

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде локације
к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац
за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4

Ниш, октобар 2024. године

Creative.DVA



САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО

- 1.1 Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
- 1.2 Правни основ
- 1.3 Плански основ
- 1.4 Граница и обухват урбанистичког пројекта

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 2.1 Подаци о локацији – постојеће стање
- 2.2 Условљености из Закона, Плана и стечене урбанистичке обавезе
- 2.3 Услови изградње и урбанистичка анализа
- 2.4 Нумерички показатељи
- 2.5 Технички опис објекта

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 3.1 Саобраћајно решење
- 3.2 Уређење зелених и слободних површина
- 3.3 Евакуација отпада
- 3.4 Заштита и унапређење животне средина
- 3.5 Мере енергетске ефикасности изградње
- 3.6 Мере заштите од елементарних и других непогода
- 3.7 Заштита културних добара
- 3.8 Инжењерско-геолошки услови
- 3.9 Кретање особа са инвалидитетом

4. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

- 4.1 Саобраћајнице
- 4.2 Водовод и канализација
- 4.3 Електроенергетска мрежа
- 4.4 Телекомуникациона мрежа
- 4.5 Топловод и гасовод

5. СПРОВОЂЕЊЕ

- 5.1 Формирање грађевинске парцеле
- 5.2 Фазна изградња
- 5.3 Смернице за спровођење



II ГРАФИЧКИ ДЕО

01 – Шири приказ локације урбанистичког пројекта (ГУП Лесковац)

02 – Ужи приказ локације урбанистичког пројекта (ПГР 1 Лесковац)

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

УП 02 – Регулационо и нивелационо решење

УП 03 – Ситуациони приказ партерног и пејзажног уређења

УП 04 – Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу

УП 05 – Предлог препарцелације

III ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Решење о регистрацији предузећа

Решење о одређивању одговорног урбанисте

Изјава одговорног урбанисте

IV ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ПРЕДМЕТНУ ЛОКАЦИЈУ

Информација о локацији, број 350-256/24-02 од 24.06.2024.године;

Катастарско-топографски план, израђен од стране геодетског бирио „Гео Јовић“ д.о.о. Лесковац.

Услови надлежних ималаца јавних овлашћења:

Услови за потребе израде урбанистичког пројекта издати од стране ЕПС Дистрибуција, број 2541200-D.10.02.-378780-24 од 18.09.2024.године;

Услови за израду техничке документације за изградњу и прикључак на постојећу ТК мрежу издати од стране Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” а.д.Београд, Службе за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А, број Д211-368114/3-2024 од 28.08.2024;

Обавештење издато од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића 4, Лесковац, под бројем 217-6265/24 дана 22.08.2024.године;

Технички услови издати од стране Јавног Предузећа “Водовод” Лесковац, ул. Пане Ђукића број 14, број 89/2024-6998/1 од 13.08.2024.године;

Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, Трг револуције број 45, Лесковац, број 3806/24 и 4031 од 03.09.2024.године;

Обавештење издато од стране Јавног комуналног предузећа за производњу и дистрибуцију топлотне енергије Топлана Лесковац, ул. Лесковачког одреда 4, број 5037 од 02.10.2024.године;

Услови за укрштање и паралелно вођење, издати од стране Предузећа за изградњу гасоводних системе, транспорт и промет природног гаса, “Југоросгас” а.д. Београд Н/И-479 од 04.10.2024.године.

V ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ



VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ
Ул. Париске Комуне 4, 18000 Ниш, Србија
Матични број: 64023420

НАРУЧИОЦИ: „BM INVEST GROUP DOO Лесковац,
Учитеља Јосифа 1/3 , 16000 Лесковац

ОБРАЂИВАЧ: Creative.DVA
Ул. Париске Комуне 4
18000 Ниш

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Марјан Петровић, дипл. инж. арх.
Лиценца број 200 1568 17

САРАДНИК УРБАНИСТА: Катарина Медар, маст. инж. арх.
Зоран Стојевић, дипл. инж. арх.
Вукашин Стефановић, маст. инж. арх

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА: Катарина Медар, маст. инж. арх.
Лиценца број 210A03420

1. ОПШТИ ДЕО

1.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Према члану 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), *"Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација"*.

Предметни урбанистички пројекат се ради за потребе и на захтев, „ВМ INVEST GROUP ДОО Лесковац, Учитеља Јосифа 1/3, 16000 Лесковац, уз утврђену обавезу из планског документа. Овим урбанистичким пројектом се израђују катастарске парцеле број 5272 и 5273 К.О. Лесковац које се по планском документу, налазе у граници захвата Плана генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19).

Катастарске парцеле се налазе у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања где је могућа изградња објекта вишепородичних становања на новим локацијама, што је и тема овог урбанистичког пројекта.

У случају урбане обнове породичног у вишепородично становање обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Циљ израде урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације, и стварање законских и планских услова за прецизније дефинисање правила уређења и грађења на наведеним парцелама које чине грађевинску парцелу за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4.

1.2 ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта чине:

- Закон 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", број 32/2019);
- Правилник о класификацији објекта („Службени гласник РС", број 22/2015);
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС", број 58/2012, 74/2015 и 82/2015);
- Информација о локацији, број 350-256/24-02 од 24.06.2024.године;

1.3 ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

- Измене и допуне Плана генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19).

1.4 ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овим урбанистичким пројектом се разрађују катастарске парцеле број 5272 и 5273 К.О. Лесковац, које се налазе у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања становања где је могућа изградња објекта вишепородичног становања на новим локацијама. Формирање грађевинских парцела у складу са планским документом биће предмет посебног пројекта препарцелације. Предлог препарцелације је приказан у графичком прилогу Урбанистичког пројекта. Урбанистички параметри су израчунати и архитектонска решења су израђена узимајући у обзир планирану препарцелацију.

Планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4.

Површина к.п.бр. 5272 К.О. Лесковац износи 583.00м², а површина к.п.бр. 5273 К.О. Лесковац 335.00м². Укупна површина простора обухваћеног урбанистичким пројектом износи 918м², колика је и површина грађевинске парцеле ГП1 која се формира од горе наведених катастарских парцела.

Граница урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1 ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарске парцеле обухваћене овим Урбанистичким пројектом се налазе на у улици Цара Душана, на релативно равном терену. У непосредној околини налазе се углавном стамбени објекти, породични и вишепородични, из различитих периода и разноликог бонитета.

Локација је централна и као таква у потпуности комунално опремљена. У близини локације налази се Главни градски трг (1) са пратећим централних функцијама - судство, школство, администрација, Висока пословна школа Лесковац (2), Пијаца (3), Сајам шопинг центар (4) и друго (Слика 1).



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

Планирани објект са северозападне стране има излаз на јавну површину, улицу Цара Душана, ка к.п.бр. 5255 К.О. Лесковац. Са источне стране такође се налази се јавна површина, унутарблоковска, на к.п.бр. 5274 К.О. Лесковац.

Са југозападне стране предметна ГП1 граничи се са к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац, док се са југоисточне стране граничи са к.п.бр. 5271/2К.О. Лесковац (Слика 2).



Слика 2- Приказ локације и непосредног окружења. Извор: <https://a3.geosrbija.rs/>

На крајевима блока у коме се налази предметна грађевинска парцела већ су изграђени вишепородични објекти спратности По+Пр+4+Пк и По+Пр+4. Између наведених објеката (Слика 3) планира се изградња која је предмет овог урбанистичког пројекта и идејног решења, као логичан наставак урбане обнове породичног у вишепородично становање на предметном подручју.



Слика 3 – Поглед на предметни блок Извор: <https://www.google.com/maps/>

Предметне парцеле су изграђене. (Слика 4 и 5). Планирано је уклањање свих објеката на предметним парцелама.



Слика 4 – Постојеће стање на терену

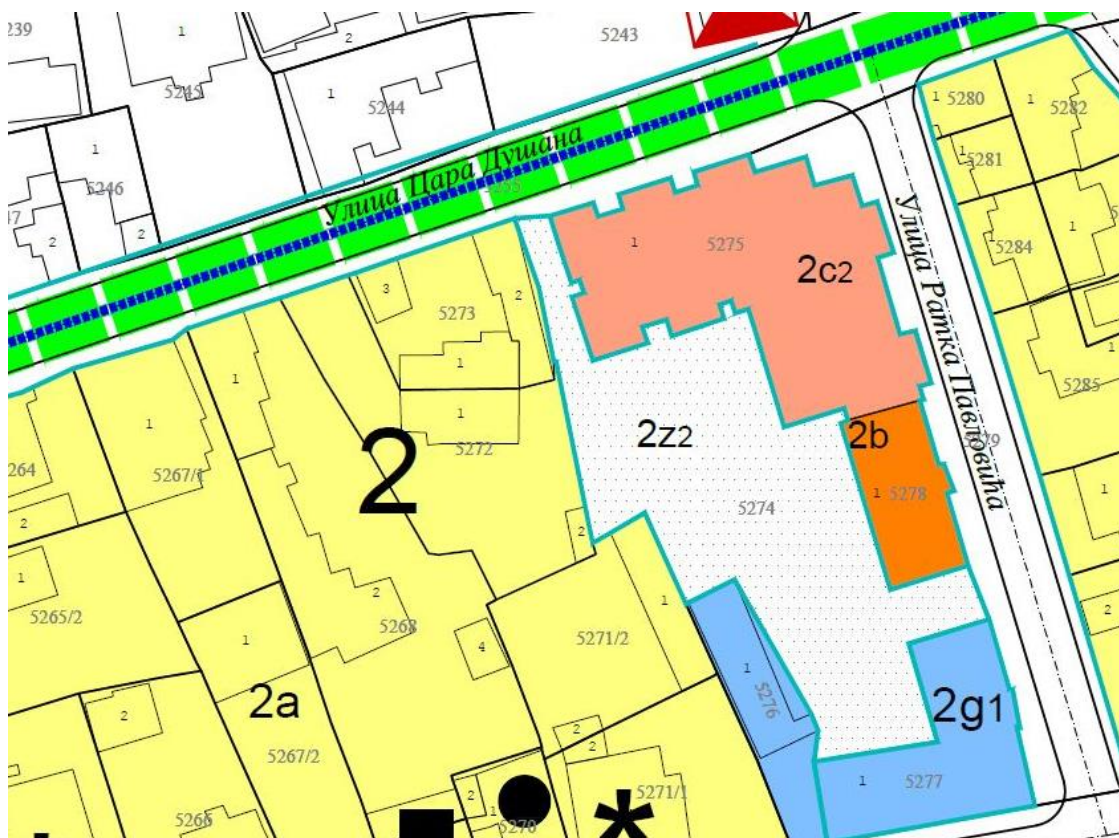


Слика 4 – Постојеће стање на терену

2.2 УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ЗАКОНА, ПЛАНА И СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Изменама и допунама Плана генералне регулације 1-ужи градски центар ("Службени гласник града Лесковца" бр. 33/19) катастарске парцеле број 5272 и 5273 К.О. Лесковац, које су предмет овог урбанистичког пројекта налазе се у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања где је могућа изградња објеката вишепородичних становања на новим локацијама, што је и тема овог пројекта (Слика 5.).

Планом су дефинисана правила грађења кроз општа правила грађења и правила грађења по наменама. Преглед најбитнијих урбанистичких параметара, дефинисаних планским документом приказан је у Табели 1.



- | ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ | |
|---|---|
|  | СТАНОВАЊЕ |
|  | ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ |
|  | ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ |
|  | ИНДИВИДУАЛНЕ ГАРАЖЕ У ФУНКЦИЈИ ВИШЕПОРОДИЧНИХ ОБЈЕКАТА |
|  | ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ |
|  | ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ |
|  | ПОСЛОВАЊЕ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ |
|  | ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОД ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА |
|  | ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НАСТАЛО КАО РЕЗУЛТАТ УРБАНЕ ОБНОВЕ (ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ИЗ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА) |
|  | ПОСЛОВАЊЕ |
|  | ЗОНА РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ОБНОВЕ (ЦЕНТРАЛНЕ ГРАДСКЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ) |
|  | ВЕРСКИ ПРАВОСЛАВНИ ХРАМ (ЦРКВЕНИ КОМПЛЕКС) |

Слика 5 - План намена површина (ПГР)

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА Дефинисани важећим Планом	
Зона	Целина 2, подцелина 2а, зона породичног становања
Намена-доминантна	Породично становање
Намена-допунска, могућа	Вишепородично становање кроз урбану обнову, пословање, спорт и рекреација...
Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане обнове	600m ²
Минимална ширина фронта парцеле	-За слободностојеће стамбене објекте 16м -за објекте у прекинутом низу 12м
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- У случају изградње вишепородичног стамбеног објекта, грађевинска линија се обавезно повлачи за најмање три до пет метра у односу на регулациону линију и не важи грађевинска линија за породично становање, ако није другачије дато у посебним условима за одређену Урбанистичку целину (положај грађевинске линије прецизно ће бити одређен урбанистичким пројектом у наведеном распону); - Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 м; - Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00м; уколико се објекат на суседној парцели налази на међи растојање од међе је 5.00м.
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	60%
Спратност и висина објекта	- Највећа дозвољена спратност објекта за вишепородичне стамбене објекте износи По+П+4 (пет надземних етажа). - максимална кота венца -16,5 m - максимална кота слемена -18,0 m
Ограде	- По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују. - У случају директног контакта са парцелама намене породично становање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање. Ка бочној и задњој граници парцеле може се подићи зидана непрозирна ограда висине до 1,40m уз сагласност суседа.

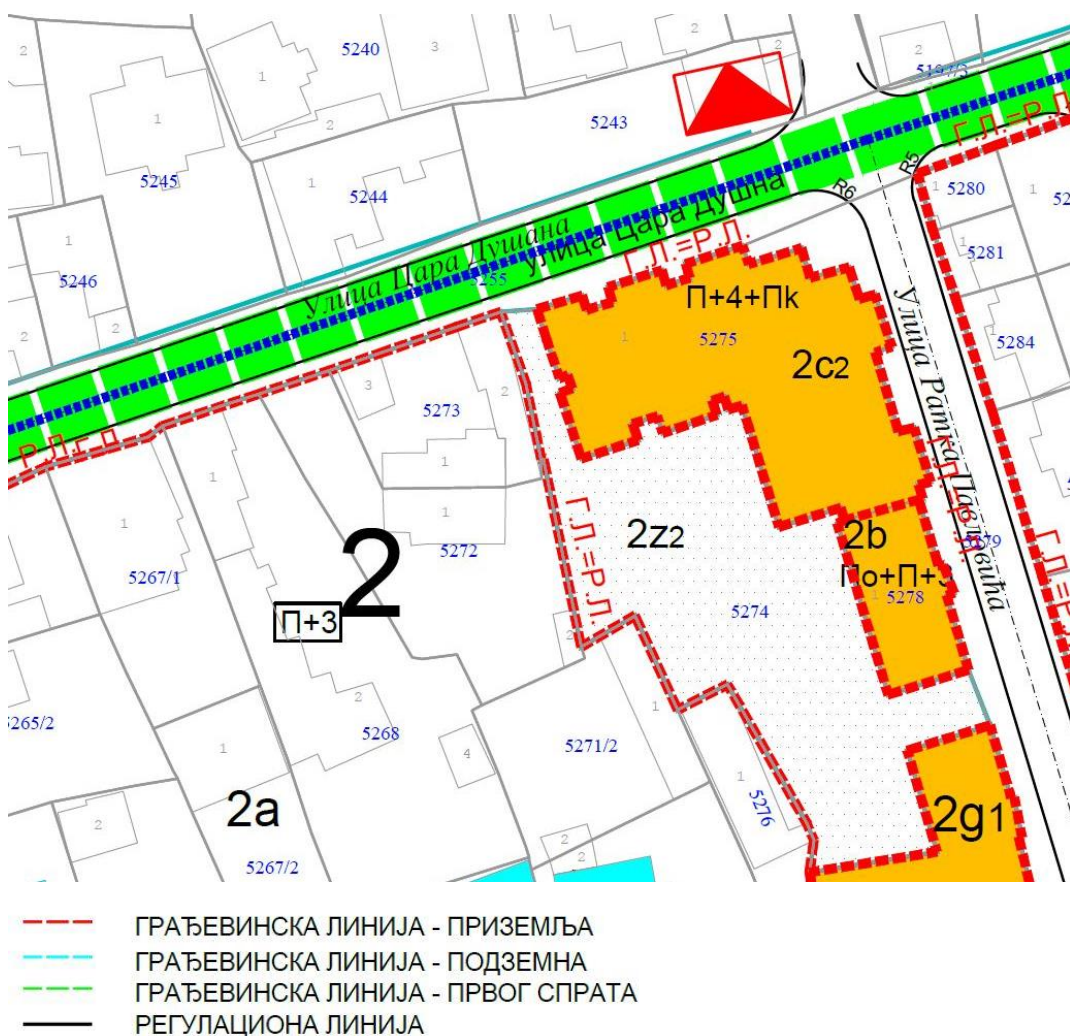
Грађевински елементи објекта	Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.
Зелене површине	Минимални проценат зелених површина износи 10% површине парцеле.

Табела бр. 1- Урбанистички параметри дефинисани планом генералне регулације

2.3 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА

Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону, дефинисан је на графичком прилогу Урбанистичка регулација (Слика 6.). Грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, осим ако другачије није дефинисано појединачним правилима грађења. Исподи на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00м.



Слика 6 – Урбанистичка регулација са грађевинским линијама (ПГР)

Планирани објект са северозападне стране има приступ на јавну површину, улицу Цара Душана. Грађевинска линија се у том делу поклапа са регулационом, док је планом дефинисано да се у случају изградње вишепородичних објеката грађевинска линија повлачи 3-5м у односу на регулациону линију. Предметни објект је повучен у односу на северозападну регулациону линију минимално 3м у приземној етажи, док

је на спратовима пројектован еркер ширине 1.6м, на висини већој од 3м, све у складу са важећим планским документом.

Предметна ГП1 се са североисточне стране граничи са к.п. бр. 5274 К.О. Лесковац. Поменута катастарска парцела се према плану дефинише као јавна блоковска површина, а грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, док се код вишепородичног становања повлачи 3-5м. Предметни објект је 3м повучен у односу на североисточну регулацију, док је на спратовима пројектован еркер ширине 0.79м, на висини већој од 3м (Слика 7.).



Слика 7 – Положај објекта у односу на грађевинску и регулациону линију

Подземну етажу може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле и међусобна удаљеност објекта

Према важећем ПГР-у објект може бити постављен на грађевинској парцели у прекинутом или непрекинутом низу, као слободностојећи или полуатријумски.

Планирани објекат је пројектован као слободностојећи.

Предметна ГП1 се са југозападне стране граничи са к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац на којој се налазе породични стамбени објекти спратности П. Предметни објекат је од поменутих границе парцеле удаљен минимално 2.59м (планом дефинисан минимум од 2.5м). Минимално растојање између новопроектваног и постојећег објекта на к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац је 8.16м, и то у јако кратком делу се северне стране, што је више од половине висине вишег објекта, тј $16.3/2=8.15\text{м}$.

Са југоисточне стране предметна грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 5271/2 К.О. Лесковац. Објекат је од поменутих границе парцеле удаљен минимално 2.5м. Минимално растојање од приземног објекта на поменутој парцели је 5.12м (више од $H/4$) и ка њему нису пројектовани отвори.

Североисточно од планираног објекта, на к.п.бр. 5275 К.О. Лесковац, налази се вишепородични стамбени објекат спратности По+Пр+4+Пк, максималне висине 18.99м. Новопланирани вишепородични стамбени објекат је од главне (највише) фасадне равни висине поменутог објекта удаљен минимално 9.63м што је више од $H/2$ тј. $18.99/2=9.50\text{м}$. Северни део предметног објекта је повучен у односу на остатак фасаде како би се остварила адекватна дистанца ка испусти поменутог, суседног, постојећег вишепородичног објекта. Висина испуста је 18м, а пројектовано растојање од тог дела 9.18м ($H/2$ тј. $18/2=9\text{м}$).

Величина парцеле и урбанистички параметри – урбанистичка анализа

Површина новоформиране грађевинске парцеле ГП1 износи 918м^2 . Ова површина парцеле у потпуности испуњава захтеве из плана. Ширина ГП1 износи 28.76м тако да је испуњен и услов из плана који дефинише минималну ширину парцеле од 16м за слободностојећи објекат.

Планом је за предметне парцеле код урбане обнове породичног у вишепородично становање предвиђена максимална висина од 16.5м када је у питању кота венца, тј. 18.0м за коту слемена и максимална спратност По+П+4. Планирани објекат је пројектован са равним кровом и висином венца од 16.3м и спратности је По+П+4.

Планом је прописан максимални индекс заузетости од 60%, а пројектовани индекс заузетости износи 59.87%.

Идејним архитектонским решењем показано је да се на предметној ГП1 може функционално организовати објекат висине 16.3м, уз заузетост до 60%.

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

Максимална висина објекта у односу на нагиб терена

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Максимална прописана висина венца је 16.5, док је венац новопроектваног објекта висине 16.3м.



Кота приземља

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Усвојена нулта кота предметног објекта је +228.60 м.н.в.

Приземље је подигнуто +1.0м (229.60 м.н.в.) у односу на нулту коту, како би се обезбедио бољи квалитет становима на приземној етажи.

2.4 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС”, број 22/2015), је прописана класификација објеката према намени, функционалним и структуралним карактеристикама, и степену утицаја на окружење, с обзиром на ризике везане за изградњу и експлоатацију. Планирана класификација намене објеката је дата у табели бр.2.

Објекат	Назив	Објашњење
Објекат на ГП1	Стамбене зграде са три или више станова	Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. У којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак
		Преко 2.000 м ² или П+4+Пк (ПС)
		112222 В (V) 100,00%

Табела бр.2 Класификација објекта

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

ГП1				
ПОВРШИНЕ		Намена	Вишепородично становање	
		Површина парцеле	918.00 м ²	
		Површина под објектом (хоризонтална пројекција)	549.64 м ²	
		Укупна бруто површина	3372.70 м ²	
	Зелене површине	Површина зеленила	92.94 м ²	
		Проценат зеленила	10.12%	
ОБЈЕКАТ	планирани	Број објеката на грађевинској парцели	1 стамбени објекат	
		Спратност	По+П+4 (подрум + приземље + четири спрата)	
		Објекти	БРГП (м ²)	2614.55 м ² (надземне етаже)
УКУПНО	Индекс изграђености		2.85	
	Индекс заузетости (искоришћености)		59.87 %	
	Број паркинг места		30	

Табела бр.3 Урбанистички параметри

**Упоредни приказ
параметара ПГР-а и
УП-а**

Урбанистички параметри	ПГР (предвиђено)	ГП1 Урбанистички пројекат (остварено)
БРГП	/	2614.55 м ² (надземно)
Индекс изграђености (Ии)	/	2.85
Индекс заузетости (Из)	макс. 60%	59.87%
Спратност објекта	По+П+4	По+П+4
Висина	максимална кота венца -16,5 м максимална кота слемена -18,0 м	16,30м (кота венца)
Проценат зелених површина	мин. 10%	10,12%
Број паркинг места	на 70м ² стамбеног простора 1ПМ – 2051.72м ² станова / 70 = 29.31 тј. 30ПМ	30ПМ

Табела бр.4 Урбанистички параметри – упоредна табела

2.5 ТЕХНИЧКИ ОПИС БУДУЋЕГ ОБЈЕКТА НА ГП1

Инвеститор:	BM INVEST GROUP DOO Лесковац, Учитеља Јосифа 1/3 16000 Лесковац
Објекат:	Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4, ул. Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Врста радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора и Изменама и допунама Плана генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19) израђено је Идејно решење за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, у улици Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац.

ЛОКАЦИЈА

Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4 пројектован је у Лесковцу, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац. Површина к.п.бр. 5272 К.О. Лесковац износи 583.00м², а површина к.п.бр. 5273 К.О. Лесковац 335.00м². Од наведених катастарских парцела предлогом парцелације формира се нова парцела ГП1 укупне површине 918 м², која је предмет овог идејног решења. Предметне парцеле се налазе у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања где је могућа изградња објекта вишепородичних становања на новим локацијама, што је и тема овог пројекта.

Планирани објекат са северозападне стране има приступ на јавну површину, улицу Цара Душана. Грађевинска линија се у том делу поклапа са регулационом, док је планом дефинисано да се у случају изградње вишепородичних објекта грађевинска линија повлачи 3-5м у односу на регулациону линију. Предметни објекат је повучен у односу на северозападну регулациону линију минимално 3м у приземној етажи, док је на спратовима пројектован еркер ширине 1.6м, на висини већој од 3м, све у складу са важећим планским документом.

Предметна ГП1 се са југозападне стране граничи са к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац на којој се налазе породични стамбени објекти спратности П. Предметни објекат је од поменуте границе парцеле удаљен минимално 2.59м (планом дефинисан минимум од 2.5м). Минимално растојање између новопроектваног и постојећег објекта на к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац је 8.16м, и то у јако кратком делу се северне стране, што је више од половине висине вишег објекта, тј $16.3/2=8.15\text{м}$.

Са југоисточне стране предметна грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 5271/2 К.О. Лесковац. Објекат је од поменуте границе парцеле удаљен минимално 2.5м. Минимално растојање од приземног објекта на поменутој парцели је 5.12м (више од Н/4) и ка њему нису пројектовани отвори.

Предметна ГП1 се са североисточне стране граничи са к.п. бр. 5274 К.О. Лесковац. Поменути катастарска парцела се према плану дефинише као јавна блоковска површина, а грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, док се код вишепородичног становања повлачи 3-5м. Предметни објект је 3м повучен у односу на северосточну регулацију, док је на спратовима пројектован еркер ширине 0.79м, на висини већој од 3м, све у складу са важећим планским документом.

Североисточно од планираног објекта, на к.п.бр. 5275 К.О. Лесковац, налази се вишепородични стамбени објект спратности По+Пр+4+Пк, максималне висине 18.99м. Новопланирани вишепородични стамбени објект је од главне (највише) фасадне равни висине поменутог објекта удаљен минимално 9.63м што је више од $H/2$ тј. $18.99/2=9.50$ м.

Северни део предметног објекта је повучен у односу на остатак фасаде како би се остварила адекватна дистанца ка испусту суседног постојећег вишепородичног објекта. Висина испуста је 18м, а пројектовано растојање од тог дела 9.18м ($H/2$ тј. $18/2=9$ м).

На парцели је обезбеђен довољан број паркинг места. Потребно је 30 паркинг места, по критеријуму једно паркинг место за 70m^2 нето површине стамбеног простора (39 станова укупне корисне површине 2041.83m^2). Пројектовано је 30 паркинг места, од тога 22 паркинг места у подземној гаражи и 8 паркинг места у партеру.

Предвиђено је 92.94m^2 зелених површина, што износи 10.12% површине грађевинске парцеле, а у складу са планским документом (предвиђено минимално 10%).

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац	-	918.00м ²
Укупна НЕТО површина објекта		2924.16м ²
Површина земљишта под објектом		549.64м ²
БРГП*	-	2614.55м ²
Укупна БРУТО изграђена површина		3372.70м ²
Спратност	-	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	59.87%
Индекс изграђености		2.85
Број станова		39
Површина станова		Укупно 2041.83м ²
Број паркинг места	30	30
Површина зеленила	-	92.94м ²
Проценат зеленила	min. 10%	10.12%

Табела 1 - преглед површина и урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4.

Нулта кота објекта је на 228.60 м.н.в. У подрумској етажи, на коти -2.60м (226.00 м.н.в.) пројектоване су подземна гаража, станарске оставе и просторија за чишћење.

Етажа приземља пројектована је на коти +1.00м (229.60 м.н.в.) и на њој се налази 7 станова различитих структура и улазни ветробран коме се приступа са западне стране објекта. Приземље је повучено од улице у ширини једног растера и у поменутом делу се планира наткривено и ненаткривено паркирање на терену.

Етаже 1, 2, 3 и 4 пројектоване су као типске, са по осам станова различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у табели 2и 2б.

Етажа	Пнето (м2)	Пбрutto (м2)
Подрум	685.88	758.15
Приземље	353.48	415.99
I спрат	471.20	549.64
II спрат	471.20	549.64
III спрат	471.20	549.64
IV спрат	471.20	549.64
Укупно	2924.16	3372.70 (БРГП 2614.55)

Табела 2 - преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни са елементима димензија према будућем статичком прорачуну. Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча д=20цм. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Кров је предвиђен као раван.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

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

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм. У санитарним чворовима и кухињи предвиђено је облагање зидова гранитном керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизоловати одговарајућим хидроизолационим премазом.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи се хидроизолациона мембрана, армирано-бетонска контра плоча дебљине 50-60цм (у зависности од будућег прорачуна). У гаражи се као завршна облога изводи феробетон, а у техничким просторијама и оставама армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, ходницима и степенишном простору је од гранитне керамике. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора и Планом генералне регулације 1-ужо градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19) предвиђен је паркинг простор у оквиру грађевинске парцеле и подземних гаража.

Пројектом је предвиђено укупно 30ПМ (минимално 30ПМ), тако да је задовољен захтев из планског документа.

Пројектовано је 22 паркинг места у подземној гаражи, док је приземљу пројектовано 8 паркинг места. За особе са посебним потребама предвиђена су два паркинг места у подземној гаражи.

ЗЕЛЕНИЛО

Планска условљеност за зелене површине у погледу процентуалног односа заступљености истог је дата као минимум од 10% од површине парцеле.

Највећи део зелених површина смештен је у залеђу парцеле, у југоисточној делу. Простор се озелењава и са бокова. Површина зеленила на парцели износи 92.94м², што је 10.12%.

Поред зелених површина местимично се планира се и високо листопадно зеленило.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање у зимским месецима предвиђено је на струју, на норвешке радијаторе.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевима за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



Катарина Медар, маст. инж. арх.,
Лиценца бр. 210А03420

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

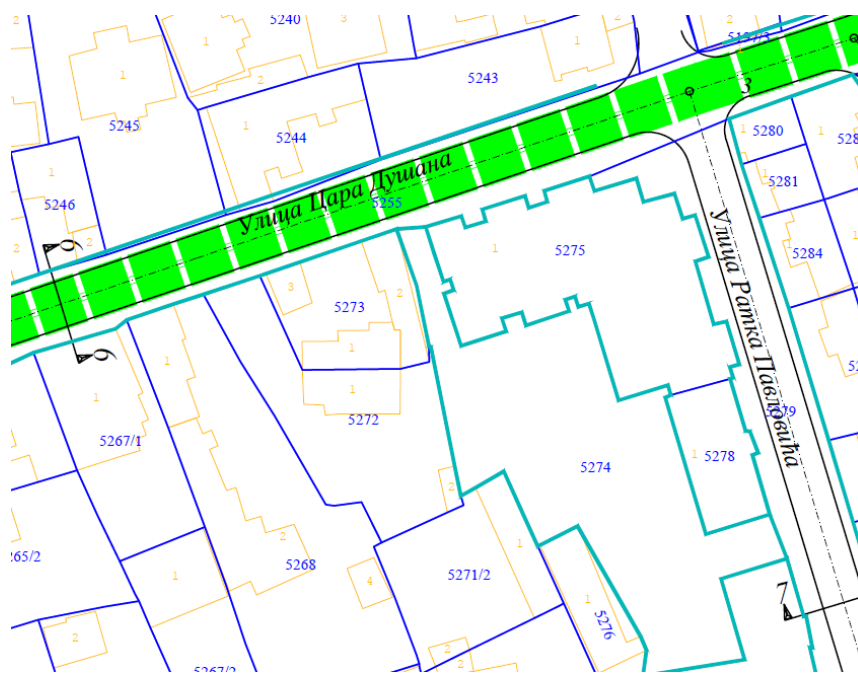
Избор локације за изградњу стамбеног објекта је извршен на основу анализе непосредног окружења и економске исплативости планираног садржаја.

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

3.1 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

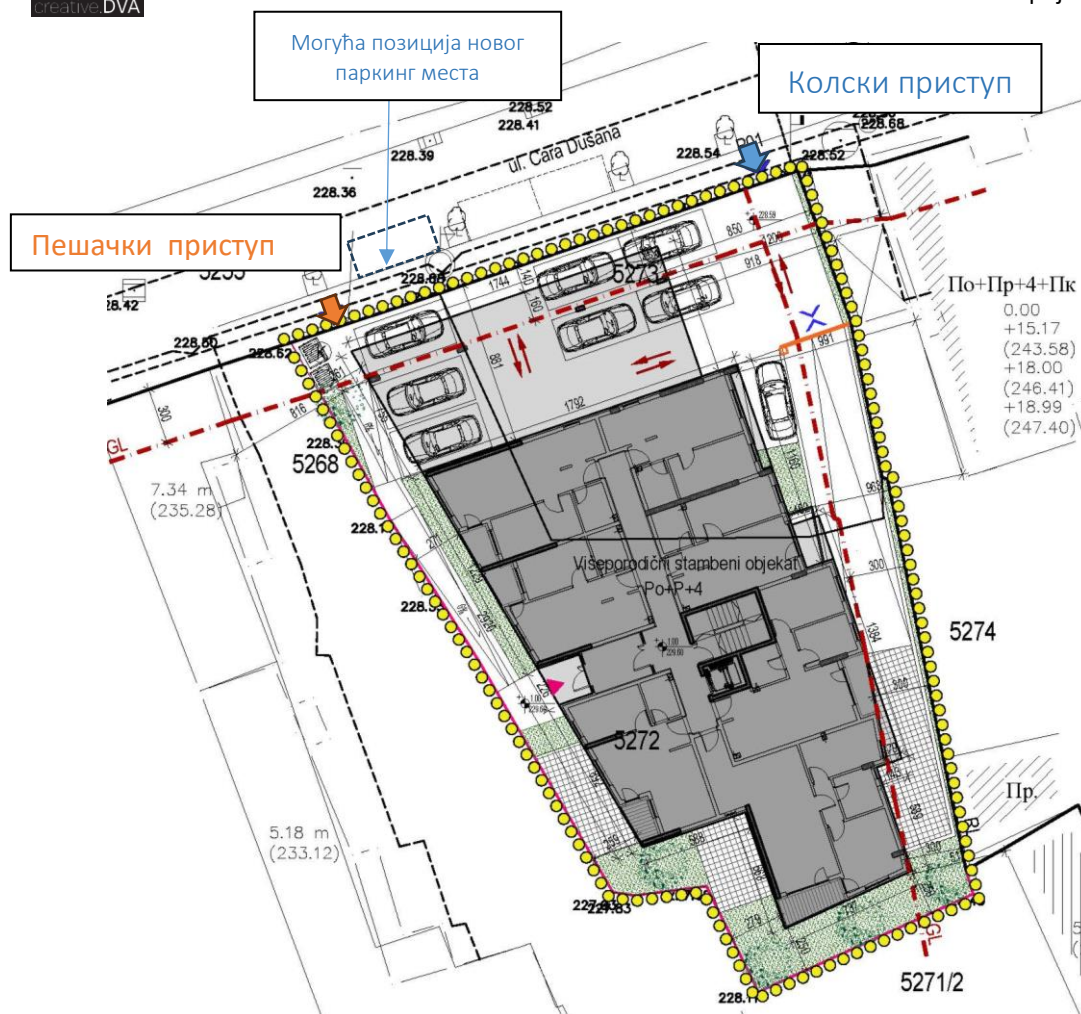
Саобраћај

Према условима дефинисаним планским документом као и Условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, планирана грађевинска парцела има директан излаз на јавну површину, на саобраћајницу - улицу Цара Душана, одакле је и планиран приступ јавној површини (Слика 8.)



Слика 8. Саобраћајно решење (ПГР)

Улица цара Душана у фактичком стању је изведена/реализована у мерама и границама наведене катастарске парцеле. Улица је у овом делу изведена у пуном габариту. У постојећем стању је асфалтирана, са изведеним тротоарима и формираним дрворедом. У једносмерном је режиму саобраћаја (кретање возила од улице Ивана Милутиновића до улице војводе Мишића). Планским документом планирани габарит улице је 10,00m и чине га коловоз ширине 6,5m и обостраним тротоарима ширине северозападног 1,75m.



Слика 9. Ситуациони план са позицијама приступа

Парцела ГП1 остварује прилаз из улице Цара Душана, тако што се са северозападне стране парцеле из улице Цара Душана предвиђа један колски прилаз максималне ширине 5.2м са источне стране улице, уз к.п.бр. 5274 К.О Лесковац и један пешачки приступ са запада, уз к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац, до линије дефинисане јавном саобраћајницом, а са тротоара, све у складу са Условима за пројектовање и прикључење издатим од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, број 3806/24 и 4031 од 03.09.2024.године (Слика 9.).

Према постојећем стању предметне парцеле имају обезбеђена два колска приступа, док се новим решењем планира један колски приступ, па је могуће остварити још једно паркинг место на јавној површини (Слика 9.).

Паркирање

Паркирање возила за потребе предметне изградње се организује у оквиру грађевинске парцеле сагласно да ставом 1 члана 3 Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова и Допунама Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС" број 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

У складу са Планом генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19) предвиђен је паркинг простор у оквиру грађевинске парцеле, по нормативу на сваких 70м² стамбеног простора 1 паркинг место.

Потребно је 30 паркинг места, по критеријуму једно паркинг место за 70м² нето површине стамбеног простора (39 станова укупне корисне површине 2041.83м²). Пројектовано је 30 паркинг места, од тога 22 паркинг места у подземној гаражи и 8 паркинг места у партеру.

Од укупног броја паркинг места 2 су предвиђена за особе са инвалидитетом (6.67% што је више од 5% од потребног броја паркинг места) и позиционирана су у подземној гаражи.

3.2 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

У еколошком смислу зеленило служи за ублажавање нивоа буке и аерозагађења, као и поправљање микроклиматских карактеристика, за пешаке и становнике околних зграда.

За постојеће вишепородичне објекте (који имају грађевинску парцелу, не само земљиште под објектом) минимум уређених зелених површина на парцели је 10% које морају да пре свега буду у функцији становника, да заштите од утицаја околних садржаја и саобраћајница и да дају естетски оквир објекту. За вишепородичне објекте минимум уређених зелених површина који се препоручује је 10% у оквиру тога подразумевају се места за миран одмор и социјалне контакте становника, дечје игралиште и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.

Највећи део зелених површина смештен је у залеђу парцеле, у југоисточној делу. Простор се озелењава и са бокова. Површина зеленила на парцели износи 92.94м², што је 10.12%.

Поред зелених површина местимично се планира се и високо листопадно зеленило.

Планира се уклањање једног стабла из дрвореда, у складу са Условима за пројектовање и прикључење издатим од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, број 3806/24 и 4031 од 03.09.2024.године. Обзиром да се смањује број колских приступа предметном подручју (а самим тим и дужина) могуће је изместити ову садницу на погодно место поред.

3.3 ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За сакупљање и евакуацију отпада користиће се судови-контејнери запремине 1100 литара, димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 м. Решење евакуације отпада планирано је у складу са општим условима. Планирана позиција за смештај два контејнера је приказана на графичким прилозима.

Подлога за прилаз контејнерима је од чврстог материјала без степеника, и плато са контејнерима омогућава једноставан приступ корисницима. Контејнери су смештени на адекватном месту и омогућен је директан приступ са приступне улице Цара Душана.

3.4 ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

3.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Потреба примене обновљивих извора енергије, развоја и технолошког унапређења енергетски ефикасних решења, представља значајну смерницу при градњи нових објеката. Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (оријентација објеката), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина), уградња квалитетних прозора (ваздушна заптивеност, непропустљивост и др.);
- примена, уградња и коришћење квалитетних система за грејање и припрему санитарне топле воде;
- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха);
- оптимално коришћење дневног осветљења, као и примена лед система вештачког осветљења, са ниском потрошњом енергије;
- у обликовању је избегнута превелика разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе па су су губици енергије већи.

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

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

3.6 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

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

У циљу заштите од земљотреса, приликом пројектовања поступити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (“Службени лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и свим осталим прописима који регулишу ову област.

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

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

У поступку издавања локацијских услова је потребно прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09,81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13,98/13-одлука УС,132/14, 145/14, 83/2018,31/19,37/19 и 9/2020), и чланом 16. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 35/2015,114/2015 и 117/17).

3.7 ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Објекат у обухвату овог урбанистичког пројекта, као и објекти у његовом непосредном окружењу, нису утврђени за непокретна културна добра, ни добра која уживају претходну заштиту. Обавезно је поштовање члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС “, бр. 71/1994) којим је прописано да ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.

3.8 ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Пројектом предвиђени стамбени објекат има подрумску етажу. Начин фундирања и заштите од воде и влаге биће у складу са добијеним условима из Елабората о геотехничким условима градње уз пројекат за грађевинску дозволу, а по Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Сл. гласник РС”, бр. 96/2023).

3.9 КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Планираним решењем омогућен је приступ парцели и објекту особама са инвалидитетом. Обезбеђено је неометано, континуално кретање и приступ свим

садржајима у оквиру парцеле свим категоријама корисника простора. Даљом разрадом Урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације, реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр. 22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у оквиру парцеле, односно објекта.

У оквиру паркинг простора потребно је пројектовати паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја). За особе са посебним потребама предвиђена су два паркинг места у подземној гаражи. Димензије ових паркинг места су димензија 500 x 370цм.

Приступ објекту предвиђен је пешачком рампом нагиба 6%, са одмориштем, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

4. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

На графичким прилозима у планском документу дате су оријентационе трасе инфраструктуре. Правила грађења и уређења за планирану изградњу усклађиваће се са тачном позицијом траса инфраструктура из овереног ситуационог плана (катастарско-топографске подлоге) и у складу са условима надлежних ималаца јавних овлашћења.

4.1 САОБРАЋАЈНИЦЕ

За потребе обезбеђења прикључка на саобраћајну површину, прибављени су услови ЈП Урбанизам и Изградња.

Према издатим условима дозвољава се:

- један колски прилаз парцели на Улицу цара Душана (положај како је приказан у Идејном решењу ознаком Р01), чија је максимална ширина коловоза на месту повезивања на јавни пут 5,20m. Прилаз остварити преко тротоара, без упуштања ивичњака; потребно је задржати сва стабла која су засађена у јужном тротоару Улице цара Душана. Како је улица у једносмерном режиму саобраћаја (кретање возила од улице Ивана Милутиновића до Улице Војводе Мишића), дозвољава се само скретање у десно. Прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака. Од почетка косог дела рампе до регулације обезбеди простор за привремено заустављање возила пре укључења у саобраћај;
- један пешачки прилаз парцели на Улицу цара Душана (положај како је приказан у Идејном решењу). Пројектован је прикључак на саобраћајницу у складу са условима.

Пројектован је прикључак на саобраћајницу у складу са условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, број 3806/24 и 4031 од 03.09.2024.године.

4.2 ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

4.2.1 Водовод

У улици Цара Душана постоји изграђена водоводна мрежа профила ПЕХД Ø110 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбени објект спратности По+П+4.

У водомерној шахти предвидеће се главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерна шахта ће бити позиционирана на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за читавање водомера.

На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвиђају се ормарићи за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца.

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

У следећем нивоу пројектно техничке документације доставиће се потребни капацитети за санитарне и противпожарне потребе стамбеног објекта, као и хидраулички прорачун профила прикључка. За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се Инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи.

Прикључење на водоводну мрежу објекта на парцели ГП1 биће изведено према условима Јавног Предузећа “Водовод” Лесковац, број 89/2024-6998/1 од 13.08.2024.године.

4.2.2 Канализација

У улици Цара Душана постоји изграђена канализациона мрежа профила Ø500 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4. Ревизиону шахту предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

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

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

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

Забрањено је одвођење атмосферских вода са кровова, дворишта, стаза и других површина корисника, као и површина јавне намене у Фекалну канализациону мрежу. У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати уградњом травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће.

Сва прикључења на канализациону мрежу извести према условима Јавног Предузећа “Водовод” Лесковац, број 89/2024-6998/1 од 13.08.2024.године.

4.3 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4, на катастарској парцели бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, са потребном једновременом снагом од 426,33 kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО, на предметном простору, ималац јавних овлашћења је утврдио да је потребно извршити реконструкцију постојеће ТС 10/0,4 кV „Стара пивара“ снаге 2х630 кVА.

Реконструкција се односи на следеће:

- замена постојећег енергетског трансформатор 10/0,42кV, снаге 630 кVА, енергетским трансформатором од 1000 кVА са сниженим губицима (нови енергетски трансформатор од 1000 кVА треба да буде са следећим карактеристикама $U_n=10/0,42кV$, спрега Dyn5, напон кратког споја ук $\pm 10\%$ од средње вредности напона кратког споја свих паралелно уграђених енергетских трансформатора (ук постојећег енергетског трансформатора износи 3,73%),
- замена постојећег НН разводног блока, новим блоком са 24 извода и спојним пољем,
- електромонтажни радови,
- блок за компензацију реактивне енергије и др.
- измештање мерног места уличне расвете на фасади ТС-це.

Место везивања прикључка планираног вишепородичног стамбеног објекта је реконструисан НН блок. Прикључак ће се извести са три подземна кабла типа и пресека ПП00-А 4х150mm².

Поменуте каблове треба положити до ДКПК1,2 и 3 на фасади објекта и даље до ОММ 1,2 и 3 у улазном холу објекта. Са десне стране ДКПК 3 поставити и повезати по систему улаз-излаз КПКпп за противпожарни прикључак, преко кога ће се напајати лифт, панично осветљење (по избору пројектанта) и даље до ОММпп.

ОММ1,2,3 и пп (орман мерног места) поставити у улазном холу предметног објекта, који треба да садржи опрему у складу са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима.

За мерење утрошене ел. енергије уградити директна трофазна двотарифна електронска мултифункционална бројила активне енергије 3х230/400V, 5 (≥ 60) А, 50Hz, кл. тач. 2 са могућношћу двосмерне комуникације, које у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-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.

Уколико на предметном простору постоје активна мерна места потребно је извршити промену имена на носиоца права на својини и иста евидентирати у Идејном решењу са шифром мерног места и одобреном снагом.

Комплетна инсталација се планира и складу са условима за потребе израде урбанистичког пројекта издати од стране ЕПС Дистрибуција, број 2541200-D.10.02.-378780-24 од 18.09.2024.године.

4.4 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Обзиром на постојање оптичке мреже Телекома Србија на стубовима у близини обухвата, кабловско прикључење планираног објекта на ТК мрежу Телекома Србија се може урадити ископом рова од најближег стуба (на коме је наставак оптичког кабла ознаке „N 1.41d4“ са резервом оптичког кабла дужине „R=15m“), преко обухвата до новопланираног објекта.

Ров је димензија (0,4мх0,8м), у њега се полаже ТК цев ПЕØ40 (проходна целим путем, без тачке прекида) која уводом прелази у објекат где у каналицама или у цевима испод малтера долази до места терминације оптичког кабла.

Полагање приводног оптичког кабла од стуба до увода у објекат и даље кроз унутрашњу инсталацију (коју је израдио Инвеститор) све до места терминације је обавеза Телекома Србија.

Пуштање у ТК саобраћај нових веза (или сеоба) биће извршено на захтев корисника и после потписивања уговора за коришћење одговарајућих услуга, што подразумева претходно кабловско прикључења објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

На основу приложене документације се може рећи да на обухвату постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија. Обзиром да се у зони захвата радова на обухвату налази прикључни стубић на спољној фасади постојећег стамбеног објекта и постојећи ТК кабл положен до наведеног прикључног стубића (приказани су на ситуацији у прилогу), инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 15 (петнаест) дана пре почетка извођења радова на припреми терена (за изградњу планираног стамбеног објекта) званичним дописом обавести предузеће Телеком Србија, због демонтирања постојећег ТК кабла и прикључног стубића који су у власништву предузећа Телеком Србија.

Прикључење на телекомуникациону мрежу биће извршено према препорукама и упутствима предузећа Телеком Србија и Условима за израду техничке документације за изградњу и прикључак на постојећу ТК мрежу издати од стране Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” а.д.Београд, број Д211-368114/3-2024 од 28.08.2024.

4.5 ТОПЛОВОД- И ГАСОВОД

Није планирано прикључење на топловод нити на гасовод, у складу се Обавештењем издатим од стране Јавног комуналног предузећа за производњу и дистрибуцију топлотне енергије Топлана Лесковац, број 5037 од 02.10.2024.године и Условима за укрштање и паралелно вођење, издатим од стране Предузећа за изградњу гасоводних системе, транспорт и промет природног гаса, “Југоросгас” а.д. Београд Н/И-479 од 04.10.2024.године, у којима се наводи на предметној локацији нема пројектоване нити изведене топловодне, тј. гасоводне мреже.

5. СПРОВОЂЕЊЕ

5.1 ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Обухват урбанистичког пројекта су катастарске парцеле 5272 и 5273 К.О. Лесковац, које се налазе у граници захвата Измена и допуна Плана генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19). Катастарске парцеле које чине будућу грађевинску парцелу налазе се у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања где је могућа изградња објекта вишепородичних становања на новим локацијама, што је и тема овог урбанистичког пројекта.

Формирање грађевинских парцела у складу са планским документом је предмет посебног пројекта препарцелације. Предлог препарцелације је приказан у графичком прилогу Урбанистичког пројекта.

Урбанистички параметри су израчунати и архитектонско решење је израђено узимајући у обзир планирану препарцелацију и формирање нове грађевинске парцеле. Новоформирана грађевинска парцела ГП1 имаће површину од 918м². Будућа грађевинска парцела по свим условима (величини, облику, дужини фронта, излаза на јавну површину) испуњаваће услове за грађевинску парцелу, у складу са планским документом.

5.2 ФАЗНА ИЗГРАДЊА

Изградња предметног објекта планирана је у једној фази.

5.3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат, сходно одредбама *Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)* и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019) представља основ за израду, доношење и издавање аката за изградњу објекта.

Планираној изградњи може се приступити тек на основу издатих Локацијских услова, Решења о грађевинској дозволи и Пријаве радова, све у складу са важећим законом.

Одговорни урбаниста
Марјан Петровић д.и.а.
Лиценца број 200 1568 17





Границе

- | | |
|---|---|
|  | Граница Генералног урбанистичког плана Београда |
|  | 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 |

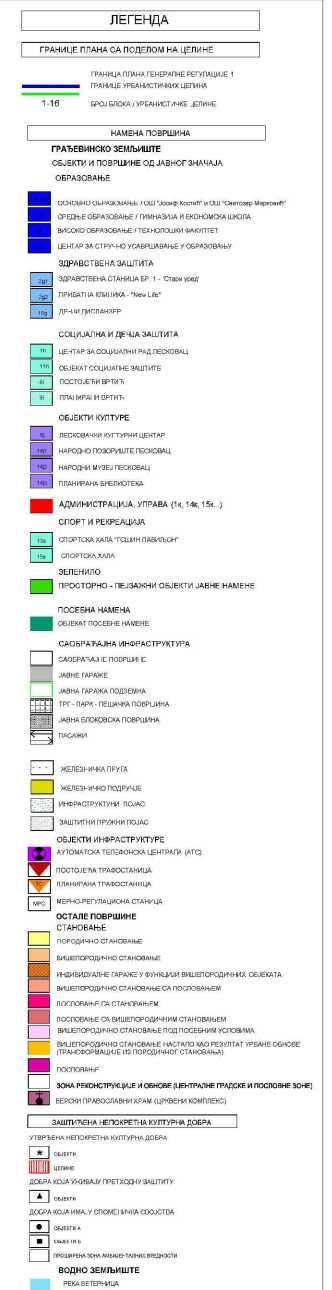
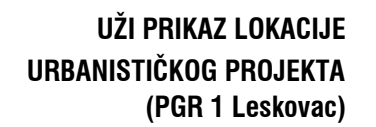
Потцелине у оквиру целине I

- | | |
|---|--------------------------|
|  | Потцелина Ia Ужи центар |
|  | Потцелина Ib Шири центар |

ГЕНЕРАЛНИ
УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН
ЛЕСКОВЦА

ŠIRI PRIKAZ LOKACIJE URBANISTIČKOG PROJEKTA (GUP Leskovac)

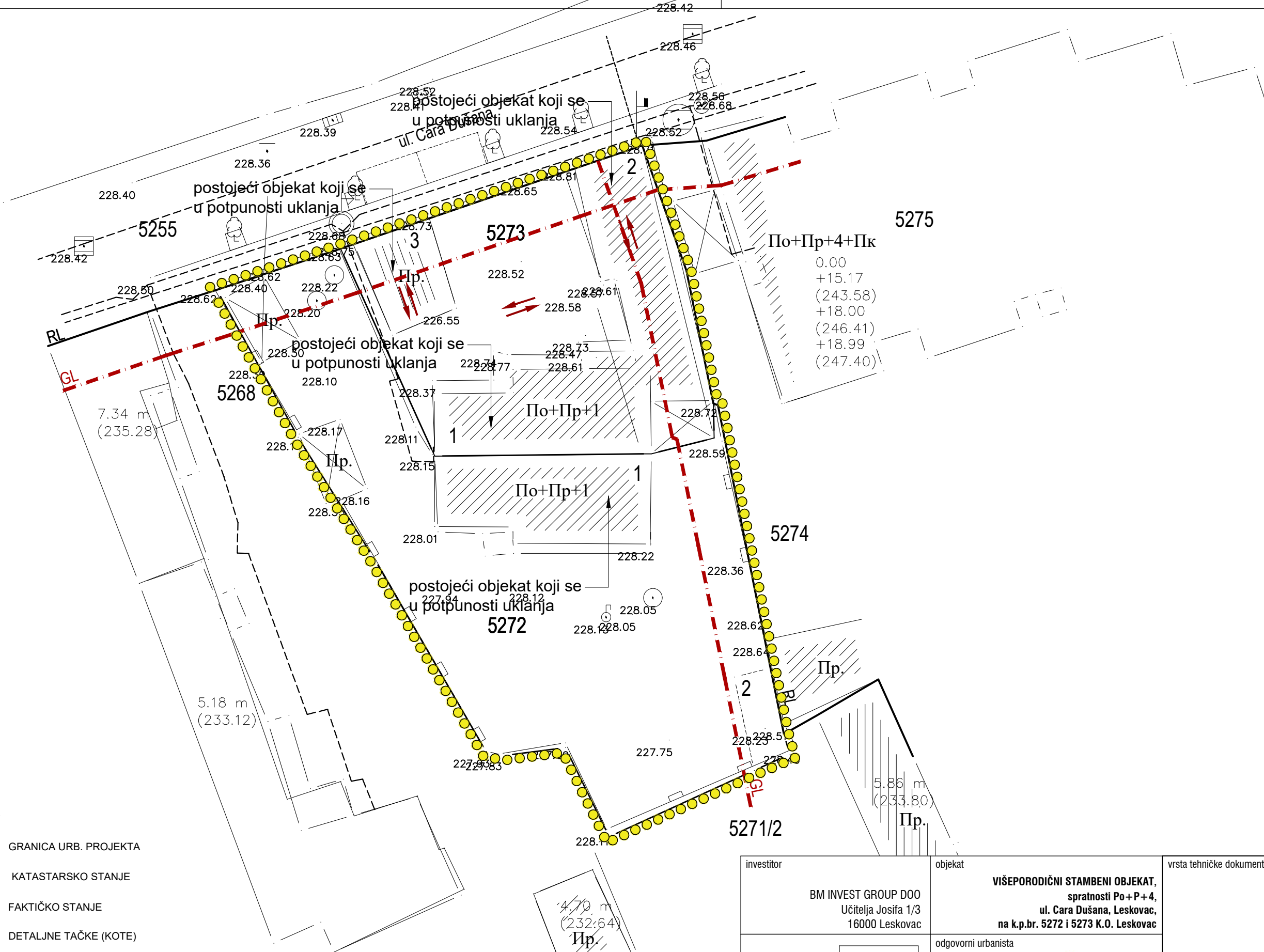
investitor	objekat	vrsta tehničke dokumentacije		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPROIODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac			
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4,18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni urbanista	URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade		
	Marjan Petrović, d.i.a. licenca br. 200 1568 17			
	saradnik	Katarina Medar m.i.a.	crtež	
	saradnik	Zoran Stojić, d.i.a.		
	saradnik	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	saradnik			
	saradnik			
saradnik		ŠIRI PRIKAZ LOKACIJE URBANISTIČKOG PROJEKTA (GUP Leskovac)		
	saradnik	datum: oktobar 2024.	razmera:	crtež br. 01



VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA
PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ
ulica Pariske Komune 4,18000 Niš, Srbija
e-mail: creative.dva@gmail.com

	saradnik
--	----------

datum: oktobar 2024.	razmera:	crtež br. 02
-----------------------------	----------	---------------------

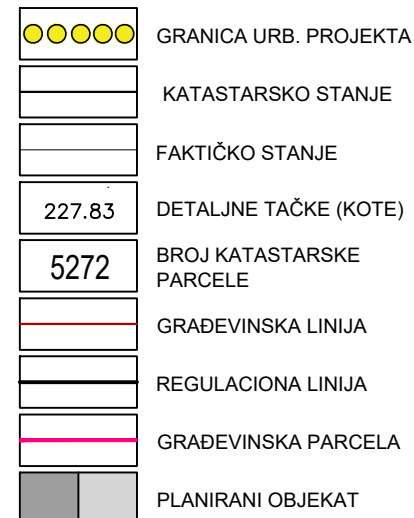


LEGENDA

- GRANICA URB. PROJEKTA
- ▬ KATASTRARSKO STANJE
- ▬ FAKTIČKO STANJE
- 227.83 DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 5272 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- ▬ GRAĐEVINSKA LINIJA
- ▬ REGULACIONA LINIJA
- ▬ GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT

NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

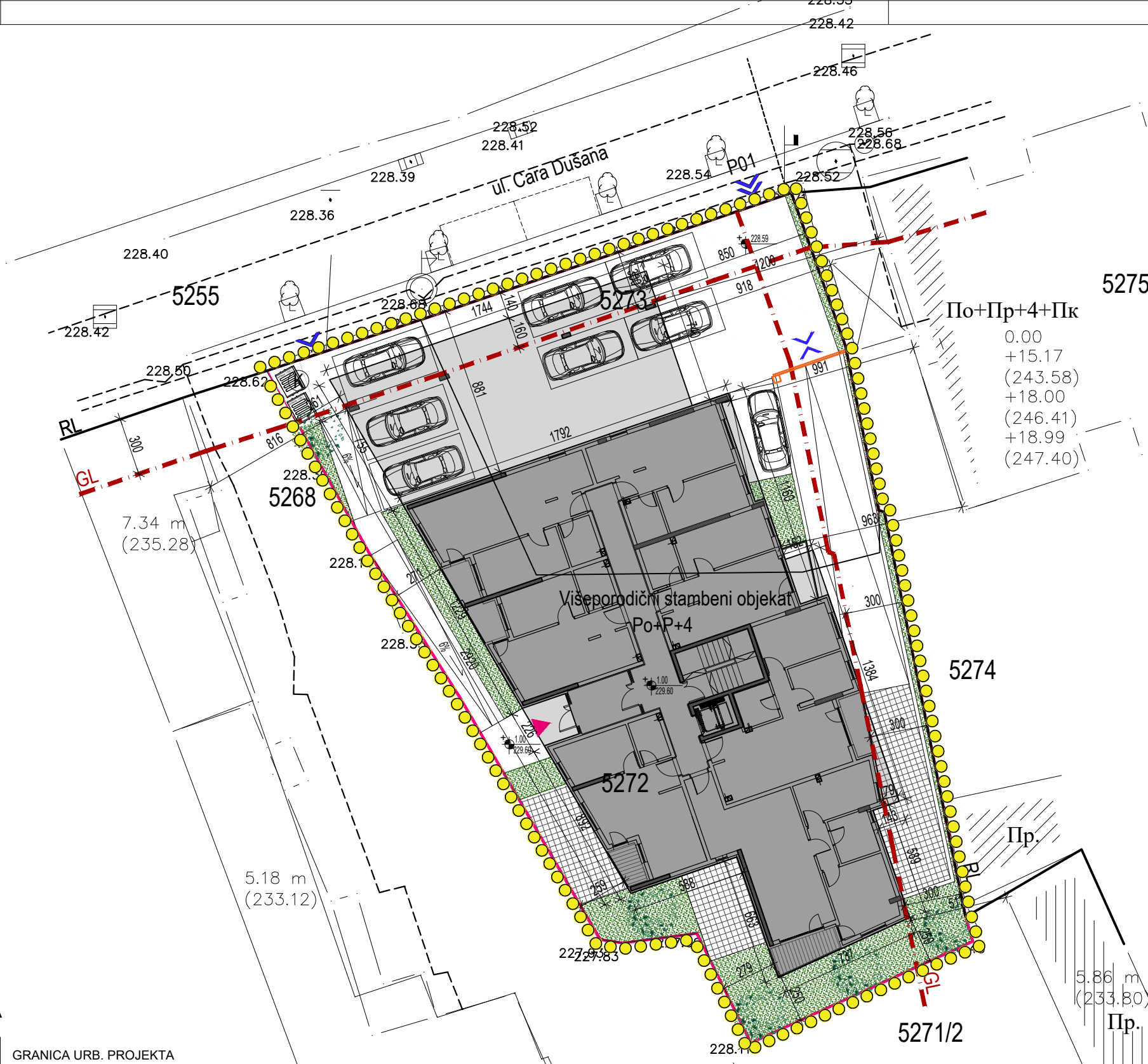
investitor	BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac		objekat	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		vrsta tehničke dokumentacije	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4,18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni urbanista		Marjan Petrović, d.i.a. licenca br. 200 1568 17		URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade		
	saradnik	Katarina Medar m.i.a.	crtež		KATASTRARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN sa granicom UP-a		
	saradnik	Zoran Stojević, d.i.a.					
	saradnik	Vukašin Stefanović, m.i.a.					
	saradnik						
	saradnik						
	saradnik		datum:	oktobar 2024.	razmera:	1:250	crtež br.



NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	918m ²
P horizontalne projekcije objekta	-	549.64 m ²
P bruto ukupno	-	3372.70 m ²
Bruto razvijena građevinska površina	-	2614.55 m ²
P neto ukupno	-	2924.16 m ²
P stanova	-	2041.83 m ²
spratnost	Po+P+4	Po+P+4
visina objekta	16.50 m	16.30 m
Indeks zauzetosti	maks.60%	59.87%
Indeks izgrađenosti	-	2.85
Broj stanova	-	39
Broj parking mesta	30	30
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupna površina zelenih površina		92.94 m ²
Ukupan procenat zelenih površina		10.12%
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	100%	112222

investitor	objekat	vrsta tehničke dokumentacije		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po + P + 4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac			
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4,18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni urbanista		URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade	
	Marjan Petrović, d.i.a. licenca br. 200 1568 17			
	saradnik	Katarina Medar m.i.a.	crtež	
	saradnik	Zoran Stojić, d.i.a.		
	saradnik	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	saradnik			
	saradnik			
		REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE		
saradnik		datum: oktobar 2024.	razmera: 1:250	crtež br. UP02



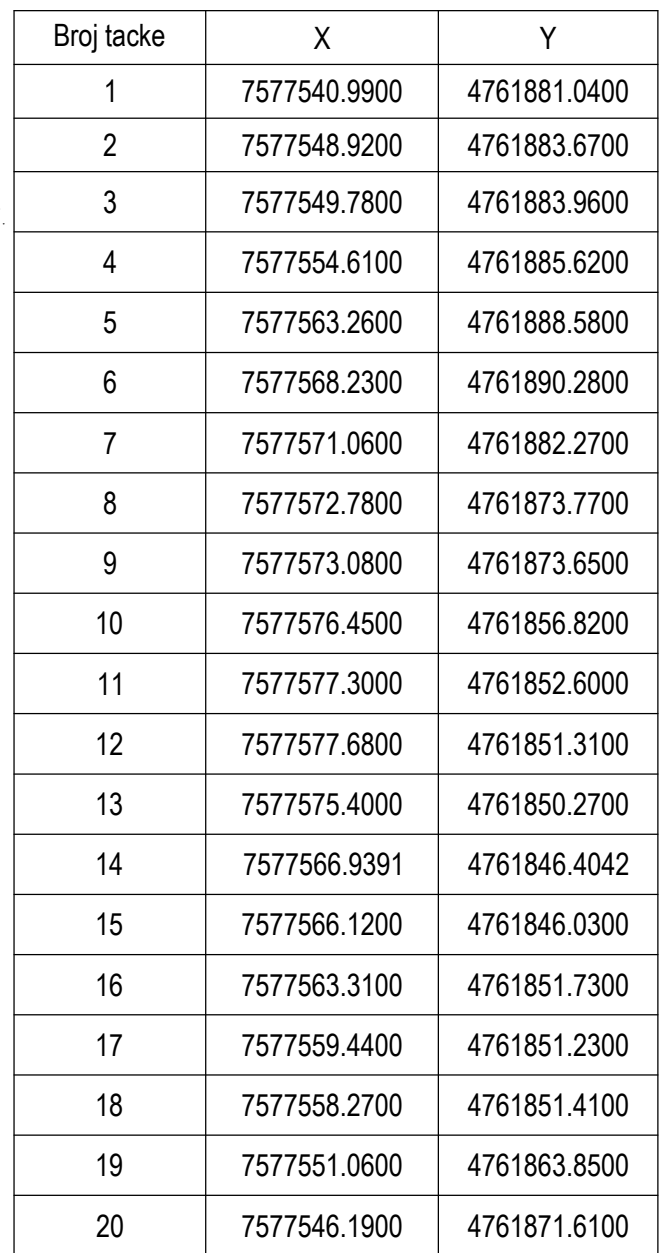
URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	918m ²
P horizontalne projekcije objekta	-	549.64 m ²
P bruto ukupno	-	3372.70 m ²
Bruto razvijena građevinska površina	-	2614.55 m ²
P neto ukupno	-	2924.16 m ²
P stanova	-	2041.83 m ²
spratnost	Po+P+4	Po+P+4
visina objekta	16.50 m	16.30 m
Indeks zauzetosti	maks.60%	59.87%
Indeks izgrađenosti	-	2.85
Broj stanova	-	39
Broj parking mesta	30	30
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupna površina zelenih površina		92.94 m ²
Ukupan procenat zelenih površina		10.12%
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	100%	112222

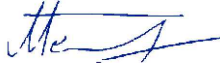
LEGENDA

	GRANICA URB. PROJEKTA		KOLSKI PRILAZ
	KATASTARSKO STANJE		PEŠAČKI PRILAZ
	FAKTIČKO STANJE		ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
	227.83 DETALJNE TAČKE (KOTE)		ULAZ U OBJEKAT
	5272 BROJ KATASTARKE PARCELE		KONTEJNER
	GRAĐEVINSKA LINIJA		UREDJENO ZELENILLO
	REGULACIONA LINIJA		LIŠĆARSKO ZELENILLO
	GRAĐEVINSKA PARCELA		PARKING MESTO
	PLANIRANI OBJEKAT		

NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

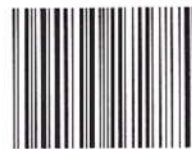
investitor	objekat	vrsta tehničke dokumentacije	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac	URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4,18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni urbanista	SITUACIONI PRIKAZ PARTERNOG I PEJZAŽNOG UREDJENJA	
	Marjan Petrović, d.i.a. licenca br. 200 1568 17		
	saradnik Katarina Medar m.i.a.		
	saradnik Zoran Stojević, d.i.a.		
	saradnik Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	saradnik		
datum: oktobar 2024. razmera: 1:250 crtež br. UP03			



investitor	objekat	vrsta tehničke dokumentacije		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po + P + 4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac			
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni urbanista	URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade		
	Marjan Petrović, d.i.a. licenca br. 200 1568 17			
	saradnik	Katarina Medar m.i.a.	crtež	
	saradnik	Zoran Stojević, d.i.a.		
	saradnik	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	saradnik			
	saradnik	PREDLOG PREPARCELACIJE		
	saradnik	datum: oktobar 2024. razmera: 1:250 crtež br. UP05		



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000105171785

Регистар привредних субјеката

БП 116201/2015

Датум, 23.10.2015. године

Београд

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

Име и презиме: Војислав Николић
ЈМБГ: 0409987730035

доноси

РЕШЕЊЕ

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

VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:
Име и презиме: Војислав Николић
ЈМБГ: 0409987730035

Пословно име предузетника:

VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ

Пословно седиште: Париске Комуне 4, стан 21, Ниш, Ниш - Медиана, Србија
Број и назив поште: 18105 Ниш
Регистарски број/Матични број: 64023420

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 109224807

Почетак обављања делатности: 23.10.2015 године
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време



Адреса за пријем електронске поште: creative.dva@gmail.com

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)63 658313

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 21.10.2015. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 116201/2015, за регистрацију:

VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).

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 и 45/2015).

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 Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ: У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање. Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

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



VOJISLAV NIKOLIĆ PR
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE DVA NIŠ
Ul. Pariske Komune 4, 18000 Niš
PIB: 109224807 MB: 64023420
e-mail: creative.dva@gmail.com

Na osnovu člana 38 i u vezi sa članom 62 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 i 62/2023) donosim sledeće:

R E Š E N J E

o određivanju odgovornog urbaniste i radnog tima za izradu urbanističko tehničke dokumentacije Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade lokacije k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac za potrebe izgradnje višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+4,

ODREĐUJE SE:

- za izradu urbanističkog projekta:

odgovorni urbanista za rukovođenje izradom urbanističkih planova i urbanističkih projekata, dipl. inž. arh. Marjan Petrović iz Niša,
licenca broj 200 1568 17

Radni tim na izradi pomenutog projekta je:

- odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Marjan Petrović
- saradnik na projektu: mast.inž.arh. Katarina Medar
- saradnik na projektu: dipl.inž.arh. Zoran Stojević
- saradnik na projektu: mast.inž.arh. Vukašin Stefanović

U Nišu
okotobar 2024. godine

Creative.DVA Niš



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Марјан Р. Петровић

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 03077069173

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1568 17



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милансав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
9. марта 2017. године



VOJISLAV NIKOLIĆ PR
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE DVA NIŠ
Ul. Pariske Komune 4, 18000 Niš
PIB: 109224807 MB: 64023420
e-mail: creative.dva@gmail.com

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

I Z J A V L J U J E M

da je urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac za potrebe izgradnje višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+4, izrađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima.

U Nišu
oktobar 2024. godine

odgovorni urbanista:
Marjan Petrović, dipl.inž.arh.
broj licence 200 1568 17

Локација:"К.О. Лесковац, к.п.бр. 5272, 5273" - 1

7J 18-25-16

PA3MEPA 1:500

КАТАСТАРКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЗЕ ЛИСТОВА

К.О. Лесковац

1

Катастарско - топографски план израдио
ГЕОДЕТСКИ БИРО
РАДЕНКО ПРЕМЕР ЛЕСКОВАЦ

Miloš Radenković PR
Inženjerske delatnosti i tehničko
savetovanje geodetski biro





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) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета и датум подношења захтева	350-256/24-02 од 20.06.2024.године
	Број и датум издавања информације	350-256/24-02 од 24.06.2024.године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП.бр.5272, 5273 КО Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	„BM INVEST GROUP“ DOO, улица учитеља Јосифа бр.1/3, Лесковац
	Приложена документација	/
	Адреса локације -место, улица и број	Лесковац
	Плански основ	Измене и допуне Плана генералне регулације 1-ужи градски центар ("Службени гласник града Лесковца" бр.33/19)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Целина 2, подцелина 2а,
	Спровођење планског документа на предметној локацији	Измене и допуне Плана генералне регулације 1-ужи градски центар ("Службени гласник града Лесковца" бр.33/19)
	Намена земљишта по важећем планском документу	Породично становање

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Породично становање
-------------------------	---------------------

II ПЛАНСКИ ДЕО

2.ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Правила парцелације	Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеца. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.

УПРАВЉАЊЕ
ОПШТИНАМ
ОПШТИНА

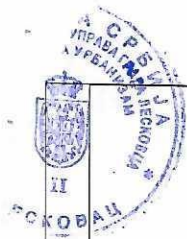
суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.
За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
Грађевинска линија	То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије.

ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

Класа и намена објеката чија је изградња забрањена	-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину; -забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.;
Положај објекта на парцели	-на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре. Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и постојећих објеката на парцели. -Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.



	односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,	
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.) који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).	
Грађевински елементи објекта	Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.	
Отворене спољне степенице	Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је утврђено да се неће изградити објекат који би се налазио изнад линије приземља.	

	Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности. Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс. За све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње (по хоризонтали и вертикали) морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.
Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:
 Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних планираних параметара за градњу на парцели у оквиру претежних намена, осим у зонама реконструкције и обнове где су прописана посебна правила;
 За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
 Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели не може се дозволити доградња (по вертикали и хоризонтално) постојећег објекта.
 Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.
 Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима:
 Доградња нових етажа/крова до планиране максималне спратности – усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката у истом фронту, улици или блоку, као и на одређену типологију објеката.
 Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља (у случају лошег стања равног крова), подразумева постављање коског крова са максималним нагибом од 15° као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта.
 Код објеката у низу или прекинутом низу, кровне равни треба решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова, реши у сопствено двориште, односно усмери према улици.
 Код вишепородичних и јавних објеката који су дефинисани грађевинском линијом, а налазе се у оквиру јавне блоковске површине, може да се повећа габарит у случају енергетске санације или из конструктивних разлога (на пр. додавање стубова).
 Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу.

Услови за реконструкцију објеката који су у супротности са наменом дефинисаном планом

Постојећи објекти, који су у супротности са планираном претежном наменом могу се санирати, адаптирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени, у постојећем габариту.
 Радовима неопходним за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени сматра се и:
 - доградња санитарних просторија до 12m².

3.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1.Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине

Урбанистичка целина 2 – П= 4,29 ha.

Граница: налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења са југа, ул. Војводе Мишића и Бабичког одреда до пресека са новопланираном улицом са истока, делом новопланиране улице, осовином ул.Цара Душана до пресека са осовином корита реке Ветернице са северне стране и осовине корита реке Ветернице са западне стране.

Намена: здравство, култура, јавне блоковске површине, породично становање, вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем, вишепородично становање под посебним условима.

3.2.1.Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

У обухвату Плана дефинисана је:

- намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру претежне намене.

Претежна намена је преовлађујућа (основна) намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 5. План намене површина.

Компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени могу се наћи у оквиру претежне намене, под условом да делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину.

Табела 4 – Табела компатибилности

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА									
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Комерцијалне делатности, пословање, услуге	Пословање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне функције (образовање, здравство, социјална и дејча заштита, култура, администрација, управа....)	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	+	+	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Пословање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

Компатибилне намене у оквиру претежне намене, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели, док се за изградњу примењују правила уређења и грађења дефинисана за претежну намену.

Намена објеката чија је изградња забрањена су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Дозвољена је трансформација/промена претежне намене плана у допунску (пратећу) намену, без промене плана, према табели којом је дат однос претежних и пратећих намена (табела 4).

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

3.2.2. Подела земљишта у обухвату плана

У оквиру грађевинског земљишта задржавају се и планирају нове површине и објекти:

- јавне намене (образовање, дејча заштита, социјална заштита, здравствена заштита, објекти културе, управа и администрација, спорт и рекреација, комунални објекти, јавне блоковске површине, јавне зелене површине, посебне намене, саобраћајна и остала инфраструктура)

Јавне службе које функционишу у центру града задржавају се, где је потребно проширује се њихов капацитет или се граде нови објекти.

- остале намене (становање, пословање, верски објекат)

Централне градске и пословне зоне су објекти у низу дуж Булеvara Ослобођења („Широка чаршија“) и дефинисане су као зона реконструкције и обнове (ове зоне су означене на графичким прилозима бр. 5. План намена површина и 7. Урбанистичка регулација).

Простори на којима је претежно заступљена породична изградња са објектима у лошем стању, могућа је трнсформација из породичног у вишепородично становање и пословање или неку другу компатибилну намену. Планирано је вишепородично становање на новим локацијама.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1.1. Становање

Урбана обнова становања из породичног у вишепородично становање, могућа је у свим зонама породичног становања у Плану, уколико се обезбеди минимална површина за грађевинску парцелу за вишепородично становање у складу са осталим урбанистичким условима из плана:

У случају урбане обнове породичног у вишепородично становање и/или пословање обавезна је израда урбанистичког пројекта

Табела 23 - општи услови за урбану обнову породичног у вишепородично становање и пословање
Општи услови за урбану обнову породичног у вишепородично становање и пословање – у зони претежне намене породично становање

Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане обнове	600,0m ²
Минимална ширина фронта парцеле	-за слободностојеће стамбене објекте 16,00m -за објекте у прекинутом низу 12,00m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- У случају изградње вишепородичног стамбеног објекта, грађевинска линија се обавезно повлачи за најмање три до пет метра у односу на регулациону линију и не важи грађевинска линија за породично становање, ако није другачије дато у посебним условима за одређену Урбанистичку целину (положај грађевинске линије прецизно ће бити одређен урбанистичким пројектом у наведеном распону); - Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 m; - Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00 m; уколико се објекат на суседној парцели налази на међи растојање од међе је 5.00 m.
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	60%
Спратност и висина објеката	- Највећа дозвољена спратност објекта за вишепородичне стамбене објекте износи По+П+4 (пет надземних етажа). - максимална кота венца -16,5 m - максимална кота слемена -18,0 m
Ограде	- По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују. - У случају директног контакта са парцелама намене породично становање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање.

Табела 24 - општи услови за вишепородично становање

Општи услови за вишепородично становање - претежна намена вишепородично становање	
Минимална површина парцела за вишепородично становање	-за постојеће изграђене вишепородичне објекте задржава се парцела под објектом -грађевинска парцела за нову изградњу објекта вишепородичног становања је.....600,0m ²
Минимална ширина фронта парцеле:	-за слободностојеће стамбене објекте 16,00m -за објекте у прекинутом низу 12,00m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- У складу са графичким прилогом; - Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 m; - Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00 m; уколико се објекат на

паркирање	улица; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	60%
Спратност и висина објекта	- пет до седам надземних етажа (По+П+4 до По+П+6) у зависности од величине парцеле Максимална кота венца за спратност По+П+4 – 16,5 m; максимална кота слемена 18,00 m Максимална кота венца за спратност По+П+5 – 19,5 m; максимална кота слемена 21,00 m Максимална кота венца за спратност По+П+6 – 22,5 m максимална кота слемена 24,00 m
Однос површине парцеле и спратности објекта	За грађевинске парцеле површине од 600,0m ² – спратност По+П+4 За грађевинске парцеле површине од 1000,0m ² и више – спратност По+П+6
Ограде	- По правилу грађевинске парцеле вишепородичног становања се не ограђују. У случају директног контакта са парцелама намене породично станаовање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање

4.2.Посебна правила грађења по целинама

2. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 2

2a – породично становање

2b – вишепородично становање

2c - становање са пословањем

2v - вишепородично становање са умањеном површином

2g – здравство – примарна здравствена заштита

2j- библиотека

2z - јавне површине

2a–ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

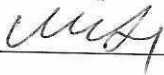
Задржава се постојећа намена, породично становање са пратећим функцијама – пословање, услужне делатности и сл. Дозвољена је урбана обнова, трансформација породичног у вишепородично становање и пословање. Задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу. Дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских. Парцеле које немају довољну површину за грађевинску задржавају се као катастарске и унапређују се према условима из Плана - кроз санацију и адаптацију. Израдом пројекта препарцелације даје се могућност формирања грађевинске парцеле за објекат који је саграђен на делу кп.бр.5390 КО Лесковац и дела кп.бр. 5391/1 КО Лесковац, у границама планиране регулације а према графичким прилогу.

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

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца-Тарифни број 8 („Службени

742241843-03 са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца.

На основу закона о републичким административним таксама („Службени гласник Републике Србије“ бр.43/03, 51/03-испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09, 54/09, 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. и 92/2023) наплаћена је такса од 3 350,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 21-058 у корист Републике Србије.

ОБРАЂИВАЧ	РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ	ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Данијела Миленковић, дипл.пр.планер 	Данијела Миленковић, дипл.пр.планер 	Јасминка Миленковић, дипл.правник  



ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА

предметне КП.бр.5272, 5273 КО Лесковац

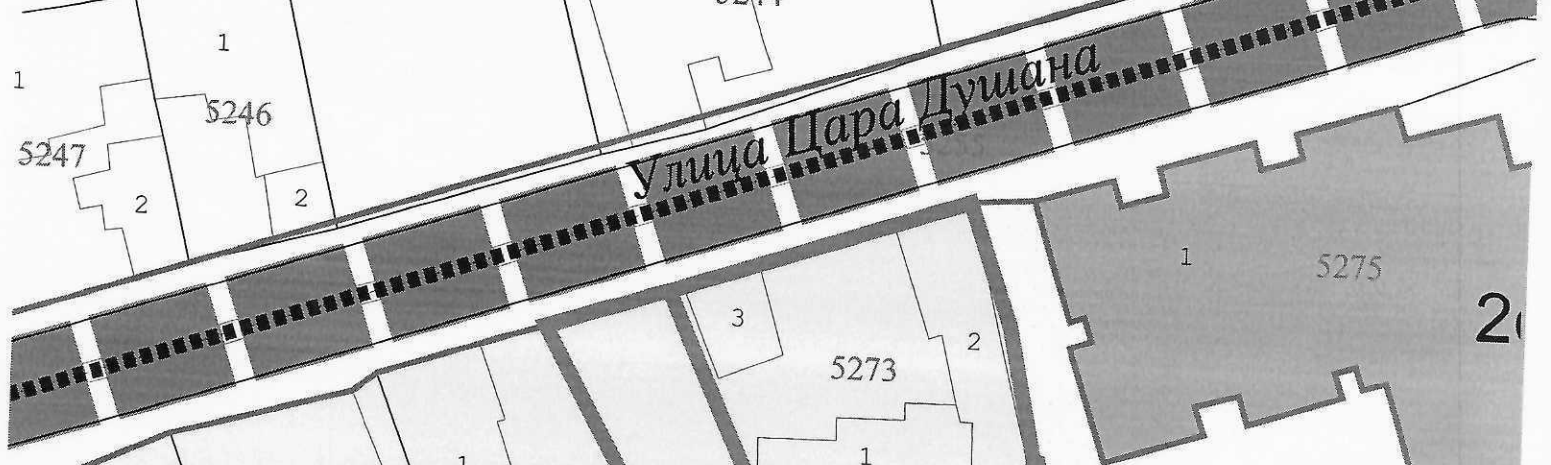
породично становање

¹ Pivara Stara
5241

5242



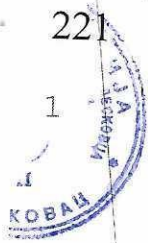
Улица Цара Душана



2z2

2a



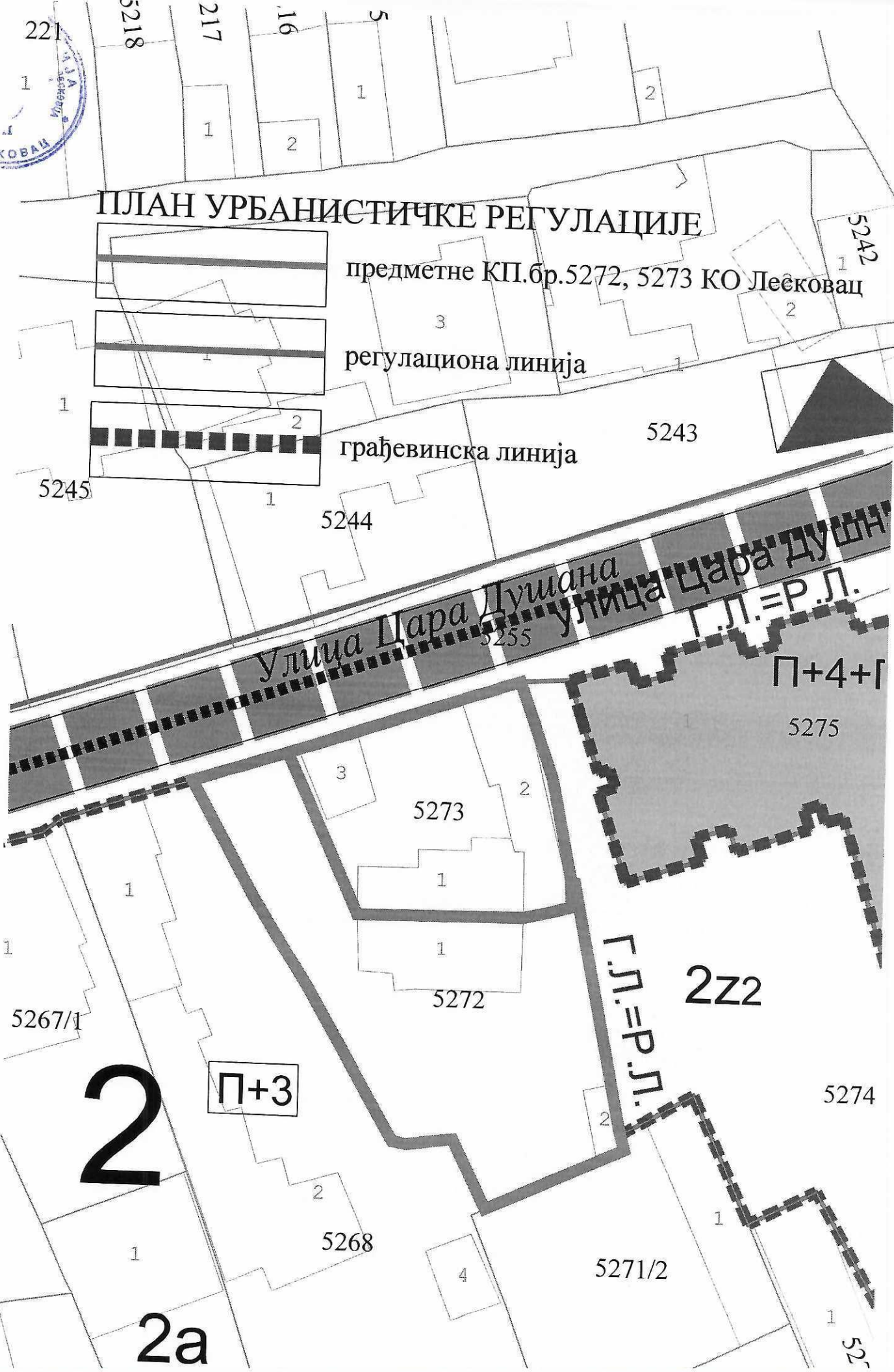


ПЛАН УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

предметне КП.бр.5272, 5273 КО Лековац

регулациона линија

грађевинска линија



2

П+3

Г.Л.=Р.Л.

2z2

2a



Наш број: 2541200-D.10.02-378780-24

БМ ИНВЕСТ ГРУП ДОО ЛЕСКОВАЦ

Лесковац, 18.09.2024

УЧИТЕЉА ЈОСИФА бр. 1/3

16000 ЛЕСКОВАЦ

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2541200-D.10.02-378780-24

02.10. 2024 год.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 5272 и 5273 КО Лесковац

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-D.10.02-378780-24 од 16.08.2024 године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, у ул. Цара Душана у Лесковцу, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев и приложени сажети технички опис са ситуационим планом, констатовали смо да се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4, на катастарској парцели бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, са потребном једновременом снагом од 426,33 kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО, на предметном простору, констатовали смо да је потребно извршити реконструкцију постојеће ТС 10/0,4 kV „Стара пивара“ снаге 2x630 kVA, шифра 602.

Реконструкција се односи на следеће:

- замена постојећег енергетског трансформатор 10/0,42kV, снаге 630 kVA, енергетским трансформатором од 1000 kVA са сниженим губицима (нови енергетски трансформатор од 1000 kVA треба да буде са следећим карактеристикама $U_n=10/0,42kV$, спрега Dyn5, напон кратког споја $u_k \pm 10\%$ од средње вредности напона кратког споја свих паралелно уграђених енергетских трансформатора (ук постојећег енергетског трансформатора износи 3,73%),
- замена постојећег НН разводног блока, новим блоком са 24 извода и спојним пољем,
- електромонтажни радови,
- блок за компензацију реактивне енергије и др.
- измештање мерног места уличне расвете на фасади ТС-це.

Место везивања прикључка планираног вишепородичног стамбеног објекта је реконструисан НН блок.

Прикључак извести са три подземна кабла типа и пресека ПП00-А 4x150mm².

Поменуте каблове треба положити до ДКПК_{1,2 и 3} на фасади објекта и даље до ОММ_{1,2 и 3} у улазном холу објекта. Са десне стране ДКПК₃ поставити и повезати по систему улаз-излаз КПК_{пп} за противпожарни прикључак, преко кога ће се напајати лифт, панично осветљење (по избору пројектанта) и даље до ОММ_{пп}.

ОММ_{1,2,3 и пп} (орман мерног места) поставити у улазном холу предметног објекта, који треба да садржи опрему у складу са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима.

За мерење утрошене ел. енергије уградити директна трофазна двотарифна електронска мултифункционална бројила активне енергије 3x230/400V, 5 (≥60) А, 50Hz, кл. тач. 2 са могућношћу

двосмерне комуникације, које у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-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.

Уколико на предметном простору постоје активна мерна места потребно је извршити промену имена на носиоца права на својини и иста евидентирати у Идејном решењу са шифром мерног места и одобреном снагом.

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

Мирослав Дочић

мр Дочић Мирослав, дипл. ел. инж.

[Handwritten signature]

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-368114/3-2024

ДАТУМ: 28.08.2024

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

У С Л О В Е

за пројектовање и извођење радова на вишепородичном стамбеном објекту спратности (По+П+4), КП број 5272, 5273 КО Лесковац.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

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

односно извођач радова је дужан да поштује важећи „Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта (”Службени гласник РС”, број 16 од 7. марта 2012)” (у даљем тексту Правилник).

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

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

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

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

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

На основу приложене документације се може рећи да на обухвату постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија што је илустровано у документу „BM invest group' StObj UL CaraDusana LE + TK trasa.dwg“ који прилажемо.

Обзиром да се у зони захвата радова на обухвату налази прикључни стубић на спољној фасади постојећег стамбеног објекта и постојећи ТК кабл положен до наведеног прикључног стубића (приказани су на ситуацији у прилогу), инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 15 (петнаест) дана пре почетка извођења радова на припреми терена (за изградњу планираног стамбеног објекта) званичним дописом обавести предузеће Телеком Србија, због демотирања постојећег ТК кабла и прикључног стубића који су у власништву предузећа Телеком Србија. У допису навести број и датум издавања услова за израду техничке документације које је издало предузеће Телеком Србија. По завршетку радова на предметном објекту, потребно је да се Инвеститор дописом обрати предузећу Телеком Србија због поновног монтирања склоњених ТК објеката.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

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

Оптичка приступна мрежа

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

- Унутар стамбених јединица планирати F/UTP каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММК (мултимедијалне кутије) не пређе 90m;
- Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у стамбеним јединицама, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стамбену јединицу или нпр. у (дневној) соби у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;
- На планираном месту завршетка оптичког кабла у стамбеним јединицама предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММК буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V;
- У приземљу или у подрумској просторији зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са оптичком мрежом Телекома Србија. ОДО орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2m од пода;
- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта, као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ОДО орман мора да буде такав да ОДО буде приступачан радницима који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима;
- Ради обезбеђења континуитета положених цеви, због провлачења оптичких каблова од ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије (ОСК), димензија 430x300x200 mm (вис x шир x дуб);
- Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови односно место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до сваког стана. Од поменутих 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 објекта, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање $\Phi 36$ 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 на постојање оптичке мреже Телекома Србија на стубовима у близини обухвата, кабловско прикључење планираног објекта на ТК мрежу Телекома Србија се може урадити ископом рова од најближег стуба (на коме је наставак оптичког кабла ознаке „N 1.41d4“ са резервом оптичког кабла дужине „R=15m“), преко обухвата до новопланираног објекта. Ров је димензија (0,4мx0,8м), у њега се полаже ТК цев ПЕØ40 (проходна целим путем, без тачке прекида) која уводом прелази у објект где у каналицама или у цевима испод малтера долази до места терминације оптичког кабла. Најјефтиније и најбрже је да се овакав прикључак уради током изградње објекта, па је наша препорука да се тада правовремено обратите Телекому Србија због договора и сарадње;
- Полагање приводног оптичког кабла од стуба до увода у објект и даље кроз унутрашњу инсталацију (коју је израдио Инвеститор) све до места терминације је обавеза Телекома Србија;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза (или сеоба) биће извршено на захтев корисника и после потписивања уговора за коришћење одговарајућих услуга, што подразумева претходно кабловско прикључења објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

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

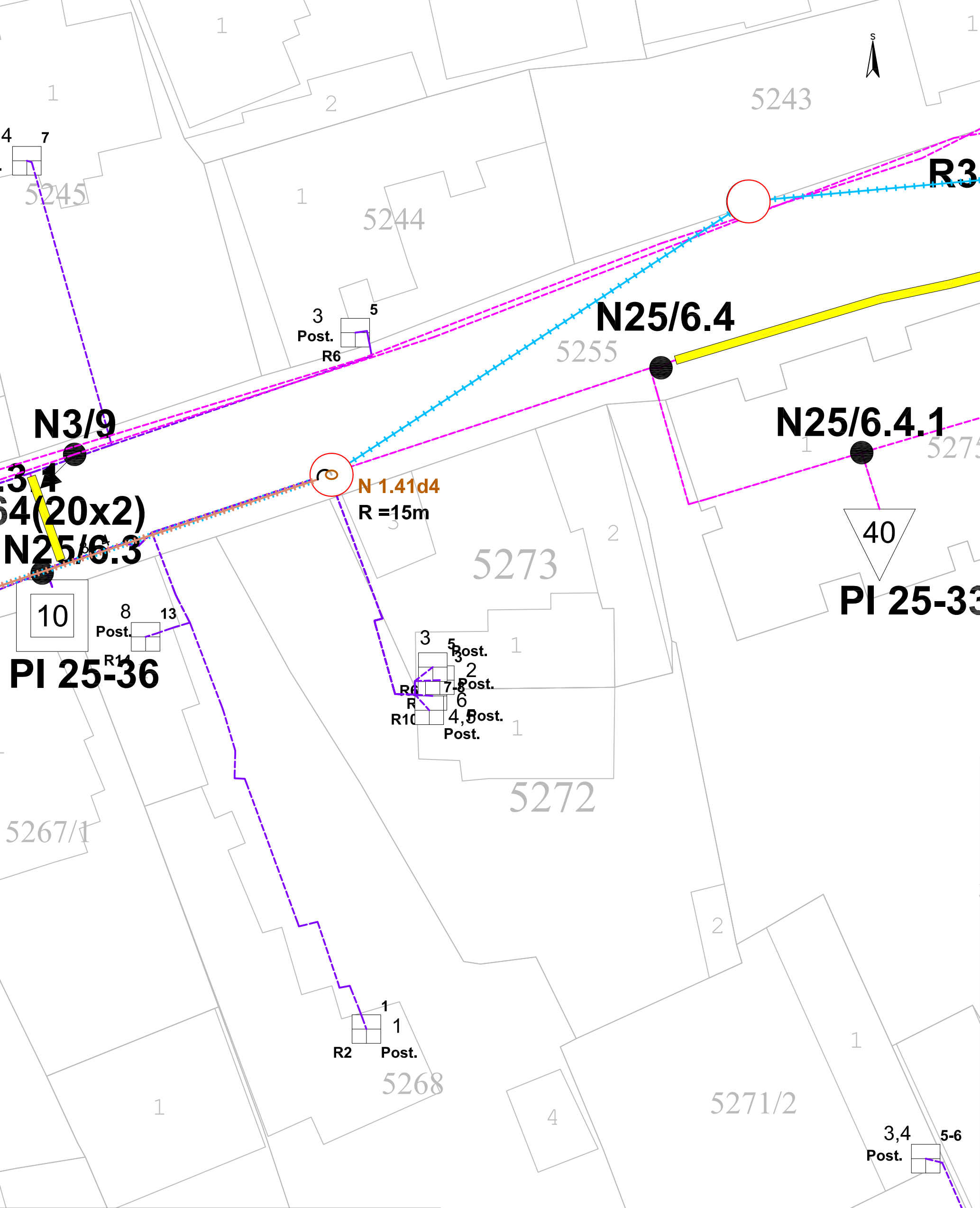
За сва евентуална обавештења у вези издатих Услови можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

Прилог: - „BM invest group' StObj UL CaraDusana LE + TK trasa.dwg“

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.



LEGENDA

Podzemni bakarni kabl

Nastavak bakarnog kabla

Izvod tipa SITO

Podzemni bakarni pretplatnički kabl

Priključni stubić (PS)

Nadzemni optički glavni GPON kabl

Nadzemni optički razvodni GPON kabl

Stub u vazdušnoj mreži

Nastavak optičkog kabla

Optička rezerva

Cev za prelaz

N25/6.3

PI 25-36

7-4

4,5

Post.

N 1.41d4

R =15m

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Одељење за ванредне ситуације
07.18. број 217- 6265 /24
Дана 22.08.2024. године
Ул. Мајора Тепића бр.4
Лесковац

Предмет: Издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, у Лесковцу, ул. Цара Душана бр.16 и 18, на КП бр.5272 и 5273 КО Лесковац
Веза: Захтев "ВМ Invest group" ДОО Лесковац, из Лесковца, ул. Учитеља Јосифа бр.1/3, без броја од 14.08.2024. године

У вези захтева достављеним од стране "ВМ Invest group" ДОО Лесковац, из Лесковца, ул. Учитеља Јосифа бр.1/3, без броја од 14.08.2024. године, који је упућен овом Министарству за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, у Лесковцу, ул. Цара Душана бр.16 и 18, на КП бр.5272 и 5273 КО Лесковац, у складу са одредбама чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), дајемо следеће мишљење:

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

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

Такса у износу од 400,00 динара наплаћена је сходно тарифном бр. 1 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24 и 63/24).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Ненад Симић

Наш знак: 89/2024 – 6998/1
Датум: 13.08.2024.

BM INVEST GROUP ДОО Лесковац
ул.Учитеља Јосифа 1/3
ЛЕСКОВАЦ

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.6998 од 12.08.2024.год.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4 у Лесковцу, у ул.Цара Душана, на КП бр.5272 и 5273 КО Лесковац.

Приложен је ситуациони план, од јула 2024.год., урађен од стране Војислав Николић ПР, студио за пројектовање "CREATIVE DVA" Ниш..

Планиране потребе за санитарном и противпожарном водом нису дате у достављеном ситуационом плану.

ВОДОВОД

У улици Цара Душана постоји изграђена водоводна мрежа профила ПЕХД Ø110 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4.

У водомерној шахти предвидети **главни комбиновани водомер** за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерну шахту предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за читавање водомера (ако је могуће у зеленој површини).

На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвидети ормариће за смештај **индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно**, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца.

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

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

У следећем нивоу пројектно техничке документације доставити потребне капацитете за санитарне и противпожарне потребе стамбеног објекта, као и хидраулички прорачун профила прикључка.

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

НАПОМЕНА:

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

КАНАЛИЗАЦИЈА

У улици Цара Душана постоји изграђена канализациона мрежа профила Ø500 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4. Ревизиону шахту предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

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

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

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

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

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

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

Након добијања грађевинске дозволе за изградњу објекта, власник стиче право да поднесе захтев комуналном предузећу за прикључење новог објекта на водоводну и канализациону мрежу, по условима комуналног предузећа.

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 тех.посл.



Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.

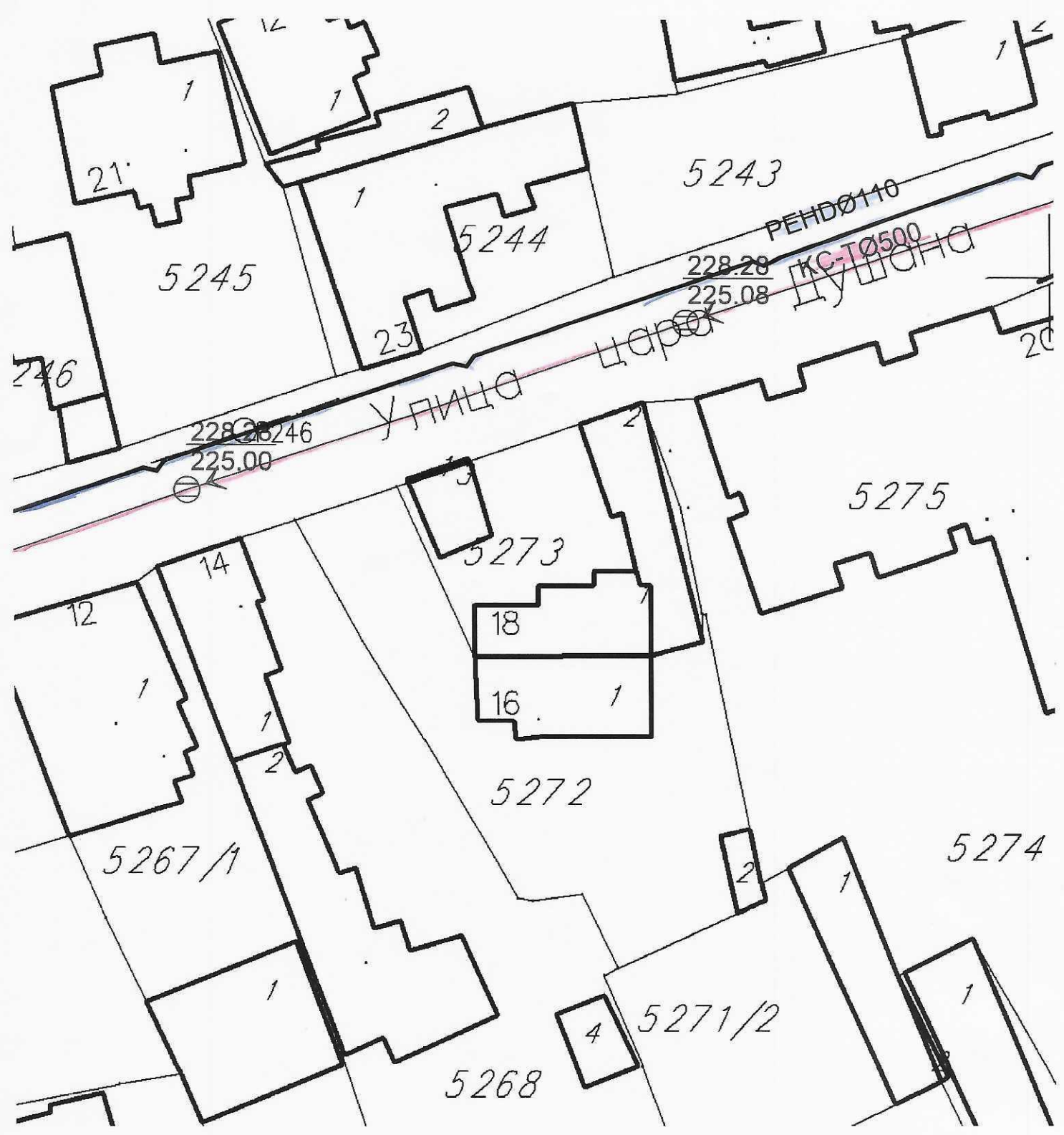


Директор



Маја Милошевић-Милојић, дипл.инж.арх.

- Водобод
- канализация





Број: 3806/24 и 4031

Датум: 03-09-2024

Лесковац

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

Поступајући по вашем захтеву, за издавање услова за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4 у Лесковцу, у ул. Цара Душана на КП бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, те су на основу тога општи подаци из захтева:

- Инвеститор: БМ ИНВЕСТ ГРУП ДОО ЛЕСКОВАЦ, ул. Учитељ Јосифа бр. 1/3, 16000 Лесковац
- Врста објекта: Изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4
- Број катастарске парцеле на којој је планирана градња: 5272 и 5273 КО Лесковац
- Број катастарске парцеле на којој се захтева прилаз на јавну саобраћајницу:
 - један колски улаз/излаз на саобраћајну површину - КП бр. 5255 КО Лесковац - Улицу цара Душана (улаз за подземну гаражу) и
 - један колски улаз/излаз на саобраћајну површину - КП бр. 5255 КО Лесковац - Улицу цара Душана (спољња паркинг места) и
 - Један пешачки прилаз објекту, улаз/излаз на саобраћајну површину - КП бр. 5255 КО Лесковац - Улицу цара Душана
- Кратак опис из достављене документације:

„Планирани вишепородични стамбени објект спратности По+П+4 смештен је у средишњи део парцеле и постављен је као слободностојећи. Од грађевинске тј. регулационе линије удаљен је минимално 3,01m. У објекту је пројектовано 39 станова различитих структура, нето површине 2044,79m², те је пројектом планирано 30 паркинг места, по нормативу из важећег плана 1пм на 70m² стамбене површине.

У складу са постојећим стањем на терену и чињеницом да локација која се формира од парцела КП бр. 5272 и КП бр. 5273 КО Лесковац, већ има два постојећа колска приступа са улице цара Душана, пројектом се планирају два колска приступа са улице цара Душана (оба са КП бр. 5255 КО Лесковац, а све према графичком прилогу Ситуациони план који је део овог захтева) и један пешачки приступ.

Паркирање је организовано на два нивоа. Пројектована је подземна гаража са 21 гаражним местом којој се приступа рампом преко колског приступа Р01. Наведени планирани колски приступ опслужује и три надземна паркинг места у партеру.

Колским приступом Р02 приступа се већем делу паркинг места у партеру (6 паркинг места). Паркинг места у партеру резервисана су за станаре, док се за подземну гаражу планира контрола приступа у виду електро-механичке рампе која ће бити постављена на почетку косе рампе којом се приступа подземној гаражи.

Планирани колски приступ Р01 је ширине 5,2m, док је ширина колског приступа Р02 5,1m. Пројектована ширина пешачког приступа износи 1,5m.

Није планирано кретање ватрогасног возила на парцели. Ватрогасне интервенције врше се са улице.“

- Категорија објекта: В

- Класификација појединих делова објекта: класификациона ознака 112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, преко 2000m² или П+4+Пк(ПС)

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

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

1. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

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

- Изградња објекта је планирана на деловима катастарских парцела КП бр. 5272 и 5273 КО Лесковац. Предметне парцеле чине јединствену грађевинску парцелу, трапезастог облика, на којој је планирана изградња. Грађевинска парцела се са северне стране наслања на саобраћајну површину- јавни пут – КП бр. 5255 КО Лесковац – улицу цара Душана.
- Улица цара Душана у фактичком стању је изведена/реализована у мерама и границама наведене катастарске парцеле. Улица је у овом делу изведена у пуном габариту. У постојећем стању је асфалтирана, са изведеним тротоарима и формираним дрворедом; у једносмерном је режиму саобраћаја (кретање возила од улице Ивана Милутиновића до улице војводе Мишића). Планским документом планирани габарит улице је 10,00m и чине га коловоз ширине 6,5m и обостраним тротоарима ширине северозападнoг 1,75m.
- У фактичком стању предметне катастарске парцеле остварују колске и пешачке прилазе:
 - КП бр. 5273 КО Лесковац остварује један колски и један колско-пешачки прилаз са КП бр. 5255 КО Лесковац, тиме не угрожавајући како јавно паркирање, тако и формирано зеленило- дрворед, као електроенергетски стуб.



- КП бр. 5272 КО Лесковац остварује један колско-пешачки прилаз са КП бр. 5255 КО Лесковац, тиме не угрожавајући како јавно паркирање, тако и формирано зеленило-дрворед. Дрвеће у оквиру дрвореда је у одличном декоративном и здравственом стању, то су саднице кугластог јавора, старости око 12 година (у расаднику и после садње).



- Планираним стањем прилаза јединственој грађевинској парцели, на начин који је приказан у достављеном Идејном решењу - два излаза на јавну површину ширине по 5m, утиче се негативно на објекте и функције од јавног интереса:
 - **Јавно зеленило**- формирањем прилаза "P01" и "P02" морало би се уклонити по једно стабло високог растиња формираног дрвореда у предметној улици.
 - **Јавно паркирање**- формирањем прилаза "P02" морало би се укинути једно паркинг место које је у сврси јавног паркиралишта.
 - **Електроенергетске инсталације**- формирањем прилаза "P02" морао би се изместити бетонски електроенергетски стуб.
 - Предложени начин паркирања (положај како је приказан у Идејном решењу ознаком P02) утиче на континуитет одвијања саобраћаја и смањује безбедност пешачких кретања. На овај начин јавна саобраћајница и пешачка кретања тротоаром, на ширини фронта новоформиране грађевинске парцеле, ометају се колским прилазима (у укупној ширини већој од 10m) и тиме су подређена њима.
- У складу са овим, дозвољава се:
 - један колски прилаз парцели на Улицу цара Душана (положај како је приказан у Идејном решењу ознаком P01), чија је максимална ширина коловоза на месту повезивања на јавни пут 5,20m. Прилаз остварити преко тротоара, без упуштања ивичњака; потребно је задржати сва стабла која су засађена у јужном тротоару Улице цара Душана. Како је улица у једносмерном режиму саобраћаја (кретање возила од Улице Ивана Милутиновића до Улице војводе Мишића), дозвољава се само скретање у десно. Прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака. Од почетка косог дела рампе до регулације обезбеди простор за привремено заустављање возила пре укључења у саобраћај; и
 - један пешачки прилаз парцели на Улицу цара Душана (положај како је приказан у Идејном решењу).
 - Предметне катастарске парцеле чине јединствену грађевинску парцелу и захтев се сагледава у складу са Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023).

○ Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у габриту објекта. Потребан број паркинг места одредити у складу са датим нормативима по наменама (објектима) који је дат у планском документу и то:

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на
Становање	Вишепородично	70m ²	1

1.2. Услови за извођење радова

- Радови на јавним површинама, могући су искључиво уз претходно добијену Сагласност са условима за раскопавање јавне површине коју ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ даје носиоцу права полагања инсталација;
- Радови на тротоарској конструкцији се изводе према предмеру за ове радове на које Сагласност даје ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“, и која врши технички надзор на извођењу истих;
- Инвеститор је дужан да о датуму почетка радова, уз позив на број и датум издавања Сагласности, најмање 5 дана пре отпочињања радова на раскопавању јавне површине извести ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ како би надлежни надзорни органи могли да обаве неопходан увид и контролу радова;
- Инвеститор је у обавези да предузме све неопходне мере како би се осигурала безбедност свих учесника у саобраћају на предметном путу, при извођењу радова;
- Ограде и дрвеће поред улице пројектовати тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- Постојећа саобраћајна и друга сигнализација на путу не сме се оштетити или на било који начин да се угрози њена видљивост;
- Инвеститор се обавезује да уколико се појави потреба управљача пута за измештањем инсталација, исте измести о свом трошку;
- Приликом извођења радова, постојећи сливници, сливничке везе, као дрворедне саднице и др. не смеју се оштетити;
- Приликом извођења радова не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;
- Инсталације се полажу на мин. 0,80m од нивелете коловоза до коте врха цеви;
- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, а тамо где су урађени тротоари и коловоз обавеза је квашење и сабијање за тротоаре 40MPa, коловоза 60MPa;
- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;
- Евентуалне штете на коловозу или тротоару инвеститор је у обавези да отклони одмах, а најдаље 3 дана о свом трошку, у противном ће штете отклонити извођач радова ангажован по основу уговора о редовном одржавању путева и улица на територији града Лесковца на терет носиоца права полагања инсталација.

2. УСЛОВИ ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

- Обзиром да ће овим прилазом бити уклањено једно стабло 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.

Обрађивач,

Милан Димитријевић, дипл.инж.арх.

Директор,
Новица Николић, дипл.инж.ел.



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



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ДИСТРИБУЦИЈУ
ТОПЛОТНЕ ЕНЕРГИЈЕ "ТОПЛАНА"
Бр. 5037
02.10. 20024 год
ЛЕСКОВАЦ

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

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за пројектовање и прикључење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП. 5272 и 5273 КО Лесковац, у ул. Цара Душана бр. 16-18

По захтеву бр.4986 од 30.09.2024.год. за издавање услова за пројектовање и прикључење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП. 5272 и 5273 КО Лесковац, издаје се

ОБАВЕШТЕЊЕ

На предметној локацији ЈКП "Топлана" Лесковац нема својих инсталација.
Прикључење планираног објекта није могуће.

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



ЈУГОРОСГАЗ

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



Београд

ЈУГОРОСГАЗ

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

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 планирање изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности: По+П+4, у Лесковцу, ул. Цара Душана бр.16-18, к.п. бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац

Према вашем захтеву од **30.09.2024.године** достављамо вам

УСЛОВЕ

за укрштање и паралелно вођење - израда урбанистичког пројекта за потребе планирање изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности: По+П+4, у Лесковцу, ул. Цара Душана бр.16-18, к.п. бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац:

- Према приложеној ситуацији (обележени обухват у прилогу вашег захтева) „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д. на предметној локацији нема изведену као ни пројектовану гасоводну мрежу.
- 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

С поштовањем

У Нишу, 03.10.2024.

3a „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д. Београд



0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор: „BM INVEST GROUP DOO Лесковац,
Учитеља Јосифа 1/3
16000 Лесковац

Објекат: Вишепородични стамбени објект спратности
По+П+4, ул. Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272
и 5273 К.О. Лесковац

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење

Врста радова: нова градња

Главни пројектант: Катарина Медар, маст. инж. арх.,

Број лиценце: 210A03420

Потпис:



Број техничке документације: 002/24-ИДР/0
Место и датум: Ниш, октобар 2024. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектантима
0.7.	Подаци о објекту и локацији
0.8.	Сажети технички опис
0.9.	Спецификација посебних делова објекта
0.10.	Графички прилози

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023) као:

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ

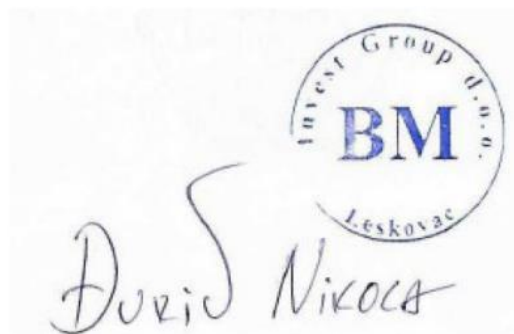
за израду Идејног решења за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, ул. Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац, одређује се:

Катарина Медар, маст.инж.арх. 210A03420

Инвеститор: „BM INVEST GROUP DOO Лесковац,
Учитеља Јосифа 1/3
16000 Лесковац

Одговорно лице / заступник: Никола Ђурић

Потпис:

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Djurić Nikola", is written over a circular blue ink stamp. The stamp contains the text "Invest Group d.o.o." around the top edge, "BM" in large bold letters in the center, and "Leskovac" around the bottom edge.

Место и датум: Ниш, септембар 2024. год.

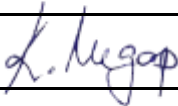
0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Главни пројектант Идејног решења за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, ул. Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац:

Катарина Медар, маст.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 002/24-ИДР/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 002/24-ИДР/1
Главни пројектант ИДР:		Катарина Медар, маст.инж.арх
Број лиценце:		210A03420
Потпис:		
Број техничке документације:		002/24-ИДР/0
Место и датум:		Ниш, октобар 2024. год.

Место и датум: Ниш, октобар 2024. год.

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 002/24-ИДР/0
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. 002/24-ИДР/1

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Главни пројектант : Катарина Медар, маст. инж. арх.,

Број лиценце: 210A03420

Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант: Creative.DVA
Ул. Париске Комуне 4
18000 Ниш

Одговорни пројектант : Катарина Медар, маст. инж. арх.,
Број лиценце: 210A03420

Потпис:



0.7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи бјекат	
врста радова :	Нова Градња	
категорија објекта:	В (V)	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак Преко 2.000 м2 или П+4+Пк (Пс)
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19)	
место:	Лесковац, ул. Цара Душана	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта:	к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
Електроенергетска дистрибутивна мрежа		
Укупни капацитет		
Врста прикључка		
Врста мерног уређаја		
Начин грејања		
Потребан енергетски капацитет за различите намене (разврстано по улазима)		
Потребан енергетски капацитет за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)		
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)		
Нетипични потрошачи		
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије		
Друга инфраструктура		
прикључак на телекомуникациону мрежу		
прикључак на водоводну мрежу		

прикључак на канализациону мрежу	
прикључак на топловодну мрежу	
прикључак на гасовод	

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	918.00 м2
	укупна БРГП:	2614.55 м2
	укупна БРУТО изграђена површина:	3372.70 м2
	укупна НЕТО површина:	2924.16 м2
	површина приземља:	422.56 м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	549.64м2 59.87%
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+П+4
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Висина објекта -венца (раван кров) +16.30м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Висина објекта -венца (раван кров) 244.90 мнв
	спратна висина:	2.60м и 3.60м (подрум), 2.90м (приземље), 2.90м (I спрат), 2.90м (II спрат), 2.90м (III спрат), 2.90м (IV спрат)
посебни делови објекта:	број станова:	39
	број пословних простора:	/
	број гаража/гаражних места:	1 подземна гаража са 22 гаражна места
	број паркинг места:	30
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Контактна фасада
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Раван кров, 1.5%
	материјализација крова:	Раван кров, Хидроизолациона мембрана
проценат зелених површина:		10.12%
индекс заузетости:		59.87%
индекс изграђености:		2.82
начин грејања:	На струју	
предрачунска вредност објекта:	233.000.000,00 РСД	

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	BM INVEST GROUP DOO Лесковац, Учитеља Јосифа 1/3 16000 Лесковац
Објекат:	Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4, ул. Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Врста радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора и Изменама и допунама Плана генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19) израђено је Идејно решење за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, у улици Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац.

ЛОКАЦИЈА

Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4 пројектован је у Лесковцу, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац. Површина к.п.бр. 5272 К.О. Лесковац износи 583.00м², а површина к.п.бр. 5273 К.О. Лесковац 335.00м². Од наведених катастарских парцела предлогом парцелације формира се нова парцела ГП1 укупне површине 918 м², која је предмет овог идејног решења. Предметне парцеле се налазе у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања где је могућа изградња објекта вишепородичних становања на новим локацијама, што је и тема овог пројекта.

Планирани објекат са северозападне стране има приступ на јавну површину, улицу Цара Душана. Грађевинска линија се у том делу поклапа са регулационом, док је планом дефинисано да се у случају изградње вишепородичних објекта грађевинска линија повлачи 3-5м у односу на регулациону линију. Предметни објекат је повучен у односу на северозападну регулациону линију минимално 3м у приземној етажи, док је на спратовима пројектован еркер ширине 1.6м, на висини већој од 3м, све у складу са важећим планским документом.

Предметна ГП1 се са југозападне стране граничи са к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац на којој се налазе породични стамбени објекти спратности П. Предметни објекат је од поменутог границе парцеле удаљен минимално 2.59м (планом дефинисан минимум од 2.5м). Минимално растојање између новопроектваног и постојећег објекта на к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац је 8.16м, и то у јако кратком делу се северне стране, што је више од половине висине вишег објекта, тј 16.3/2=8.15м.

Са југоисточне стране предметна грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 5271/2 К.О. Лесковац. Објекат је од поменутог границе парцеле удаљен минимално 2.5м. Минимално растојање од приземног објекта на поменутој парцели је 5.12м (више од Н/4) и ка њему нису пројектовани отвори.

Предметна ГП1 се са североисточне стране граничи са к.п. бр. 5274 К.О. Лесковац. Поменуто катастарска парцела се према плану дефинише као јавна блоковска површина, а грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, док се код вишепородичног становања повлачи 3-5м. Предметни објекат је 3м повучен у односу на северосточну регулацију, док је на спратовима пројектован еркер ширине 0.79м, на висини већој од 3м, све у складу са важећим планским документом.

Североисточно од планираног објекта, на к.п.бр. 5275 К.О. Лесковац, налази се вишепородични стамбени објекат спратности По+Пр+4+Пк, максималне висине 18.99м. Новопланирани вишепородични стамбени објекат је од главне (највише) фасадне равни висине поменутог објекта удаљен минимално 9.63м што је више од $H/2$ тј. $18.99/2=9.50$ м.

Северни део предметног објекта је повучен у односу на остатак фасаде како би се остварила адекватна дистанца ка испусту суседног постојећег вишепородичног објекта. Висина испуста је 18м, а пројектовано растојање од тог дела 9.18м ($H/2$ тј. $18/2=9$ м).

На парцели је обезбеђен довољан број паркинг места. Потребно је 30 паркинг места, по критеријуму једно паркинг место за 70м² нето површине стамбеног простора (39 станова укупне корисне површине 2041.83м²). Пројектовано је 30 паркинг места, од тога 22 паркинг места у подземној гаражи и 8 паркинг места у партеру.

Предвиђено је 92.94м² зелених површина, што износи 10.12% површине грађевинске парцеле, а у складу са планским документом (предвиђено минимално 10%).

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац	-	918.00м ²
Укупна НЕТО површина објекта		2924.16м ²
Површина земљишта под објектом		549.64м ²
БРГП*	-	2614.55м ²
Укупна БРУТО изграђена површина		3372.70м ²
Спратност	-	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	59.87%
Индекс изграђености		2.85
Број станова		39
Површина станова		Укупно 2041.83м ²
Број паркинг места	30	30
Површина зеленила	-	92.94м ²
Проценат зеленила	min. 10%	10.12%

Табела 1 - преглед површина и урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4.

Нулта кота објекта је на 228.60 м.н.в. У подрумској етажи, на коти -2.60м (226.00 м.н.в.) пројектоване су подземна гаража, станарске оставе и просторија за чишћење.

Етажа приземља пројектована је на коти +1.00м (229.60 м.н.в.) и на њој се налази 7 станова различитих структура и улазни ветробран коме се приступа са западне стране објекта. Приземље је повучено од улице у ширини једног растера и у поменутом делу се планира наткривено и ненаткривено паркирање на терену.

Етаже 1, 2, 3 и 4 пројектоване су као типске, са по осам станова различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у табели 2и 2б.

Етажа	Пнето (м2)	Пбрuto (м2)
Подрум	685.88	758.15
Приземље	353.48	415.99
I спрат	471.20	549.64

II спрат	471.20	549.64
III спрат	471.20	549.64
IV спрат	471.20	549.64
Укупно	2924.16	3372.70 (БРГП 2614.55)

Табела 2 - преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни са елементима димензија према будућем статичком прорачуну. Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча д=20цм. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Кров је предвиђен као раван.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

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

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм. У санитарним чворовима и кухињи предвиђено је облагање зидова гранитном керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизоловати одговарајућим хидроизолационим премазом.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи се хидроизолациона мембрана, армирано-бетонска контра плоча дебљине 50-60цм (у зависности од будућег прорачуна). У гаражи се као завршна облога изводи феробетон, а у техничким просторијама и оставама армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, ходницима и степенишном простору је од гранитне керамике. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора и Планом генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19) предвиђен је паркинг простор у оквиру грађевинске парцеле и подземних гаража.

Пројектом је предвиђено укупно 30ПМ (минимално 30ПМ), тако да је задовољен захтев из планског документа.

Пројектовано је 22 паркинг места у подземној гаражи, док је приземљу пројектовано 8 паркинг места. За особе са посебним потребама предвиђена су два паркинг места у подземној гаражи.

ЗЕЛЕНИЛО

Планска условљеност за зелене површине у погледу процентуалног односа заступљености истог је дата као минимум од 10% од површине парцеле.

Највећи део зелених површина смештен је у залеђу парцеле, у југоисточној делу. Простор се озелењава и са бокова. Површина зеленила на парцели износи 92.94м², што је 10.12%.

Поред зелених површина местимично се планира се и високо листопадно зеленило.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање у зимским месецима предвиђено је на струју, на норвешке радијаторе.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевима за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



Катарина Медар, маст. инж. арх.,
Лиценца бр. 210A03420

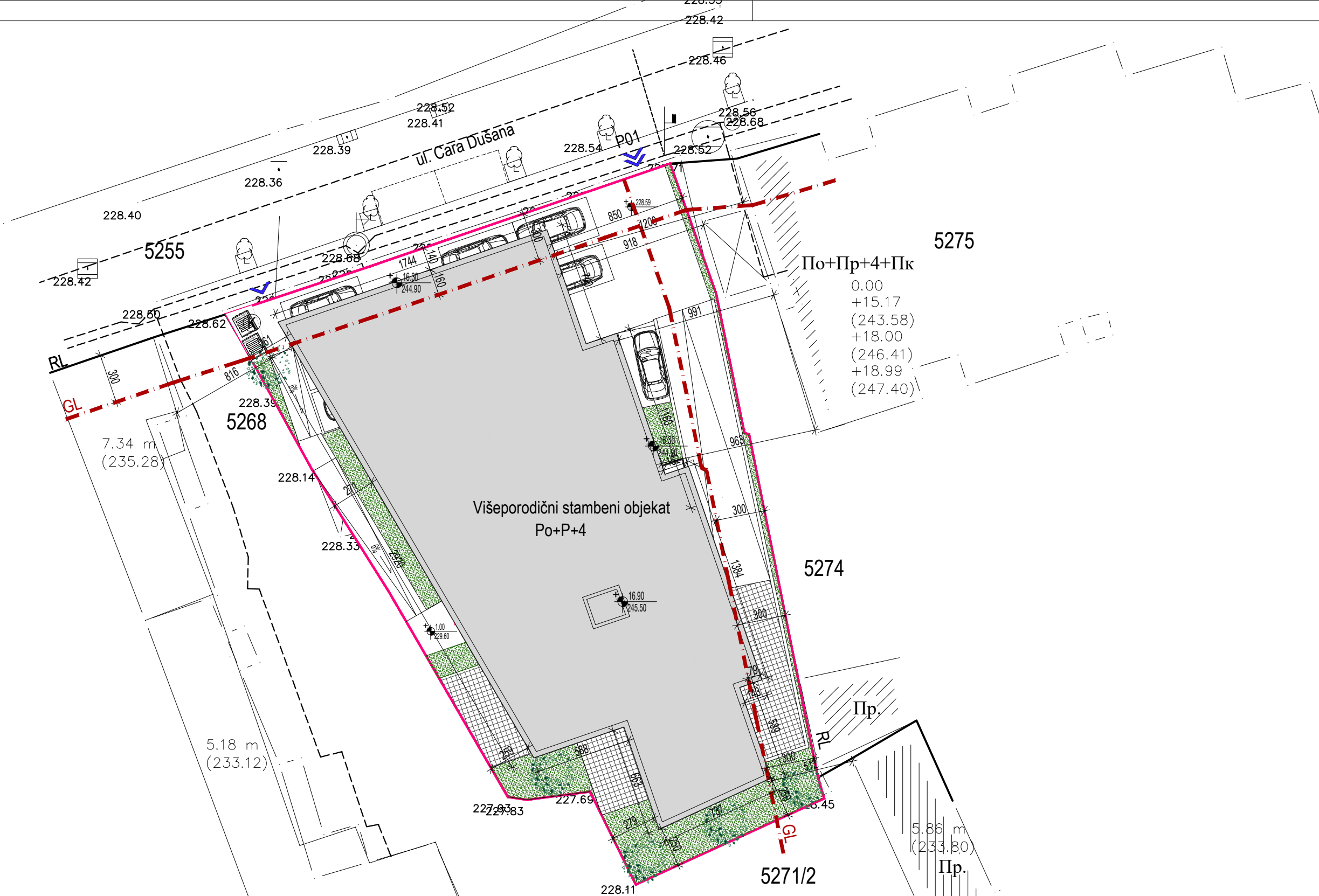
0.9. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

	НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
	Станови			
1	Стан с1	Приземље	Двособан	48.81м ²
2	Стан с2	Приземље	Двоипособан	64.79м ²
3	Стан с3	Приземље	Једноипособан	37.71м ²
4	Стан с4	Приземље	Једноипособан	36.70м ²
5	Стан с5	Приземље	Једноипособан	44.65м ²
6	Стан с6	Приземље	Једноипособан	35.42м ²
7	Стан с7	Приземље	Једноипособан	39.75м ²
8	Стан с8	Први спрат	Двоипособан	49.50м ²
9	Стан с9	Први спрат	Троипособан	66.20м ²
10	Стан с10	Први спрат	Двоипособан	52.58м ²
11	Стан с11	Први спрат	Једноипособан	36.70м ²
12	Стан с12	Први спрат	Једноипособан	43.20м ²
13	Стан с13	Први спрат	Двоипособан	76.43м ²
14	Стан с14	Први спрат	Троипособан	68.94м ²
15	Стан с15	Први спрат	Једноипособан	39.95м ²
16	Стан с16	Други спрат	Двоипособан	49.50м ²
17	Стан с17	Други спрат	Троипособан	66.20м ²
18	Стан с18	Други спрат	Двоипособан	52.58м ²
19	Стан с19	Други спрат	Једноипособан	36.70м ²
20	Стан с20	Други спрат	Једноипособан	43.20м ²
21	Стан с21	Други спрат	Двоипособан	76.43м ²
22	Стан с22	Други спрат	Троипособан	68.94м ²
23	Стан с23	Други спрат	Једноипособан	39.95м ²
24	Стан с24	Трећи спрат	Двоипособан	49.50м ²
25	Стан с25	Трећи спрат	Троипособан	66.20м ²
26	Стан с26	Трећи спрат	Двоипособан	52.58м ²
27	Стан с27	Трећи спрат	Једноипособан	36.70м ²
28	Стан с28	Трећи спрат	Једноипособан	43.20м ²
29	Стан с29	Трећи спрат	Двоипособан	76.43м ²
30	Стан с30	Трећи спрат	Троипособан	68.94м ²
31	Стан с31	Трећи спрат	Једноипособан	39.95м ²
32	Стан с32	Четврти спрат	Двоипособан	49.50м ²
33	Стан с33	Четврти спрат	Троипособан	66.20м ²
34	Стан с34	Четврти спрат	Двоипособан	52.58м ²
35	Стан с35	Четврти спрат	Једноипособан	36.70м ²
36	Стан с36	Четврти спрат	Једноипособан	43.20м ²
37	Стан с37	Четврти спрат	Двоипособан	76.43м ²
38	Стан с38	Четврти спрат	Троипособан	68.94м ²
39	Стан с39	Четврти спрат	Једноипособан	39.95м ²
	Укупна П станова	2041.83м ²		

	НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
	Гаражна места			
1	Гаражно место 1	Подрум		12.50м ²
2	Гаражно место 2	Подрум		14.75м ²
3	Гаражно место 3	Подрум		14.75м ²
4	Гаражно место 4	Подрум		12.50м ²
5	Гаражно место 5	Подрум		12.00м ²
6	Гаражно место 6	Подрум		12.00м ²
7	Гаражно место 7	Подрум		11.52м ²
8	Гаражно место 8	Подрум		11.50м ²
9	Гаражно место 9	Подрум		12.50м ²
10	Гаражно место 10	Подрум		12.50м ²
11	Гаражно место 11	Подрум		12.50м ²
12	Гаражно место 12	Подрум		12.50м ²
13	Гаражно место 13	Подрум		12.50м ²
14	Гаражно место 14	Подрум		12.50м ²
15	Гаражно место 15	Подрум		12.50м ²
16	Гаражно место 16	Подрум		12.50м ²
17	Гаражно место 17	Подрум		12.50м ²
18	Гаражно место 18	Подрум		12.50м ²
19	Гаражно место 19	Подрум		12.50м ²
20	Гаражно место 20	Подрум		12.50м ²
21	Гаражно место 21	Подрум		12.50м ²
22	Гаражно место 22	Подрум		12.50м ²

0.10. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

C01 – Ситуациони план са основом крова	P 1:250
C02 – Ситуациони план са основом приземља	P 1:250
C03 – Ситуациони план са приказом саобраћајног	P 1:250
C04 – Ситуациони план са приказом синхрон-плана инсталација	P 1:250
02 – Основа подрума	P 1:200
03 – Основа приземља	P 1:200
04 – Основа типског спрата	P 1:200
05 – Основа крова	P 1:200
06 – Пресек 1-1	P 1:200
07 – Пресек 2-2	P 1:200

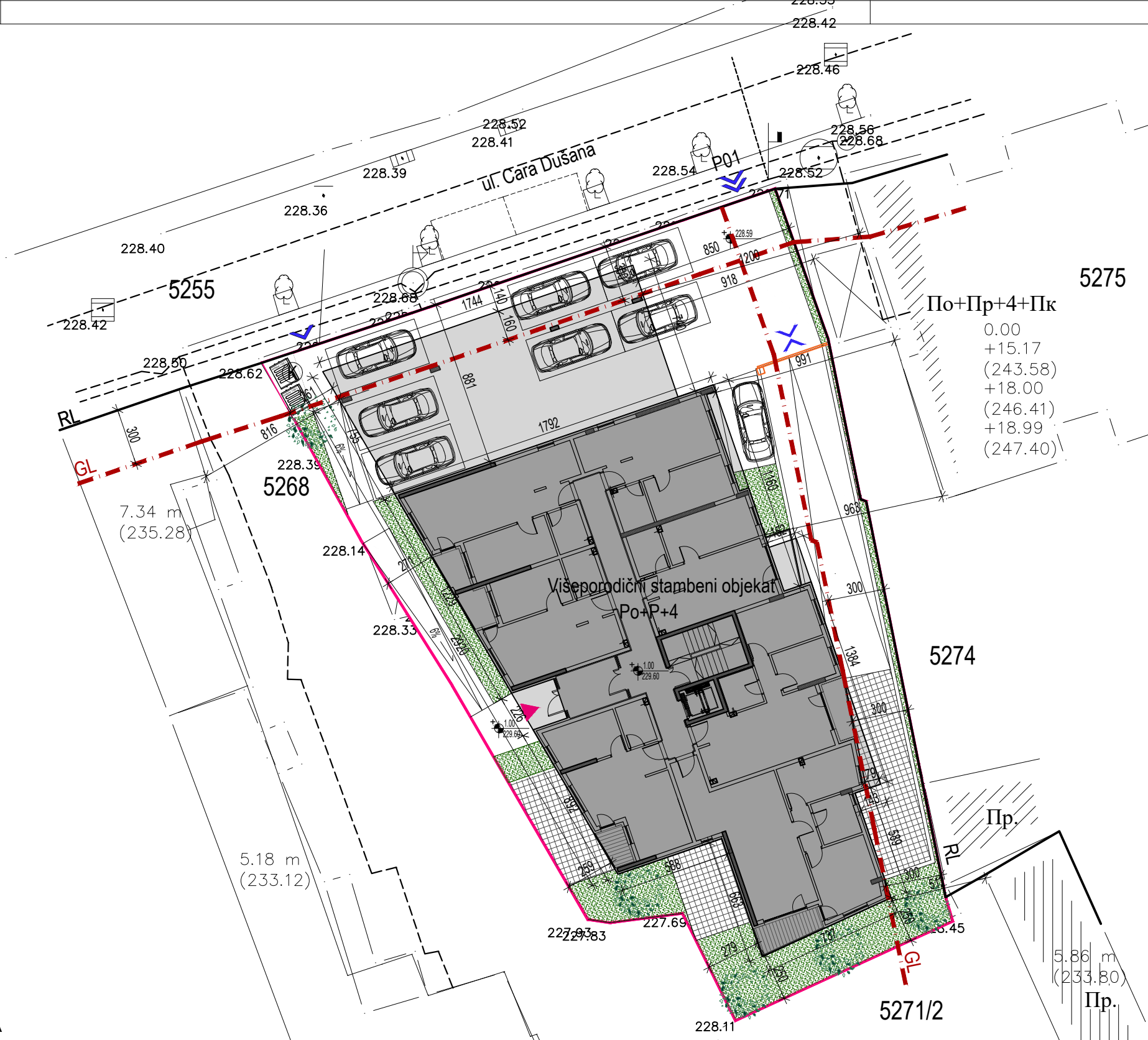


LEGENDA

	KATASTARSKO STANJE		KOLSKI PRILAZ
	FAKTIČKO STANJE		PEŠAČKI PRILAZ
	DETALJNE TAČKE (KOTE)		ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
	BROJ KATASTARSKJE PARCELE		ULAZ U OBJEKAT
	GRAĐEVINSKA LINIJA		KONTEJNER
	REGULACIONA LINIJA		UREDJENO ZELENILLO
	GRAĐEVINSKA PARCELA		LIŠĆARSKO ZELENILLO
	PLANIRANI OBJEKAT		PARKING MESTO

NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

investitor	BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac			oznaka-naziv dela projekta	0 - GLAVNA SVESKA		
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4,18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420			vrsta tehničke dokumentacije	IDR			
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.				crtež	SITUACIONI PLAN sa osnovom krova		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.							
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.							
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.							
	projektant								
	projektant				datum:	oktobar 2024.	razmera:	1:250	crtež br.



URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	918m ²
P horizontalne projekcije objekta	-	549.64 m ²
P bruto ukupno	-	3372.70 m ²
Bruto razvijena građevinska površina	-	2614.55 m ²
P neto ukupno	-	2924.16 m ²
P stanova	-	2041.83 m ²
spratnost	Po+P+4	Po+P+4
visina objekta	16.50 m	16.30 m
Indeks zauzetosti	maks.60%	59.87%
Indeks izgrađenosti	-	2.85
Broj stanova	-	39
Broj parking mesta	30	30
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupna površina zelenih površina		92.94 m ²
Ukupan procenat zelenih površina		10.12%
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	100%	112222

LEGENDA

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 227.83

DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 5272

BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- »

KOLSKI PRILAZ
- >

PEŠAČKI PRILAZ
- ✕

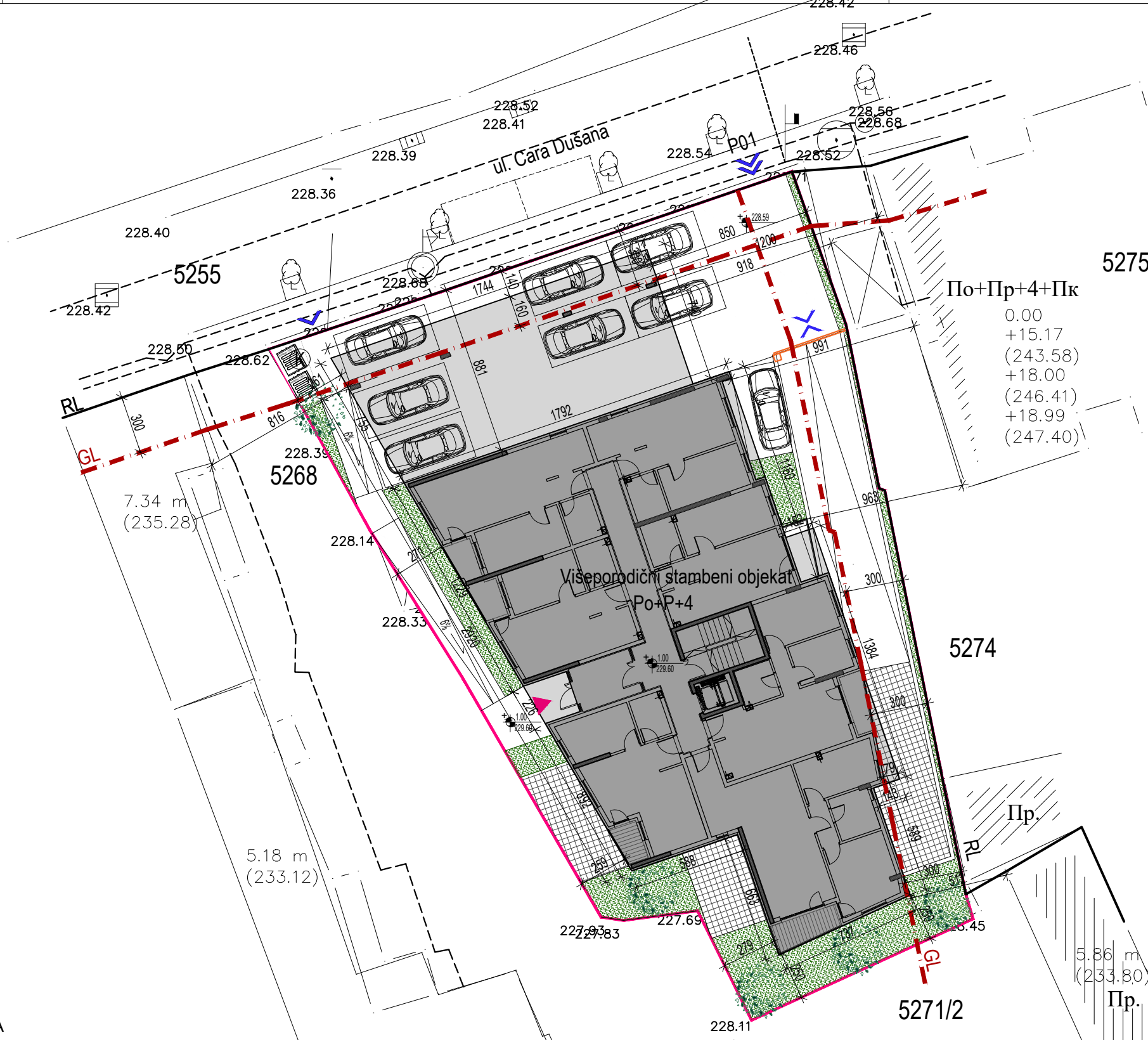
ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- ▶

ULAZ U OBJEKAT
- Ⓚ

KONTEJNER
- UREDJENO ZELENILLO
- LIŠĆARSKO ZELENILLO
- PARKING MESTO

NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		0 - GLAVNA SVESKA	
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4,18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	SITUACIONI PLAN sa osnovom prizemlja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
datum: oktobar 2024.			razmera: 1:250	crtež br. S02



URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	918m ²
P horizontalne projekcije objekta	-	549.64 m ²
P bruto ukupno	-	3372.70 m ²
Bruto razvijena građevinska površina	-	2614.55 m ²
P neto ukupno	-	2924.16 m ²
P stanova	-	2041.83 m ²
spratnost	Po+P+4	Po+P+4
visina objekta	16.50 m	16.30 m
Indeks zauzetosti	maks.60%	59.87%
Indeks izgrađenosti	-	2.85
Broj stanova	-	39
Broj parking mesta	30	30
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupna površina zelenih površina		92.94 m ²
Ukupan procenat zelenih površina		10.12%
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	100%	112222

LEGENDA

	KATASTARSKO STANJE		KOLSKI PRILAZ
	FAKTIČKO STANJE		PEŠAČKI PRILAZ
	DETALJNE TAČKE (KOTE)		ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
	BROJ KATASTARSKJE PARCELE		ULAZ U OBJEKAT
	GRAĐEVINSKA LINIJA		KONTEJNER
	REGULACIONA LINIJA		UREDJENO ZELENILLO
	GRAĐEVINSKA PARCELA		LIŠĆARSKO ZELENILLO
	PLANIRANI OBJEKAT		PARKING MESTO

NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac	0 - GLAVNA SVESKA	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4,18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420	IDR	
	projektant Goran Jovanović d.i.a.	SITUACIONI PLAN sa prikazom saob. rešenja	
	projektant Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant	datum: oktobar 2024. razmera: 1:250 crtež br. S03	

PRIKLJUCAK NA
ELEKTROENERGETSKU MREŽU
REKONSTRUKCIJOM TS 10/
0,4kV STARA PIVARA

PRIKLJUCAK NA VODOVODNU
TELEKOMUNIKACIONU MREŽU
(ISTA POZICIJA POSTOJEĆEG I
NOVOG)

PRIKLJUCAK NA VODOVODNU
MREŽU

PRIKLJUCAK NA
KANALIZACIONU MREŽU

N 1.41d4

PI 25-36

7.34 m
(235.28)

5268

5.18 m
(233.12)

Višeporodični stambeni objekat
Po+P+4

5274

5271/2

N25/6.4.1

5275

PI 25-33

Πο+Πρ+4+Πκ

0.00
+15.17
(243.58)
+18.00
(246.41)
+18.99
(247.40)

Πρ.

Πρ.

PRIKLJUCAK NA
ELEKTROENERGETSKU MREŽU
REKONSTRUKCIJOM TS 10/
0,4kV STARA PIVARA

PRIKLJUCAK NA VODOVODNU
TELEKOMUNIKACIONU MREŽU
(ISTA POZICIJA POSTOJEĆEG I
NOVOG)

PRIKLJUCAK NA VODOVODNU
MREŽU

PRIKLJUCAK NA
KANALIZACIONU MREŽU

LEGENDA

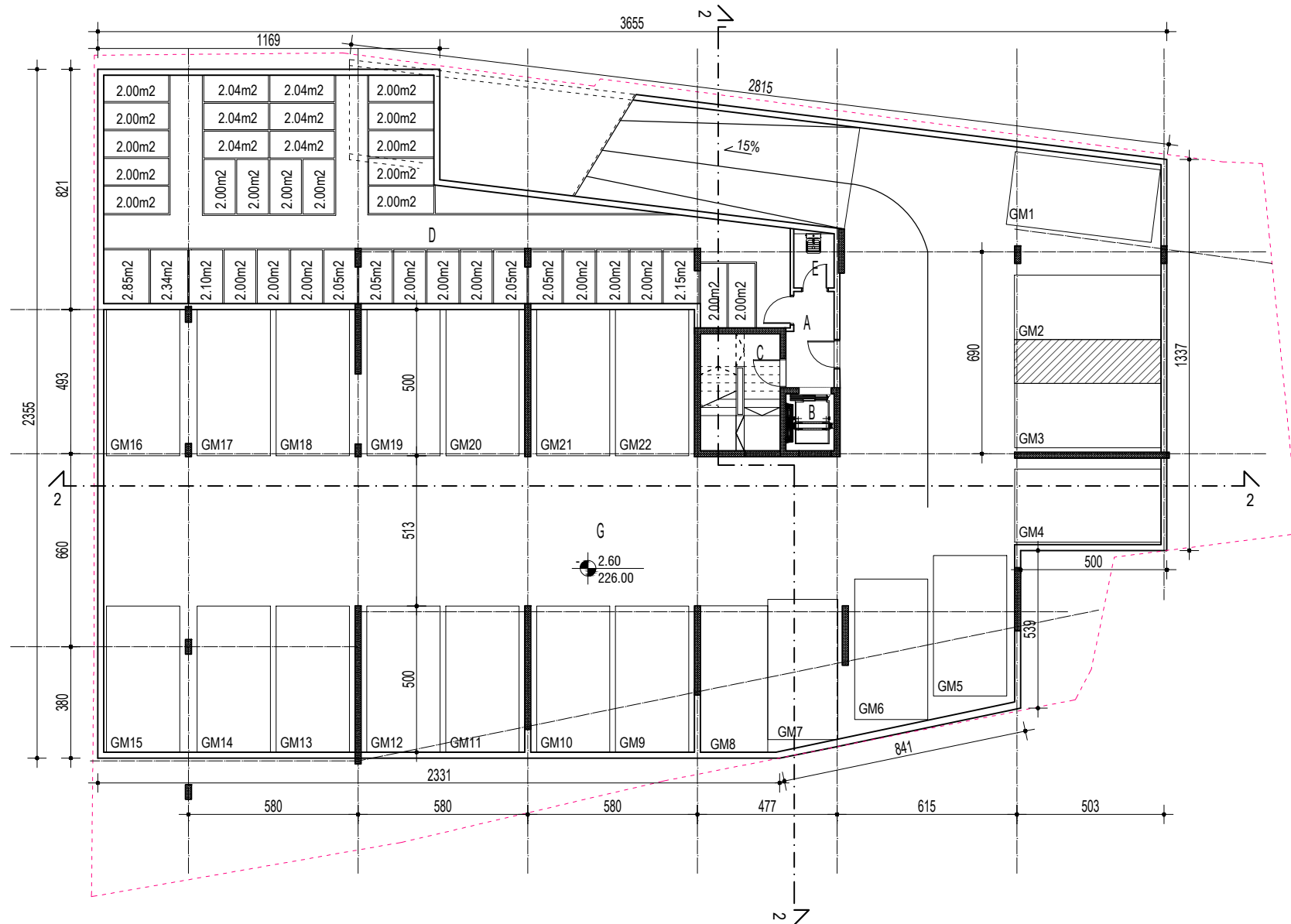
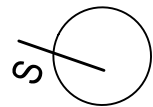
	KATASTARSKO STANJE
	FAKTIČKO STANJE
227.83	DETALJNE TAČKE (KOTE)
5272	BROJ KATASTARKE PARCELE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA PARCELA
	PLANIRANI OBJEKAT

»	KOLSKI PRILAZ
>	PEŠAČKI PRILAZ
X	ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
▶	ULAZ U OBJEKAT
Ⓚ	KONTEJNER
■	UREDJENO ZELENILLO
■	LIŠĆARSKO ZELENILLO
■	PARKING MESTO

NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih
objekata na parcelama

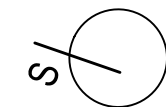
investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac	0 - GLAVNA SVESKA
creative.DVA	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije
VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4,18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420	IDR
	projektant	crtež
	Goran Jovanović d.i.a.	
	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
	Sofija Ickovski, m.i.a.	
	Nevena Pavlović m.i.a.	
	projektant	
	projektant	
	datum: oktobar 2024.	razmera: 1:250
		crtež br. S04

SITUACIONI PLAN
sa prikazom sinh. plana
instalacija na parceli



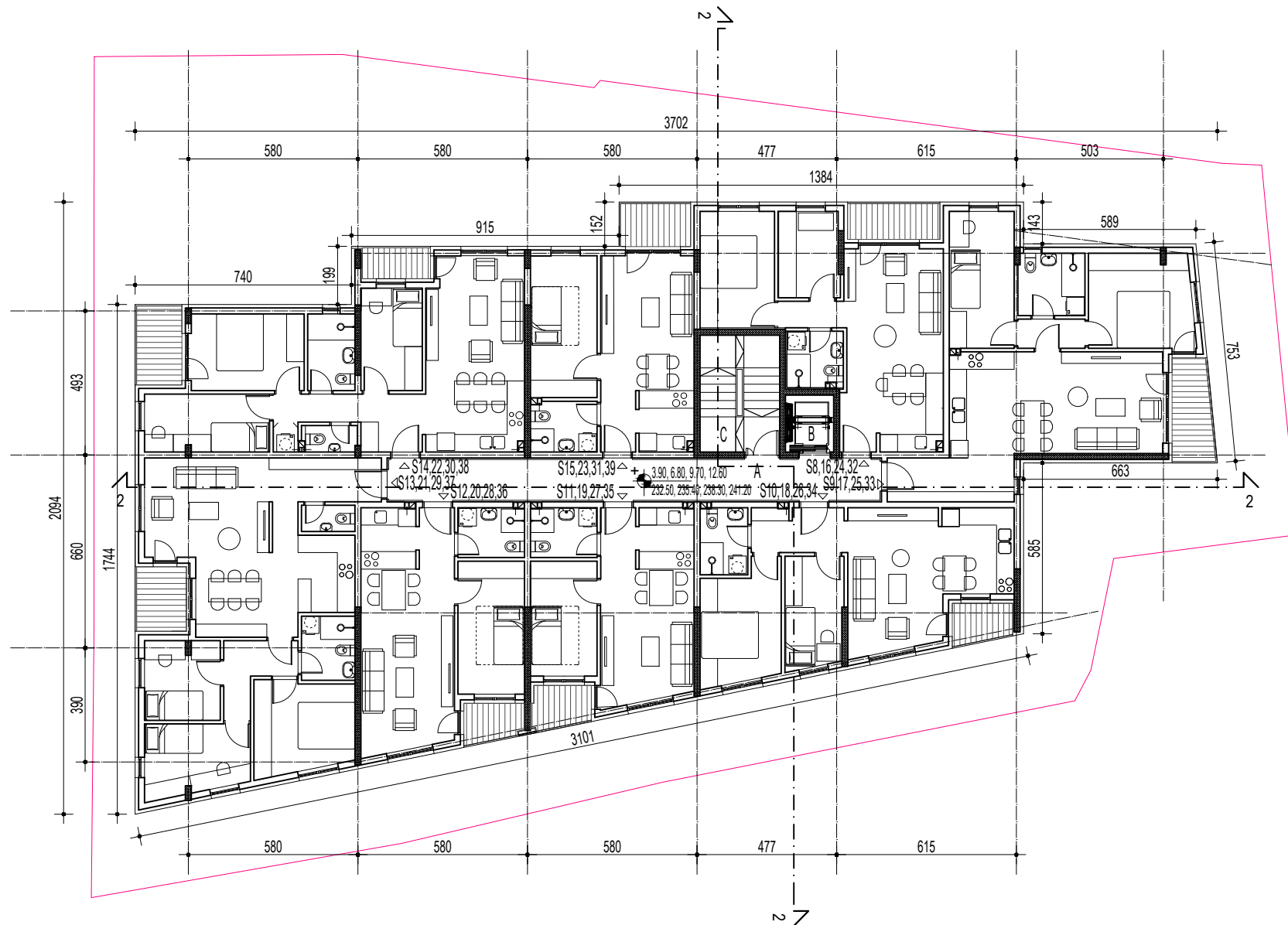
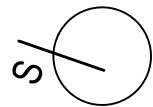
Prizemlje		
oz.	opis	P (m ²)
A	Prethodni prostor	5.06
B	Lift	3.22
C	Stepenište	10.89
D	Stanarske ostave	130.77
E	Prostorija za čišćenje	2.67
G	Garaža	533.27
Neto ukupno		685.88
Bruto		758.15

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po + P + 4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac	0 - GLAVNA SVESKA		
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	crtež	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
projektant		datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. 02		
		OSNOVA PODRUMA		



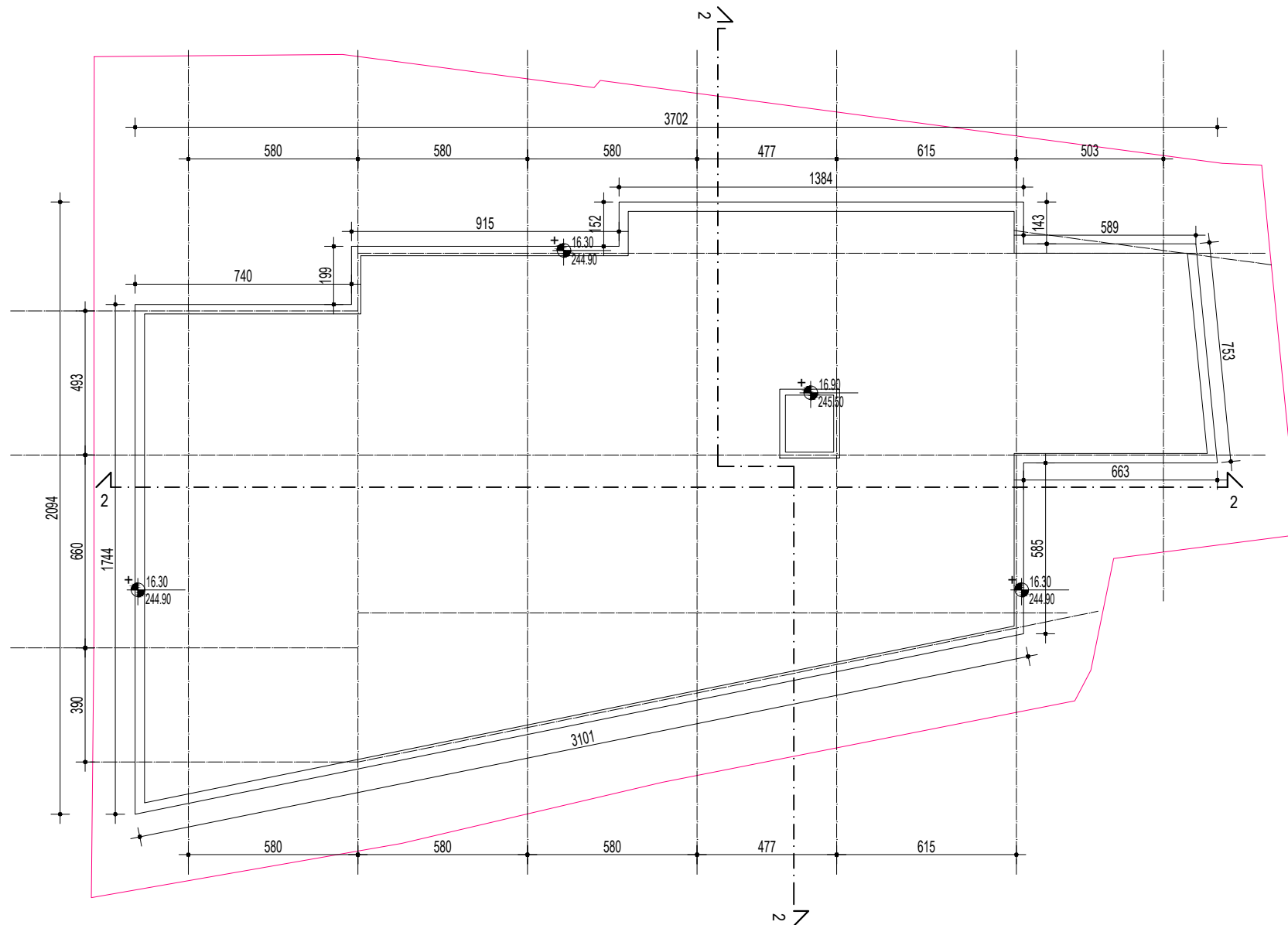
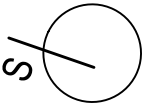
Prizemlje		
oz.	opis	P (m ²)
A	Vetrobran	7.73
B	Hodnik	23.81
C	Lift	3.22
D	Stepenište	10.89
1	Stan s1	48.81
2	Stan s2	64.79
3	Stan s3	37.71
4	Stan s4	36.70
5	Stan s5	44.65
6	Stan s6	35.42
7	Stan s7	39.75
Neto ukupno		353.48
Bruto		415.99

investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po + P + 4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		0 - GLAVNA SVESKA	
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	crtež	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
projektant		datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. 03		

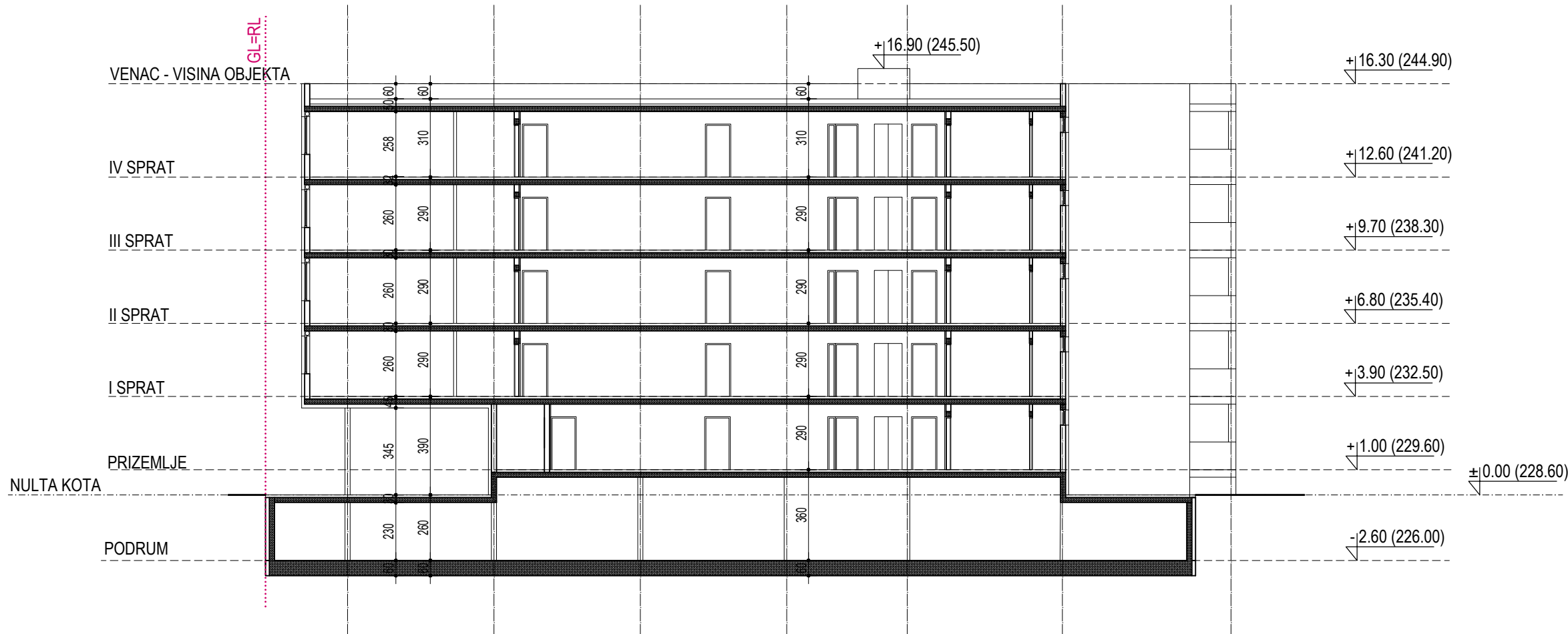


Sprat I-IV		
oz.	opis	P (m ²)
A	Hodnik	23.52
B	Lift	3.22
C	Stepenište	10.89
8	Stan s8,16,24,32	49.50
9	Stan s9,17,25,33	66.20
10	Stan s10,18,26,34	52.58
11	Stan s11,19,27,35	36.70
12	Stan s12,20,28,36	43.20
13	Stan s13,21,29,37	76.43
14	Stan s14,22,30,38	68.94
15	Stan s15,23,31,39	39.95
Neto ukupno		471.13
Bruto		549.64

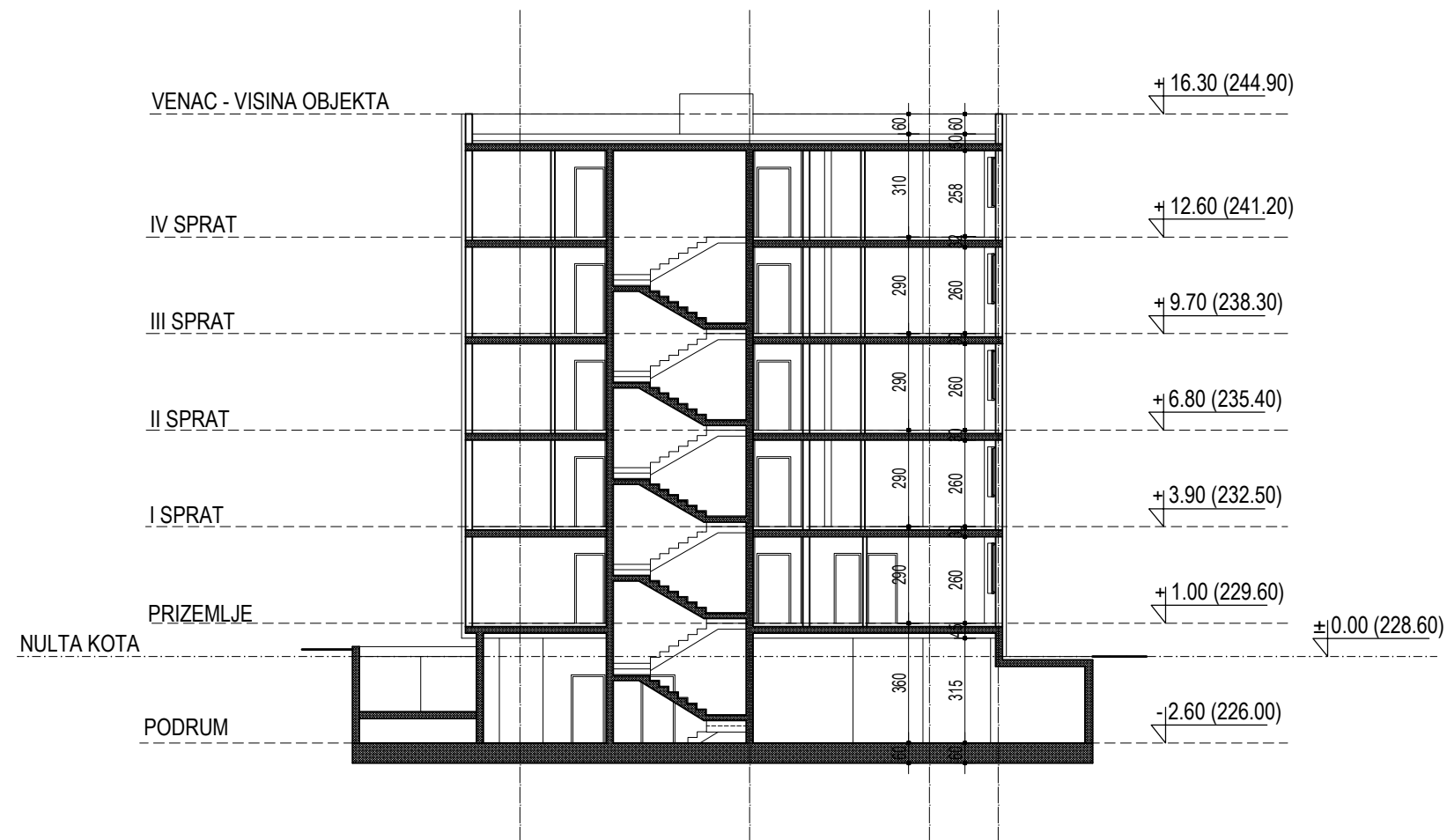
investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po + P + 4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac	0 - GLAVNA SVESKA		
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	crtež	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
projektant		datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. 04		
		TIPSKI SPRAT		



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPRORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		0 - GLAVNA SVESKA	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	crtež	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.	OSNOVA KROVA	
datum: oktobar 2024.			razmera: 1:200	crtež br. 05



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		0 - GLAVNA SVESKA	
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	PRESEK 1-1	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.	datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. 06	
	projektant			



investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		0 - GLAVNA SVESKA	
	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	crtež	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
datum: oktobar 2024.			razmera: 1:200	crtež br. 07

PRESEK 2-2

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор: „ВМ INVEST GROUP DOO Лесковац,
Учитеља Јосифа 1/3
16000 Лесковац, РИБ 111334071

Објекат: Вишепородични стамбени објекат спратности
По+П+4, ул. Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272
и 5273 К.О. Лесковац

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење

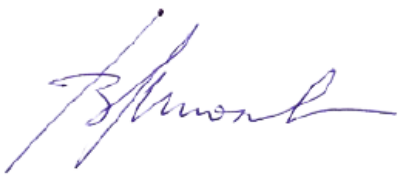
Назив и ознака дела пројекта: 1- пројекат архитектуре

За грађење/извођење радова: нова градња

Пројектант:
Creative.DVA
Ул. Париске Комуне 4
18000 Ниш

Одговорно лице пројектанта: Војислав Николић

Потпис:



Одговорни пројектант: Катарина Медар, маст. инж. арх.,
Број лиценце: 210А03420

Потпис:



Број техничке документације: 002/24-ИДР/1

Место и датум: Ниш, октобар 2024. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре
1.5.	Текстуална документација: - Технички опис
1.6.	Нумеричка документација - Преглед површина
1.7.	Графичка документација: 01 – Ситуациони план P 1:250 02 – Основа подрума P 1:200 03 – Основа приземља P 1:200 04 – Основа типског спрата P 1:200 05 – Основа крова P 1:200 06 – Пресек 1-1 P 1:200 07 – Пресек 2-2 P 1:200 08 – Северозападна фасада P 1:200 09 – Североисточна фасада P 1:200 10 – Југозападна фасада P 1:200 11 – Југоисточна фасада P 1:200 12 – 3Д приказ 13 – 3Д приказ 14 – 3Д приказ T01-T15 – Карактеристичне трајекторије кретања P 1:200

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023), као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, ул. Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац, одређује се:

Катарина Медар, маст. инж. арх..... 210A03420

Пројектант: Creative.DVA
Ул. Париске Комуне 4
18000 Ниш
Одговорно лице пројектанта: Војислав Николић

Потпис:



Број техничке документације: 002/24-ИДР/1
Место и датум: Ниш, август 2024. год

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, ул. Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац

Катарина Медар, маст. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објекта и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: Катарина Медар, маст. инж. арх.

Број лиценце: 210A03420

Потпис:



Број техничке документације: 002/24-ИДР/1
Место и датум: Ниш, октобар 2024. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА - ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	ВМ INVEST GROUP DOO Лесковац, Учитеља Јосифа 1/3 16000 Лесковац
Објекат:	Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4, ул. Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Врста радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора и Изменама и допунама Плана генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19) израђено је Идејно решење за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, у улици Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац.

ЛОКАЦИЈА

Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4 пројектован је у Лесковцу, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац. Површина к.п.бр. 5272 К.О. Лесковац износи 583.00м², а површина к.п.бр. 5273 К.О. Лесковац 335.00м². Од наведених катастарских парцела предлогом парцелације формира се нова парцела ГП1 укупне површине 918 м², која је предмет овог идејног решења. Предметне парцеле се налазе у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања где је могућа изградња објекта вишепородичних становања на новим локацијама, што је и тема овог пројекта.

Планирани објекат са северозападне стране има приступ на јавну површину, улицу Цара Душана. Грађевинска линија се у том делу поклапа са регулационом, док је планом дефинисано да се у случају изградње вишепородичних објекта грађевинска линија повлачи 3-5м у односу на регулациону линију. Предметни објекат је повучен у односу на северозападну регулациону линију минимално 3м у приземној етажи, док је на спратовима пројектован еркер ширине 1.6м, на висини већој од 3м, све у складу са важећим планским документом.

Предметна ГП1 се са југозападне стране граничи са к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац на којој се налазе породични стамбени објекти спратности П. Предметни објекат је од поменуте границе парцеле удаљен минимално 2.59м (планом дефинисан минимум од 2.5м). Минимално растојање између новопроектваног и постојећег објекта на к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац је 8.16м, и то у јако кратком делу се северне стране, што је више од половине висине вишег објекта, тј $16.3/2=8.15\text{м}$.

Са југоисточне стране предметна грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 5271/2 К.О. Лесковац. Објекат је од поменуте границе парцеле удаљен минимално 2.5м. Минимално растојање од приземног објекта на поменутој парцели је 5.12м (више од Н/4) и ка њему нису пројектовани отвори.

Предметна ГП1 се са североисточне стране граничи са к.п. бр. 5274 К.О. Лесковац. Поменута катастарска парцела се према плану дефинише као јавна блоковска површина, а грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, док се код вишепородичног становања повлачи 3-5м. Предметни објекат је 3м повучен у односу на северосточну регулацију, док је на спратовима пројектован еркер ширине 0.79м, на висини већој од 3м, све у складу са важећим планским документом.

Североисточно од планираног објекта, на к.п.бр. 5275 К.О. Лесковац, налази се вишепородични стамбени објекат спратности По+Пр+4+Пк, максималне висине 18.99м. Новопланирани вишепородични стамбени објекат је од главне (највише) фасадне равни висине поменутог објекта удаљен минимално 9.63м што је више од $H/2$ тј. $18.99/2=9.50$ м.

Северни део предметног објекта је повучен у односу на остатак фасаде како би се остварила адекватна дистанца ка испусту суседног постојећег вишепородичног објекта. Висина испуста је 18м, а пројектовано растојање од тог дела 9.18м ($H/2$ тј. $18/2=9$ м).

На парцели је обезбеђен довољан број паркинг места. Потребно је 30 паркинг места, по критеријуму једно паркинг место за 70м^2 нето површине стамбеног простора (39 станова укупне корисне површине 2041.83м^2). Пројектовано је 30 паркинг места, од тога 22 паркинг места у подземној гаражи и 8 паркинг места у партеру.

Предвиђено је 92.94м^2 зелених површина, што износи 10.12% површине грађевинске парцеле, а у складу са планским документом (предвиђено минимално 10%).

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац	-	918.00м ²
Укупна НЕТО површина објекта		2924.16м ²
Површина земљишта под објектом		549.64м ²
БРГП*	-	2614.55м ²
Укупна БРУТО изграђена површина		3372.70м ²
Спратност	-	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	59.87%
Индекс изграђености		2.85
Број станова		39
Површина станова		Укупно 2041.83м ²
Број паркинг места	30	30
Површина зеленила	-	92.94м ²
Проценат зеленила	min. 10%	10.12%

Табела 1 - преглед површина и урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4.

Нулта кота објекта је на 228.60 м.н.в. У подрумској етажи, на коти -2.60м (226.00 м.н.в.) пројектоване су подземна гаража, станарске оставе и просторија за чишћење.

Етажа приземља пројектована је на коти +1.00м (229.60 м.н.в.) и на њој се налази 7 станова различитих структура и улазни ветробран коме се приступа са западне стране објекта. Приземље је повучено од улице у ширини једног растера и у поменутом делу се планира наткривено и ненаткривено паркирање на терену.

Етаже 1, 2, 3 и 4 пројектоване су као типске, са по осам станова различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у табели 2и 2б.

Етажа	Пнето (м ²)	Пбруто (м ²)
Подрум	685.88	758.15
Приземље	353.48	415.99
I спрат	471.20	549.64
II спрат	471.20	549.64
III спрат	471.20	549.64

IV спрат	471.20	549.64
Укупно	2924.16	3372.70 (БРГП 2614.55)

Табела 2 - преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни са елементима димензија према будућем статичком прорачуну. Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча д=20цм. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Кров је предвиђен као раван.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

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

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и опекарских блокова д=12.0цм. У санитарним чворовима и кухињи предвиђено је облагање зидова гранитном керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизоловати одговарајућим хидроизолационим премазом.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи се хидроизолациона мембрана, армирано-бетонска контра плоча дебљине 50-60цм (у зависности од будућег прорачуна). У гаражи се као завршна облога изводи феробетон, а у техничким просторијама и оставама армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, ходницима и степенишном простору је од гранитне керамике. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора и Планом генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19) предвиђен је паркинг простор у оквиру грађевинске парцеле и подземних гаража.

Пројектом је предвиђено укупно 30ПМ (минимално 30ПМ), тако да је задовољен захтев из планског документа.

Пројектовано је 22 паркинг места у подземној гаражи, док је приземљу пројектовано 8 паркинг места. За особе са посебним потребама предвиђена су два паркинг места у подземној гаражи.

ЗЕЛЕНИЛО

Планска условљеност за зелене површине у погледу процентуалног односа заступљености истог је дата као минимум од 10% од површине парцеле.

Највећи део зелених површина смештен је у залеђу парцеле, у југоисточној делу. Простор се озелењава и са бокова. Површина зеленила на парцели износи 92.94м², што је 10.12%.

Поред зелених површина местимично се планира се и високо листопадно зеленило.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање у зимским месецима предвиђено је на струју, на норвешке радијаторе.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевима за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант:



Катарина Медар, маст. инж. арх.,
Лиценца бр. 210А03420

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

Етажа	Пнето (м2)	Пбруто (м2)
Подрум	685.88	758.15
Приземље	353.48	415.99
I спрат	471.20	549.64
II спрат	471.20	549.64
III спрат	471.20	549.64
IV спрат	471.20	549.64
Укупно	2924.16	3372.70 (БРГП 2614.55)

ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац	-	918.00м2
Укупна НЕТО површина објекта		2924.16м2
Површина земљишта под објектом		549.64м2
БРГП*	-	2614.55м2
Укупна БРУТО изграђена површина		3372.70м2
Спратност	-	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	59.87%
Индекс изграђености		2.85
Број станова		39
Површина станова		Укупно 2041.83м2
Број паркинг места	30	30
Површина зеленила	-	92.94м2
Проценат зеленила	min. 10%	10.12%

Одговорни пројектант:



Катарина Медар, маст. инж. арх.,
Лиценца бр. 210А03420

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА – ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, ул. Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац, бруто површине 3372.70м² износи **233.000.000,00 РСД.**

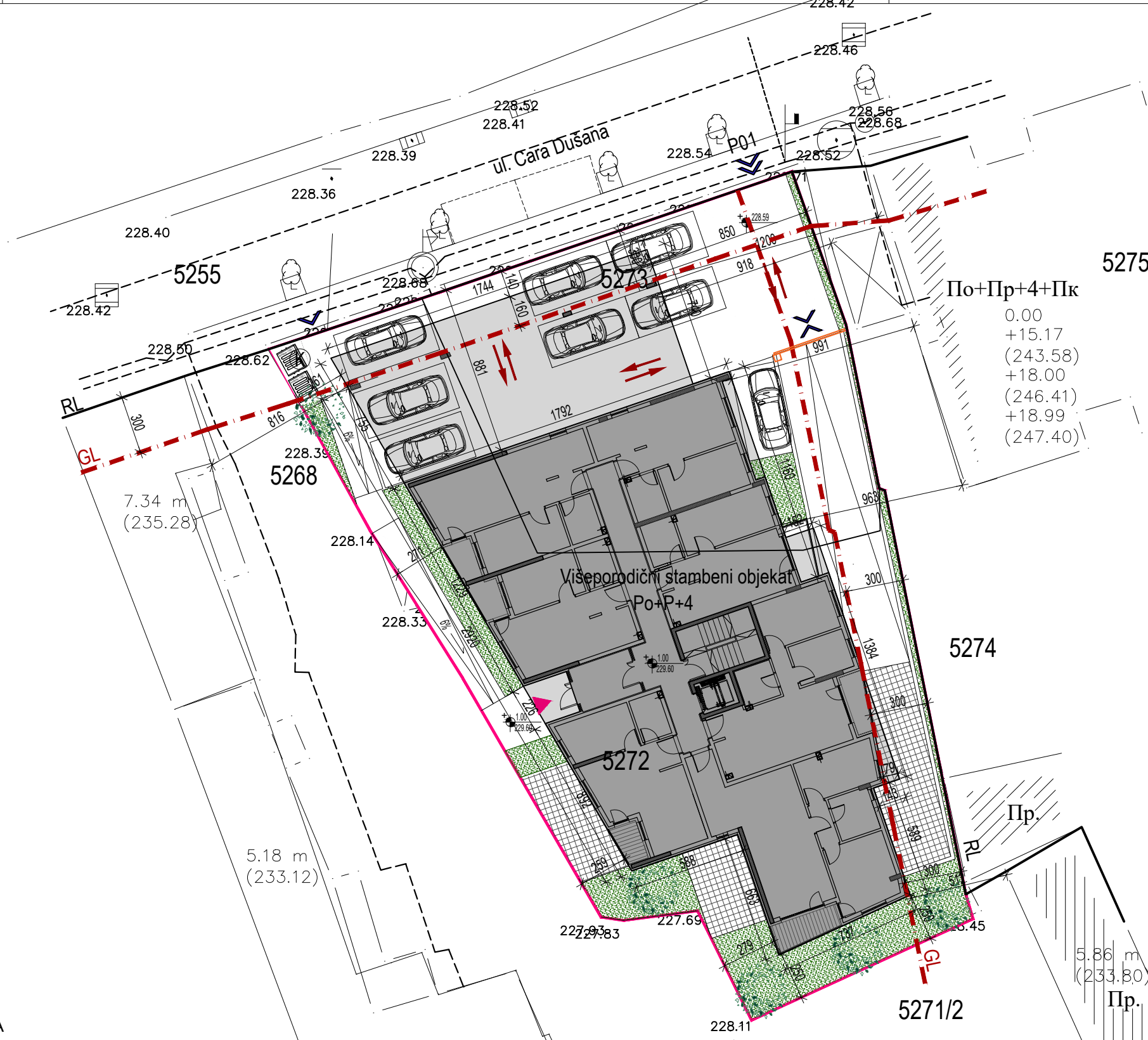
Одговорни пројектант:



Катарина Медар, маст. инж. арх.,
Лиценца бр. 210А03420

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

01 – Ситуациони план	P 1:250
02 – Основа подрума	P 1:200
03 – Основа приземља	P 1:200
04 – Основа типског спрата	P 1:200
05 – Основа крова	P 1:200
06 – Пресек 1-1	P 1:200
07 – Пресек 2-2	P 1:200
08 – Северозападна фасада	P 1:200
09 – Североисточна фасада	P 1:200
10 – Југозападна фасада	P 1:200
11 – Југоисточна фасада	P 1:200
12 – 3Д приказ	
13 – 3Д приказ	
14 – 3Д приказ	
T01-T15 – Карактеристичне трајекторије кретања	P 1:200



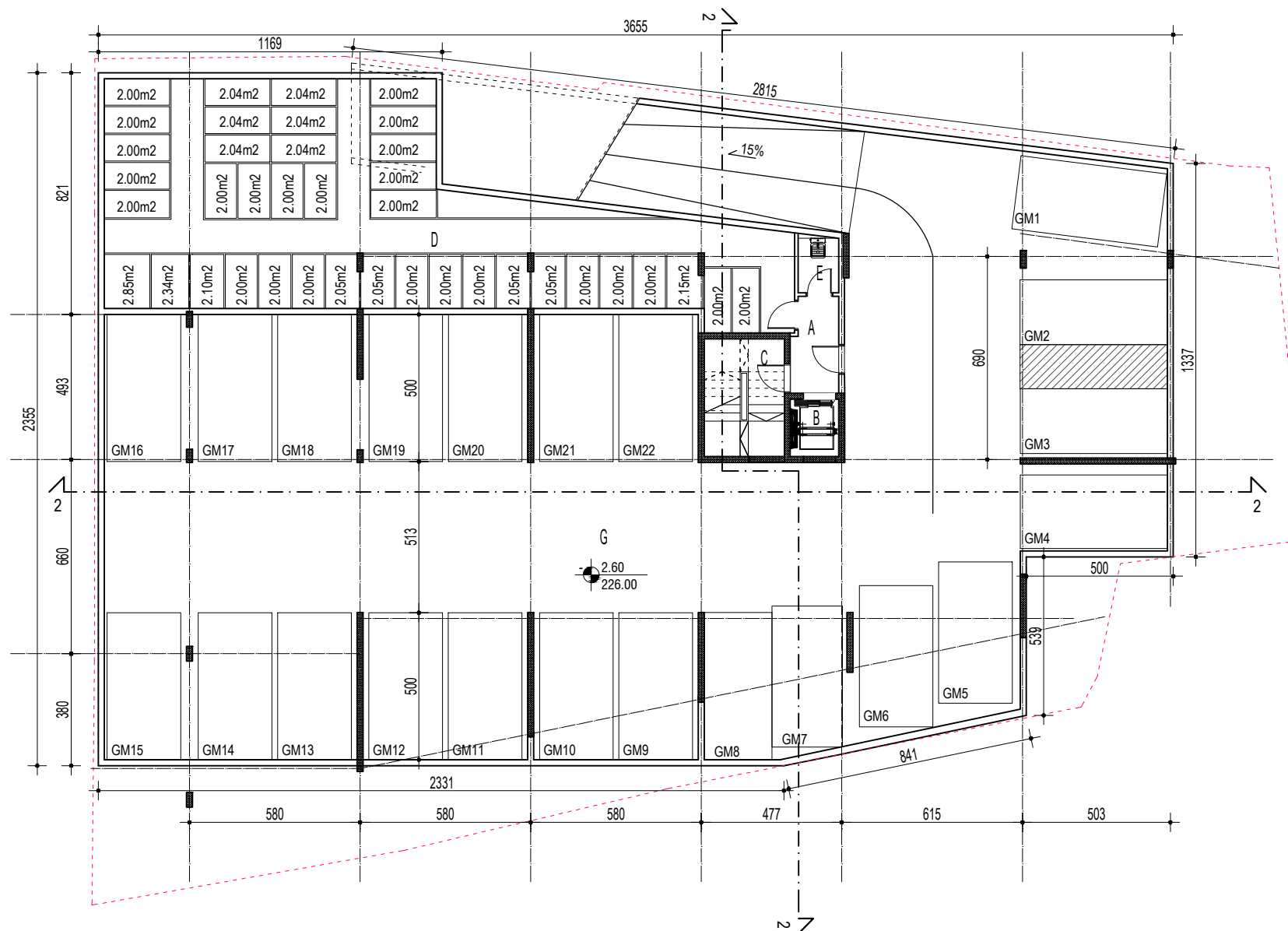
URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	918m ²
P horizontalne projekcije objekta	-	549.64 m ²
P bruto ukupno	-	3372.70 m ²
Bruto razvijena građevinska površina	-	2614.55 m ²
P neto ukupno	-	2924.16 m ²
P stanova	-	2041.83 m ²
spratnost	Po+P+4	Po+P+4
visina objekta	16.50 m	16.30 m
Indeks zauzetosti	maks.60%	59.87%
Indeks izgrađenosti	-	2.85
Broj stanova	-	39
Broj parking mesta	30	30
ZELENE POVRŠINE:		
Ukupna površina zelenih površina		92.94 m ²
Ukupan procenat zelenih površina		10.12%
Kategorija objekta		V
Klasifikacioni broj	100%	112222

LEGENDA

	KATASTARSKO STANJE		KOLSKI PRILAZ
	FAKTIČKO STANJE		PEŠAČKI PRILAZ
	DETALJNE TAČKE (KOTE)		ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
	BROJ KATASTARSKE PARCELE		ULAZ U OBJEKAT
	GRAĐEVINSKA LINIJA		KONTEJNER
	REGULACIONA LINIJA		UREDJENO ZELENILO
	GRAĐEVINSKA PARCELA		LIŠĆARSKO ZELENILO
	PLANIRANI OBJEKAT		PARKING MESTO

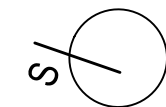
NAPOMENA: Planirano je uklanjanje svih objekata na parcelama

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4,18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420	IDR	
	projektant Goran Jovanović d.i.a.	crtež	
	projektant Mihajlo Petrović, aps. arh.		
	projektant Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant Nevena Pavlović m.i.a.	SITUACIONI PLAN	
		datum: oktobar 2024.	razmera: 1:250 crtež br. 01



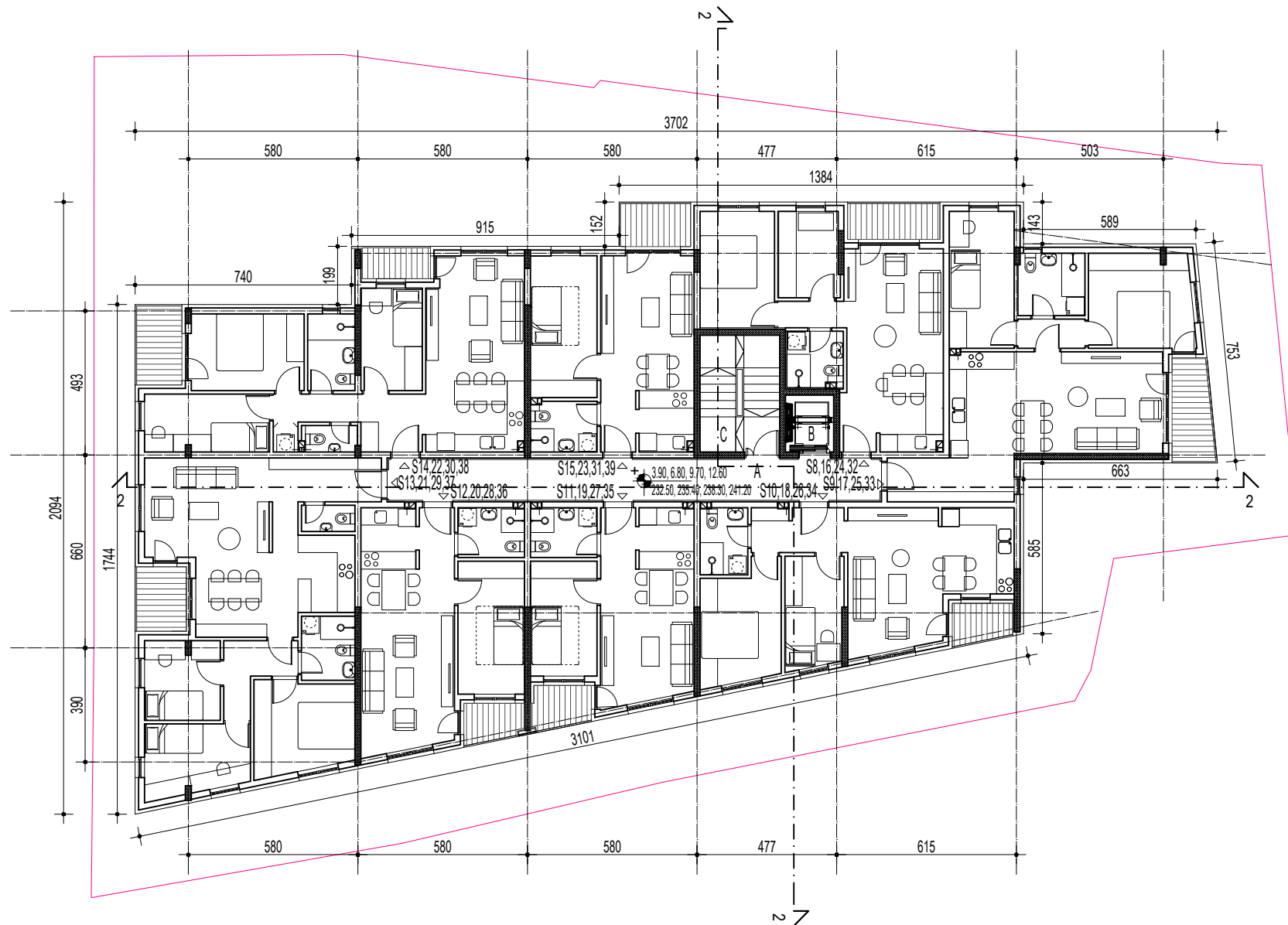
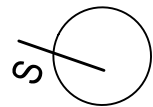
Prizemlje		
oz.	opis	P (m ²)
A	Pretprostor	5.06
B	Lift	3.22
C	Stepenište	10.89
D	Stanarske ostave	130.77
E	Prostorija za čist.	2.67
G	Garaža	533.27
Neto ukupno		685.88
Bruto		758.15

investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPROIODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po + P + 4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURNE DOKUMENTACIJE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	crtež	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
projektant		datum: oktobar 2024, razmera: 1:200, crtež br. 02		
		OSNOVA PODRUMA		



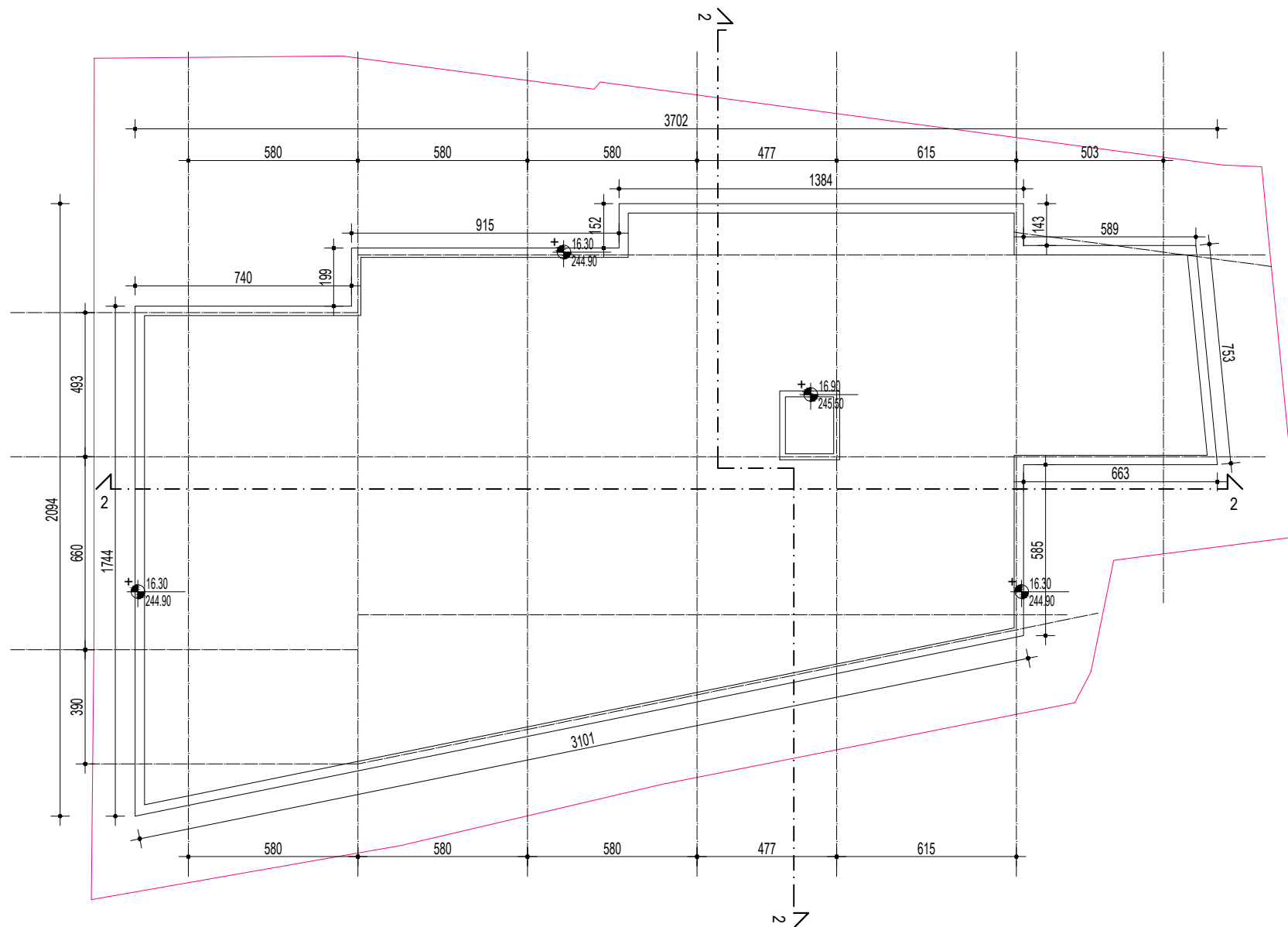
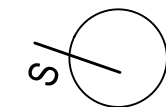
Prizemlje		
oz.	opis	P (m ²)
A	Vetrobran	7.73
B	Hodnik	23.81
C	Lift	3.22
D	Stepenište	10.89
1	Stan s1	48.81
2	Stan s2	64.79
3	Stan s3	37.71
4	Stan s4	36.70
5	Stan s5	44.65
6	Stan s6	35.42
7	Stan s7	39.75
Neto ukupno		353.48
Bruto		415.99

investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	objekat VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po + P + 4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
	odgovorni projektant Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420 		vrsta tehničke dokumentacije IDR		
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	crtež OSNOVA PRIZEMLJA		
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.			
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.			
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.			
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.			
	projektant				
		datum:	oktobar 2024.	razmera: 1:200	crtež br. 03

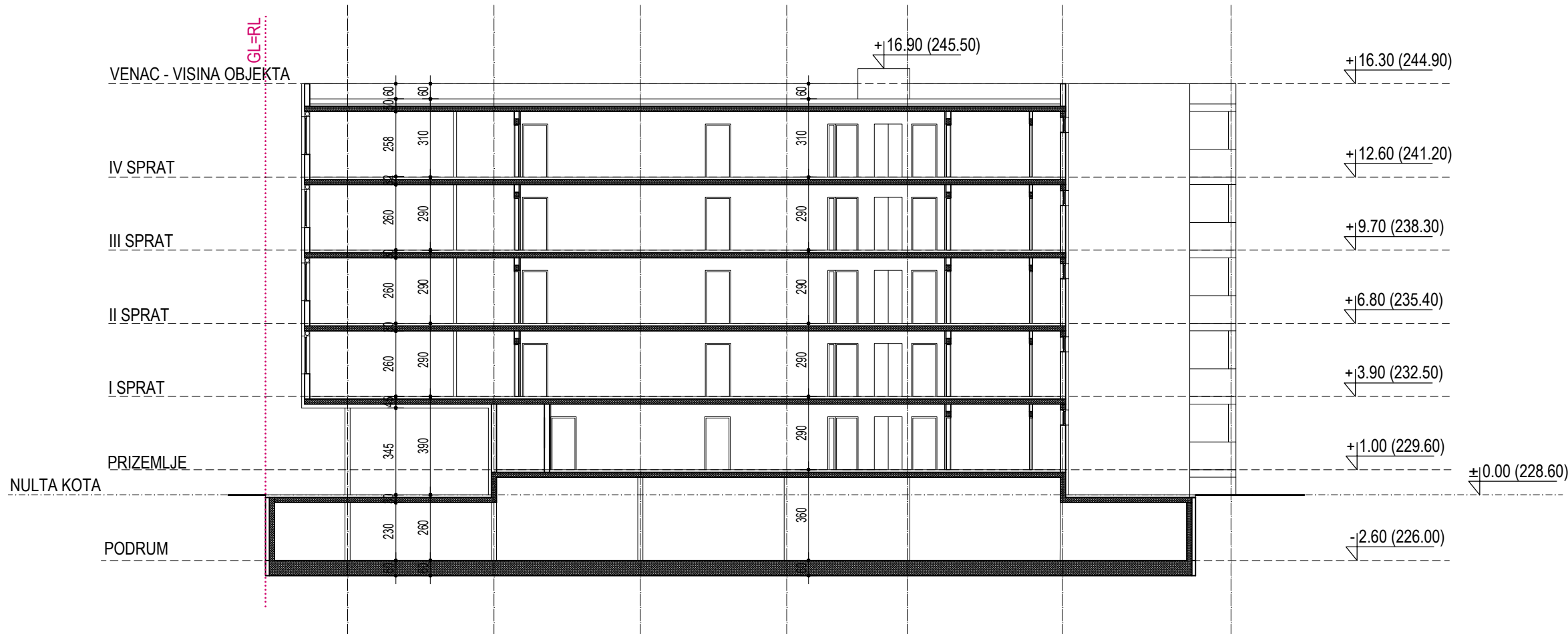


Sprat I-IV		
oz.	opis	P (m ²)
A	Hodnik	23.52
B	Lift	3.22
C	Stepenište	10.89
8	Stan s8,16,24,32	49.50
9	Stan s9,17,25,33	66.20
10	Stan s10,18,26,34	52.58
11	Stan s11,19,27,35	36.70
12	Stan s12,20,28,36	43.20
13	Stan s13,21,29,37	76.43
14	Stan s14,22,30,38	68.94
15	Stan s15,23,31,39	39.95
Neto ukupno		471.13
Bruto		549.64

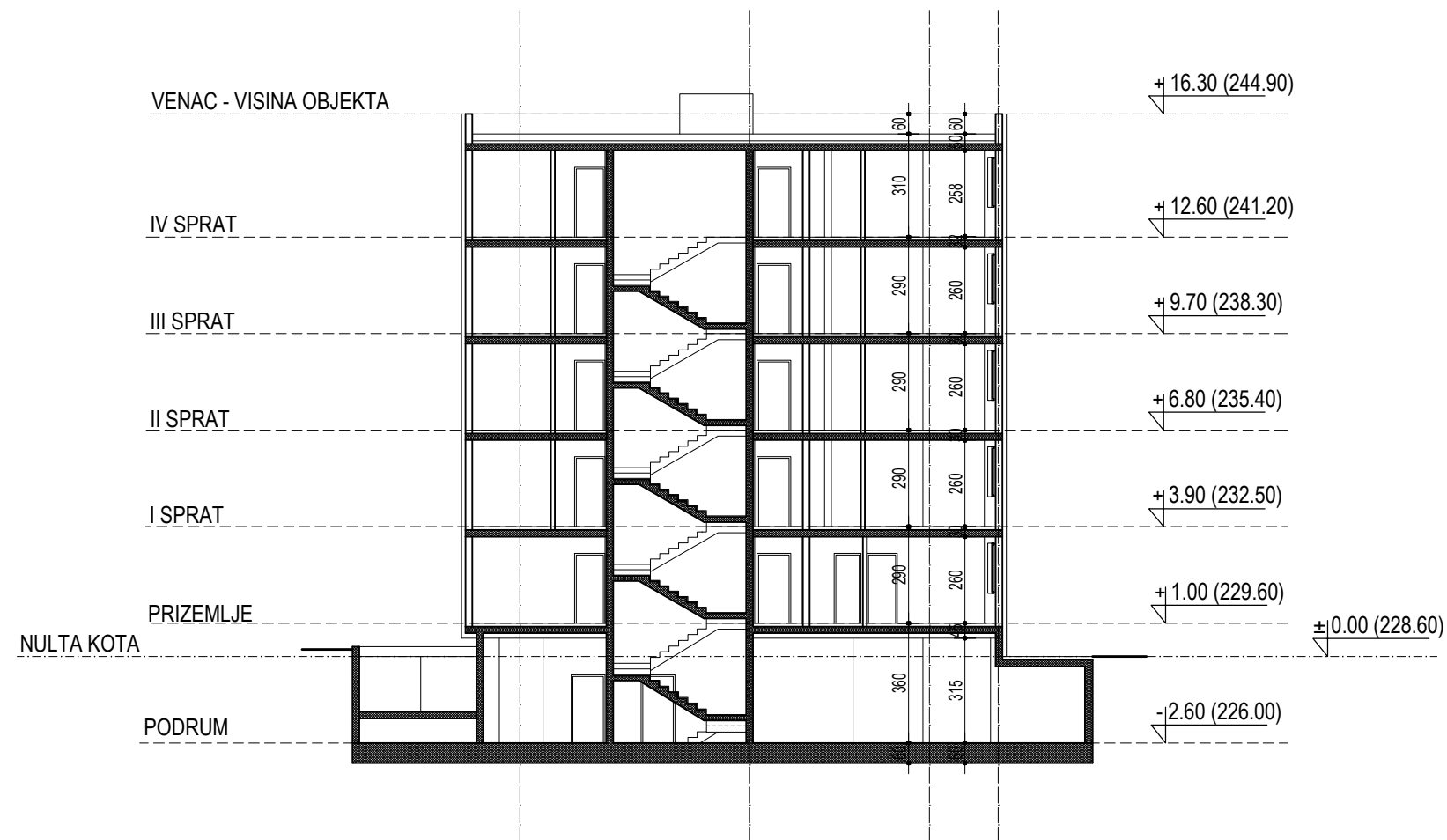
investitor BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac  VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	objekat VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		oznaka-naziv dela projekta 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
	odgovorni projektant Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420 		vrsta tehničke dokumentacije IDR	
		projektant	Goran Jovanović d.i.a.	crtež TIPSKI SPRAT
		projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.	
		projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.	
		projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.	
		projektant	Nevena Pavlović m.i.a.	
		projektant		datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. 04



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPRORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA KROVA	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.	datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. 05	
	projektant			



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	PRESEK 1-1	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.	datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. 06	
	projektant			



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	PRESEK 2-2	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.	datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. 07	
	projektant			



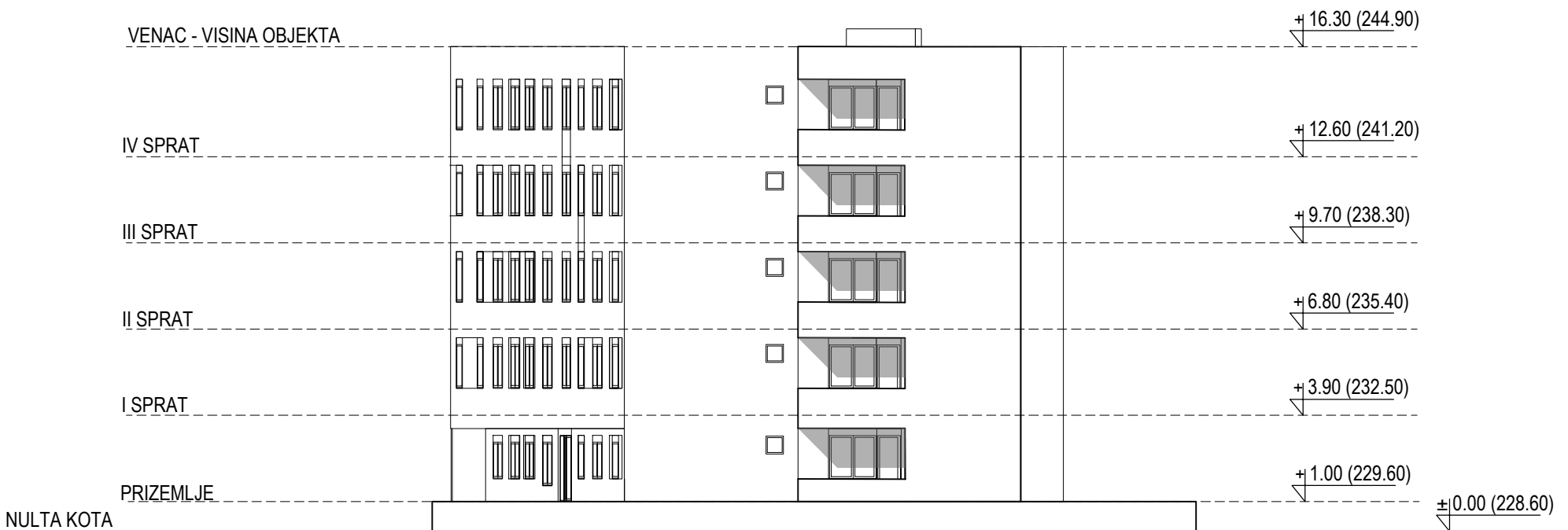
investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	SEVEROZAPADNA FASADA	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
datum: oktobar 2024.		razmera: 1:200	crtež br. 08	



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	SEVEROISTOČNA FASADA	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.	datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. 09	
	projektant			



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	JUGOZAPADNA FASADA	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.	datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. 10	
	projektant			



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	JUGOISTOČNA FASADA	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
projektant			datum: oktobar 2024.	razmera: crtež br. 11



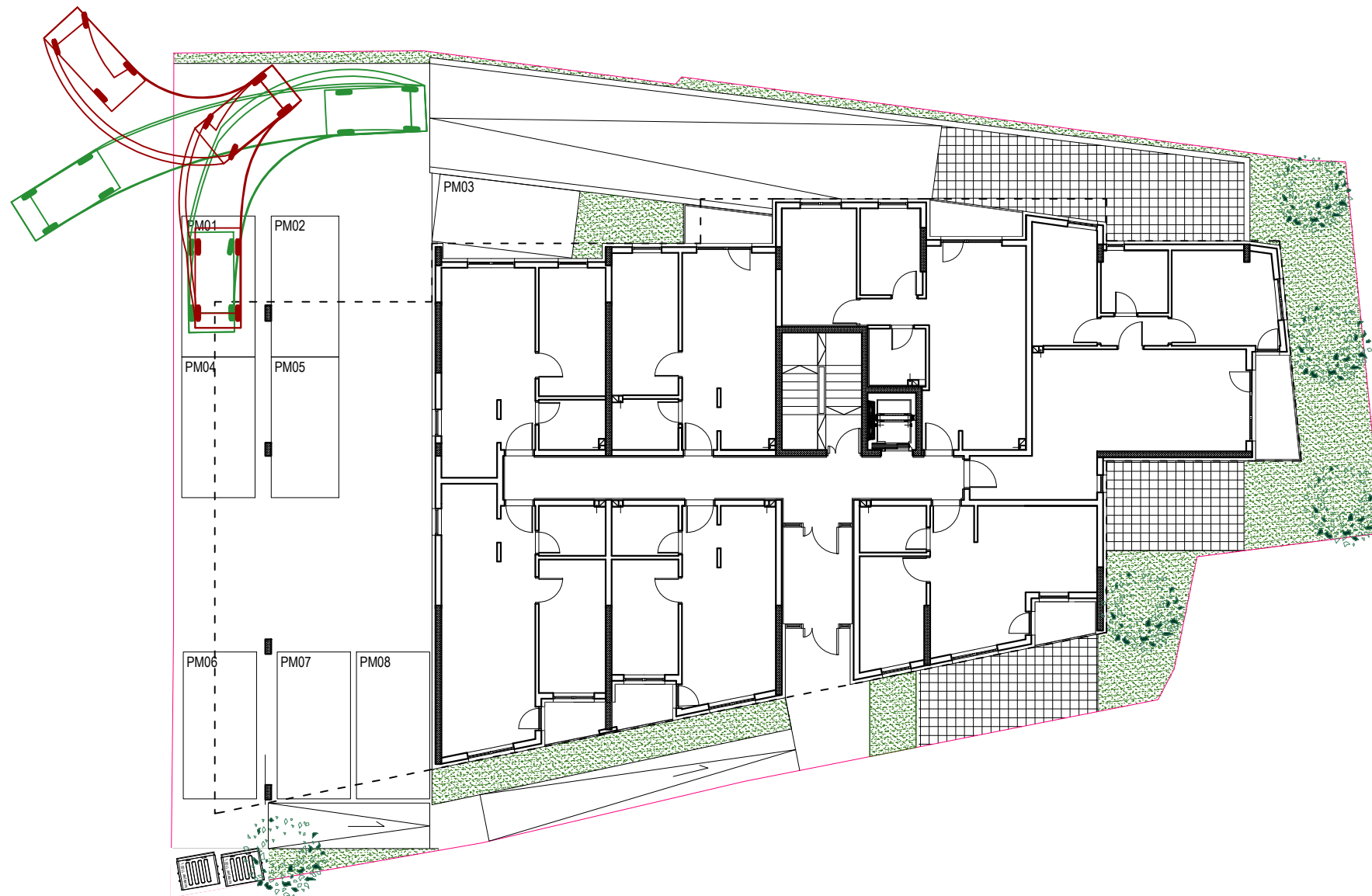
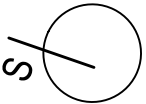
investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta			
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4,18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije		
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR		
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	crtež		
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.			
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.			
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.			
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.			
projektant		datum: oktobar 2024. razmera: crtež br. 12			



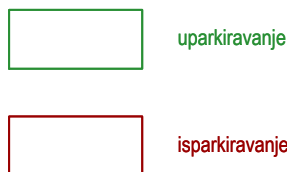
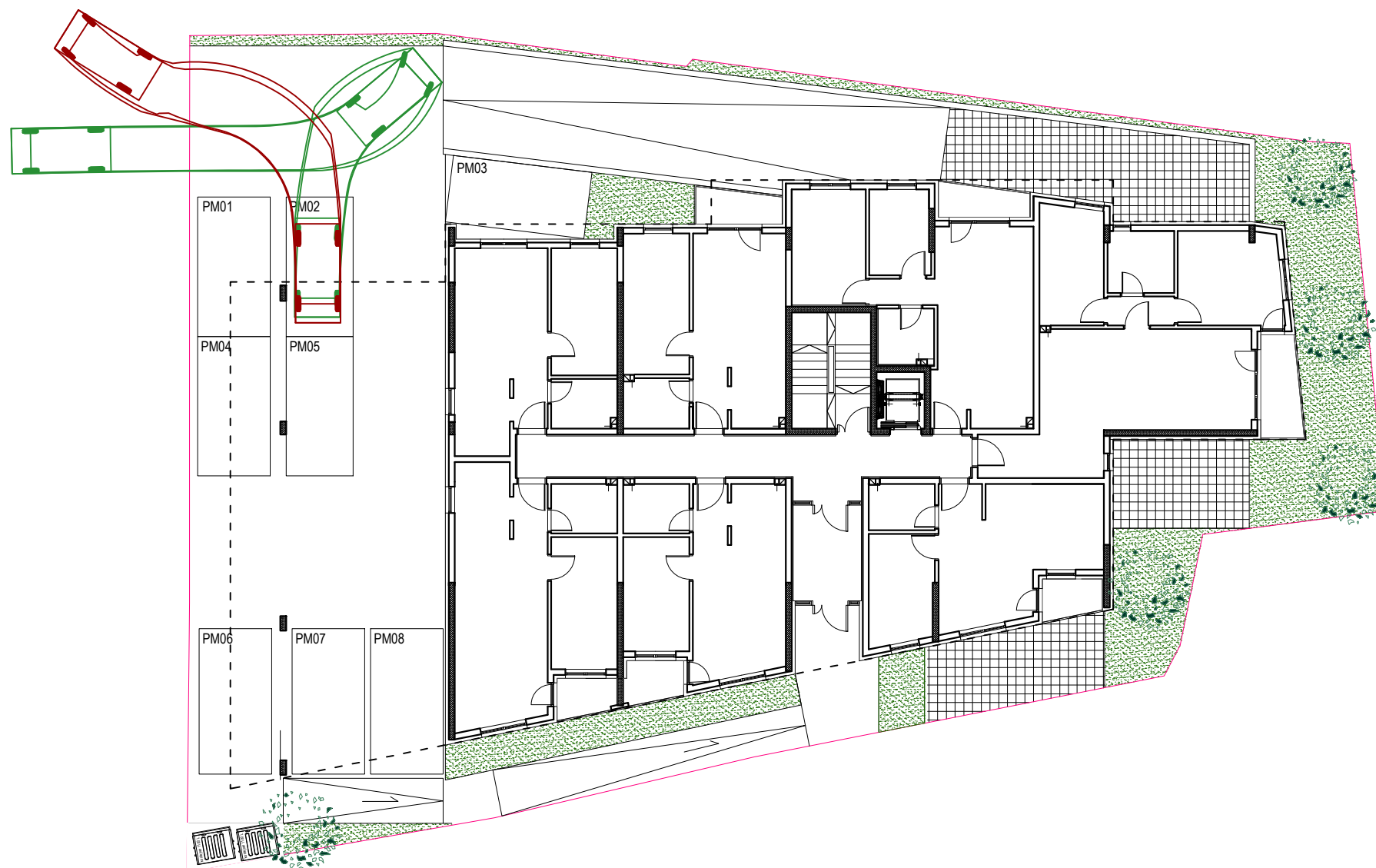
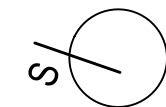
investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po + P + 4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije		
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420 	IDR		
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	crtež	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
		projektant	3D PRIKAZ	
		datum: oktobar 2024.	razmera:	crtež br. 13



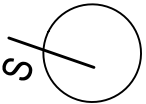
investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta		
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po + P + 4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije		
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420 	IDR		
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	crtež	
	projektant	Mihajlo Petrović aps.arh.		
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
		projektant	3D PRIKAZ	
		datum:	oktobar 2024.	razmera: crtež br. 14



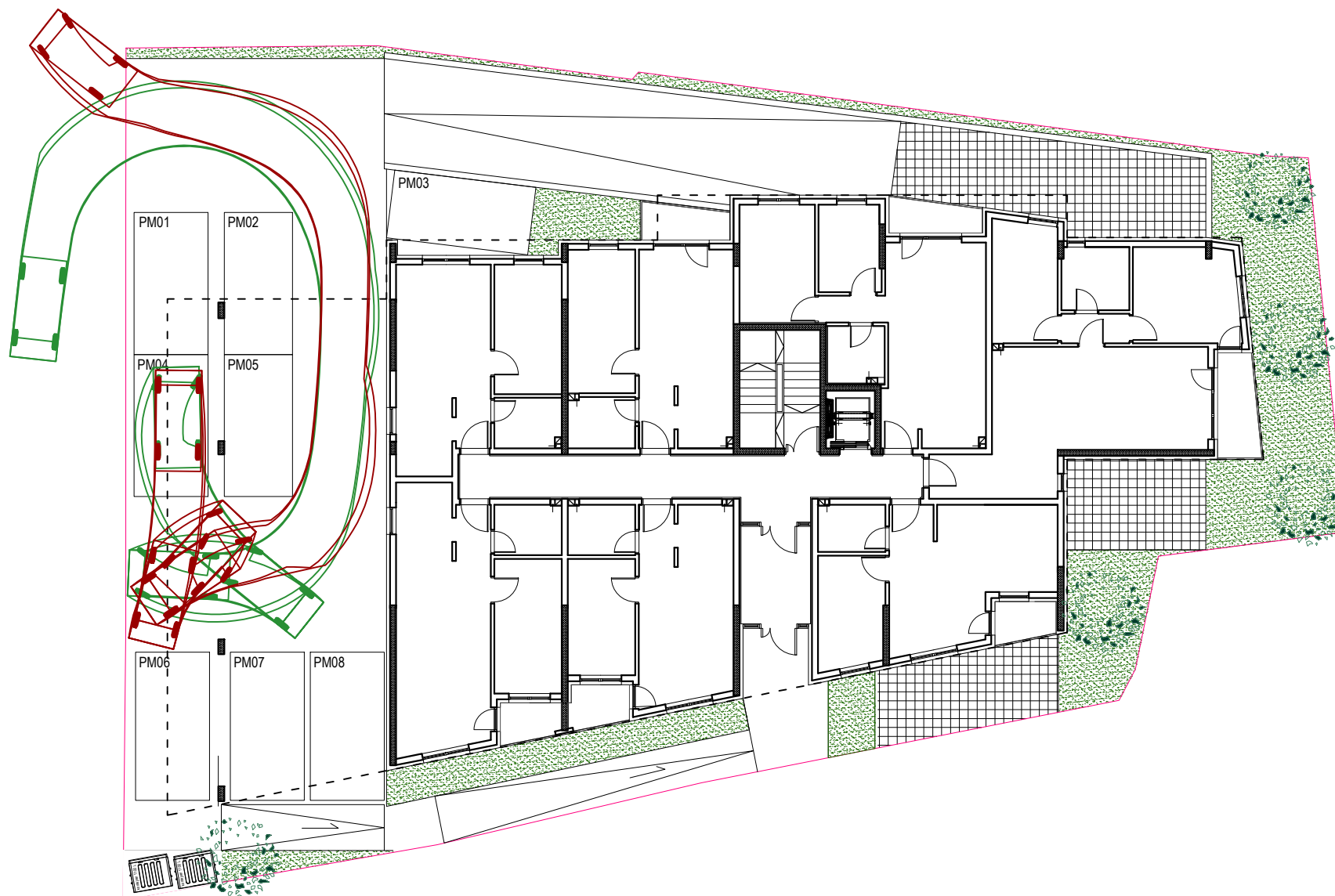
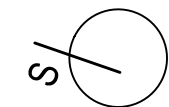
investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PRIZEMLJA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant		datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. T01	



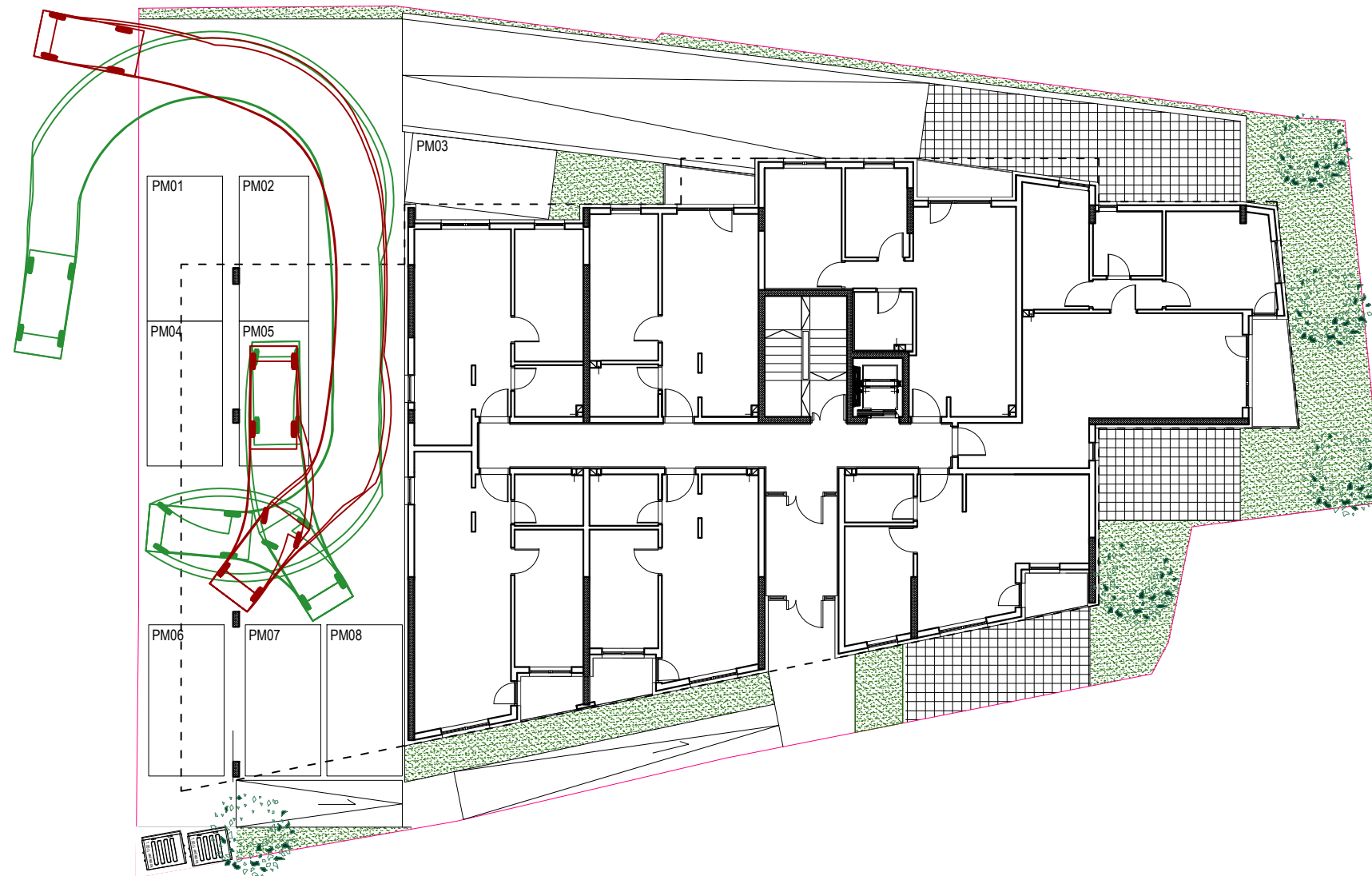
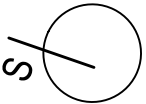
investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
creative.DVA VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420	IDR
	projektant	crtež
	projektant	OSNOVA PRIZEMLJA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja
	projektant	
	projektant	
projektant		
projektant	datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. T02	



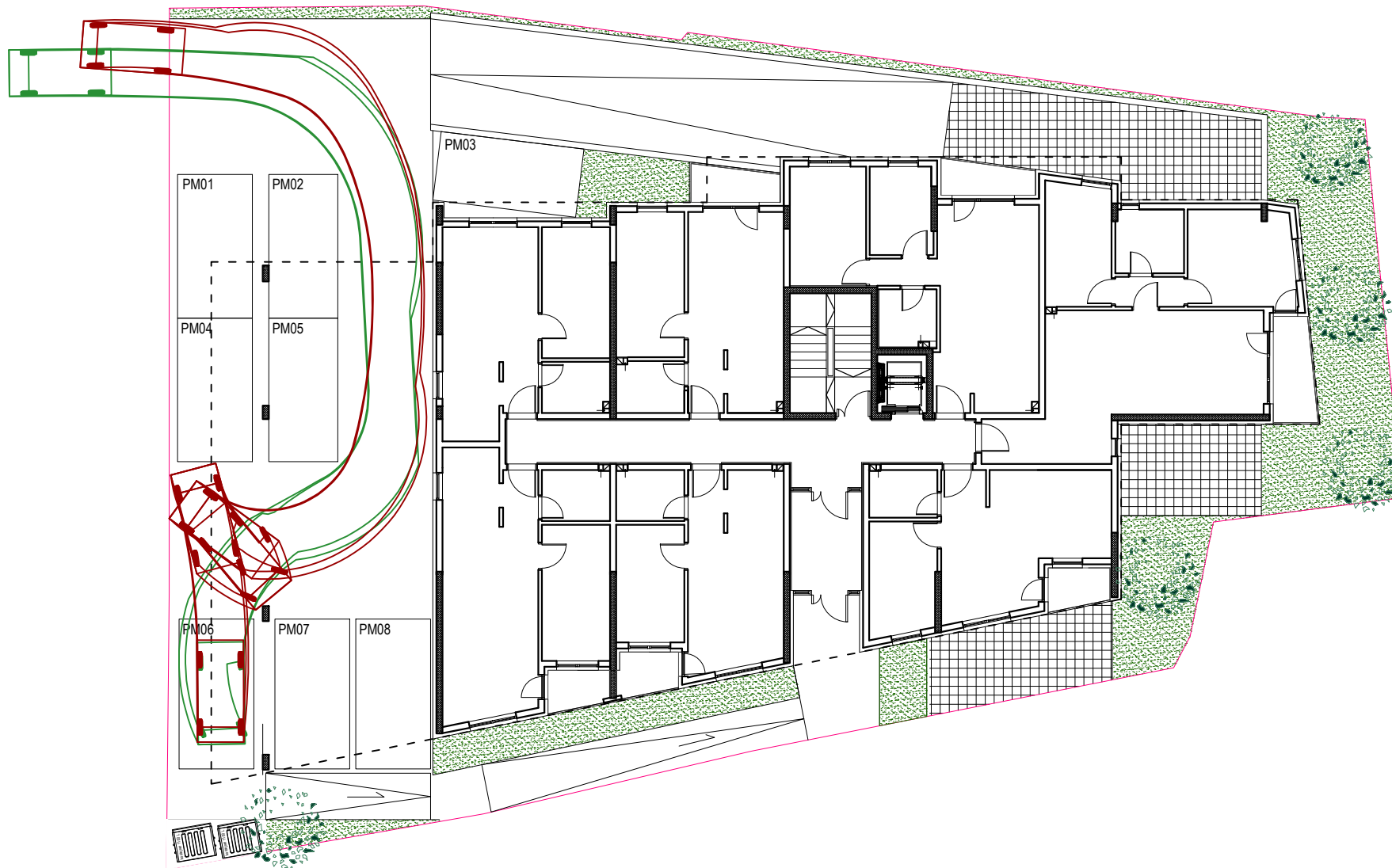
investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PRIZEMLJA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant		datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. T03	



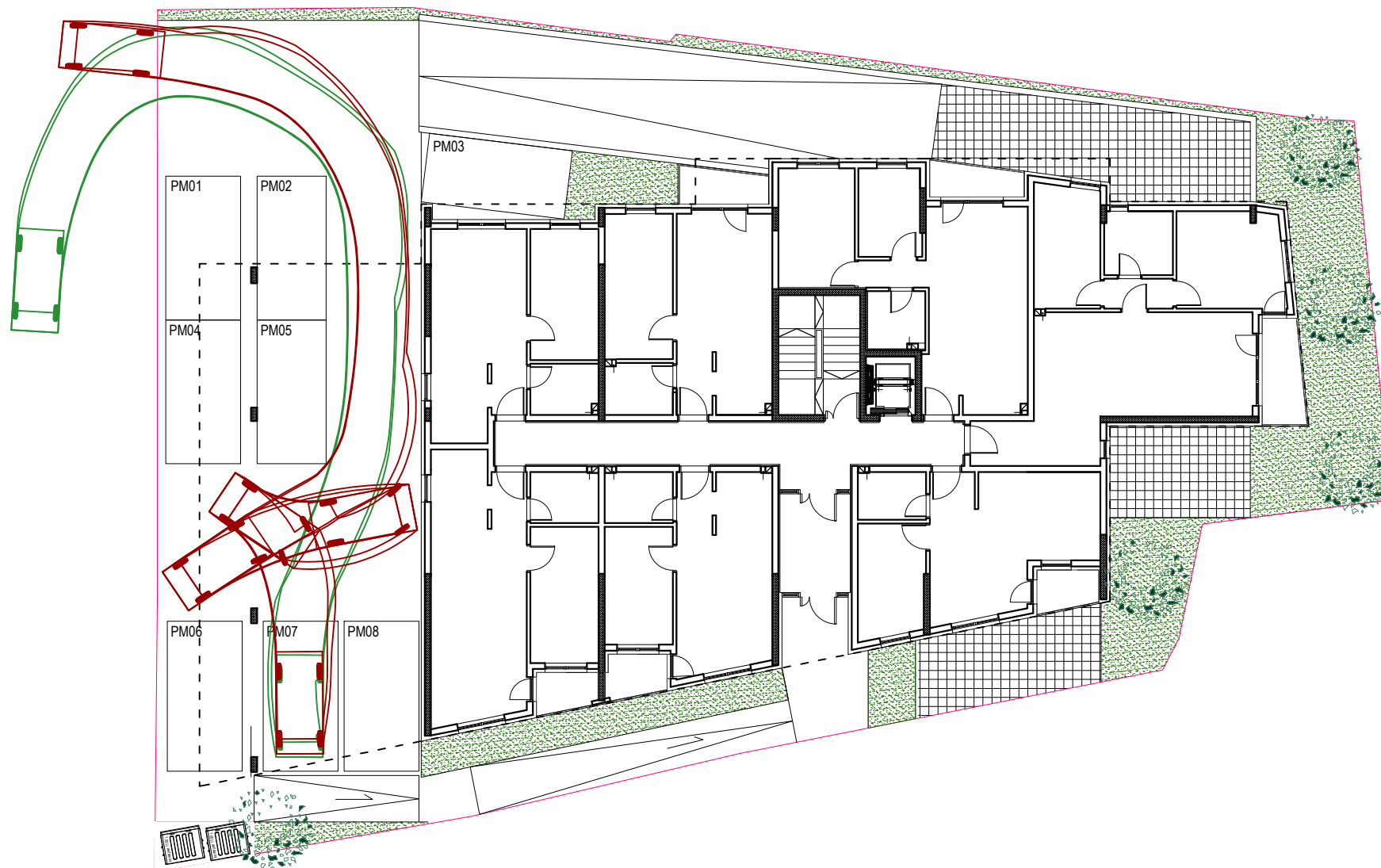
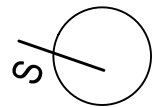
investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420 		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PRIZEMLJA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant			
			datum:	oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. T04



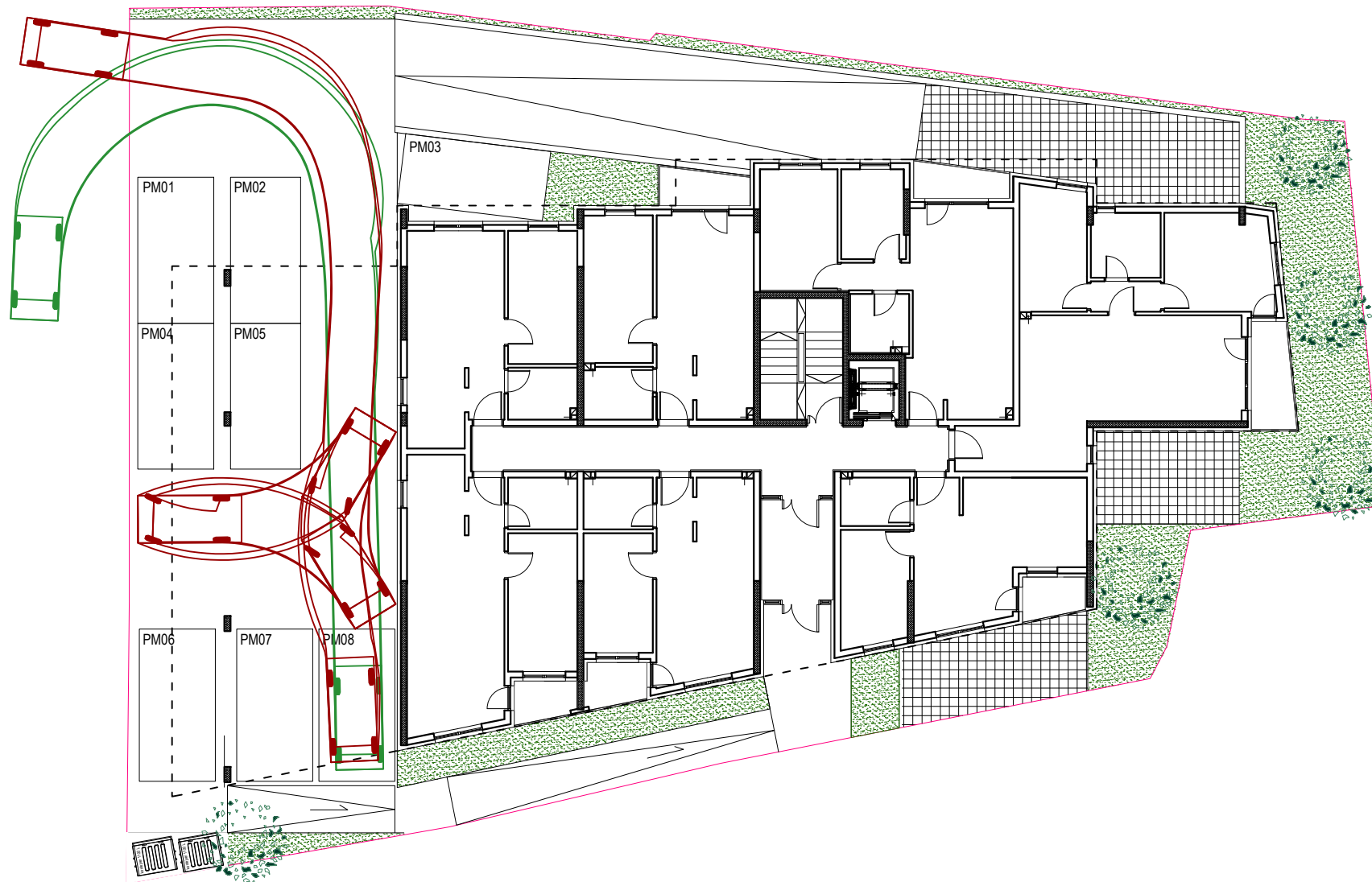
investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PRIZEMLJA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant			
			datum:	oktobar 2024.
			razmera:	1:200
			crtež br.	T05



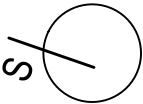
investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PRIZEMLJA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant			
			datum:	oktobar 2024.
			razmera:	1:200
			crtež br.	T06



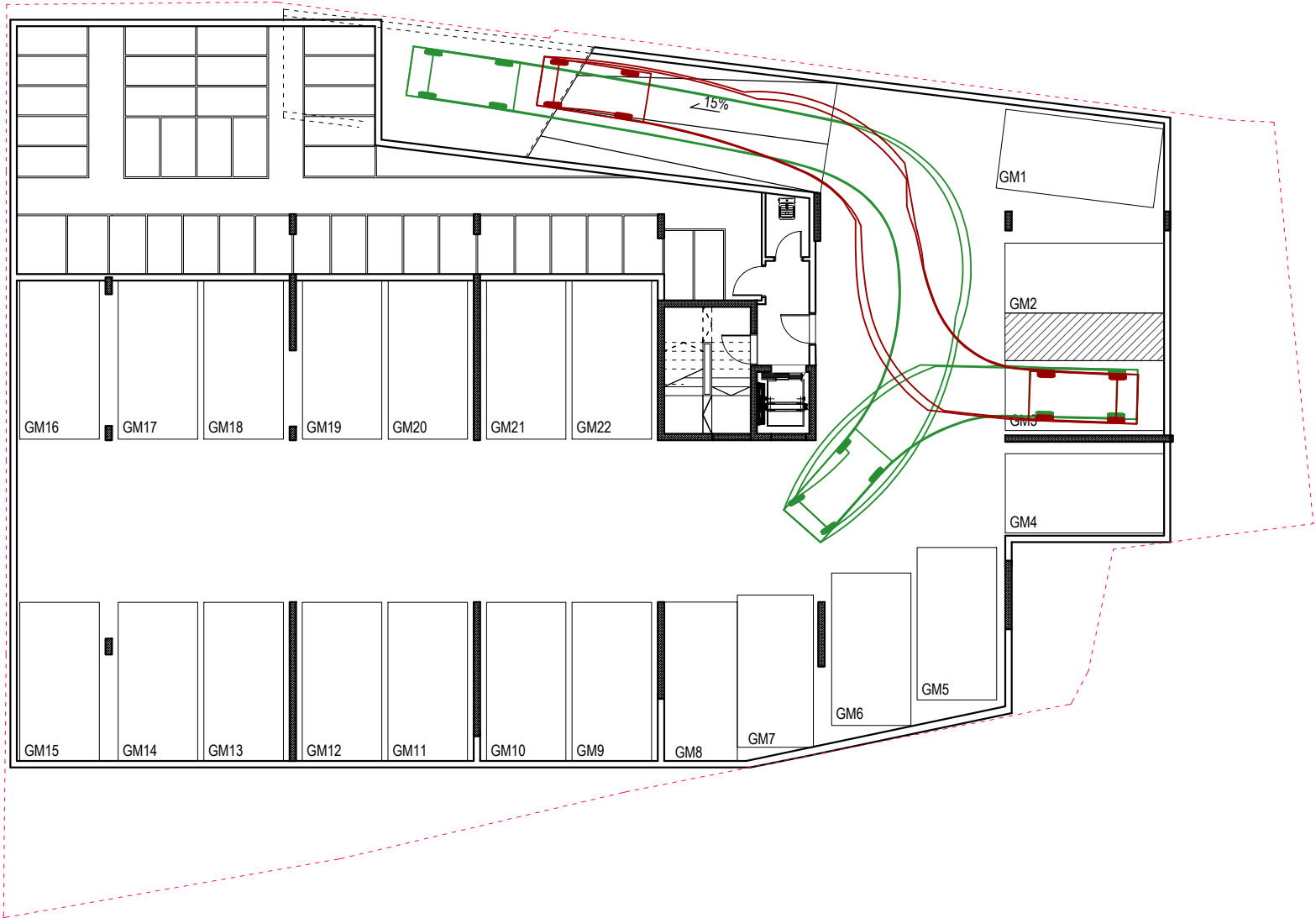
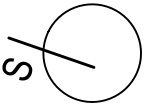
investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PRIZEMLJA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant		datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. T07	



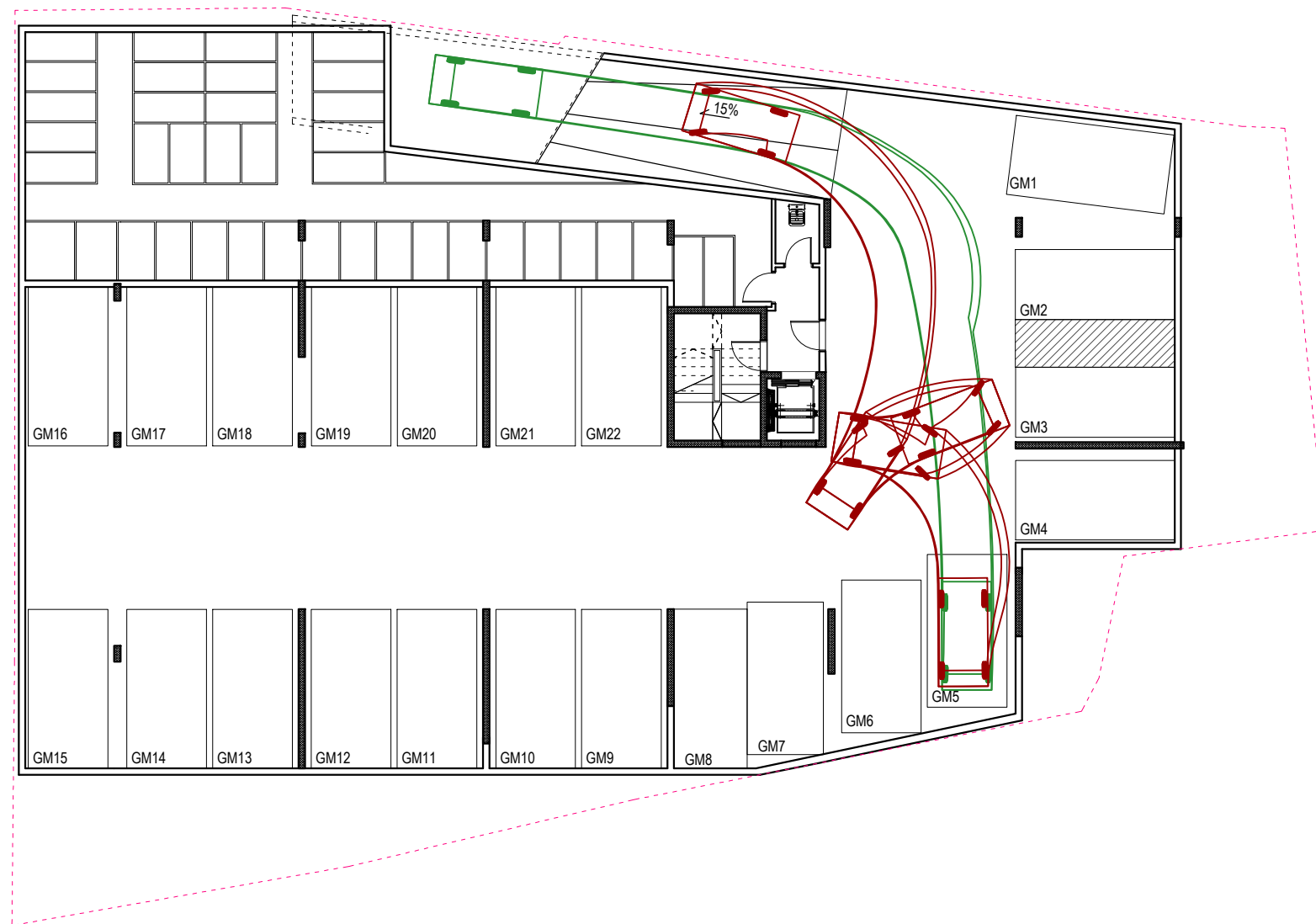
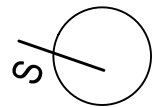
investitor	objekat	oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant	vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420	IDR	
	projektant	OSNOVA PRIZEMLJA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant		
	projektant		
	projektant		
	projektant	datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. T08	



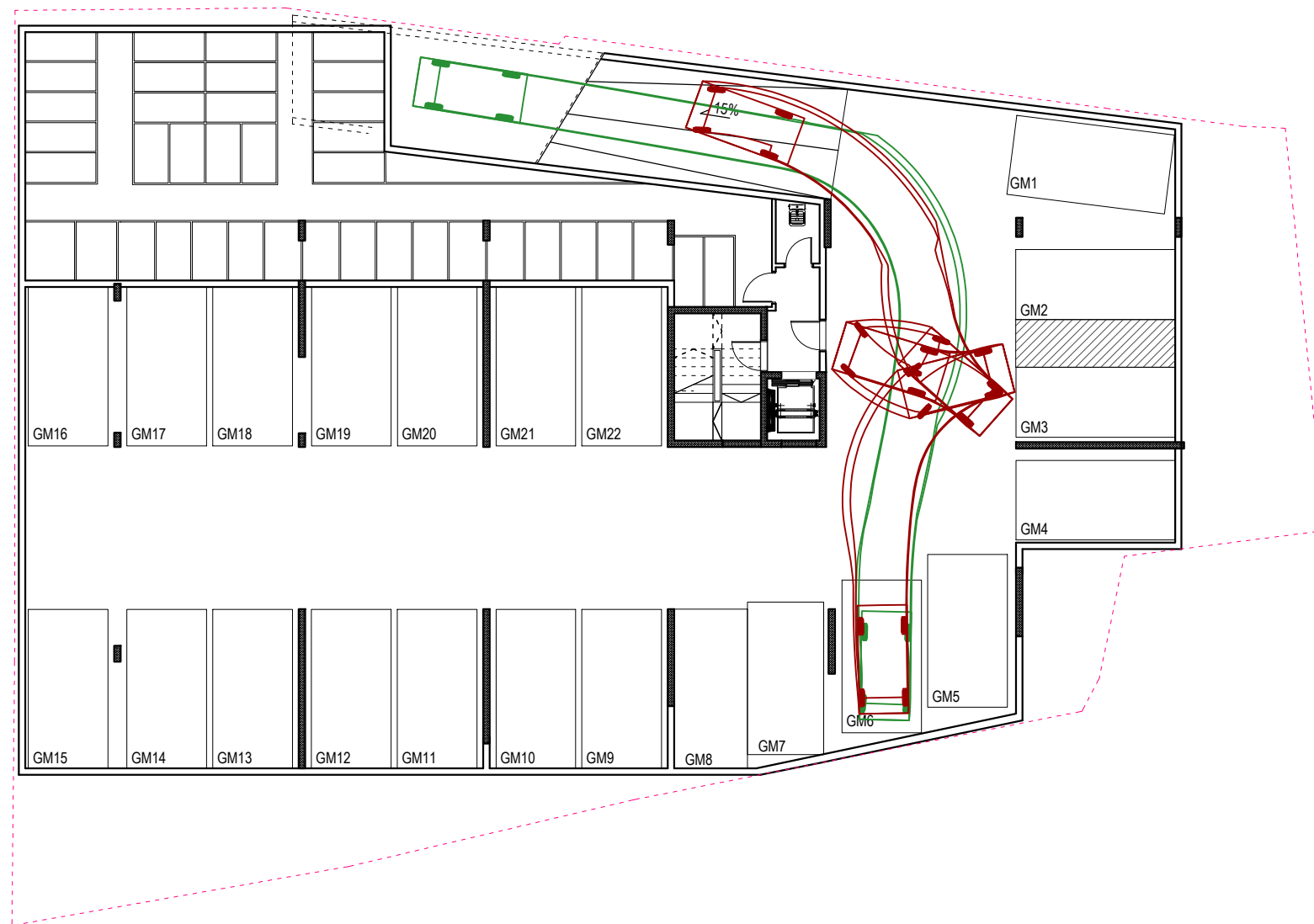
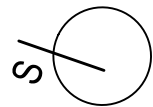
investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PODRUMA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant		datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. T09	



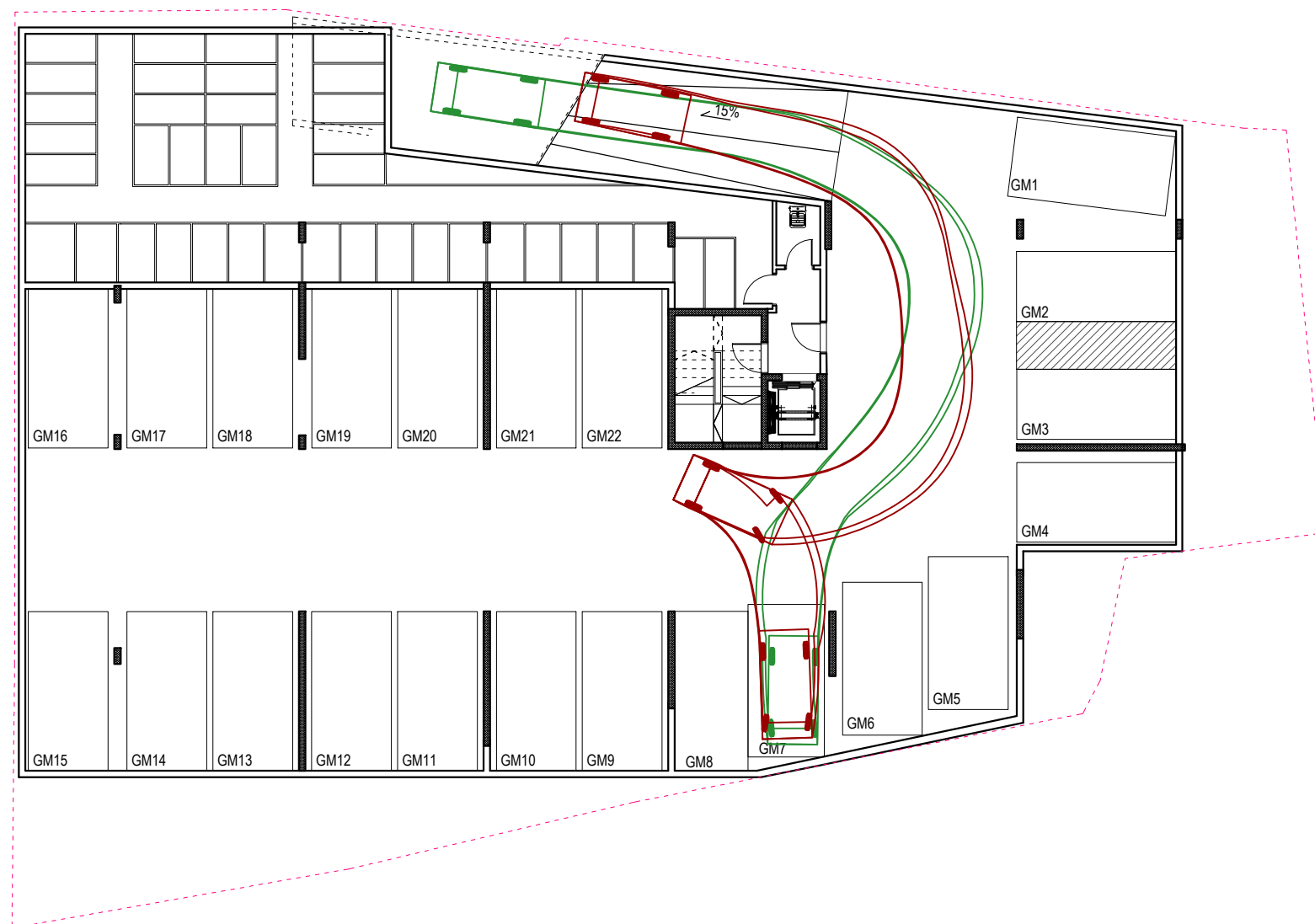
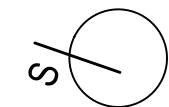
investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PODRUMA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant		datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. T10	



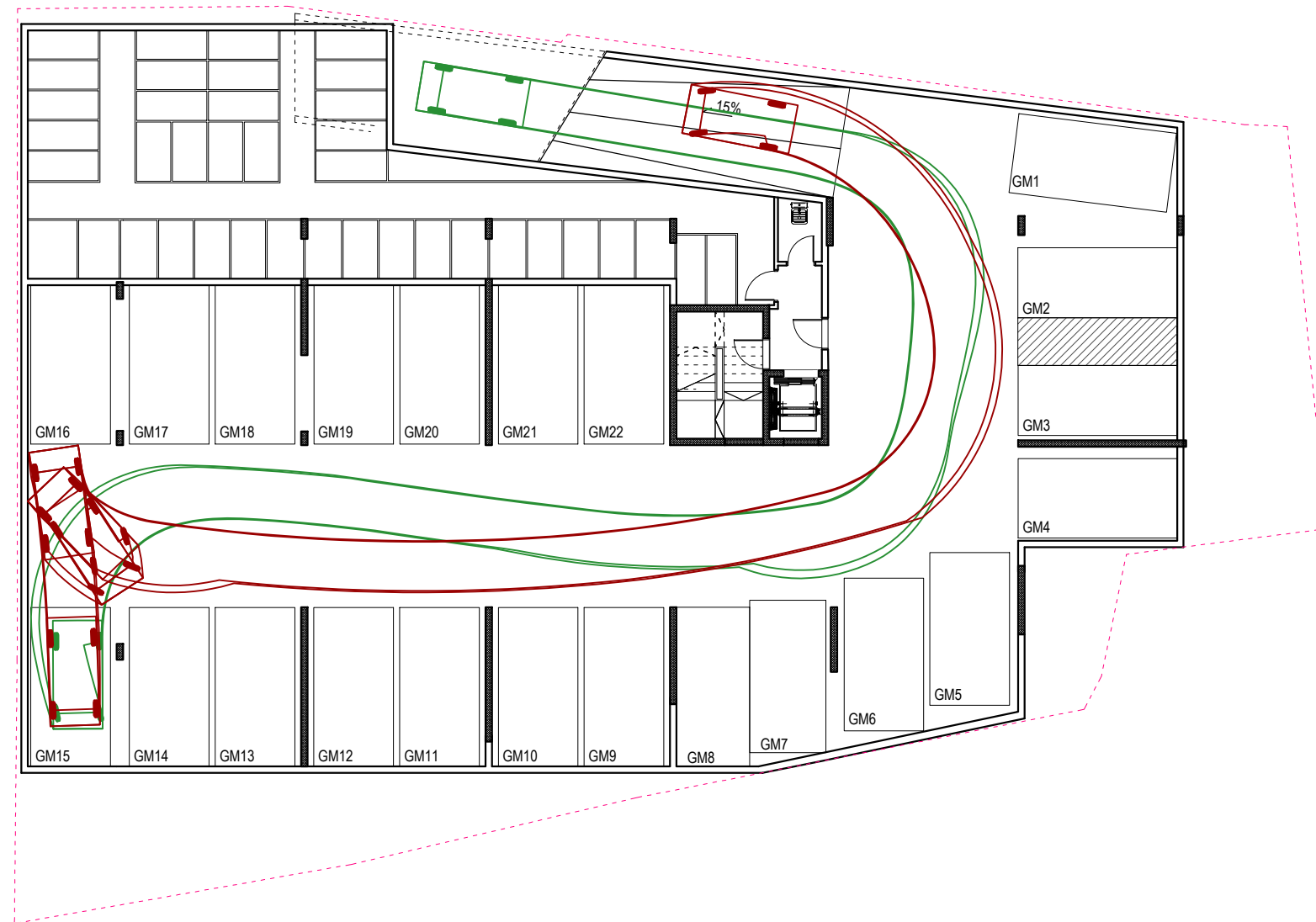
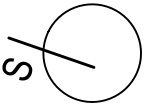
investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PODRUMA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant			
datum: oktobar 2024.			razmera: 1:200	crtež br. T11



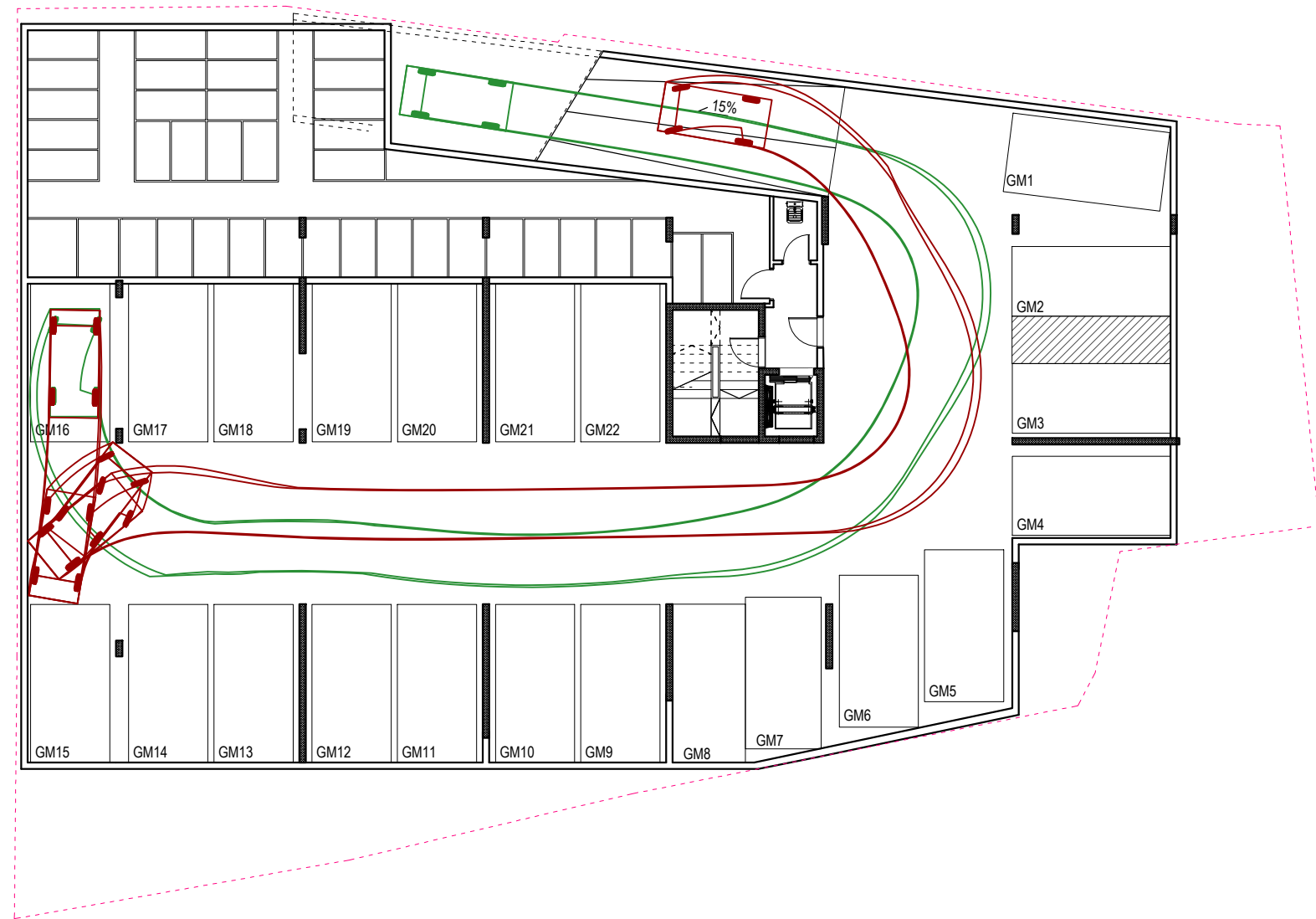
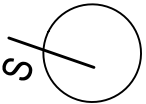
investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PODRUMA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant			
datum: oktobar 2024.			razmera: 1:200	crtež br. T12



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PODRUMA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant		datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. T13	



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PODRUMA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant			
datum: oktobar 2024.			razmera: 1:200	crtež br. T14



investitor	objekat		oznaka-naziv dela projekta	
BM INVEST GROUP DOO Učitelja Josifa 1/3 16000 Leskovac	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Po+P+4, ul. Cara Dušana, Leskovac, na k.p.br. 5272 i 5273 K.O. Leskovac		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
 VOJISLAV NIKOLIĆ PR STUDIO ZA PROJEKTOVANJE CREATIVE.DVA NIŠ ulica Pariske Komune 4, 18000 Niš, Srbija e-mail: creative.dva@gmail.com	odgovorni projektant		vrsta tehničke dokumentacije	
	Katarina Medar, m.i.a. licenca br. 210A03420		IDR	
	projektant	Goran Jovanović d.i.a.	OSNOVA PODRUMA karakteristične trajektorije kretanja vozila prilikom parkiranja	
	projektant	Vukašin Stefanović, m.i.a.		
	projektant	Sofija Ickovski, m.i.a.		
	projektant	Nevena Pavlović m.i.a.		
	projektant		datum: oktobar 2024. razmera: 1:200 crtež br. T15	