



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-25399-LOCН-5/2022

Заводни бр.: 353-105/22-02

Датум: 28.02.2022.год.

Лесковац

Поступајући по усаглашеном захтеву предузећа "ВВ КИСК" д.о.о., ул. Бунатовачка бр. 5/27, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Милуна Ранчића, ул. Николе Ђурић - Павке, бр.121, Божиште (Град Лесковац), 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, 9/2020 и 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), Плана генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта у Млинској улици у Лесковцу на КП бр. 7465, 7466, 7467, 7468, 7469 КО Лесковац (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-224/21-02 од 26.07.2021.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за I фазу реализације изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта
спратности По+П+4+Пс, на КП бр. 7465, 7466, 7467, 7468 и 7469 КО Лесковац,
у Млинској улици у Лесковцу

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Информација о локацији, бр. 350-99/21-02 од 26.01.2021.год., издата од стране ГУ града Лесковца, Одељења за урбанизам;
- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-224/21-02 од 26.07.2021.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам;
- Решење Градског већа града Лесковца, бр. 350-2/21-П од 28.09.2021.год.;
- Закључак о одбацивању ROP-LES-25399-LOC-4/2022 заводни бр. 353-105/22-02 од 12.01.2022.год., донет од стране ГУ Лесковац, Одељења за урбанизам;
- Катастарско-топографски план у .pdf и .dwg формату, урађен од стране геодетског бироа "Теокота" Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-1899/2021 од 13.10.2021.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање;
- Обавештење Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Лесковац, о немогућности издавања услова за пројектовање и прикључење, заводни бр. 20700-д.10.02.-258403/2-21 од 03.11.2021.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење, знак 109/2021 од 25.10.2021.год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац;
- Обавештење деловодни бр. Д211-461241/2-2021 од 27.10.2021.год., број из ЛКРМ:31, издата од стране предузећа за телекомуникације а.д. Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш;
- Услови ЈКП Топлана Лесковац, бр. ROP-LES-25399-LOC-2/2021, потписани електронским потписом дана 21.10.2021.год. од стране Новице Стојановића;
- Услови у погледу мера заштите од пожара, 09.18. бр. 217-15925/21 од 28.10.2021.год., ROP-LES-25399-LOC-2-НРАП-8/2021 издати од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу;
- Сагласност Анастасије Костић у својству заступника СТР "Dody" Лесковац, оверена под бр. УОП-П: 2276-2020 од 04.03.2020.год. код Јавног бележника Јасмине Спасић, ул. Пана Ђукића 42, Лесковац;
- Сагласност Костић Гордане, оверена под бр. УОП-П:2405-2020 од 05.03.2020.год. код Јавног бележника Јасмине Спасић, ул. Пана Ђукића 42, Лесковац;
- Сагласност Костић Добривоја, оверена од стране викаконзула Душанке Шешпија у Амбасади Републике Србије у Мадриду, дана 24.02.2020.год., под бр. ОПУ: Л019-2020;
- Сагласност Урошевић Мрђана, оверена од стране Јавног бележника Милоша Соколовића, под бр. УОП-П: 1012-2021, дана 10.03.2021. год.;
- Сагласност Костић Звонимира, оверена од стране Јавног бележника Милоша Соколовића, под бр. УОП-П: 506-2021, дана 07.05.2021. год.

II. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а:

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-21309/2021 од 12.10.2021.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-1899/2021 од 13.10.2021.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање, у гео PIFF формату, са пратећом датотеком у TWF формату и у PDF формату.

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)

Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале (приложен у предмету ROP-LES-25399-LOCH-5/2022.

У склопу преузетог документа "Претрага по броју парцеле" од 25.02.2022.год.,

површине катастарских парцела су следеће:

КП бр. 7465 КО Лесковац - П=394,00m²;

КП бр. 7466 КО Лесковац - П=304,00m²;

КП бр. 7467 КО Лесковац - П=480,00m²;

КП бр. 7468 КО Лесковац - П=151,00m²;

КП бр. 7469 КО Лесковац - П=260,00m².

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

Према техничком опису идејног решења приликом извођења прве фазе изградње задржавају се објекти бр.1 (П+1....153m²) и бр. 3 (П...45m²) на парцели бр.7469 КО Лесковац, који су планирани за рушење приликом реализације II фазе.

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

- Назив: **Стамбене зграде са три или више станова**
- 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 повремену боравак
- Додатни критеријум: Преко 2.000 м² или П+4+Пк (ПС)
- Класификациони број: **112222**
- Категорија: **В**
- Учешће у укупној површини објекта: **89,43%**

- Назив: **Зграде за трговину на велико и мало**
- 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.
- Додатни критеријум: Преко 400 м² или П+1
- Класификациони број: **123002**
- Категорија: **В**
- Учешће у укупној површини објекта: **6,00%**

- Назив: **Пословне зграде**
- Објашњење: Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.)
- Додатни критеријум: До 400 м² и П+2
- Класификациони број: **122011**
- Категорија: **Б**
- Учешће у укупној површини објекта: **4,57%**

VI. ПЛАНСКИ ОСНОВЕ

План генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) и Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта у Млинској улици у Лесковцу на КП бр. 7465, 7466, 7467, 7468, 7469 КО Лесковац (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-224/21-02 од 26.07.2021.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам)

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

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

ЗОНА А:

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

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

Обухвата површину од 82,1 ха.

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

У оквиру граница Зоне, издваја се УФЦ а3 – површина регулације реке Ветернице. Њена реализација биће по ППР-е.

Блок 2

- *Граница:* јужна регулациона линија ул. Млинске, источна граница ул. Пана Ђукића,

— северна граница улице Максима Ковачевића и западна граница ул. Доситеја Обрадовића,

- *Земљиште:* грађевинско,
- *Намена:* породично становање, саобраћајне површине,
- *Изграђеност:* 100%,
- *Инфраструктура:* задовољавајући капацитети – постоје могућности проширења,

- П= 1,6 ха,
- *Планира се:* 1. унапређење становања (смањење индекса заузетости и повећање

индекса изграђености – могуће вишепородично становање са повећањем спратности),

2. опремање Блока недостајућим садржајима,
3. надградња саобраћајне матрице и интегрисање у Зону,
4. уређење и опремање јавних површина.

- *Реализација:* ППР (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфично“

уређења дела простора, изградње објеката од општег значаја, објеката инфраструктуре, а нарочито изградње вишепородичних објеката тј. урбана обнова целог Блока и слично – потребно је да се ради ПЦДР-е или урбанистички пројекат).

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

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

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину – улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони

којој се налази.

- *границама Плана, посебно у Зони „А“ - „стечене обавезе“ јесу катастарске парцеле изграђених објеката без грађевинске дозволе*

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

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу (ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ - Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11 - Члан 70.)

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

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

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

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

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

Ако је неопходна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, за формирање грађевинске парцеле потребна је примена правила садржаних у важећем планском документу, која се нарочито односе на положај постојећег објекта у односу на регулацију

границе катастарске парцеле, услове и начин обезбеђивања приступа парцели, општи минимум у погледу површине који парцела мора испуњавати у односу на намену постојећег објекта или се примењују општа правила за формирање грађевинске парцеле прописана у подзаконском акту којим су утврђена општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

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

3.1.2. Општа правила грађења

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

Правила се примењују:

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

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

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

Намена објекта и простора

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

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

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

Општа правила парцелације

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

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

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели. *Грађевинска линија* је линија до које је дозвољена:
 - изградња нових објеката,
 - доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

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

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

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

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

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.

- правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију,
- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

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

Индекси

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели. Подрумска етажа се не обрачунава у БРТП.

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

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат. Висина етажа се одређује према намени.

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

Правила за постојеће објекте

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

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

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

Други објекат на грађевинској парцели

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

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

Пристап и смештај возила

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

Табела 15- Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:

Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Спортеки објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Индустрија	м ² запослен	100-150 15-50
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5

	Магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	м ²	100-150
		запослен	25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Пластикарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	м ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Домови за старе	кревети	5-10

Уређење парцеле

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

Правила за ограђивање грађевинске парцеле

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

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

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

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

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

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови

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

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

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред опшних правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и **посебна правила** уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Зона „А“:

- претежна намена: СТАНОВАЊЕ (породични и вишепородични објекти),
- компатибилне намене: објекти јавне намене (здравствена и социјална заштита, образовање, спорт и рекреација, специјално зеленило) и објекти услужних делатности,
- „Линијски центар“ дуж град.саобр. II реда - ул. Влајкова, Радничка и Солунских ратника (претежно објекти комерцијалних садржаја),

„А-а“

Блокови 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 (мешовито становање), 16, 17, 18 и 19

Део Зоне „А“, у границама наведених Блокова, представља „зону породичног становања обнове и реконструкције“.

Заступљени су следећи објекти становања:

1. Породични објекти – површине планиране за предметну изградњу су изграђене и нема простора за повећањем капацитета. Планирана је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката.

- Обнова и реконструкција постојећих објеката могућа је под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара и дозвољених намена, датих за ову зону становања у оквиру правила уређења и грађења за новопланиране објекте или тоталне реконструкције постојећих објеката;
- За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Дозвољава се пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.
- Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу
- Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином паркета 1,8м;
- Минимална удаљеност доградњеног објекта од међне линије може да буде мин.1,0м,
- Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће објекте.
- Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,
- Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се доградјивати или надградјивати, дозвољена је само санација и текуће одржавање

- Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом:

Постојећи пословни објекти и објекти породичне стамбене градње, до реализације простора (њиховог рушења), могу се санирати и реконструисати, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције објеката за побољшање услова живота и рада сматра се:

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене;
- реконструкција свих врста инсталација;
- адаптација простора унутар постојећег габарита;
- за објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12 м².

Обнова и реконструкција постојећих објеката *не сме* да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону, а то су:

- У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.
- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију становања. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.
- На грађевинској парцели у *изузетним случајевима* може се дозволити градња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле.
- У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, под условом да задовољавају прописе и критеријуме за одговарајућу врсту делатности и услове непосредног окружења.
- Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.
- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат и помоћни објекти (летња кухиња, остава мања од 20 м², гаража).

Минимална површина новопланираних или новоформираних грађевинских парцела породичног становања:

- за слободностојећи стамбени објекат..... 300м²
- за двојни објекат.....400м² (две по 200м²)
- за објекте у непрекинутом низу..... 150м²
- полуатриумских објеката.....130м²
- у прекинутом низу.....200м²
- стамбени и (помоћни и пословни објекат на парцели).. 450м²

Најмања ширина уличног фронта:

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

Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се градити као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 600м² и има минималну ширину уличног фронта 15,00m.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.

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

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,50m
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50 m

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

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m

Максимални дозвољени индекс (*Иза*) заузетости за новоформиране грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 50%;
- Породично становање и пословање 40%;

Максимални дозвољени индекс изграђености (*Ииз*) грађевинске парцеле је за:

- Породично становање 1,0
- Породично становање и пословање 1,0 /мин 30% озелењених површина.

Највећа дозвољена висина породичног стамбеног објекта је :

- 12м - висина до слемена објекта
- Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20 м виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице.

- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).
- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта несме прећи 5,00м. Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Пословни објекти у оквиру парцеле са главним породичним стамбеним објектом, висина до слемена објекта несме прећи 7,50 м.
- Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
- Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

Правила грађења објеката породичног становања на парцелама чија је површина не задовољава урбанистичке минимуме:

- На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене **површине и ширине**, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.
- Катастарска парцела мање површине од 100м², не може представљати независну грађевинску парцелу и не могу се дозволити услови за реконструкцију и доградњу, осим текућег одржавања и санације постојећих објеката на парцели до краја експлоатационог периода објекта.

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

Урбанистички параметри, а нарочито индекс изграђености (Iiz) и индекс заузетости (Iza), треба да буду у функцији одрживог развоја становања на предметном простору.

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

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

- Гн = 200,00 ст/ха (средња густина становања)
- Ииз= до 2,4 за новопланиране објекте (не изграђено грађевинско земљи- ште)
до 3,2 у зони обнове и реконструкције,
до 4,2 у мешовитој и зони пословања
- Иза= до 50 % за новопланиране објекте(не изграђено грађевинско земљи- ште)
до 70% у мешовитој зони,
до 80% у зони обнове и реконструкције

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

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

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

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

Да би се, у наведеним Блоковима предметне Зоне, постигла избалансирана средња вредност густине изградње („урбана трансформација“), потребно је да се Блокови, где је заступљена изградња чисто породичног становања, трансформишу у Блокове мешовите изградње са претежном наменом – вишепородично становање.

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

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

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

Производне делатности у овој зони се не могу дозволити.

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

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

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

Минимална површина парцеле за вишепородично становање600m²

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

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

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

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

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

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

Минимална ширина фронта парцеле:

-за слободностојеће стамбене објекте20,00m

-за објекте у прекинутом низу15,00m

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

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

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

Ииз= до 4,2

Иза= до 70%

Максимална спратност По+П+8

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

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

Ииз= до 3,2

Иза= до 80%

Максимална спратност По+П+8

УФЦ „А2“

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

Максималне вредности урбанистичких параметара изградње су:

Иза = 70%

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

Најмања дозвољена удаљеност стамбених објеката међусобно и од граница парцела

Међусобна удаљеност

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

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

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи ½ висине вишег објекта.

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

Удаљеност од границе парцеле

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

VIII. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

ОПШТИ ДЕО:

На основу захтева инвеститора за потребе издавања Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта - неопходно је урадити пројектно техничку документацију Идејног решења за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта (категирија В; класификациона ознака 112222), спратности По+П+4+Пс, на кп. бр. 7465, 7466, 7467, 7468, 7469 КО Лесковац у Млинској улици, у Лесковцу. Предметна локација налази се у Зони „А“, у функционалној целини 28, урбанистичкој целини 9, блоку 2, према Плану генералне регулације 4 у Лесковцу - „Центар-југ“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/2014).

За катастарске парцеле 7465, 7466, 7467, 7468, 7469 КО Лесковац постоји важећи урбанистичко технички документ - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРАБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗАРДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+4+ПС, У МЛИНСКОЈ УЛИЦИ У ЛЕСКОВЦУ, НА КП.БР. 7465, 7466, 7467, 7468, 7469 ЛЕСКОВАЦ бр. УП-09/05/2021 од 09.05.2021. године урађен од стране Бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг АЛЕКСАНДРА РАНЧИЋИЋ, ПР. МАРК16, а који је потврђен од стране Градске управе града Лесковца -Одељење за урбанизам бр. 350-224/21-02 од 26.07.2021. године. Идејно решење за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта израђено је у складу са потврђеним Урбанистичким пројектом.

ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Постојеће стање. На простору на којем је планирана изградња вишепородичног стамбено пословног објекта постоје изграђене физичке структуре индивидуалног становања са пратећим помоћним објектима. На предметним катастарским парцелама бр. 7465, 7466, 7467, 7468, и 7469, су изграђени објекти, доброг и мешовитог бонитета, ниске спратности (приземље или приземље+спрат). Објекти изграђени на кп.бр. 7465 и 7466 КО Лесковац су у функционалном склопу приземне етаже садржали и пословне просторе (агенција и адвокатска канцеларија). Објекат бр. 3. на кп. бр. 7469 је објекат прерађивачке делатности -траговина на мало. Сви објекти на предметним парцелама планирани су за рушење. Катастарске парцеле које су у обухвату имају колско-пешчаве прилазе са Млинске улице.

Новопланирано стање. На новопланираној грађевинској парцели, насталој препарцелацијом кп. бр. 7465, 7466, 7467, 7468 и 7469 КО Лесковац, површине 1589,00м², лоцираној у Лесковцу у Млинској улици, у целини 28, блоку 2, према ППР-у 4 - „Центар-југ“ предвиђена је фазна изградња (две фазе градње) вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+4+Пс категоријеВ, класификационе ознаке 112222.

Идејним решењем грађевинска линија новопланираног објекта померена је са северне стране у односу на регулациону линију Млинске улице (кп. бр. 14306) за 0.3м до мах. 0.73м, док је у односу на регулациону линију Улице Пана Ђукића (кп. бр. 7761/2) померена за 0.18м до 0.90м. Вишепородични стамбено пословни објекат се позиционира на новопланираној грађевинској парцели са следећим удаљењима од граница суседних катастарских парцела:

- 0.3м до 0.73м у односу на северну међну линију - границу са Млинском улицом (кп. бр. 14306 КО Лесковац);

- 6.73 и 6.23м у односу на источну међну линију- границу са кп. бр. 7464 КО Лесковац;

- са јужне стране 11.85м у односу на међну линију -границу са кп. бр. 7471/2 КО Лесковац, 10.43м и 11.69м у односу на међну линију са кп.бр. 7471/1 КО Лесковац, 8.18м у односу на међну линију са кп. бр. 7470 КО Лесковац;

- 7.46м и 7.60м у односу на западну међну линију -границу са кп. бр. 7470, у односу на регулациону линију Улице Пана Ђукића (кп. бр. 7761/2) 0.18м до 0.90м.

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Планирани приступи локацији предвиђени су у складу са важећим УП-ом бр. УП-09/05/2021 од 09.05.2021. године израђеним од стране Бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг АЛЕКСАНДРА РАНЧИЋИЋ, ПР. МАРК16.

Колски прилаз грађевинској парцели предвиђен је са јавне површине, тј. са североисточне стране - са Млинске улице. Пешачки улаз на парцелу је у североисточном и западном делу грађевинске парцеле. Предвиђен је један колски улаз/излаз на грађевинској парцели у складу са прописаним условима од стране ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац". Колски прилаз парцели планиран је са контролисаним улазом и излазом, са светлосном саобраћајном сигнализацијом за наизменично кретање возила, с обзиром да се ради о прилазу за једносмеран саобраћај.

ОПИС КЛИМАТСКИХ УСЛОВА И ЗОНА СЕИЗМИЧНОСТИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на коме је предвиђена изградња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+4+ПС је раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта. Доминантни ветрови су из правца севера. При изградњи објекта потребно је обезбедити стабилност и безбедност суседних објеката.

ПРОГРАМСКЕ, ФУНКЦИОНАЛНЕ И ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Новопланирани вишепородични стамбено пословни објекат је спратности По+П+4+ПС.

Подрумска етажа објекта намењена је за паркирање и смештај техничких просторија и магацинске просторије, у приземљу објекат планиран је пословни простор - 15 локала различите намене (9 пословна простора и 6 супермаркета).

- I. фаза реализације градње - 11 локала : 8 пословна простора и 3 супермаркета;
- II. фаза реализације градње - 4 локала: 1 пословни простор и 3 супермаркета) Преостале етаже објекта намењене за организацију стамбеног дела објекта.

За нулту коту (± 0.00) усвојена је $+229.59\text{m}$, која представља коту тротоара испред објекта са северне стране.

Подрумска етажа објекта пројектована је на коти -3.40m (-226.19) у односу на референтну нулту коту терена ± 0.00 ($+229.59$). У функционалном склопу подрумска етажа за потребе прве фазе реализације садржи: гаражу организовану и подељену у два сектора- гаража „А“ капацитета 20пм и гаража „Б“ капацитета 26пм; техничке просторије- котларница и подстаница грејања; и вертикалне комуникације. У подрумској етажи друге фазе изградње објекта организоване су: гаража „Ц“ капацитета 10пм и магацинске просторије за локале. Бруто површина подрумске етаже I фазе градње износи 1076.84m^2 , док бруто површина подрумске етаже II фазе градње износи 316.21m^2 . Укупна бруто површина подрумске етаже вишепородичног стамбено пословног објекта (I и II фаза) износи 1393.05m^2 .

Приземна етажа објекта пројектована је на коти $+0.08\text{m}$ ($+229.67$) у односу на референтну нулту коту терена. У првој фази изградње у приземној етажи објекта пројектовано је 11 локала различите делатности, односно 8 локала са наменом пословни простор и 3 локала са наменом супермаркет; улазна зона за стамбени део објекта са вертикалним комуникацијама. Улази у локале предвиђени су са Млинске улице, док један део локала има организоване улазе из унутрашњости комплекса. Главни улаз у објекат намењен за стамбени део, предвиђен је са западне стране. У функционалном склопу приземне етаже објекта, у другој фази реализације, предвиђено је 4 локала од тога 3 локала са наменом супермаркет и 1 локал - пословни простор. Улази у локале предвиђени су из улице Млинске и Пана Ђукића, и из унутрашњости комплекса. Бруто површина приземне етаже I фазе градње износи 542.87m^2 , док бруто површина приземља II фазе градње износи 224.06m^2 . Укупна бруто површина приземља вишепородичног стамбено пословног објекта (I и II фаза) износи 766.93m^2 .

Прва етажа објекат намењена за становање пројектована је на коти $+5.48\text{m}$ ($+235.07$) у односу на референтну нулту коту терена. У функционалном склопу прве етаже, I фазе градње, организовано је 8 стамбених јединица различите структуре станова (1 једноипособан стан, 3 двособна стана, 1 трособан, 1 троипособан, и 2 четворособна стана), вертикалне комуникације(двокрако степениште и лифт) и ходничка комуникација. У функционалном склопу прве етаже, II фазе градње, организовано је 4 стамбених јединица различите структуре станова (3 двособна стана, 1 трособан) и ходничка комуникација. Бруто површина прве етаже, II фазе градње, износи 664.86m^2 , док бруто површина прве етаже, II фазе градње, износи 282.44m^2 . Укупна бруто површина прве етаже вишепородичног стамбено пословног објекта (I и II фаза) износи 947.30m^2 .

Друга, трећа и четврта етажа објекта пројектоване су са типском организацијом станова. У функционалном склопу типске етаже, I фазе градње, организовано је 8 стамбених јединица различите структуре станова (1 једноипособан стан, 3 двособна стана, 1 трособан, 1 троипособан, и 2 четворособна стана), вертикалне комуникације (двокрако степениште и лифт) и ходничка комуникација. У функционалном склопу типске етаже, II фазе градње, организовано је 4 стамбених јединица различите структуре станова (3 двособна стана, 1 трособан стан) и ходничка комуникација. Бруто површина типске етаже, I фазе градње, износи 664.86m^2 , док бруто површина типске етаже, II фазе градње, износи 282.44m^2 . Укупна бруто површина типске етаже вишепородичног стамбено пословног објекта (I и II фаза) износи 947.30m^2 .

Повучени спрат објекта пројектован је на коти $+17.00\text{m}$ ($+246.59$) у односу на референтну нулту коту терена. У функционалном склопу повученог спрата, I фазе градње, организовано је 8 стамбених јединица различите структуре станова (3 једноособна стана, 3 двособна стана, 1 трособан и 1 четворособна стана), вертикалне комуникације (двокрако степениште и лифт) и ходничка комуникација. У функционалном склопу повученог спрата, II фазе градње, организовано је 3 стамбених јединица различите структуре станова (1 двособан стан, 2 трособна стана) и ходничка комуникација. Бруто површина типске етаже, II фазе градње, износи 664.86m^2 , док бруто површина типске етаже, II фазе градње, износи 282.44m^2 . Укупна бруто површина типске етаже вишепородичног стамбено пословног објекта (I и II фаза) износи 947.30m^2 .

У архитектури и обликовању објекта доминира једноставна форма фасадних равни неутралних тонова (сведена бела маса објекта са тачкасто обликованим транспарентним површинама). Цео волумен објекта постављен је на приземној етажи транспарентне обраде фасаде ради остваривања ефекта „лебдења“, односно креирања неоптерећујуће физичке структуре за предметни простор. Основна интенција у обликовању била је стварање мирног и опуштајућег простора за живот станара и околину. На објекту су обликовани наглашени венци у складу са

архитектуром објекта Окружног суда.

Укупна висина објекта у највишој тачки (кота слемена) је +22.97м (+252.56) у односу на усвојену референтну нулту коту терена, и +21.58 (+251.17) и 241.42 (+251.01). Кота највише тачке фасадног платна је +18.12м (+247.72), док је кота венца повученог спрата +20.22м (+249.81) и са северне стране објекта +20.22 (+249.81), а са јужне стране објекта +20.22м (+249.81) у односу на усвојену референтну коту терена ±0,00м.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни рамовски систем са армиранобетонским стубовима 40/60цм, и армиранобетонским платнима д=20цм и 25цм и армиранобетонским пуним плочама д=18цм.

АБ стубови димензија 40/60цм су, у I фази реализације, постављени на осовинском размаку од 7.73м, 5.10м, 5.04м и 6.16м у подужном правцу, и у попречном правцу на 4.47м, 5.78м, 4.48м и 5.40м са међусобно укурћеним хоризонталним АБ гредама у оба правца за ослањање планираних армиранобетонских плоча д=16цм. АБ стубови димензија 40/60цм су, у II фази реализације, постављени на осовинском размаку од 7.56м, 5.15м, 5.05м и 3.14м у подужном правцу, и у попречном правцу на 5.78м и 4.48м са међусобно укурћеним хоризонталним АБ гредама у оба правца за ослањање планираних армиранобетонских плоча д=18цм.

Монолитна армиранобетонска међуспратна конструкција д= 18цм пројектована је изнад подрума, приземља и осталих надземних етажа.

Плафонска конструкција је приљубљена, у виду кречног малтера д=1.5цм.

Зидови објекта су зидови испуне:

- спољашњи фасадни зидови су од опекарских блокова 20цм,

- унутрашњи зидови су од опекарског блока д=10цм и д=20цм.

Кровна конструкција објекта је планирана као вишеводна дрвена кровна конструкција изнад повученог спрата. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Планиран је кровни покривач од трапезастог лима. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Унутрашња обрада.

Зидови. Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу и кухињи. У купатилу, као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини од 85 цм од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

Подови. Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на свим пресецима графичког прилога Идејног решења. За усвојене подне облоге (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичком прилогу пројектне документације пројекта архитектуре дела. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима.

Плафони. Плафонске конструкције су приљубљене, израђене од кречног малтера дебљине 1.5 цм. Плафони свих просторија у приземљу и на спратовима се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

Спољашња обрада

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве кнауф клебеспакхтел д=0.5цм, полистирен плоче д=12цм, кнауф клебеспакхтел д=0.5цм, кнауф кати д=0.5цм према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта и у 3д моделу. По целом обиму објекта, а у ширини слоја стиропора уграђује се »3« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на улловима зграде и на улловима код улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »Л« профила 30/30 мм. Прилаз и стазе око објекта су изведене са бехатон плочама преко одговарајућих слојева који ће се дати у предмеру грађевинско-занатских радова. Лежећи олупци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима д=0.55 мм.

Изолација. Објекат се комплетно термички и хидро изолује, у складу са наменом и прописима.

Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод контра плоче предвиђена је хидроизолација - варени кондор 3 у складу са графичким прилозима. Објекат се обезбеђује од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем (трапезастим лимом).

Столарија. Спољашња и унутрашња столарија објекта је планирана ПВЦ И АЛУ столарија са термо прекидом и трослојним стаклом.

ПАРКИРАЊЕ

Идејним решењем за изградњу вишепородичног стамбео пословног објекта спратности По+П+4+ПС, обезбеђено је за потребе становања за I фазу изградње вишепородичног стамбено пословног објекта 40пм за 40 станова, и за II фазу изградње 19 пм за 19 стамбених јединица. За потребе становања обезбеђен је укупан број паркинг места је 59 пм.

За потребе дела објекта који има намену пословање, обезбеђено је за I фазу изградње објекта 7пм: и то за локале који имају намену пословни простор-локал 1,5,6,7,8,9,10,11 (према нормативу за паркирање за пословни простор потребно је обезбедити 1пм/ 60м) 3пм, и за локале 2,3,4 који имају намену супермаркет 4пм (према нормативу за паркирање за супермаркет потребно је обезбедити 1пм/ 80м²). За II фазу реализације

градње објекта и то за планиране локале који имају намену пословни простор и супермаркет обезбеђено је 2пм. Укупан број паркинг места за пословни део вишеспородичног стамбено пословног објекта је 9пм.

Идејним решењем је планирано паркирање отвореног типа у партеру и затворено у подземној гаражи објекта. У партеру је обезбеђено је укупно 13пм. У подземној етажи објекта обезбеђено је 56 паркинг места. Посматрано по фазама у првој фази реализације предвиђено је паркирање возила у подземној гаражи која је подељена по секторима: гаража „А“ капацитета 20пм и гаража „Б“ капацитета 26пм, и отворено паркирање у партеру капацитета 13пм; док је у другој фази реализације планирано паркирање у подземној гаражи „Ц“ капацитета 10 пм. У првој фази реализације укупно је обезбеђено 59 паркинг места и у другој фази 10пм. Укупан остварен број паркинг места за потребе новопланираног вишеспородичног објекта је 69пм. Од укупног броја паркинг места обезбеђено је 4 паркинг места за особе са посебним потребама (5.88% од укупног броја паркинг места). Идејним решењем обезбеђено је укупно 69 паркинг места у складу са УП-ом и Планом генерелне регулације 4.

До паркинг места у подземној гаражи се долази двосмерном рампом заштићеном од замрзавања која има 15% пад.

Димензије паркинг места су одређене у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) и 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).

ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Све инсталације у објекту биће пројектоване на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

ИНСТАЛАЦИЈЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Прикључење новопланираног објекта на постојећу водоводну мрежу вршиће се према условима ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 131/2020-9422/1 од 22.12.2020. године.

Водовод - потребе објекта за водом - I ФАЗА

а) Санитарна вода - Стамбени део

	НАЗИВ САНИТАРНОГ ОБЈЕКТА	Пречник прикључка	Број КОМАДА	ЈО по КОМАДУ	ЈО УКУПНО
1.	чесма	ДН15	0	1.00	0.00
2.	умиваоник	ДН15	55	0.50	27.50
3.	судопер	ДН15	40	1.00	40.00
4.	када	ДН15	0	1.00	0.00
5.	WC шоља	ДН15	55	0.25	13.75
6.	туш када	ДН15	40	0.50	20.00
7.	биде	ДН15	10	0.25	2.50
8.	машина за прање веша	ДН15	40	1.00	40.00
9.	прокадеро	ДН15	0	1.00	0.00
10.	виндабон	ДН15	0	1.00	0.00
11.	писоар	ДН15	0	0.25	0.00

12.	Ел. бојлер од 10 л	ДН15	20	0.25	5.00
13.	Ел. бојлер од 95 л	ДН15	40	2.00	80.00
14.	баштенски хидрант	ДН20	0	8.00	0.00
УКУПНО:					228.75

$$Q_{\max} = 0,25 \times V \times \Sigma J_0$$

$$Q_{\max} = 3.78 \text{ л/с}$$

а) Санитарна вода - пословни део I ФАЗА

	НАЗИВ САНИТАРНОГ ОБЈЕКТА	Пречник прикључка	Број КОМАДА	ЈО по КОМАДУ	ЈО УКУПНО
1.	чесма	ДН15	0	1.00	0.00
2.	умиваоник	ДН15	13	0.50	6.50
3.	судопер	ДН15	0	1.00	0.00
4.	када	ДН15	0	1.00	0.00
5.	WC шоља	ДН15	13	0.25	3.25
6.	туш када	ДН15	0	0.50	0.00
7.	биде	ДН15	10	0.25	2.50
8.	машина за прање веша	ДН15	0	1.00	0.00
9.	прокадеро	ДН15	0	1.00	0.00
10.	виндабон	ДН15	0	1.00	0.00
11.	писоар	ДН15	0	0.25	0.00
12.	Ел. бојлер од 10 л	ДН15	13	0.25	3.25
13.	Ел. бојлер од 70 л	ДН15	0	2.00	0.00
14.	баштенски хидрант	ДН20	0	8.00	0.00
УКУПНО:					15.50

$$Q_{\max} = 0,25 \times V \times \Sigma J_0 \quad Q_{\max} = 0.98 \text{ л/с}$$

б) Противпожарна вода - I ФАЗА

Хидрантска мрежа димензионисана је за једновремени рад два унутрашња противпожарна хидранта ДН52 са секундарним изливом $Q=2 \times 2,5=5$ л/с.

ТОПЛИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

Предметни објекат је предвиђен за прикључење на даљински систем грејања. Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ЈКП „Топлана“ Лесковац бр. 6834 од 25.12.2020. године.

ГАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

Предметни објекат није предвиђен за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу. *ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА*

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према условима "ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ" а.д. Београд Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Лесковац, бр. Д.10.02-390027/1 од 31.12.2020. године. Планирано је прикључење вишепородичног стамбеног објекта на електродистрибутивну мрежу- ТС 10/0,4кV „Дечји диспанзер“.

- Електроенергетске инсталације, којима се обухвата инсталација осветљења и утичница, инсталације система вентилације и хидротехничких инсталација и инсталација заштите и уземљења.

Потребни капацитети за електро мрежу:

- Телекомуникационе инсталације; којима се обухватају инсталације телефона и интерфона и финална дистрибуција ртв сигнала.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Приликом пројектовања објекта у потпуности је поштована законска регулатива, одговарајући техничких правилници, прописи, стандарди и техничке препоруке из предметне области.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

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

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Идејним решењем планирана је фазна изградња вишепородичног стамбено пословног објекта и то кроз две фазе. У првој фази реализације планирана је градња вишепородичног стамбено пословног објекта категорије В, класификационе ознаке 112222, спратности По+П+4+ПС на делу грађевинске парцеле површине 1168.00м². У другој фази, односно етапи градње предвиђена је доградња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+4+ПС на делу грађевинске парцеле површине 421.00м². Прва фаза изградње је потпуно независна од друге фазе, док је реализација друге фазе условљена изградњом објекта у првој фази. У првој фази су планирани улаз у стамбени део објекта, улаз у гаражу, колски прилаз, контејнери за смештај отпада и вертикалне комуникације - централно степениште и лифт. Фазност изградње ће омогућити засебно прибављање грађевинске дозволе за другу фазу у било ком тренутку (с обзиром на то да изградња друге фазе односно почетак извођења радова на другој фази није дефинисан). Фазном изградњом оставља се могућност инвеститору да у току градње прве етапе, или по завршетку изградње прве етапе отпочне са изградњом друге етапе, или ако се створе услови да отпочне изградњу обе фазе истовремено.

Нумерички приказ параметара уз технички опис

Предрачунска вредност радова на изградњи објекта:

- предрачунска вредност радова без ПДВ-а: 269.568.000,00 динара
- вредност ПДВ-а на цену без ПДВ-а 20%: 67.392.000,00 динара

- предрачунска вредност радова са ПДВ-ом: 336.960.000,00 динара

Таблица површина новопланираног вишепородичног стамбено пословног објекта

ОБЈЕКАТ	БРГП	БРУТО ПОВРШИНА	НЕТО ПОВРШИНА/ СА	ХОРИЗОНТАЛНА
Вишепородични		ПОДРУМОМ	КОРИСНА ПОВРШИНА	ПРОЈЕКЦИЈА ОБЈЕКТА

I ФАЗА	3867.17м ²	4944.01м ²	4296.35м ² /4167.45м ²	664.86м ²
II ФАЗА	1636.17м ²	1952.47м ²	1628.80м ² /1579.93м ²	282.44м ²
УКУПНО	5503.43м ²	6896.48м ²	5921.44м ² /5743.79м ²	947.30м ²

Компаративни приказ урбанистичких параметра из УП-а и остварених параметара Идејним решењем

Врста параметра	Параметри предвиђени УП-ом	Параметри остварени Идејним решењем
ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ П1	1589.00м ²	1589.00м ²
ПОВРШИНА ХОРИЗОНТАЛНЕ ПРОЈЕКЦИЈЕ ОБЈЕКТА	947.30м ²	947.30м ²
	664.86 м ² - I фаза	664.86 м ² - I фаза
	282.44 м ² - II фаза	282.44 м ² - II фаза
БРГП	5503.43м ²	5503.43м ²
	3867.17м ² - I фаза	3867.17м ² - I фаза
	1636.17м ² - II фаза	1636.17м ² - II фаза
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	59.61%	59.61%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	3.46	3.46
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	9.17%	9.17%
	145.71м ²	145.71м ²
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	По+П+4+ПС	По+П+4+Пс
	По+П+4+ПС - I фаза	По+П+4+Пс - I фаза
	По+П+4+ПС - II фаза	По+П+4+Пс - II фаза
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	69 пм 59 - I фаза	69 пм 59 - I фаза
	10 - II фаза	10 - II фаза

IX. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу и напмени у склопу Главне свеске (Преглед урбанистичких параметара реализације прве фазе) за реализацију прве фазе **54,30%**

X. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу и напмени у склопу Главне свеске (Преглед урбанистичких параметара реализације прве фазе) за реализацију прве фазе **2,65**

- XI. **ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу и напмени у склопу Главне свеске (Преглед урбанистичких параметара реализације прве фазе) за реализацију прве фазе **укупан број паркинг места 59**
- XII. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту: По+П+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат)

XIII. **ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу

XIV. **БРУТО ПОВРШИНА:**

Према идејном решењу I фаза

-Укупна бруто површина подрума:	1.076,84m ²
-Укупна бруто површина приземља:	542,87m ²
-Укупна бруто површина првог спрата:	664,86m ²
-Укупна бруто површина другог спрата:	664,86m ²
-Укупна бруто површина трећег спрата:	664,86m ²
-Укупна бруто површина четвртог спрата:	664,86m ²
-Укупна бруто површина повученог спрата:	664,86m ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА:	4.944,01m²

Према напмени у склопу Главне свеске (Преглед урбанистичких параметара реализације прве фазе) за реализацију прве фазе:

ПБРУТО ХОРИЗОНТАЛНЕ ПРОЈЕКЦИЈЕ =862,86m²

БРГП НАДЗЕМНО =4.218,17m²

БРГП СА ПОДРУМОМ =5.295,01m²

Задржавају се објекти бр.1 (П+1....153m²) и бр. 3 (П...45m²) на парцели бр.7469 КО

Лесковац, који су планирани за рушење приликом реализације II фазе и исти улазе у обрачун урбанистичких параметара (напред наведених) код реализације I фазе изградње која је предмет ових локацијских услова.

XV. **РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XVI. **РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:**

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XVII. **МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:**

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XVIII. **ВИСИНСКЕ КОТЕ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XIX. **КРОВ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XX. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.)** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXI. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** Према идејном решењу - у оквиру предметних парцела, без усмеравања према

суседним парцелама

XXII. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угозити суседне парцеле и објекти на њима

XXIII. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ** Према идејном решењу и напмени у склопу Главне свеске (Преглед урбанистичких параметара реализације прве фазе) за реализацију прве фазе

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ=145,71m²

ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 9,17%

XXIV. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** I фаза

XXV. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални

XXVI. **ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXVII. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле

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

XXIX. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА**

XXX. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** ///

XXXI. **УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 09/2022 од 01.02.2021.год.;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључен 80.0.0.0-D-10.02-57128-22, заводни бр. 2460800-Д.10.02.-57128/2-22 од 14.02.2022. год.;
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА: Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. А334-38809/3-2022 од 10.02.2022.год.;
- ЈКП ТОПЛАНА ЛЕСКОВАЦ: Услови ЈКП Топлана Лесковац, бр. ROP-LES-25399-LOC-5/2022, потписани електронским потписом дана 07.02.2022.год. од стране Новице Стојановића;
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: У вези са условима - обавештење, знак 364/22 од 07.02.2022.године. У склопу урбанистичког пројекта приложени су услови бр. 1845/20 од 16.06.2020.;
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: У вези са условима - обаве 09.18, бр. 217-1510/22 од 03.02.2022.године у коме је, између осталог, наведено, да се издати Услови у погледу мера заштите од пожара под 09.18 бр 217-15925/21 од 28.10.2021. године сматрају важећим;
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: Одговор на допис бр. 22/1-03 од 11.01.2021.године, заведен под бројем 22/2-

од 29.01.2021.год. (приложен у склопу урбанистичког пројекта).

XXXII. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ 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). УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ С ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;**
- 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).

XXXIII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од јула 2021.год., урађено од стране бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг Александра Ранчић, ПР. "МАРК 16", Краља Петра Првог бр. 16/8, Лесковац;
- 0. Главна свеска, бр. 0- MARK-29/07/2021;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. 01- MARK-29/07/2021;
- Одговорно лице пројектанта: Александра Ранчић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре:

Александра Ранчић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 R025 18.

XXXIV. 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.

XXXV. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ

ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И

ДОСТАВИТИ УГОВОР О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЗАКЉУЧЕН СА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈОМ СРБИЈЕ, ОГАНКОМ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ,

Сходно чл. 53 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗволу ПРИЛОЖИТИ:

1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;

2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;

3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат;

4) за објекте категорије "Г": пројекте одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат.

Сходно чл. 53а 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, 9/2020 и 52/2021) **обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела у складу са законом.**

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради **пројекта за грађевинску дозволу** у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („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, 9/2020 и 52/2021).

Сходно члану 8ђ. 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, 9/2020 и 52/2021), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б 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, 9/2020 и 52/2021).

XXVI. 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.

XXVII. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тарифни бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$(4.944,01\text{m}^2 \times 89,43\%) \times 100 \text{ дин./m}^2 + (4.944,01\text{m}^2 \times 4,57\%) \times 87 \text{ дин./m}^2 + (4.944,01\text{m}^2 \times 6,00\%) \times 127 \text{ дин./m}^2 = \mathbf{499.473 \text{ динара}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издате услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-25399-LOCH-5/2022.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.