanova - UKUPNO m^2							350.05
14	Stepenište						8.94
15	Lift						2.88
16	Hodnik						16.75
P neto ukupno m^2							378.62
P Bruto ukupno m^2							449.84

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta 0 - GLAVNA SVESKA
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	glavni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež OSNOVA II, III i IV SPRATA
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:200 / crtež br. 04

www.teking.rs

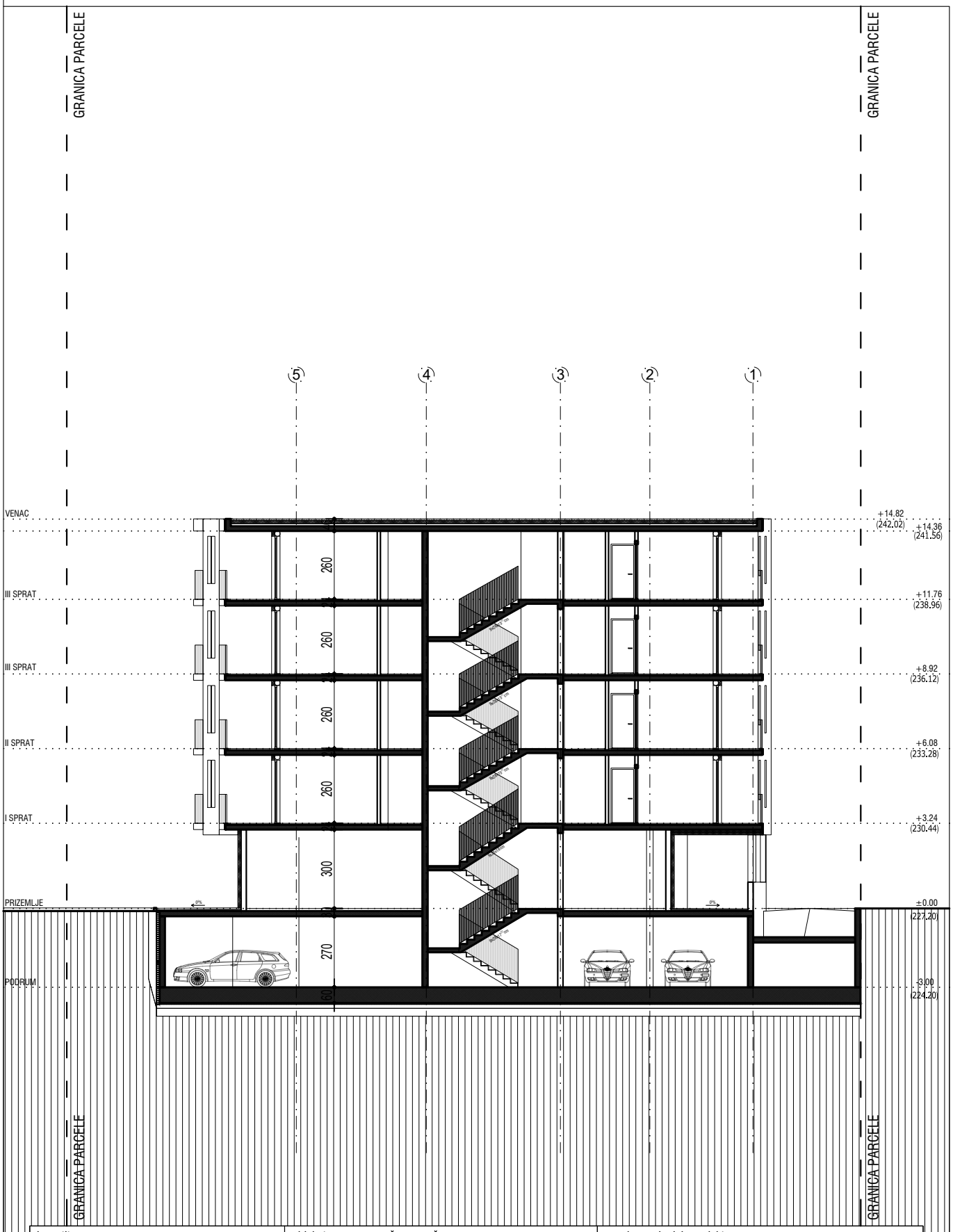
L/H=420/297(0.12m²)



S

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta 0 - GLAVNA SVESKA
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	glavni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež OSNOVA KROVNE RAVNI
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:200 / crtež br. 05
www.teking.rs			

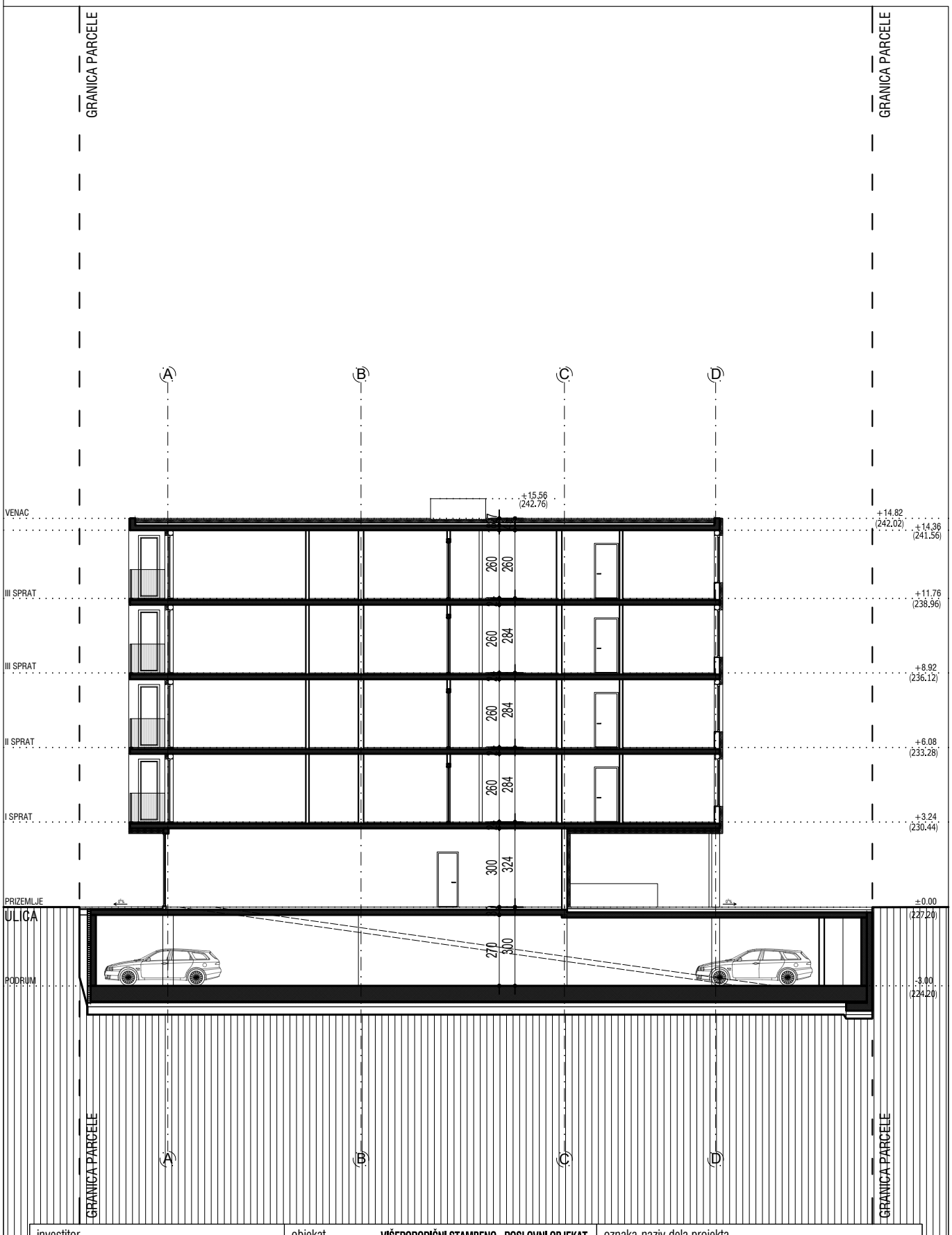
L/H=420/297(0.12m²)



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**	oznaka-naziv dela projekta 0 - GLAVNA SVESKA
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	glavni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**	vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant Marija Marinković, m.i.a.	crtež PRESEK 1-1
	projektant Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant	datum: septembar 2026. / razmera: 1:200 / crtež br. 06

www.teking.rs

L/H=420/297(0.06m²)



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**	oznaka-naziv dela projekta 0 - GLAVNA SVESKA
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	glavni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**	vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant Marija Marinković, m.i.a. projektant Vukašin Stefanović, m.i.a. projektant Uroš Antonijević, i.a. projektant	crtež PRESEK 2-2
		datum: septembar 2026. razmera: 1:200 crtež br. 07

www.teking.rs

L/H=420/297(0.06m²)

1.1. NASLOVNA STRANA

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:	BM INVEST GROUP DOO Leskovac, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac, PIB 111334071
Objekat:	Višeporodični stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Naziv i oznaka dela projekta:	1- projekat arhitekture
Za građenje/izvođenje radova:	nova gradnja
Projektant:	Teking doo, Niš Bulevar Nemanjića 87, Niš – Medijana
Odgovorno lice projektanta:	Ivan Kostić
Potpis:	
Odgovorni projektant:	Slaviša Kondić, dipl. inž. arh.,
Broj licence:	300 M552 13
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	025/26-IDR/1
Mesto i datum:	Niš, septembar 2026. god.

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana	
1.2.	Sadržaj	
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta	
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture	
1.5.	Tekstualna dokumentacija: - Tehnički opis	
1.6.	Numerička dokumentacija - Pregled površina	
1.7.	Grafička dokumentacija:	
	S1 – Situacioni plan sa osnovom prizemlja	R 1:250
	01 – Osnova podruma	R 1:200
	02 – Osnova prizemlja	R 1:200
	03 – Osnova I sprata	R 1:200
	04 – Osnova II, III I IV sprata	R 1:200
	05 – Osnova krova	R 1:200
	06 – Presek 1-1	R 1:200
	07 – Presek 2-2	R 1:200
	08 – Zapadna fasada	R 1:200
	09 – Južna fasada	R 1:200
	10 – Istočna fasada	R 1:200
	11 – Severna fasada	R 1:200
	12 – Trodimenzionalni prikaz rešenja	/

1.3. REŠENjE O IMENOVANjU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/2026) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata (“Službeni glasnik RS”, br. 96/2023), kao:

O D G O V O R N I P R O J E K T A N T

za izradu Projekta arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, Leskovac na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac, određuje se:

Slaviša Kondić dipl. inž. arh..... 300M55213

Projektant: Teking doo, Niš
Bulevar Nemanjića 87, Niš - Medijana

Odgovorno lice projektanta: Ivan Kostić

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 025/26-IDR/1
Mesto i datum: Niš, septembar 2026. god

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant Projekta arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, na delu k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac

Slaviša Kondić dipl. inž. arh.

I Z J A V Lj U J E M

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

2. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant IDR: Slaviša Kondić, dipl. inž. arh.

Broj licence: 300M55213

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 025/26-IDR/1
Mesto i datum: Niš, septembar 2026. god.

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - TEHNIČKI OPIS

Investitor:	BM INVEST GROUP DOO Leskovac, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac, PIB 111334071
Objekat:	Višeporodični stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, Leskovac na delu k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Vrsta radova:	nova gradnja

OPŠTE

U skladu sa projektnim zadatkom investitora, važećom regulativom i Planom generalne regulacije 3 ("Službeni glasnik Grada Leskovca" broj 7/14), izrađeno je Idejno rešenje za potrebe izgradnje Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4, u ulici Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac.

LOKACIJA

Višeporodični stambeno - poslovni objekat spratnosti Po+P+4, projektovan je u Leskovcu, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac. Površina k.p.br. 2524/1 K.O. Leskovac iznosi 463.00m², površina k.p.br. 2525 K.O. Leskovac 438.00m². Od navedenih katastarskih parcela predlogom parcelacije formira se nova parcela GP1 ukupne površine 901.00m², koja je predmet ovog idejnog rešenja. Predmetne parcele se nalaze u celini 4, bloku 24, u zoni porodičnog stanovanja gde je urbanom transformacijom moguća izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja.

Planirani objekat ima obezbeđen pristup sa zapadne strane iz ulice Stepe Stepanovića (k.p.br. 14295 K.O. Leskovac), gde je predviđen jedan pešački, jedan kolski prilaz za parkiranje u parteru i podzemnu garažu. Sa severne strane parcela se graniči sa parcelom k.p.br. 2523. Sa južne strane parcela naleže na k.p.br. 2593, a sa istočne strane naleže na k.p.br. 2524/2 i k.p.br. 2526 KO Leskovac.

Povlačenje građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju definisano planskim dokumentom, u slučaju izgradnje višeporodičnog objekta, građevinska linija se povlači od regulacione linije za 3m.

Predmetna GP1 se sa severne strane parcela se graniči sa parcelom k.p.br. 2523. Sa južne strane parcela naleže na k.p.br. 2593, a sa istočne strane naleže na k.p.br. 2524/2 i k.p.br. 2526 KO Leskovac i sa zapadne strane sa k.p.br. 14295 K.O. Leskovac, ulicom Stepe Stepanovića.

U skladu sa planskim dokumentom predviđen je parking prostor u okviru građevinske parcele, po normativu 1 PM na jednu stambenu jedinicu i na 150m2 poslovnog prostora (prodavnice – robne kuće) 1PM.

Potrebno je 26 parking mesta, po kriterijumu jedno parking mesto po stanu i 2 parking mesta za poslovne prostore, neto površine 206.34m2.

Od ukupnog broja parking mesta 2 su predviđena za osobe sa invaliditetom i pozicionirana su u podzemnoj garaži. Projektom je predviđeno 26 parking mesta.

Zelene površine smeštene su u jugozapadnom i severoistočnom delu parcele. Površina zelenila na parceli iznosi 99.65m2, što je 11.10%. Pored zelenih površina mestimično se planira se i visoko listopadno zelenilo.

Pregled urbanističkih parametara dat je u Tabeli 1.

	Planom predviđeno	Ostvareno
Površina katastarske parcele	**-**	**901.00 m2**
Ukupna površina pod objektom	**-**	**449.84m2**
Indeks zauzetosti	**max. 50%**	**49.92%**
Ukupna BRGP nadzemno	**-**	**2063.17m2**
Ukupna bruto površina	**-**	**2812.92m2**
Indeks izgrađenosti	**-**	**2.28**
Ukupna neto površina	**-**	**2455.08 m2**
Zelene površine	**-**	**99.65 m2**
Spratnost objekta	**max. Po+P+4**	**Po+P+4**
Visina objekta	**-**	**14.82m**
Procenat zelenih površina	**min. 10%**	**11.10%**
Broj parking mesta	**min. 26**	**26**
Broj stanova	**-**	**24**
Broj lokala	**-**	**2**

Tabela 1 - pregled površina i urbanističkih parametara

FUNKCIJA

Predmet idejnog rešenja je izgradnja novog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+P+4.

Podrum (na koti -3.00m, 224.20m.n.v.) sadrži podzemnu garažu sa 19 parking mesta, stanarske ostave i tehničke prostorije.

Etaža prizemlja projektovana je na koti 0.00m (227.20 m.n.v.). U sklopu prizemlja projektovana su 2 lokala kao i ulaz sa vetrobranom, stepeništem i liftom.

Etaže 1, 2, 3 i 4 su projektovane kao tipske, sa po šest stambenih jedinice na istoj. Ukupan broj stanova u objektu je 24.

Pregled površina po etažama dat je u tabeli 2.

Etaža	Pneto (m2)	Pbruto (m2)
Podrum	705.68	749.75
Prizemlje	235.34	263.81
I sprat	378.20	449.84
II sprat	378.62	449.84
III sprat	378.62	449.84
IV sprat	378.62	449.84
Ukupno	**2455.08**	**2812.92(BRGP 2063.17)**

Tabela 2 - pregled površina po etažama

KONSTRUKCIJA

Planirani konstruktivni sistem objekta je skeletni, sa armirano betonskim stubovima i gredama. Međuspratna konstrukcija je projektovana kao armiranobetonska ploča. Konstruktivni elementi i njihove dimenzije biće obrađeni statičkim proračunom i projektom konstrukcije. Krov je predviđen kao ravan neprohodan krov. Spratna visina podruma u delu ispod stambenih jedinica je 300cm, prizemlja 324cm i spratova 284 cm.

MATERIJALIZACIJA

Fasadni zidovi su višeslojni, od giter blokova debljine 20cm sa odgovarajućom termoizolacijom i završnom obradom u kontaktnoj fasadi ili od alu bond „sendvič“ panela. Debljina termoizolacije u skladu sa budućim elaboratom energetske efikasnosti. Završna obrada neprohodnog ravnog krova je hidroizolaciona membrana.

Pregradni zidovi se izrađuju od opekarskog giter bloka debljine d=20cm i opekarskih blokova d=12.0cm. U sanitarnim čvorovima i kuhinji predviđeno je oblaganje zidova granitnom keramikom na lepku. Sanitarne čvorove i tuševe potrebno je hidroizolovati odgovarajućim hidroizolacionim premazom.

Podovi podruma izvode se kao podovi na tlu (kontra ploči). Preko sloja šljunka, PE folije i podložnog betona d=5cm (10cm) izvodi se hidroizolaciona membrana, armirano-betonska kontra ploča debljine po budućem statičkom proračunu. Svi podovi na međuspratnim konstrukcijama projektovani su kao plivajući podovi. Završna obrada podova u zajedničkim delovima objekta, hodnicima i stepenišnom prostoru je od granitne keramike. U stambenim jedinicama, završna obrada podova je parket u dnevnim sobama, trpezarijama i spavaćim sobama, a granitna keramika u kuhinjama i kupatilima.

PARKIRANjE

U skladu sa projektnim zadatkom investitora, važećom regulativom i Planom generalne regulacije 3 (“Službeni glasnik Grada Leskovca” broj 7/14), potrebno je obezbediti 26 parking mesta, 2 PM za lokale i 24 PM za stanove. Projektovana su 26 parking mesta, od toga 19 parking mesta u podzemnoj garaži i 7 parking mesta u parteru. Dva parking mesta u podzemnoj garaži su projektovana za osobe sa invaliditetom.

ZELENILO

Planska uslovljenost za zelene površine u pogledu procentualnog odnosa zastupljenosti iste je data kao minimum od **10%**, 15 % optimalno od površine parcele.

Zelene površine smeštene su u jugozapadnom i severoistočnom delu parcele. Površina zelenila na parceli iznosi 99.65m2, što je 11.10%. Pored zelenih površina mestimično se planira se i visoko listopadno zelenilo.

EKOLOŠKI INDEKS

U skladu sa važećim planskim dokumentom i Separatom o tehničkim uslovima („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 19/2024 i 11/2025), kao i obavezom primene ekološkog indeksa kao dodatnog urbanističkog parametra, na predmetnoj parceli je planirano uređenje zelenih i slobodnih površina koje odgovara savremenim zahtevima održivog razvoja i unapređenja životne sredine.

Zelene površine se tretiraju kao sastavni element parcele i oblikuju se u vidu različitih vegetacionih i površinskih formi – od travnatih površina u direktnom kontaktu sa tlom, preko drvenaste vegetacije, do zelenih krovova i propusnih zastora. Sve površine koje učestvuju u cirkulaciji vode, pružaju hladovinu, filtriraju vazduh i vizuelno obogaćuju prostor tretiraju se kao ekološki funkcionalne površine (EFP) i ulaze u obračun ekološkog indeksa (EI), koji omogućava kvalitativnu procenu uređenosti zelene infrastrukture na parceli.

EFP1 – Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom – 72.56 m2

EFP3-1 – Drveće sa prečnikom krošnje do 3m – 5 kom.

EFP5-1– Zelene površine na podzemnom objektu – do 80cm. – 27.09 m2

EFP6 - Površine pod delimično propusnim zastorom (raster ploče) – 127.71 m2

EFP9 - Površine pod nepropusnim zastorom (asfalt, beton...) – 331.00 m2

EI=(EFP1xTF1+EFP3-1xTF3-1+EFP5-1xTF5-1+EFP6xTF6+EFP9xTF9)/Pparcele

EI=(72.56m2x1 + 5x0.3 + 27.09m2x0.4 + 127.71m2x0.3 + 331.00 m2x0)/901 m2 =123.209/901= 0.1367

Nivo ozelenjenosti = Ekološki indeks (EI)h100

EI = 0,1367x100 = 13.67

INSTALACIJE

Predviđene su instalacije vodovoda i kanalizacije, elektroenergetske, telekomunikacione i signalne, kao i instalacije ventilacije. U zimskim mesecima predviđeno je grejanje na klima uređaje.

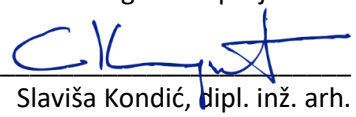
ZAŠTITA OD POŽARA

U pogledu zaštite od požara objekat je projektovan u skladu sa važećom regulativom, sa adekvatnim putevima za evakuaciju iz objekta, kao i svim potrebnim sistemima i opremom za zaštitu od požara.

ENERGETSKA EFIKASNOST

Objekat je projektovan u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada (Službeni glasnik RS, broj 061/2011 od 19.08.2011. godine).

Odgovorni projektant:



Slaviša Kondić, dipl. inž. arh.
Licenca br. 300 M522 13

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA – PREGLED POVRŠINA

Etaža	Pneto (m2)	Pbruto (m2)
Podrum	705.68	749.75
Prizemlje	235.34	263.81
I sprat	378.20	449.84
II sprat	378.62	449.84
III sprat	378.62	449.84
IV sprat	378.62	449.84
Ukupno	**2455.08**	**2812.92(BRGP 2063.17)**

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

Parametar	planom zahtevano	ostvareno
Površina k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac	-	**901.00m2**
Ukupna površina pod objektom	-	**449.84**
Indeks zauzetosti	**max. 50%**	**49.92%**
Ukupna BRGP nadzemno	-	**2063.17**
Ukupna bruto površina	**-**	**2812.92**
Indeks izgrađenosti	**-**	**2.28**
Ukupna neto površina	-	**2455.08m2**
Zelene površine	-	**99.65m2**
Spratnost objekta	**max. Po+P+4**	**Po+P+4**
Visina objekta	-	**14.82m**
Procenat zelenih površina	**min. 10%**	**11.10%**
Broj parking mesta	**min. 26**	**26**
Broj stanova	-	**24**
Broj lokala	-	**2**

Odgovorni projektant:

Slaviša Kondić, dipl. inž. arh.,
Licenca br. 300M55213

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

S1 – Situacioni plan sa osnovom prizemlja	R 1:250
01 – Osnova podruma	R 1:200
02 – Osnova prizemlja	R 1:200
03 – Osnova I sprata	R 1:200
04 – Osnova II, III I IV sprata	R 1:200
05 – Osnova krova	R 1:200
06 – Presek 1-1	R 1:200
07 – Presek 2-2	R 1:200
08 – Zapadna fasada	R 1:200
09 – Južna fasada	R 1:200
10 – Istočna fasada	R 1:200
11 – Severna fasada	R 1:200
12 – Trodimenzionalni prikaz rešenja	/



S

LEGENDA

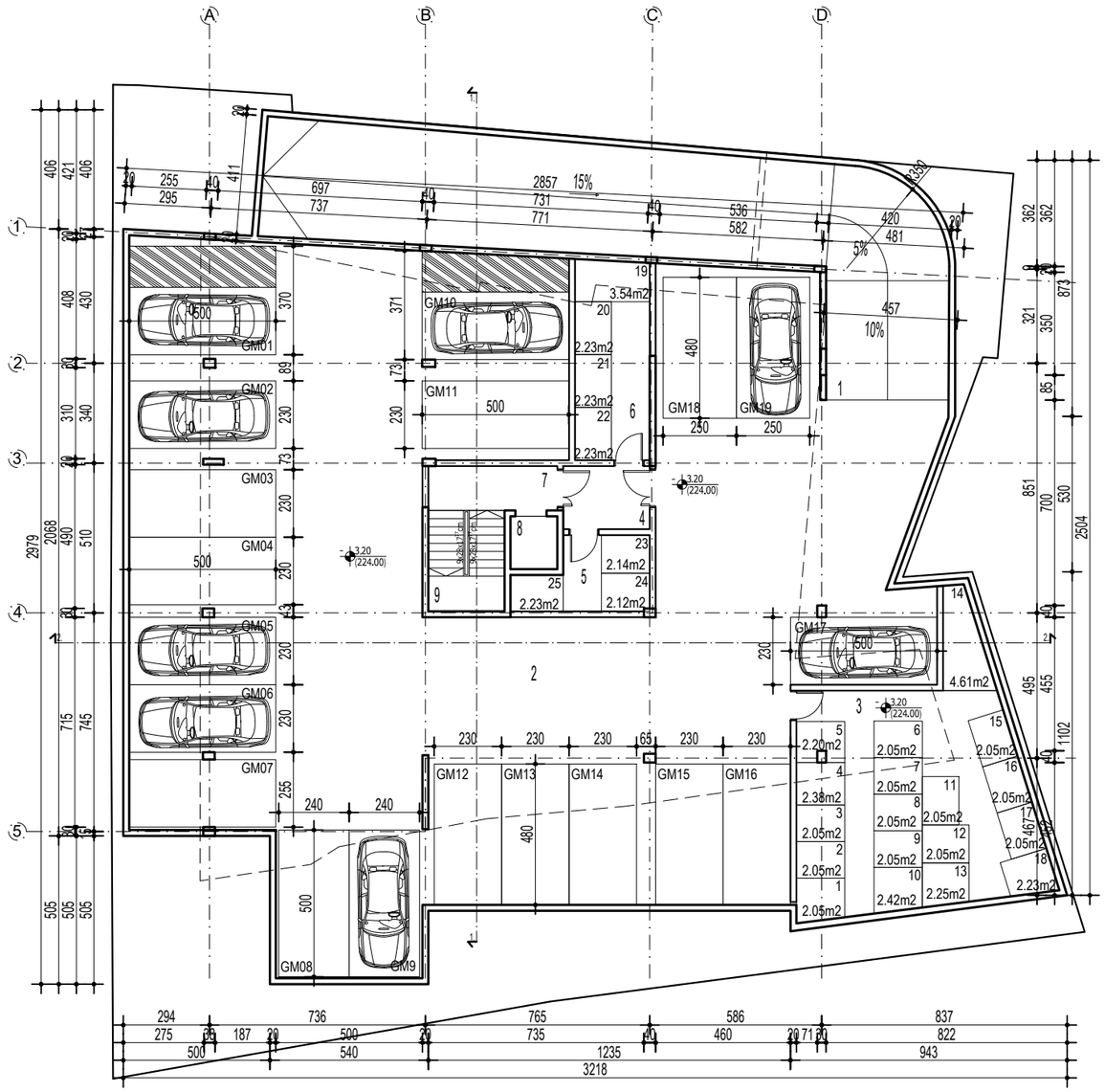
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 225.85 — DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 2524/1 — BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U OBJEKAT-stanari
- ULAZ U OBJEKAT-lokali
- UREDJENO ZELENILO
- PARKING MESTO
- LIŠĆARSKO ZELENILO
- KONTEJNER ZAPREMINE 1100 LITARA

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele		901.00m^2
P horizontalne projekcije objekta		449.84 m^2
P bruto ukupno		2812.92 m^2
Bruto razvijena građevinska površina		2063.17 m^2
P neto ukupno		2455.08 m^2
Spratnost	Po+P+4	Po+P+4
Visina objekta		14.82 m
Indeks zauzetosti	maks.50%	49.92%
Indeks izgrađenosti		2.28
Broj stanova	min. 24	24
Broj lokala	min. 2	2
Broj parking mesta	min. 26	26
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupan procenat zelenih površina		99.65m^2 (11.10%)
Ekološki indeks		13.67
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	STANOVANJE 87.07%	112222
	POSLOVANJE 12.93%	123001

investitor: BM INVEST GROUP DOO, Učitelja Josifa 1/3, 16000 Leskovac	objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež: SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:250 / crtež br. s01

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)

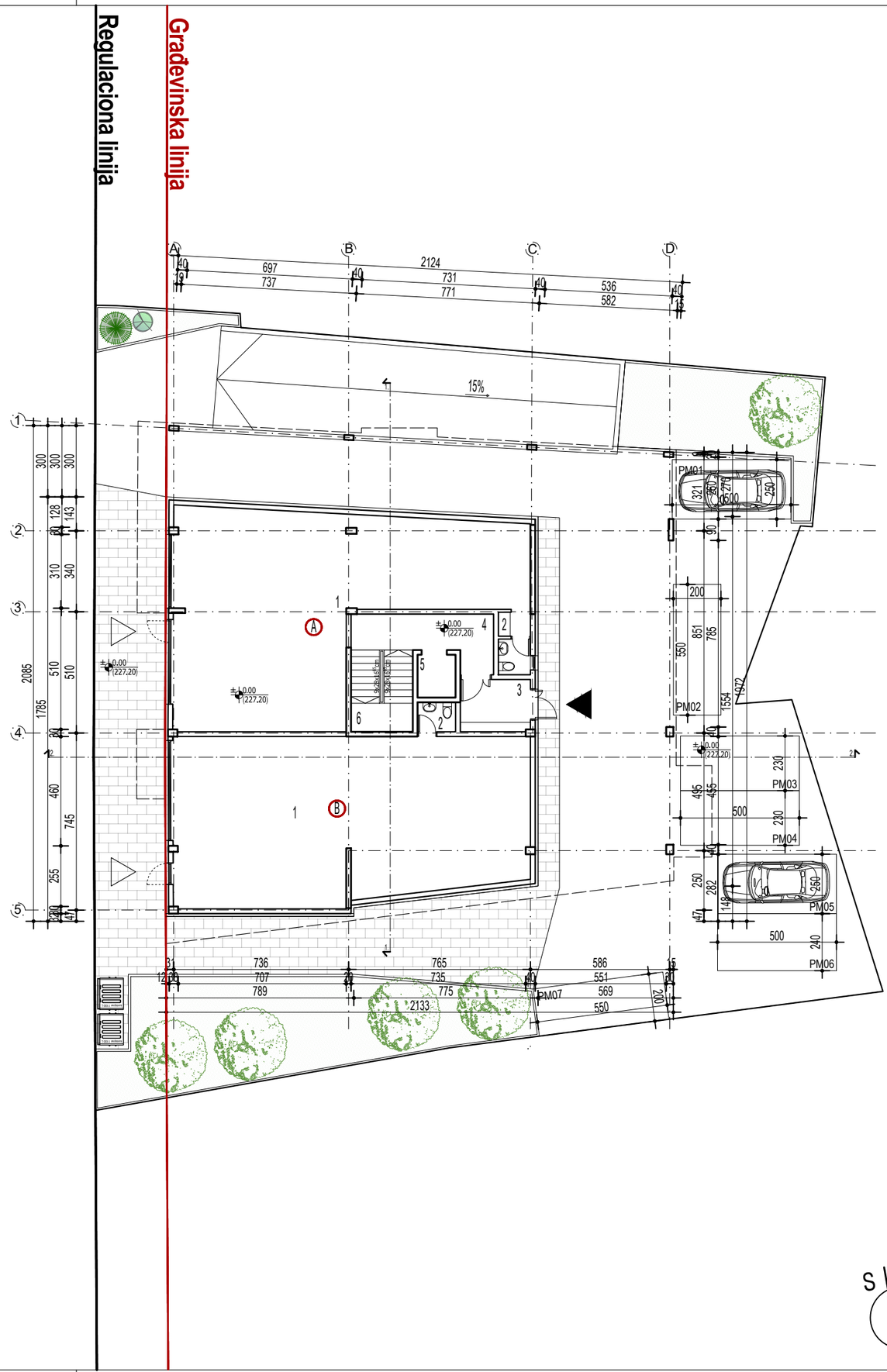


	PODRUM	
1	Rampa	104.12
2	Garaža	486.04
3	Ostave	63.32
4	Prostor sa natpritiskom	6.34
5	Ostave	9.88
6	Ostave	17.31
7	Hodnik	6.85
8	Lift	2.88
9	Stepenište	8.94
P neto ukupno m^2		705.68
P Bruto ukupno m^2		749.75

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**			oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**			vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.		crtež OSNOVA PODRUMA
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.		
	projektant		datum: septembar 2026.	razmera: 1:200 / crtež br. 01

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



	PRIZEMLJE	Lokal 1 (A)	Lokal 2 (B)
1	Poslovni prostor	97.98	102.90
2	Toalet	3.48	1.98
P neto lokala m^2		101.46	104.88
P neto lokala - UKUPNO m^2			206.34
3	Vetrobran		6.46
4	Hodnik		10.72
5	Lift		2.88
6	Stepenište		8.94
P neto ukupno m^2			235.34
P Bruto ukupno m^2			263.81

BM INVEST GROUP DOO
Učitelja Josifa 1/3
16000 Leskovac

spratnosti Po+P+4 ,
ul. Stepe Stepanovića, Leskovac,
na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

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

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

projektant	Marija Marinković, m.i.a.
projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.
projektant	Uroš Antonijević, i.a.
projektant	

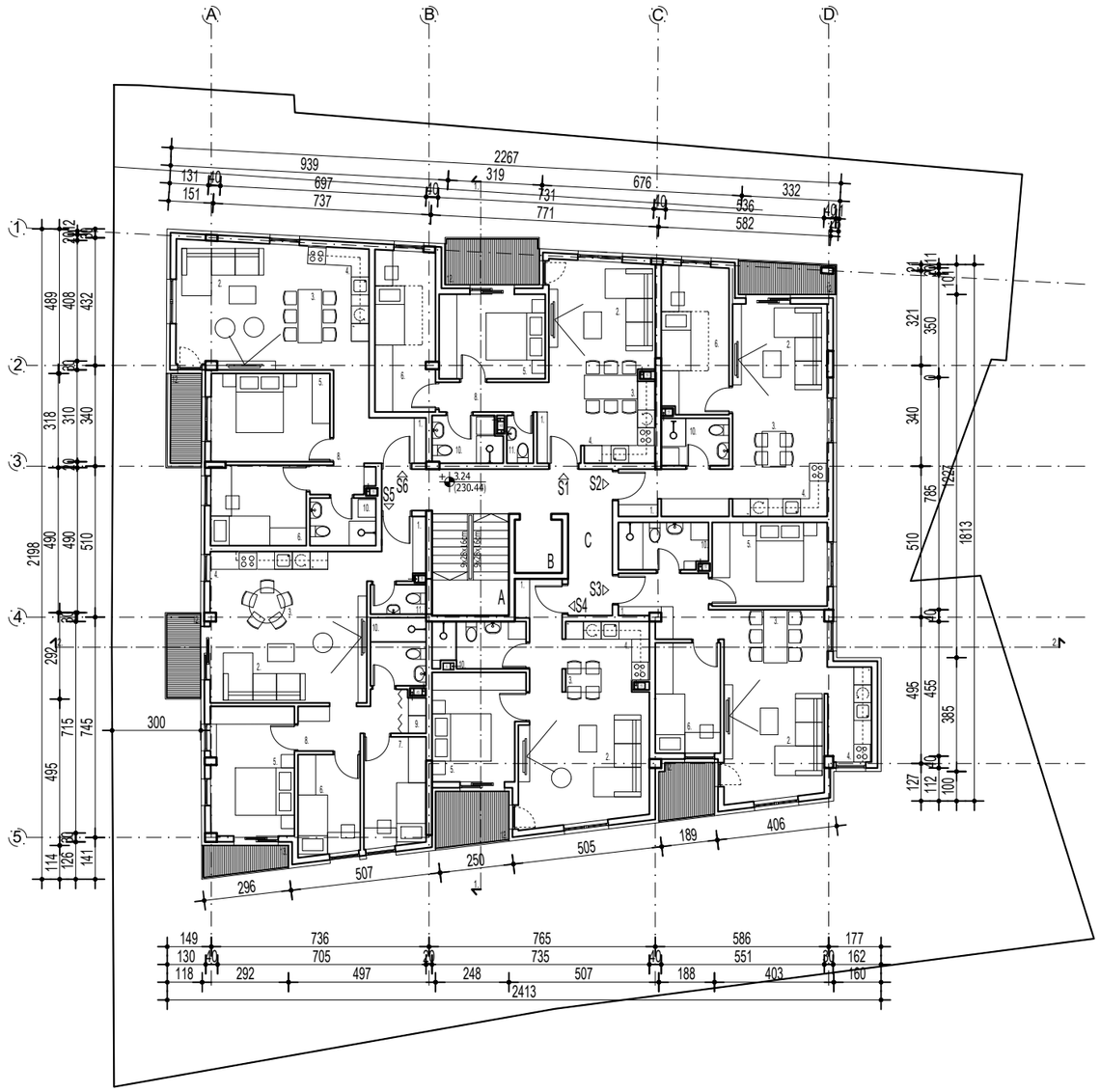
vrsta tehničke dokumentacije
IDEJNO REŠENJE (IDR)

crtež
OSNOVA PRIZEMLJA

datum: septembar 2026. | razmera: 1:200 | crtež br. 02

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



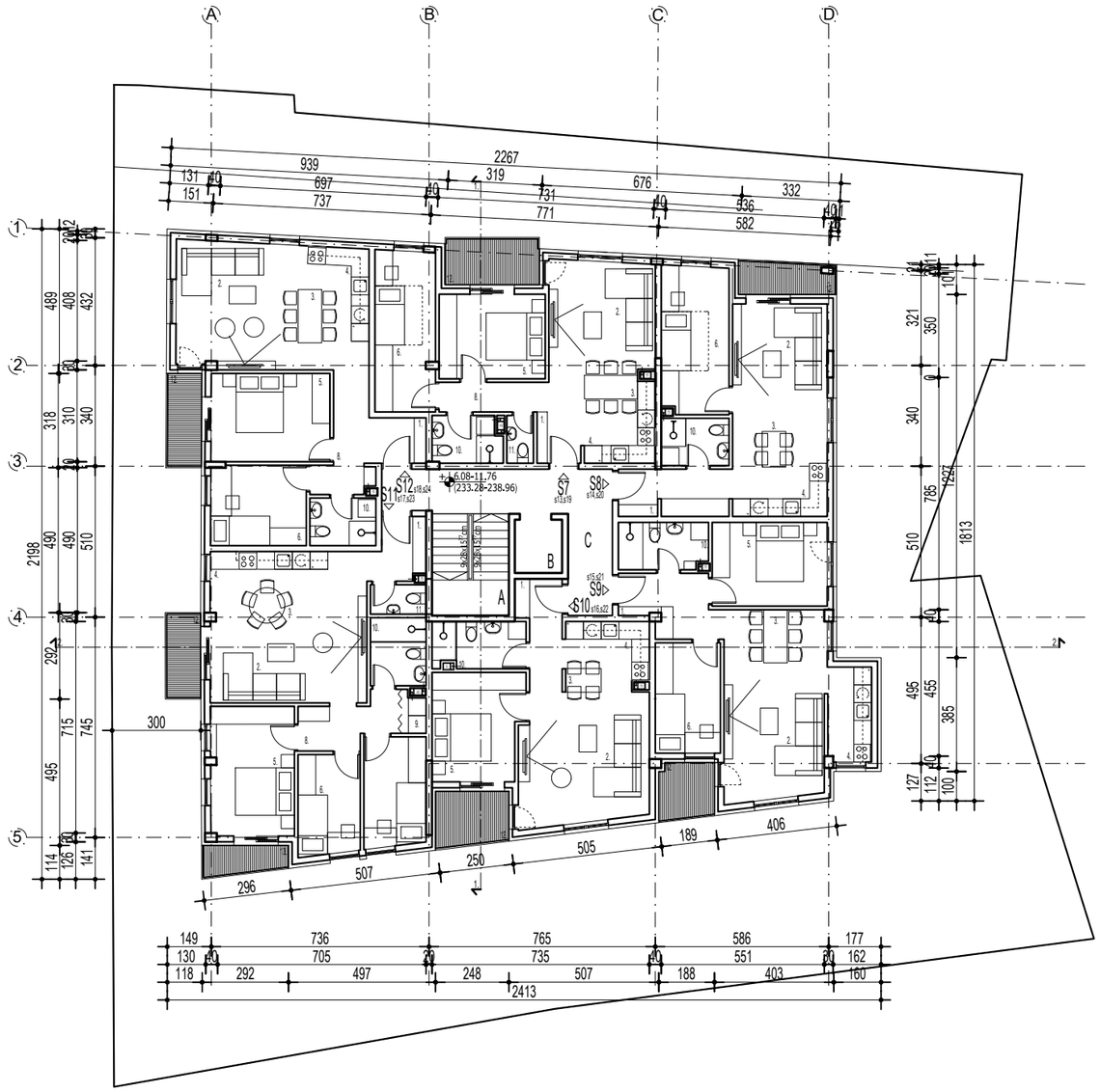
S

	I SPRAT	S1	S2	S3	S4	S5	S6
1	Ulaz	1.44	2.24	6.24	4.86	3.78	2.96
2	Dnevna soba						
3	Trpezarija	24.12	26.77	26.66	25.97	27.02	27.44
4	Kuhinja						
5	Soba	10.26	11.48	11.01	10.99	12.34	11.99
6	Soba	11.05		8.20		7.06	8.74
7	Soba					7.74	
8	Degažman	3.31				4.76	6.03
9	Perionica					1.34	
10	Kupatilo	3.87	3.66	4.88	5.08	4.32	3.58
11	WC	1.45				1.87	
12	Terasa	4.92	3.35	3.44	4.41	3.24	3.18
13	Terasa					2.62	
P neto stanova m^2		58.76	46.18	58.72	49.90	73.98	62.10
P neto stanova - UKUPNO m^2							349.63
14	Stepenište						8.94
15	Lift						2.88
16	Hodnik						16.75
P neto ukupno m^2							378.20
P Bruto ukupno m^2							449.84

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež OSNOVA I SPRATA
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:200 / crtež br. 03

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)



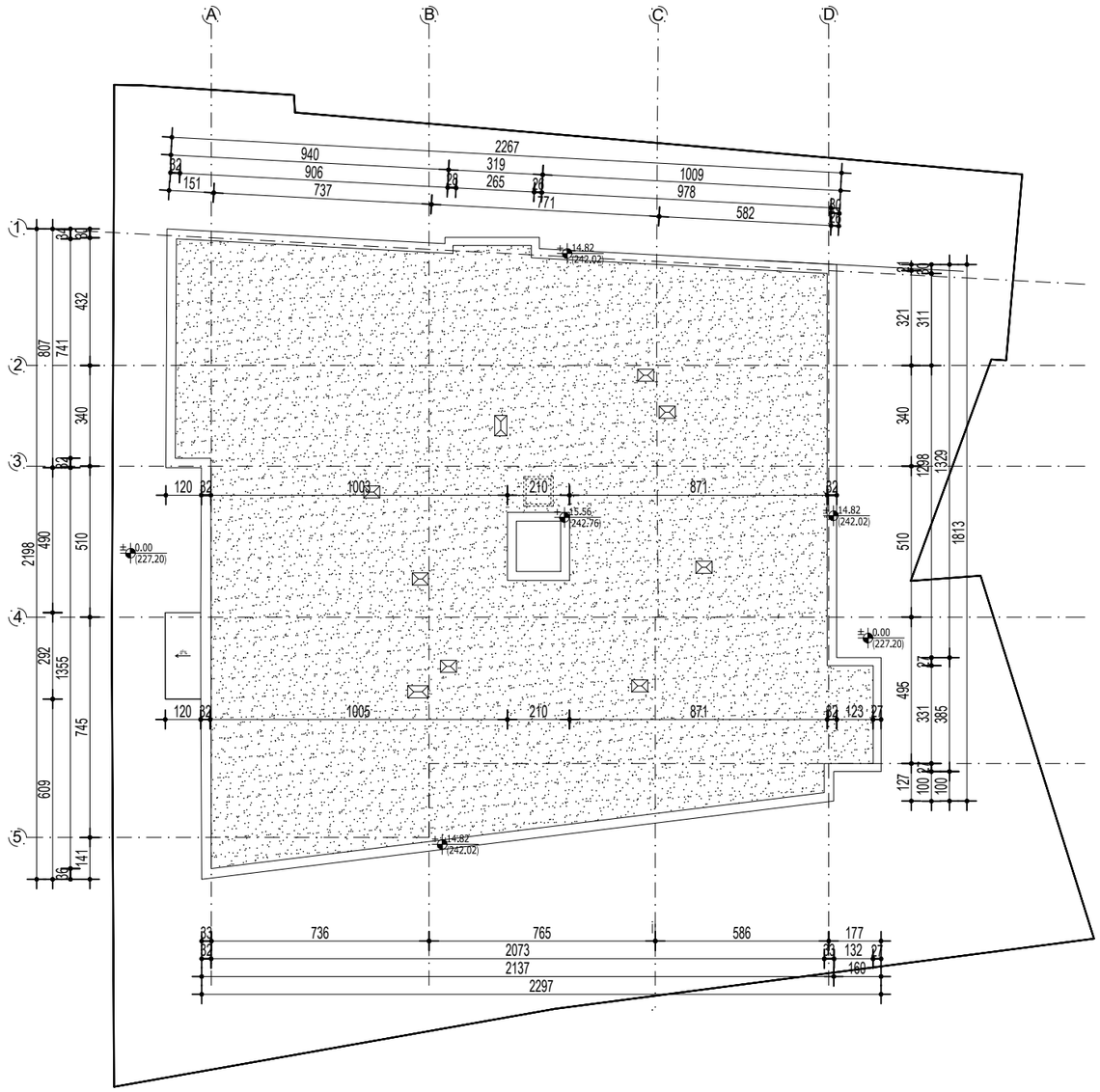
TIPSKI SPRATOVI II,III i IV		S7,13 i 19	S8,14 i 20	S9,15 i 21	S10,16 i 22	S11,17 i 23	S12,18 i 24
1	Ulaz	1.44	2.24	6.24	4.86	3.78	2.96
2	Dnevna soba						
3	Trpezarija	24.12	26.77	26.66	25.97	27.02	27.44
4	Kuhinja						
5	Soba	10.26	11.48	11.01	10.99	12.34	11.99
6	Soba	11.05		8.20		7.06	8.74
7	Soba					7.74	
8	Degažman	3.31				4.76	6.03
9	Perionica					1.34	
10	Kupatilo	3.87	3.66	4.88	5.08	4.32	3.58
11	WC	1.45				1.87	
12	Terasa	4.92	3.35	3.44	4.41	3.24	3.60
13	Terasa					2.62	
P neto stanova m^2		58.76	46.18	58.72	49.90	73.98	62.52
P neto stanova - UKUPNO m^2							350.05
14	Stepenište						8.94
15	Lift						2.88
16	Hodnik						16.75
P neto ukupno m^2							378.62
P Bruto ukupno m^2							449.84

S

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež OSNOVA II, III i IV SPRATA
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. razmera: 1:200 crtež br. 04

www.teking.rs

L/H=420/297(0.12m²)

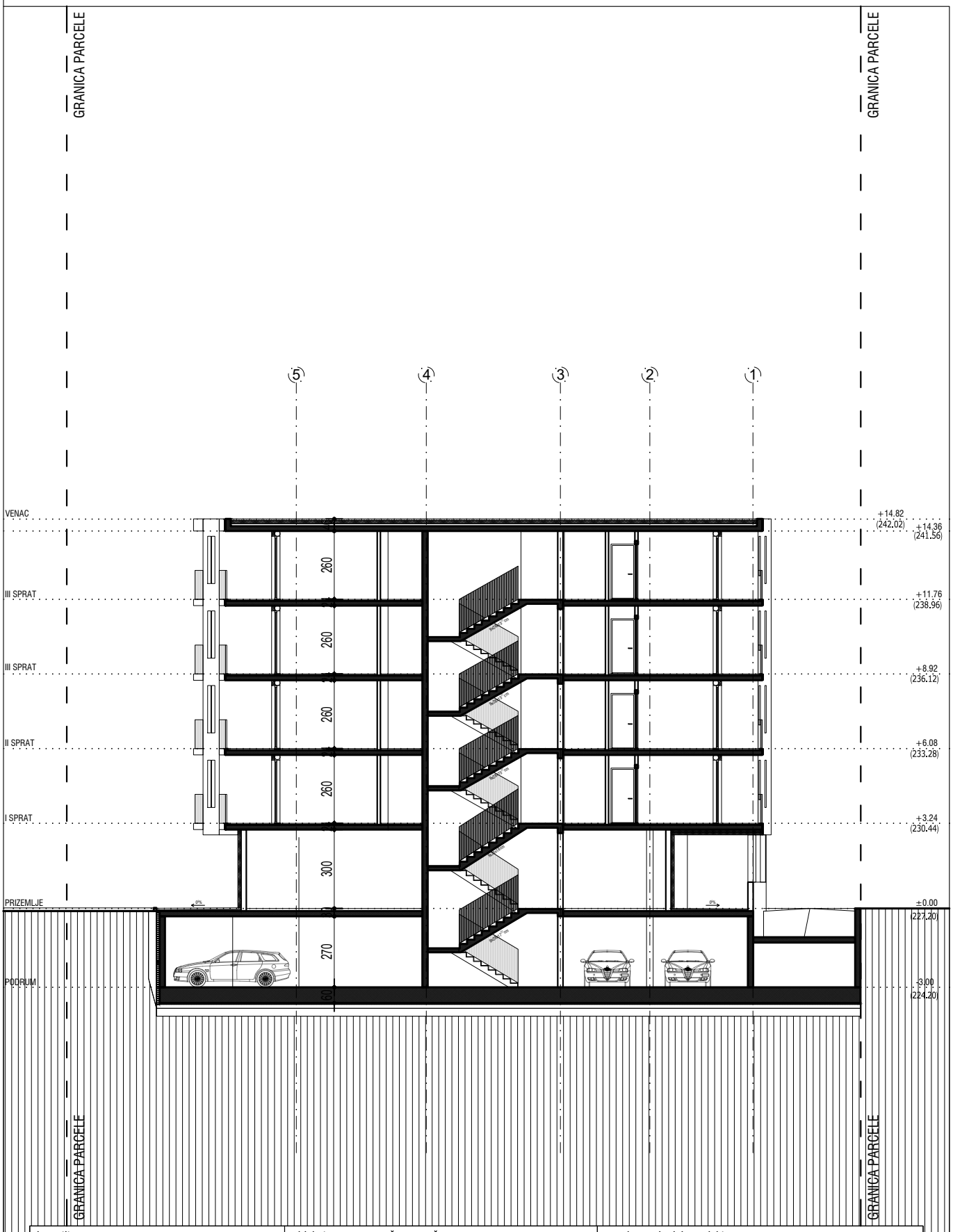


S

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež OSNOVA KROVNE RAVNI
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:200 / crtež br. 05

www.teking.rs

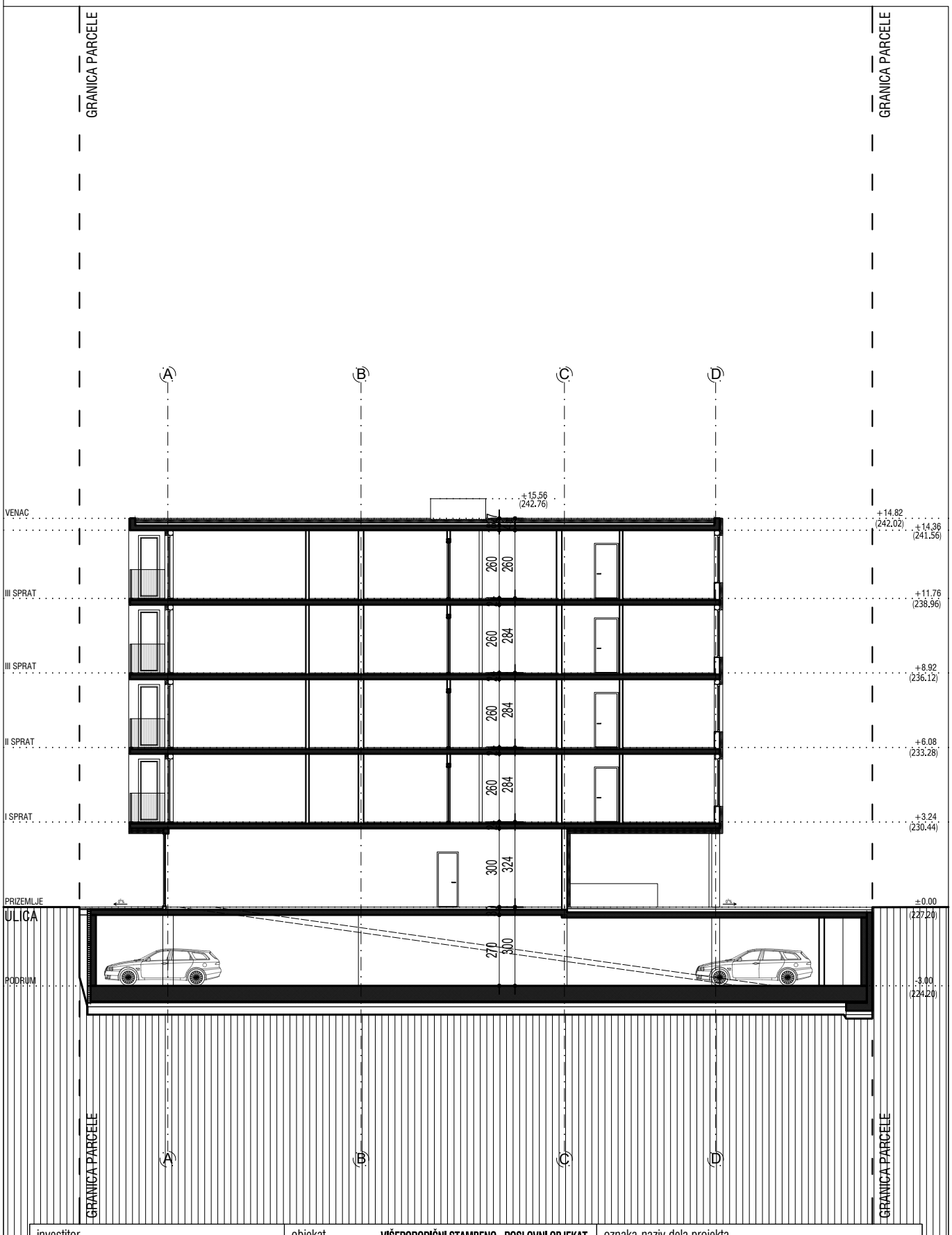
L/H=420/297(0.12m²)



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež PRESEK 1-1
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:200 / crtež br. 06

www.teking.rs

L/H=420/297(0.06m²)



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež PRESEK 2-2
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: 1:200 / crtež br. 07

www.teking.rs

L/H=420/297(0.06m²)



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**	vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant Marija Marinković, m.i.a. projektant Vukašin Stefanović, m.i.a. projektant Uroš Antonijević, i.a. projektant	crtež ZAPADNA FASADA
		datum: septembar 2026. / razmera: 1:200 / crtež br. 08

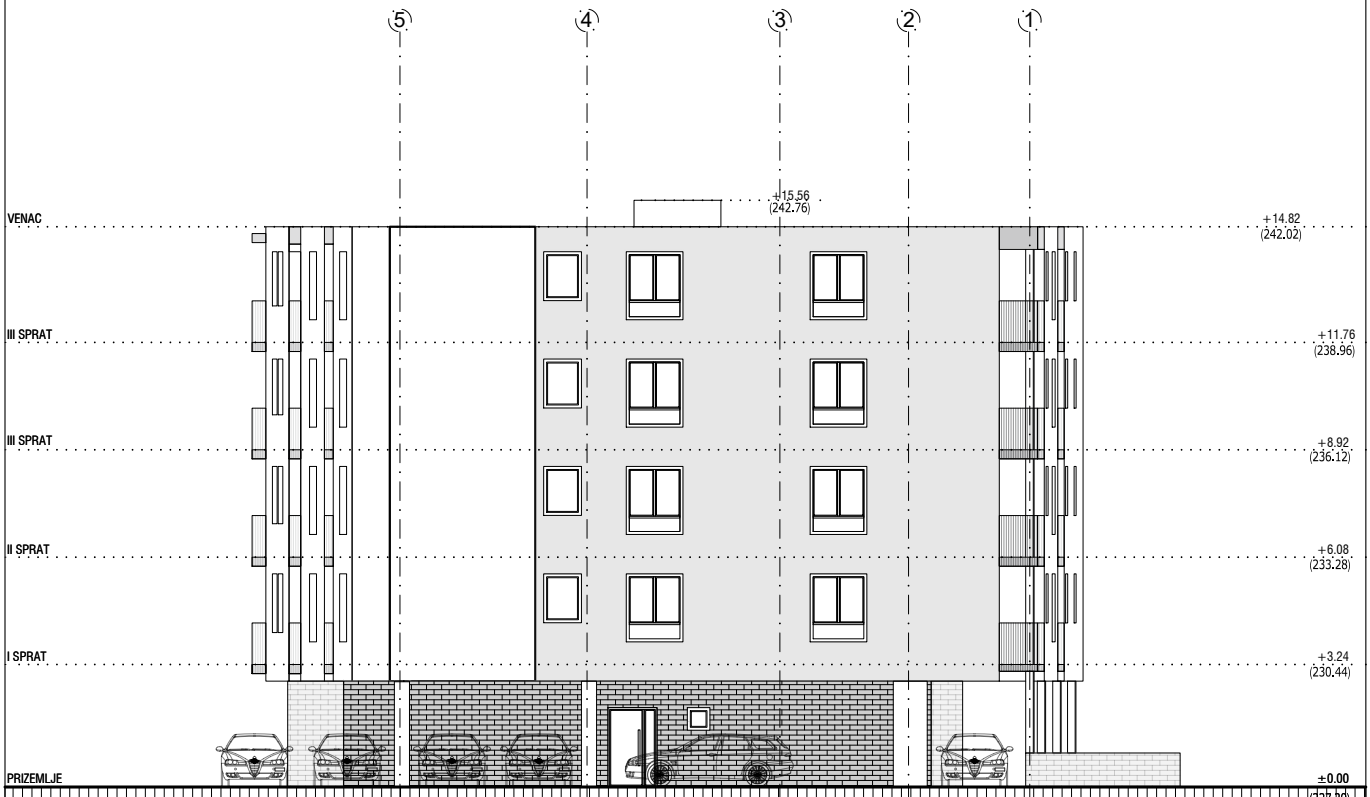
www.teking.rs

L/H=420/297(0.06m²)



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**	vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant Marija Marinković, m.i.a. projektant Vukašin Stefanović, m.i.a. projektant Uroš Antonijević, i.a. projektant	crtež JUŽNA FASADA
		datum: septembar 2026. razmera: 1:200 crtež br. 09
		www.teking.rs

L/H=420/297(0.06m²)



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**	vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant Marija Marinković, m.i.a. projektant Vukašin Stefanović, m.i.a. projektant Uroš Antonijević, i.a. projektant	crtež ISTOČNA FASADA
		datum: septembar 2026. razmera: 1:200 crtež br. 10
		www.teking.rs

L/H=420/297(0.06m²)



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**	oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**	vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant Marija Marinković, m.i.a. projektant Vukašin Stefanović, m.i.a. projektant Uroš Antonijević, i.a. projektant	crtež SEVERNA FASADA
		datum: septembar 2026. / razmera: 1:200 / crtež br. 11
		www.teking.rs

L/H=420/297(0.06m²)



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4 , ul. Stepe Stepanovića, Leskovac, na k.p.br. 2524/1 i 2525 K.O. Leskovac**		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
teking architecture ulica Vožda Karađorđa br. 39,18000 Niš, Srbija +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	odgovorni projektant **dr Slaviša Kondić, d.i.a.** **licenca br. 300 M552 13**		vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO REŠENJE (IDR)
	projektant	Marija Marinković, m.i.a.	crtež TRODIMENZIONALNI PRIKAZ REŠENJA
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	projektant	Uroš Antonijević, i.a.	
	projektant		datum: septembar 2026. / razmera: / crtež br. 12

www.teking.rs

L/H=420/297(0.06m²)