



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-37818-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-297/21-02

Датум: 21.12.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву за издавање локацијских услова Костић Бобана, Горње Крајинце бб, Лесковац, поднетог преко пуномоћника Бироа за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „DRAFTING.M“; Миленко Миленковић Пр., ул. Бабичког одреда бр. 31 на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020) , Измене и допуне ПГР-а 1 – УЖИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР У ЛЕСКОВЦУ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 33/19) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+2+Пк у блоку 11 по изменама и допунама ПГР-а 1 – УЖИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР У ЛЕСКОВЦУ на КП бр. 5489 КО Лесковац у ул. 11. Октобар бр.23 у Лесковцу, потврђен од стране Одељења за урбанизам града Лесковца под бр. 350-285/21-02 од 04.08.2021.год, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+2+Пк на КП бр. 5489 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП
- Доказ о уплати Републичке административне таксе
- Пуномоћје
- Идејно решење
- Катастарско топографски план
- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-285/21-02 од 04.08.2021.год.

II. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИБАВЉЕНА ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ ПУТЕМ ЦЕОП-а ОД РГЗ-а:

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-23241/2021 од 03.11.2021.год. издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац;
- Уверење: бр. 952-04-308-1950/2021 од 03.11.2021.год. издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање;
- Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале.

III. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕ ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УС ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ:

- КП.бр. 5489 КО Лесковац – 420,00 м² (грађевинска површина парцеле)

IV. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА:

Изградња објекта је планирана на КП број 5489, КО Лесковац, у улици 11.октобра бр.23. На катастарској парцели, површине 462м², постоји изградњени објекат – породична стамбена зграда. Објекат је изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, није погодан за употребу и предвидјен је за уклањање.

V. ОЗНАКА КЛАСЕ И НАМЕНЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА СХОДНО ПРАВИЛНИКУ О КЛАСИФИКАЦИЈИ ОБЈЕКТА ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 22/2015):

- Назив: Стамбено-пословни објекат
- Објашњење: 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 привремен боравак, До 2.000 м² и П+4+Пк (ПС)
- Класификациони број: 112221
- Категорија: Б
- Учешће у укупној површини објекта: 52,80%.

- Објашњење: Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаче, сервисне станице за моторна возила итд., До 400 м² и П+1
- Класификациони број: 123001
- Категорија: Б
- Учешће у укупној површини објекта: 17,60%.

- Објашњење: Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, До 1.500 м² и П+1
- Класификациони број: 125221
- Категорија: Б
- Учешће у укупној површини објекта: 29,60%.

VI. **ПЛАНСКИ ОСНОВ:** Измена и допуна ППР-а 1 – УЖИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР У ЛЕСКОВЦУ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 33/19) Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+2+Пк у блоку 11 по изменама и допунама ППР-а 1 – УЖИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР У ЛЕСКОВЦУ на КП бр. 5489 КО Лесковац у 11. Октобар бр.23 у Лесковцу, потврђен од стране Одељења за урбанизам града Лесковца под бр. 350-285/21-02 од 04.08.2021.год.

VII. ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА, ПРИБАВЉЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

4.1. Намена простора

Предмет разраде урбанистичког пројекта је новопланирана грађевинска парцела која се добија од КП бр. 5489 КО Лесковац, одвајањем дела постојеће катастарске парцеле у корист регулације за планирану новоформирану саобраћајницу Изменама и допунама ППР 1 - ужи градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник" града Лесковца бр.33/19). Границу планиране грађевинске парцеле представља:

- регулациона линија ул. 11.октобар (КП бр. 5460/1 КО Лесковац) са западне стране;
- регулациона линија планиране новопланиране саобраћајнице са северне стране;
- међна линија са суседном КП бр. 5480 и 5479 КО Лесковац са источне стране;
- међна линија са суседном КП бр. 5479 и 5490/1 КО Лесковац са јужне стране;

Планирана је урбанистичко-архитектонска разрада планиране грађевинске парцеле (део КП бр.5489 КО Лесковац), и стварања услова за развој и организацију предметног подручја и стварање нових урбаних вредности. На предметној грађевинској парцели предвиђена је изградња стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+2+Пк односно урбана обнова дела блока где је било заступљено породично становање. Приземље објекта резервисано је за пословне садржаје, осим дела који се користи за прилаз и комуникацију до стамбених делова на вишим етажама. Ту се налазе 2 пословна простора оријентисана ка улици 11.октобра. Све више етаже намењене су вишепородичном становању. У подрумској етажи планиран је магацински простор за локале са сервисном просторијом (котларницом).

4.2. Регулација и нивелација

Новопланирани објекат је позициониран на новопланираној грађевинској парцели, коју чини део постојеће КП бр. 5489 КО Лесковац, односно новоформираној грађевинској парцели површине 420м², у складу са Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења („Сл.гласник РС“ бр.22/2015) и у складу са смерницама преузетих из Измене и допуне ППР-а 1 - ужи градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19), Општи услови за вишепородично становање - ПРЕТЕЖНА НАМЕНА вишепородично становање

Хоризонтална регулација

Објекат је постављен у простору који је дефинисан грађевинским линијама, које су постављене у складу са важећим планским документом - у складу са графичким прилогом бр.7 - урбанистичка регулација, Изменама и допунама ППР 1 -ужи градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19). Регулациона и грађевинска линија новопроектваног објекта, са западне стране објекта, се поклапају. Планирани објекат је позициониран на 0.0-0.25м од јужне границе парцеле, од источне границе парцеле објекат је позициониран на 10.48 - 11.75м, а од северне границе парцеле је

удаљен од 1.0м до 2.5м због неправилног облика грађевинске парцеле.

НАПОМЕНА:

У посебним условима за подцелину 11v2 наводи се да удаљење од суседних парцела треба предвидети у складу са општим условима за вишепородичне објекте, према Општим условима за вишепородично становање - ПРЕТЕЖНА НАМЕНА вишепородично становање.

Планирани стамбени објекат је са северне стране удаљен од кп.бр.5488 КО Лесковац 2,5м, што задовољава потребно минимално удаљење објекта од суседне парцеле. Међусобна удаљеност објекта износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00м. Обзиром да на делу кп.бр.5488 КО Лесковац, која остаје по планираној регулацији, нема објекта и овај услов је задовољен. Остатак - регулације објекта, јужна, источна и западна грађевинска линија, су у оквиру дефинисаних грађевинских линија датик ППР-ом 1.

Вертикална регулација Максимална спратност и висина објекта, дефинисана је у складу са правилима датим у Изменама и допунама ППР-1 - ужи градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19), односно идејним решењем које је саставни део овог УП-а. Максимална спратност објекта је По+Пр+2+Пк, а укупна висина објекта у највишој тачки је +15.00м, у односу на коту терена 0.00 (228.36).

Грађевинска линија Грађевинска линија новопланираног стамбено - пословног објекта је одређена у складу са правилима датим у Изменама и допунама ППР-1 - ужи градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19), односно условима које је диктирала локација.

По Изменама и допунама ППР-1 - ужи градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19) грађевинска линија се поклапа са регулационом

линијом улице 11.октобра, са западне стране новопланираног објекта. Са северне стране новопланираног објекта грађевинска линија је на удаљењу од регулационе линије новоформиране саобраћајнице мин.1м.

Грађевинска линија планираног објекта је постављена у простору који је дефинисан грађевинским линијама, које су постављене у складу са важећим планским документом - у складу са графичким прилогом бр.7 - урбанистичка регулација, Изменама и допунама ПГР1 -ужи градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19).

Нивелација. Нивелационо решење условљено је висинским котама терена на предметном простору, као и начином прикупљања и одвојења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина у свему према графичком прилогу 8. Урбанистичког пројекта (ситуациони план – план регулације и нивелације). Корекција и одступање од задатог нивелационог плана је могућа након даље пројектантске разраде. Планирано је одвојење атмосферских вода ка зеленим површинама и ка улици, што је условило приказно ситуационо нивелационо решење. Апсолутна висинска кота прилаза парцели која је усвојена као референтна нулта кота (0.00) је кота тротоара улице 11.октобра - 228.36.

Планираним решењем задржава се раван терен.

4.3. Приступ локацији

Предметна локација има обезбеђен директан приступ са јавне саобраћајне површине ул.11.октобра и планиране новоформиране саобраћајнице.

Колски прилаз планиран је преко планиране новоформиране саобраћајнице са северне стране парцеле.

Пешачки прилаз планиран је са западне стране објекта са тротоара улице 11.октобра, и северне стране објекта из планиране новоформиране саобраћајнице.

Пешачке стазе до и око објекта су поплачане бехатон плочама. Улаз у објекат је позициониран са западне и северне стране објекта.

4.4. Начин паркирања

Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним Изменама и допунама ПГР-а1 - ужи градски центар у Лесковцу („Сл. гл. града Лесковца“ бр.33/19).

НАМЕНА*	Параметар	Прорачун	Потребан број ПМ	Остварен број ПМ
Трговина на мало	1 ПМ /100м ²	190.32 м ² → 2 ПМ	2	2
Становање	1 ПМ / 70м ²	457.14 м ² → 7 ПМ	7	7
УКУПНО:			9	9
УКУПНО:				9

Предвиђено је 9 паркинг места на новопланираној грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Од укупног броја ПМ, 8 је стандардних димензија 230/480цм, а планирано је једно паркинг место за лица са посебним потребама дим.380/480цм.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина обухвата урбанистичког пројекта је 462м².

Површина новопланиране грађевинске парцеле (која се састоји од дела КП бр. 5489 КО Лесковац), на којој је планирана изградња стамбено-пословног објекта је 420м².

Бр. КП	Површина парцеле (м ²)	Површина обухвата УП(м ²)
Постојећа КП бр.5489 Лесковац	462м ²	462м ²
Део КП бр.5489 Лесковац који се одваја за регулацију	462м ²	42м ²
Укупна површина новоформиране грађевинске парцеле	462м²	420м²

Стамбено-пословни објекат		
Етажа	Бруто површина (м ²)	Број стамбених јединица - локала
Подрум	352,46м ²	-
Приземље	209,50 м ²	2 Л
1.Спрат	209,50 м ²	3 СЈ
2.Спрат	209,50 м ²	3 СЈ
Поткровље	209,50 м ²	3 СЈ

Спратност:	По+Пр+2+Пк
БРГП – надземно:	838,00м ²
БРГП – са подрумом:	1190,46м ²

5.2.Компаративни приказ урбанистичких параметара из Измене и допуне ПГР1 – ужи градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19) и остварених параметара УП-ом за новоформирану грађ.парцелу

За обрачун је коришћена површина новоформиране грађевинске парцеле 420м².

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТАР	ЗАХТЕВАНО ППРом	ОСТВАРЕНО УПом
Индекс заузетости (привемље)	до 50%	49,88%
Индекс заузетости (пројекција горњих етажа)	до 50%	49,88%
Спратностобјекта	По+Пр+3	По+Пр+2+Пк
Максимална висина стамбеног објекта	15,00м	15,00м
Максимална висина вентилационог објекта	13,00м	11,46м
Растојање објекта од суседне парцеле	≥3,5м	2,5м
Удаљеност околних објеката	≥5,0м	≥5,0м
Број паркинг места	У складу са ППРомима и допуном ППР-1 узаконског центра у Лесковцу ("Сл.гласник РС", бр.33/19) и временским променама у области правилима за просторноу, регулациону и изградњу ("Сл.гласник РС", бр.22/2015), члан 25.	9 ПМ
	Ускојеног норматива : Стан 70 м ² /ПМ Трговина 100 м ² /ПМ	

6. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

6.1. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

ИНВЕСТИТОР: Костић Бобан, Горње Крајинце бб, Лесковац

ВРСТА ОБЈЕКТА: Стамбено - пословни објекат на КП бр.5489, КО Лесковац, Град Лесковац, спратности По+Пр+2+Пк

ЛОКАЦИЈА: Новоформирана грађевинска парцела у улици 11.октобра у Лесковцу, коју чини део КП бр.5489 КО Лесковац

За потребе инвеститора Костић Бобана из Лесковца (Горње Крајинце бб, Лесковац) урадити техничку документацију идејног решења за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+2+Пк, на грађевинској парцели коју чини део КП бр.5489 КО Лесковац, у Лесковцу.

Улаз на парцелу планирати из улице 11.октобра и новоформиране саобраћајнице. У подземној етажи планирати магацин и техничке просторије (котларницу), на приземној етажи пословање - трговина на мало, а на вишим етажама становање са неопходним вертикалним и хоризонталним комуникацијама.

6.2. ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

ОБЈЕКТА

6.2.1. Урбанистички параметри

Површина планиране грађевинске парцеле износи 420м².

Површина грађевинске парцеле, након одвајања дела КП бр.5489 КО Лесковац у корист регулације планиране новоформиране саобраћајнице, износи: 420м² (површина која се користи за израчунавање индекса заузетости и изграђености – површина планиране грађевинске парцеле).

Спратност новопланираног објекта: По+Пр+2+Пк

Укупна површина под објектом – Пбрutto приземља = 209,50 м².

Укупна површина пројекције горњих етажа - Пбрutto =209,50 м².

Укупна БРГП (надземно) је 838,00м².

Укупна БРГП (са подрумом) је 1190,46м².

Индекс заузетости парцеле (привемље објекта) = 49,88%

Индекс заузетости парцеле (пројекција горњих етажа) = 49,88%

За израчунавање индекса изграђености у складу са смерницама из ППР-1 узета је надземна БРГП.

Индекс изграђености парцеле =1,99

Укупан број паркинг места је 9.

6.2.2. Обликовање објекта

Архитектура објекта је сведана и рационална, карактеришу је симетрија, геометрија и пропорција форме. Објекат карактерише јасна подела на „маса“ кроз различиту материјализацију фасадних равни. Фасдне равни су јасно итакнуте и обрађене су различитом материјализацијом, чиме је постигнуто јасно дефинисање и разиграност фасадних равни.

Разиграност фасадних равни умирена је неутралним бојама фасаде, које својим меким тоновима и материјалима дају умирујући утисак. Сама форма објекта пројектована је тако да се уклопи у постојећу средину, али и својом формом и материјализацијом нагласи време изградње објекта. Основни циљ био је да планирани простор представља миран и опуштајући простор за живот људи али и да се наметну идеје савремене архитектуре у пројектовању мањих стамбених објеката градског центра. Кров је решен као двоводан са нагибом кровних равни 3° са кровним покривачем у виду сендвич кровних панела.

Кота готовог пода подрума је -3,50м, а кота пода приземља је ±0,00м (+228.36) у односу на референтну нулту (±0.00) коту терена (+228.36). Спратна висина стамбених етажа је 288цм, а светла висина 260цм. Кота венца планираног објекта ка суседним парцелама је +12.45, кота атике +15.00 а највиши

део објекта (лифтовско окно) је +15.82м. За нулту коту ±0.00 усвојена је кота терена +228.36 – (кота тротоара улице 11.октобра).

6.2.3. Програмске и функционалне карактеристике

Планирани објекат, спратности По+Пр+2+ПК, позициониран је на новопланираној грађевинској парцели коју чини део КП бр.5489 КО Лесковац, након одвајања дела те парцеле за потребе регулације новоформиране саобраћајнице. У подруму објекта планирани су следећи садржаји: техничке просторије - котларница, неопходне хоризонталне и вертикалне комуникације и магацин за локале смештене на приземној етажи.

Приземље објекта резервисано је за пословне садржаје, осим дела који се користи за прилаз и комуникацију до стамбених делова на вишим етажама. Ту се налазе 2 пословна простора оријентисана ка улици 11.октобра. Све више етаже намењене су вишепородичном становању, на свакој етажи по 3 стамбене јединице. Укупно је предвиђено 9 стамбених јединица различите структуре и површине. Приступ до ових садржаја је независан, па се тако у локале долази директно са јавног тротоара са источне стране објекта. За стамбене јединице постоји јединствено централно комуникационо језгро, коме се приступа са северне стране објекта, из којег се улази у станове, лифтовско окно и трокрако степениште светле ширине 120цм око лифтовског окна.

6.2.4. Образложење партерног решење

Партерно уређење је пре свега у функцији објекта – пешачке и колске комуникације и отворени паркинг простор су утицали на умањење површина под зеленилом. Планирана површина зеленила је била неопходна како би се створио квалитетан амбијент. Према саобраћајници се не предвиђа ограда, док ка околним парцелама ограда постоји. Прилаз објекту – пешачки прилаз је са северне и западне стране. Колски прилаз објекту је са северне стране из планиране новоформиране саобраћајнице. Задње двореште објекта је равно и налази се на коти ±0.00, у задњем делу дворешта планирана је зелена површина док је зеленило (средње зеленило) планирано по ободу парцеле на источној и северној страни како би се избегла садња биљака директно изнад подземне етаже која се простире готово испод целог дела дворешта.

6.3. ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА, УСЛОВИМА ФУНДИРАЊА И

ИЗБОРОМ КОНСТРУКТИВНОГ СИСТЕМА

Конструкцију објекта чини скелтни систем. АБ стубови и АБ језгро су међусобно уоквирени хоризонталним АБ гредама у оба правца. Планирана је армиранобетонска међуспратна конструкција, $d=20\text{cm}$.

ЗИДОВИ:

- спољашњи зидови су од опекарских блокова 20цм,

- унутрашњи зидови су од опекарског производа $d=12\text{cm}$ и $d=20\text{cm}$.

Кровна конструкција је планирана као двоводна кровна конструкција ослоњена на армиранобетонску плочу. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровни покривач објекта је кровни сендвич лим. Атмосферска вода са кровних површина прихваћена је хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови јавних предузећа, а у току прибављања локацијских услова и касније изградње објекта дефинисаће се прецизнији услови прикључења објекта на инфраструктуру. Било која измена начина прикључења на инфраструктуру условљена издатим условима имаоца јавног овлашћења неће условљавати измену овог УП-а, осим услова и начина прикључења на саобраћајну инфраструктуру.

Прикључци на комуналну инфраструктуру, чији опис следи, приказани су на графичким прилозима **Приказ инфраструктуре и инсталација, прилог 11.**

7.1. Водовод

У улици 11. октобар постоји изграђена водоводна мрежа $\varnothing 100$ на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбено-пословни По+Пр+2+ПК. Треба предвидети један прикључак на уличну водоводну мрежу. Пречник прикључка треба дефинисати хидрауличким прорачуном. За објекат предвидети главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде, један за стамбени део и један за локале. На предметној парцели предвидети водомерно склониште на 1-1,5м од регулационе линије, а по условима ЈКП Водовода бр.23/2021-1207/1 од 23.02.2021.године. На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвидети ормарије за смештај водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно и вентила испред и иза водомера. За сваки локал су предвиђени ормарији за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки локал посебно, а у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца. Положај ормарија мора бити приступачан и мора се омогућити несметано очитивање водомера. Пречник прикључка ће бити дефинисан хидрауличким прорачуном. Удаљеност места прикључка, односно дужина прикључног вода је $\approx 10,40\text{m}$.

7.2. Канализација

У улици 11. Октобра постоји изграђена канализациона мрежа Б 440/105 на коју се може остварити прикључак. Канализациона мрежа је општег типа. На предметној парцели предвидети ревизиону шахту на 1-1,5м од регулационе линије а по условима ЈКП Водовода бр.23/2021-1207/1 од 23.02.2021.године. Ради заштите објекта од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја у објекту) не може бити испод коте нивелете улице. Све употребљене воде које се упуштају уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник града Лесковца“ бр.29/17). Удаљеност места прикључка канализационог вода је $\approx 20,40\text{m}$. Одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати у циљу смањења количина воде уградњом травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће.

7.3. Електроенергетска мрежа

Прикључење планираног пословног објекта на дистрибутивну мрежу вршиће се према условима ЕПС „Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац“ број 80.0.0.0.-Д-10.02-578968 од 30.03.2021.године. Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу, констатовано је да је потребно извршити реконструкцију постојеће ТС 10/0,4кV Хотел Дубочица. Реконструкција се односи на замену постојећег енергетског трансформатора од 630кVА са енергетским трансформатором од 1000 кVА и уградњом одговарајуће пратеће опреме за средњи и ниски напон. Место везивања прикључка планираног стамбеног објекта је будући реконструисани НН блок – две нове осигурачке летве. Прикључак извести са два подземна кабла типа РРОО-А;4x150mm², од којих ће један бити активан, а други неслужити као резерва. Поменути каблове треба положити до ДКПК, на фасади објекта, и даље до МРО, у улазном холу објекта. Са десне стране ДКПК поставити и повезати по систему улаз - излаз КПК за

противопожарни прикључак, преко кога ће се напајати лифт и панично осветљење. МРО треба да садржи опрему у складу са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима (бројила, лимитаторе, главни прекидач, бакарн сабирнице одговарајућег пресека, редне стезалке и др.) Такође, потребно је поставити МРО за противпожарни прикључак и МРО за заједничку потрошњу. Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из бројила. Укупна дужина приводног вода од ТС до ДКПК ормара на фасади износи ≈122.15m.

7.4. Телекомуникациона мрежа

За потребе прикључења планираног објекта на телекомуникациону оптичку мрежу предвиђено је постављање две ТК цеви фи 40 од позиције ОДО ормана до ивице регулационе линије, у свему према условима Телеком Србија број А335-64963/4-2021 од 11.03.2021.године. Полагање приводног оптичког кабла до ОДО ормана у објекту обавеза је Телеком Србија, док је изградња поменуте приводне кабловске канализације обавеза инвеститора. Дужина прикључног вода износи 9,0m. Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услови mТелекома, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

7.5. Топлификација објекта

Није планирано прикључење објекта на топоводну мрежу, односно на систем даљинског грејања. Предметни објекат није предвиђен за прикључење на гасоводни систем. Загревање објекта је индивидуално, системом топлотних пумпи, за шта је предвиђена машинска просторија у подруму.

7.6. Начин евакуације отпада са парцеле

Простор за одлагање смећа решен је на парцели. Одлагање отпада, односно простор за контејнере планиран је са северне стране објекта уз планирану новоформирану саобраћајницу. Простор за контејнер је сместен у приземљу објекта. На графичким прилозима Урбанистичког пројекта приказан је простор за одлагање отпада означен одговарајућим симболом и бојом.

8. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на коме је предвиђена изградња стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+2+Пк је раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта. Приликом даље разраде пројекта биће урађен елаборат геотехничких услова за предметну парцелу. Доминантни ветрови су из правца севера. При изградњи објекта потребно је обезбедити стабилност и безбедност суседних објеката.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Новопланирани објекат по свом капацитету није сврстан у објекте за које се, према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр.104/2008), може захтевати израда студије о процени утицаја објеката на животну средину.

Приликом пројектовања нових објекта неопходно је усклађивање са правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81,49/82,29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 МЦС. Планирани објекат, у складу са наменом, је потребно пројектовати на начин којим му се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије (“Службени гласник РС”, бр.25/2013 и 40/2021-др.закон) и Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, бр. 61/2011). На објекту ће бити примењене технологије које ће омогућити заштиту животне средине, биће предузете све мере којим ће се смањити или спречити штетан утицај на животну средину. Даљом разрадом техничке документације препорука је усвојити таква решења која ће у потпуности задовољити све потребне критеријуме у погледу заштите животне средине.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Постојећа зграда која се налази на КП бр.5489 КО Лесковац је Изменама идопунама ПГР1 – ужи градски центар у Лесковцу (“Сл.гл.града Лесковца” бр.33/19) сврстана у добра која имају споменичка својства на територији ПГР1 града Лесковца категорије Б. Објекти ове категорије заштите не подлежу обавези прибављања услова надлежног завода, како је и наведено у самом планском документу:

"Б - Постоји низ објеката који поседују архитектонске и историјске вредности али мањег обима и њихове фасаде или делови се уз претходну реконструкцију могу слободније уклапати у веће целине у складу са осталим урбанистичким условима. Могуће је кроз пројектовање и архитектонску целишу афирмисати њихове аутентичне вредности и остварити складну целишу са дограђеним делом, али само ако за то постоји интересовање. За планирање ових објеката не треба стварати обавезу код инвеститора око реконструкције историјских делова објекта. Њихово навођење је овде само у смислу афирмације.

Завод би у овом случају издавао услове као смернице за пројектовање и прихватио тобавезу за пружање сваке друге помоћи, али само уколико постоји спремност за очување вредности старог објекта." - преузето из Измена и допуна ПГР1- ужи градски центар у Лесковцу (“Сл.гл.града Лесковца” бр.33/19) - Добра која имају споменичка својства на територији Плана генералне регулације 1, град Лесковца, страна 14. и 15. **Постојећи објекат на КП бр.5489 КО Лесковац је девастиран, не постоје елементи од архитектонске и историјске вредности па не постоји и могућност за очување вредности старог објекта. Објекат је предвиђен за рушење.**

У непосредном окружењу планираног објекта не налазе се заштићена непокретна културна добра, тако да у даљој процедури, приликом израде техничке документације, а у складу са Законом о културним добрима (“Сл. гласник РС”, бр. 71/94, 52/2011 - др. закон и 99/2011 - др. закон), није потребно прибавити потребне услове и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе.

На простору обухвата урбанистичког пројекта, као и у непосредном окружењу, нема локалитета археолошких налазишта. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима).

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Приликом пројектовања објеката и инсталација (електричних, громобранских, гасних) испоштовати важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр.111/09, 20/2015).

- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова(Сл. гласник РС бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).

- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле витехничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015 и 77/2015)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражења (Сл.лист РС 11/96)
- Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ бр. 30/91)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл.лист СРЈ бр.8/95).

Противпожарна вода

С обзиром да се ради о централном градском језгру објекат се штити уличном хидрантском мрежом као и унутрашњом хидрантском мрежом.

12. ПРАВИЛА ПРИСТУПАЧНОСТИ КОЈИМА СЕ ОСИГУРАВА НЕСМЕТАНО

КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА, ДЕЦИ И

СТАРИМ ОСОБАМА

У поступку пројектовања, односно израде овог урбанистичког пројекта и идејног решења, примењена су сва правила и стандарди којима се прописују и дефинишу обавезне техничке мере и услови за планирање, пројектовање и изградњу објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, а све у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Улаз

Тротоар око објекта је у нивоу тротоара улице што задовољава услове предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Лифт

Савладавање етажних висинских разлика у објекту врши се путем лифта, у свему у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Сл.гласник РС“, бр.46/2013): - прилаз лифту на нивоу улаза у зграду има слободан простор димензија најмање 150 x 200cm, при чему је подна површина на удаљености од најмање 50cm од врата лифта различите тактилне и визуелне обраде у односу на околну подну површину;

- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110 x 140cm;
- врата кабине лифта, која су смичућа, имају ширину чистог отвора најмање 80cm и обојена су контрастном бојом у односу на боју околног зида;
- преклопно седиште у кабини поставља се на висини од 50cm, а лифт је опремљен са три стране рукохватом на висини од 90cm;
- команде (дугмад) постављају се на висини од 90cm до 120cm од пода, а унутар кабине на удаљености 40cm од угла кабине. Све команде су изведене са рељефним ознакама и контрастним бојама у односу на подлогу, с тим што је команда нивоа улаза у зграду различита по додиру и боји од осталих команди на контролној табли;
- лифт има звучну и визуелну сигнализацију за означавање спрата на који лифт стиже;
- подешено довољно трајање отварања врата у пуној ширини и могућност контроле отварања врата помоћу одговарајућег уређаја, ако је предвиђено аутоматско отварање и затварање врата;
- под кабине лифта треба да буде отпоран на клизање као и да осветљење кабине омогућава задовољавајућу видљивост без рефлексије.

Паркирање

У објекту обезбеђен довољан број паркинг места за лица са посебним потребама 10% у односу на укупан број паркинг места у складу са захтевима дефинисаним ППР 1. Планиран број паркинг места је 9. Потребан број паркинг места за лица са посебним потребама је 1ПМ. Димензије паркинг места у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Сл.гласник РС“, бр.46/2013): Паркинг место бр.9 је димензија: 380/480cm.

13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а да при том не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру оријентацију објекта, употребу грађевинских материјала који нису штетни по окружење (еколошких материјала), постизање енергетске ефикасности самог објекта (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других отвора на фасади). Одржива изградња мора да осигура квалитете градње (конструкција и обликовање) и трајност уз финансијску, економску и еколошку прихварљивост.

Енергетска ефикасност изградње планираног објекта обухвата следеће мере:

- максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно западној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- топлотна изолација зидова, кровова и подних површина, квалитетна столарија (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- даљинско грејање са регулацијом температуре уградњом термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;
- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити,по могућству у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће

ваздуха);

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, примењене су или биће током изградње следеће мере:

- приликом пројектовања водило се рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта;
- користеће се савремени термоизолациони материјали приликом изградње објекта (минерална вуна, камена вуна, и др.);
- у унутрашњим инсталацијама осветљења у објекту биће употребљена енергетски ефикасна расветна тела;

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

VIII. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

ПЛАНСКИ ОСНОВ

Основ за израду Идејног решења стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+2+Пк, на КП бр.5489 КО Лесковац је Измене и допуне плана генералне регулације 1 - узји градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19) и Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбенопословног објекта спратности По+Пр+2+Пк у блоку 11, по Изменама и допунама ППР1 - узји градски центар у Лесковцу, на КП бр.5489 КО Лесковац, у ул.11.октобра бр.23 у Лесковцу, потврда бр.350-285/21-02 од 04.08.2021. издате од стране Градске управе - Одељења за урбанизам Града Лесковца.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Изградња објекта је планирана на КП број 5489, КО Лесковац, у улици 11.октобра бр.23. На катастарској парцели, површине 462м², постоји изградјени објекат – породична стамбена зграда. Објекат је изградјен пре доношења прописа о изградњи објекта, није погодан за употребу и предвидјен је за уклањање. У листу непокретности објекат је означен као зграда бр.1 површине под објектом 166м², статус објекта - изградјен пре доношења прописа о изградњи објекта.

Третман постојећег објекта - Постојећи објекат планиран је за рушење ради изградње новопројектованог објекта.

Пројектом препарцелације, којим ће се део КП бр.5489 одвојити за потребе регулације, у складу са Изменама и допунама ППР1- узји градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19), формираће се градјевинска парцела на којој ће се градити новопланирани објекат. Новоформирана градјевинска парцела биће површине 420м².

Облик грађевинске парцеле на којој је предвидјена изградња објекта је неправилног облика. Терен је релативно раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта.

Прилаз парцели је са западне стране, са јавне површине, асфалтираног пута улице 11.октобра, и са северне стране предметне катастарске парцеле са новоформиране саобраћајнице. Фронт КП број 5489 КО Лесковац са западне стране објекта је 13.06м, а са северне стране објекта 27.14м.

Са источне стране предметна катастарска парцела граничи се са КП бр.5480 и КПбр.5479, а са јужне стране је КП бр. 5490/1. Објекти на суседним катастарским парцелама се од новопројектованог објекта налазе на растојању већем од 5.00м.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Објекат је постављен у простору који је дефинисан грађевинским линијама, које су постављене у складу са важећим планским документом - у складу са графичким прилогом бр.7 - урбанистичка регулација, Изменама и допунама ППР1 - узји градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19).

Регулациона и градјевинска линија новопројектованог објекта, са западне стране објекта, се поклапају. Планирани објекат је позициониран на 0.0-0.25м од јужне границе парцеле, од источне границе парцеле објекат је позициониран на 10.48 - 11.75м, а од северне границе парцеле је удаљен од 1.0м до 2.5м због неправилног облика градјевинске парцеле.

Колски прилаз планиран је са северне стране новоформиране парцеле из планиране новоформиране саобраћајнице.

Пешачки прилаз планиран је са западне стране новоформиране парцеле, са јавног тротоара улице 11.октобра за локале, и са северне стране планираног објекта за стамбени део објекта.

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Урбанистички услови, наведени у Измене и допуне плана генералне регулације 1 – узји градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19), су испуњени и то:

URBANISTIČKI PARAMETAR	ZAHTEVANO PGRom	OSTVARENO IDRom
UDALJENJE GRADJEVINSKE OD REGULACIONE LINIJE - zapadna strana katastarske parcele br.5489	0.0m	0.0m
UDALJENJE GRADJEVINSKE OD REGULACIONE LINIJE severna strana katastarske parcele br.5489	1.0m	1.0m
VISINA SLEMENA	≤15.00m	15.00m
VISINA VENCA	≤13.00m	12.45m
INDEKS ZAUZETOSTI PARCELE	max 50%	49,88%
SPRATNOST	Po+Pr+3	Po+Pr+2+Pk
RASTOJANJE OBJEKTA OD SUSEDNE PARCELE	≥2.5m	2.5m

UDALJENOST OKOLNIH OBJEKATA	≥5.0m	≥5.0m
PARKING MESTO	Stan 70 m ² /1PM Trgovina 100 m ² /1PM	9 PM

Нормативи за паркирање у складу са Изменама и допунама ППР1 - ужи градски центар у Лесковцу ("Сл.гласник града Лесковца" бр.33/19):

-стамбени простор 70 м²/1ПМ

-трговина на мало 100 м²/1ПМ

NAMENA*	Parametar	Proračun	Potreban broj PM	Ostvaren broj PM
Trgovina na malo	1 PM /100m ²	190.32 m ² → 2 PM	2	2
Stanovanje	1 PM / 70m ²	457.14 m ² → 7 PM	7	7
UKUPNO:			9	9
UKUPNO:				9

Предвидјено је 9 паркинг места на градјевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, осам стандардних дим.230/480цм и једно предвидјено за особе са смањеном способношћу кретања дим.380/480цм.

Идејним решењем испоштовани су сви горе наведени параметри.

ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА ОБЈЕКТА

Новопроектовани објекат је слободностојећи по типологији, сталног карактера, габарита 15,93м*14,50м, са 838м² бруто развијеном градјевинском површином.

Планирани објекат је спратности По+Пр+2+Пк.

Кота слемена крова је +15,00м, кота венца +12,45м, а нивелета приземља је у нивоу терена. Положај главног улаза је на западној и северној страни објекта. Као релативна кота ±0.00 предвиђена је кота са апсолутном вредношћу од 228.36. Та кота дефинисана је у односу на нивелацију постојећег тротоара са западне стране планираног објекта, и представља нулту когу (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта).

ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су решени у складу са савременим трендовима и условима локације односно намени објекта. Просторни концепт објекта формиран је сагласно локацији и карактеру планираног објекта. Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем, а проистекли су из услова које је диктирала локација.

У архитектури и обликовању објекта доминира неправилна форма, уз примену савремених материјала. Фасадне равни су јасно истакнуте и обрађене су различитом материјализацијом, чиме је постигнуто јасно дефинисање и разиграност фасадних равни. Боје фасаде имале су за циљ да планирани простор осовремене и створе опуштајући простор за живот људи.

Објекат даје нови квалитет околном простору. Оваквим приступом обликовању планираног објекта створиће се средина која представља савремени, миран и опуштајући простор за живот људи.

ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

По Правилнику о класификацији објеката ("Сл.гласник РС", бр. 22/2015), категорија објекта је Б - 100%, са следећим класификационим бројевима:

- Класиф. бр. 112221, категорија Б - 52.8% - 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 повремену боравак, до 2000м² и П+4+Пк

- Класиф. бр. 123001, категорија Б - 17.6% - Зграде за трговину на велико и мало: Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, *издвојене продавнице, апотеке и бутици*, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд., до 400 м² и П+1

- Класиф. бр. 125221, категорија Б - 29.6% - Затворена складишта: Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1.500 м² и П+1

Приземље објекта резервисано је за пословне садржаје, осим дела који се користи за прилаз и комуникацију до стамбених делова на вишим етажама. Ту се налазе 2 пословна простора оријентисана ка улици 11.октобра. Све више етажне намењене су вишепородичном становању.

Приступ до ових садржаја је независан, па се тако у локале долази директно са јавног тротоара. За стамбене јединице постоји јединствено централно комуникационо језгро из којег се улази у станове, лифтовско окно и трокрако степенште светле ширине 120цм око лифтовског окна. Укупно је предвиђено 9 стамбених јединица различите структуре и површине. У подрумској етажи планиран је магацински простор за локале са сервисном просторијом (котларницом).

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Темељење објекта се врши на АБ темељној плочи димензија према статичком прорачуну. Испод темељне плоче се предвиђа "мршави" бетон д=5цм, као заштитни слој хидроизолације, а хидроизолација се поставља на слоју "мршавог" бетона д=5цм, на добро збијеном шљунку д=25цм, са предвиђеним модулом стишљивости МС30.

Конструкција објекта је скелетна. Димензије АБ стубова и АБ греда у оба правцабиће димензионисане према статичком прорачуну при изради пројекта за градјевинску дозволу и пројекта за извођење. Око степеншта и лифта формира се АБ језгро д=20цм. Као међуспратна конструкција планира се монолитна АБ плоча. Подрумски зидови су армирано-бетонски д=20цм.

Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровни покривач објекта је од кровних сендвич панела дебљине која ће бити дефинисана на основу термичког прорачуна, односно елабората енергетске ефикасности. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална и вертикална хидроизолација испод целог објекта.

Одвод воде са крова је решен путем хоризонталних и вертикалних олука од пластифицираног поцинкованог лима.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Фасадна обрада зидова радиће се тако да задовољи потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина облаже се термоизолационим слојем, преко којег се изводе завршни слојеви минералног малтера преко стаклене мрежице према производјачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону по избору пројектанта.

Фасадни зидови су од гитер блокова $d=20\text{cm}$ машински малтерисани са унутрашње стране. *Презградни зидови*. Формирају се од блокова $d=10\text{cm}$ обострано малтерисаних, док се инсталационе вертикале обзиђују пуном опеком „на кант“. Зидови у санитарним чворовима и кухињи се облажу квалитетним керамичким плочицама И класе по читавој висини или до висине од 1.50m. У осталим просторијама зидови се машински малтеришу и боје полудисперзивном или дисперзивном бојом. Исто важи и за плафоне.

Спољна столарија: Предвиђена је од алуминијумских профила са термичким прекидом и испуном од трослојног термоизолујућег стакла.

Унутрашња столарија: Крила врата су од медијана завршно обрађена полиуретанском бојом и снабдевена одговарајућим квалитетним оковом. У подземној етажи постоје и противпожарна метална врата. Улазна врата стана биће сигурносна.

Подови: У подруму под је од завршног слоја отпорног на механичка и агресивна хемијска средства. У кухињи, санитарним чворовима и локалим под је од квалитетне керамике И класе, а у осталим стамбеним просторијама је предвиђен паркет.

Степениште: На степеништу газишта и чела су од керамике, исто важи и за централне коридоре.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

При пројектовању објекта вођено је рачуна о рационалном коришћењу енергије тј. о могућим уштедама које се могу постићи правилном функционалном поставком објекта на катастарској парцели и његовом материјализацијом. У циљу постизања што рационалнијег енергетског биланса у експлоатацији објекта у процесу пројектовања примењене су следеће мере:

- Суседни објекти не спречавају инсолацију својим положајем у односу на новопланирани објекат;
- Фасаде објеката су сведених линија (неразуђене). На овај начин спољни омотач објекта сведен је на разумну меру, сразмерно величини објекта, што подразумева и смањење губитака преко фасада;
- Отвори на фасадама постављени су уједначено тако да будући корисници имају исте могућности у свим деловима објекта. Ширине отворљивих елемената (прозора) сведене су на минимум. Овакав концепт обезбеђује смањење топлотних губитака објекта како у зимском тако и у летњем режиму експлоатације.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене инсталације водовода, канализације, електроинсталације и ТК минсталације. Све инсталације биће изведене у складу са условима имаоца јавних овлашћења.

- Прикључење на електроенергетску дистрибутивну мрежу

По условима за пројектовање и прикључење издатих од "ЕПС Дистрибуција" дооБеоград - Огранак Електродистрибуција Лесковац, бр.80.0.0.0-Д-10.02-57988-21 од 30.03.2021. За планирани објекат укупна потреба за једновременом снагом је 121кW.

NAMENA	Pjm
1 Lokal 1	8kW
2 Lokal 2	8kW
3 Stan 1,2,3,4,5,6,7,8,9	40kW
4 Lift	6kW
5 Zajednička potrošnja	3kW
6 Podrumске просторије	12kW
7 Toplotna pumpa - poslovanje	22kW
8 Toplotna pumpa - stanovanje	22kW
UKUPNO	121 kW

- Прикључење на водоводну и канализациону мрежу

По условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру издатих од ЈКП Водовод Лесковац, бр.23/2021-1207/1 од 23.02.2021. Предвиђено је снабдевање водом из јавне водоводне мреже, а отпадне воде се одводе у јавну канализациону мрежу. За планирани објекат укупна потреба за водом:

Стамбени део: $33,75 \text{ JO} = 1,45 \text{ л/с}$

Пословни део:

Локал 1: $0,75 \text{ JO} = 0,22 \text{ л/с}$

Локал 2: $1,50 \text{ JO} = 0,31 \text{ л/с}$

Унутрашња хидрантска мрежа: $5,00 \text{ л/с}$

Спољашња хидрантска мрежа: $10,00 \text{ л/с}$

Канализација: $2,19 \text{ л/с}$

Атмосферска канализација: $2,39 \text{ л/с}$

- Прикључење на телекомуникациону мрежу

По условима за пројектовање и прикључење издатих од Телеком Србија, бр. А334-64963/4-2021 од 11.03.2021.

ПРОЦЕЊЕНА ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ

Процењена инвестициона вредност радова износи 62 653 500 РСД.

ФАЗНОСТ ГРАДЊЕЊА Није предвиђена фазна изградња.

- IX. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** По+Пр+2+Пк
- X. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** 1,99
- XI. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** 49,88%
- XII. **ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА:** 7%
- XIII. **ДИМЕНЗИЈЕ – ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:**

Бруто површина подума 352,46 м².
Бруто површина приземља 209,50 м².
Бруто површина првог спрата 209,50 м².
Бруто површина другог спрата 209,50 м².
Бруто површина поткровља 209,50 м².
Укупна бруто површина објекта је 1.190,46 м².

Нето површина подума 327, 25 м².
Нето површина приземља 227,43 м².
Нето површина првог спрата 175,90 м².
Нето површина другог спрата 175,90 м².
Нето површина поткровља 167,63 м².
Укупна нето површина објекта је 1.074,11 м².

- XIV. **РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према идејном решењу
- XV. **ПОЗИЦИЈА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу
- XVI. **РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:** Према идејном решењу
- XVII. **МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА** Према идејном решењу
- XVIII. **ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према идејном решењу - није предвиђена фазна изградња.
- XIX. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални
- XX. **ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ** Према идејном решењу: Обавештење ЈП Убанизам и изградња Лесковац број 4173/21 од 17.11.2021.године где се наводи да су важећи услови за пројектовање и прикључење број 1161/21 од 06.04.2021. године ,издати код израде Урбанистичког пројекта .
- XXI. **ПАРКИРАЊЕ:**

Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним према *Изменма и допунама ППР-а 1*, а усвојен важећи норматив за паркирање у складу са наменом објекта, према следећој табели:

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Вишепородично	70м ²	1
	Породично	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа	70м ²	1
	Трговина на мало	100м ²	1
	Угоститељски објекат	8 стојева	1
	Хотелјерска установа	10 кревета	1
	Позориште, биоскоп	30 гледалаца	1
	Основне школе, обданишта и јасла	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10
	Спортски објекти	40 гледалаца	1

НАМЕНА*	Параметар	Прорачун	Потребан број ПМ	Остварен број ПМ
Трговина на мало	1 ПМ /100м ²	190.32 м ² → 2 ПМ	2	2
Становање	1 ПМ / 70м ²	457.14 м ² → 7 ПМ	7	7
УКУПНО:			9	9
УКУПНО:				9

Предвиђено је 9 паркинг места на новопланираној грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Од укупног броја ПМ, 8 је стандардних димензија 230/480см, а планирано је једно паркинг место за лица са посебним потребама дим.380/480см.

- XXII. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не могу се угрозити објекти на суседним парцелама.
- XXIII. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне

објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и суседне парцеле.

XXIV. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).

Напомена: Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда.

XXV. ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ: ///

XXVI. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XXVII. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови:

(Сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) у поступку израде локацијских услова не прибављају се услови за пројектовање и прикључење ако је за потребе изградње тог објекта израђен урбанистички пројекат који садржи техничке услове за пројектовање, у складу са законом)

- ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, Услови за пројектовање и прикључење бр. 20700- Д.10.02.-309533/2-21 24.11.2021. год. и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 80.0.0.0.- Д.10.02.-309533-21-УТП од 24.11.2021. год.
- ЈКП Водовод Лесковац, Услови за пројектовање и прикључење број 122/2021 од 15.11.2021. год.;
- Телеком Србија а.д., Услови број : А334-64963/4-2021 од 11.03.2021. год. (приложени у склопу Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+2+Пк у блоку 11 по изменама и допунама ППР-а 1 – УЖИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР У ЛЕСКОВЦУ на КП бр. 5489 КО Лесковац у ул. 11. Октобар бр.23 у Лесковцу).
- Обавештење ЈП Убанизам и изградња Лесковац број 4173/21 од 17.11.2021. године где се наводи да су важећи услови за пројектовање и прикључење број 1161/21 од 06.04.2021. године.
- МУП Одељење за ванредне ситуације Лесковац, Обавештење 09.18 број 217-17514/21 од 12.11.2021. године.

XXVIII. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ЗА ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);
- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);
- Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);
- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).
- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

XXIX. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од 23.04.2021. год. урађено од стране DRAFT.ING.M"; Миленко Миленковић Пр., ул. Бабичког одреда бр. 31:
- Главна свеска, бр. 0-23/04/2021;
- Пројекат архитектуре, бр. 1-23/04/2021;
- Одговорно лице пројектанта: Миленко Миленковић;
- Главни пројектант: Миленко Миленковић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 Л017 12.

XXX. **РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА** локацијски услови важе **две године** од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима.

XXXI. НАПОМЕНЕ:

Локацијски услови издати су на основу потврђеног Урбанистичког пројекта бр. 350-285/21-02 од 04.08.2021. године на који је уложен приговор градском већу града Лесковца, који је одбијен решењем Градског већа града Лесковца број 350-3/21-П од 28.09.2021. године, а против решења Градског већа града Лесковца покренут је управни спор тужбом код Управног суда Републике Србије, овим путем Вас обавештавамо да захтев за грађевинску дозволу подносите на сопствени ризик и одговорност.

Сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), обзиром да је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за површину јавне намене, **ОБАВЕЗА ЈЕ ДА СЕ ПРЕ ОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ СПРОВОДЕ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.**

Уз захтев за грађевинску дозволу приложити пројекат рушења за постојећи објекат.

Уз захтев за грађевинску дозволу приложити:

- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре између Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Лесковац у својству инвеститора и подносиоца захтева у својству финансијера, за радове :

У постојећој ТС 10/0,4кV „ Хотел Дубочица " извршити замену постојећег енергетског трансформатора снаге од 630кVА са енергетским трансформатором од 1000кVА, НН разводни блок димензионисан у складу са називном снагом ЕТ од 1000кVА и веза између енергетског трансформатора и НН блока.

- Уговор о измештању разводног ормана који се налази уз фасаду постојећег објекта између Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац у својству инвеститора и подносиоца захтева у својству финансијера.

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу, уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

Грађевинска дозвола издаје се инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио потребну техничку документацију, доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

XXII. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.

XXIII. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16, 15/18 – одлука УС и 17/18 – испр.одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од

$628,56\text{m}^2 \times 61 \text{ дин./m}^2 = 38.342,16 \text{ дин.}$

$209,52\text{m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2 = 18.228,24 \text{ дин.}$

$352,38\text{m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2 = 30.657,06 \text{ дин.}$

Укупно: 87.227,46 дин.

на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати потребно је приложити у склопу Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-37818-LOC-1/2021.

Обрађивач,

Александар Младеновић, мастер инж.грађ.

Руководилац групе за локацијске услове

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Дуљанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.