



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-6207-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-143/22-02

Датум: 19.04.2022.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву предузећа "BM INVEST GROUP" ДОО Лесковац, ул. Учитеља Јосифа бр.1/Зрји је поднет преко пуномоћника Ивана Костића из Ниша, ул. Булевар Немањића 87/48, 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), Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу (“Службени гласник града Лесковца”, бр. 33/19) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4 у Лесковцу, на КП бр. 5824 КО Лесковац (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-415/21-02 од 17.02.2022.год.), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбеног објекта,
спратности По+П+4 у Лесковцу, на КП бр. 5824 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-415/21-02 од 17.02.2022.год., издата од стране ГУ града Лесковца, Одељење за урбанизам;
- Катастарско-топографски план урађен од стране ГЕО-ЈОВИЋ ПР, ул. Бабичког Одред бб, локал 1, Лесковац.

II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС”, бр. 68/2019):

-Орган је надлежан за поступање по захтеву..... ДА;

-Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке..... ДА;

-Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев..... ДА.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. гласник РС”, бр. 68/2019):

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-5114/2022 од 15.03.2022.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-158/2022 од 15.03.2022.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање.

IV. 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) и садржај података о површини парцеле преузет са сервисне магистрале (приложен у предмету ROP-LES-6207-LOC-1/2022.

У склопу преузетог документа "Претрага по броју парцеле" од 15.04.2022.год., површина КП бр. 5824 КО Лесковац је П=841,00m²;

Према урбанистичком пројекту и идејном решењу површина грађевинске парцеле је 834,00m².

V. **ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ** Предметна КП бр.5824 КО Лесковац
испуњава услов за грађевинску парцелу.

VI. **ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:**

ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ СПРОВЕСТИ ПАРЦЕЛАЦИЈУ РАДИ ИЗДАВАЊА ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ - ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

VII. **СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ:** ///

VIII. **ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ** Исвему према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране ГЕО-ЈОВИЋ ПР, ул. Бабичког Одреда бб, локал 1, Лесковац;

IX. **ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА**
Планирано је уклањање свих постојећих објеката.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

X. **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

станованост или за повремено боравање;

Додатни критеријум: преко 2.000 м² или П+4+Пк (ПС);

Класификациони број: 112222;

Категорија: "В";

Учешће у укупној површини објекта: 100%.

XI. **ПЛАНСКИ ОСНОВИ** Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) и Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4 у Лесковцу, на КП бр. 5824 КО Лесковац (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-415/21-02 од 17.02.2022.год.).

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

Предметна КП бр. 5824 КО Лесковац налази се у обухвату Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19). Према наведеном планском документу, парцела припада урбанистичкој целини 16 - јужни део блока 34 и подцелини 16с3.

Намена земљишта по планском документу:

-Већи део предметне парцеле - вишепородично становање са пословањем - површина остале намене;

-Мањи део катастарске парцеле (источни део) припада површини јавне намене - планирана саобраћајница;

-Заштитни пружни појас-површина јавне намене.

Спровођење планског документа на предметној локацији:

Према урбанистичком пројекту - УП 29

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције према смерницама важећег Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Правила уређења и грађења у Плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Правила у Плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату Плана, а друга (појединачна и посебна правила) само за поједине намене предвиђене Планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

- општинских правила за парцелацију,
- општинских правила за регулацију и
- општинских правила за изградњу.

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

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Правила парцелације	<p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општинских правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	
Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
Грађевинска линија	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворашту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта</p>

	или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Грађевински објект се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије.
ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину; -забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперционица и сл.; -на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.
Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) у непрекинутом низу - објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објект додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објект додирује све четири линије грађевинске парцеле. Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и постојећих објекта на парцели. -Уколико објект има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише ½ спратне висине од нулте коте,

	3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, ката приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<p>На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.) који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>
Грађевински елементи објеката	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. <p>Испади на објекту (еркери, докати, балјони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
Отворене спољне степенице	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
Грађевински елементи испод коте тротоара	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз</p>

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

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Урбанистичка целина 16/Део Блока 34 јужни део - П= 5,00 ha

Граница: налази се између осовина, ул.Страхињића Бана, ул.28.у.Булевара Особођења, и осовине железничке пруге Београд- Скопље.

Намена: пословање, вишепородично становање са пословањем.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити на грађевинској парцели, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Вишепородично	70m ²	1
	Породично	стан	1
	Банка, здравствена, пословна, образовна или		1

Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	административна установа	70m ²	
	Трговина на мало	100m ²	1
	Угоститељски објекат	8 столица	1
	Хотелијерска установа	10 кревета	1
	Позориште, биоскоп	30 гледалац	1
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10
	Спортеки објекти	40 гледалаца	1

3.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, као и услови за њихово прикључење

3.3.2. Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре

3.3.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Заштита јавне железничке инфраструктуре

-У инфраструктурном појасу од 25m рачунајући од осе колосека предметне железничке пруге, не планира се изградња нових објеката који нису у функцији железничког саобраћаја.

-У заштитном пружном појасу, на удаљености 50m од осе колосека предметне пруге, не планирају се објекти у којима се користе експлозивна средства, индустрија хемијских и експлозивних производа, постројења и други слични објекти.

-На основу Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/12-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14) „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. као ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објеката, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви остали елементи за изградњу објеката, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. кроз обједињену процедуру.

Пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8m, у насељеном месту 6m, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, стајалишта, распуница, путних прелаза и слично) који обухвата све техничко-технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута.

Инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25m, рачунајући од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100m, рачунајући од осе крајњих колосека.

3.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе зависи од врсте и намене објекта.

Табела 20 – Неопходан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта у зависности од намене објекта

Намена објекта	Приступ јавној саобраћајној површини	Водовод	Канализација – одвођење отпадних и атмосферских вода	Електроенергетска инфраструктура	Јавна расвета
Објекти јавне					

намене	+	+	+	+	+
Објекти пословања	+	+	+	+	+
Породични стамбени објекти	+/преко приватног пролаза мин.ширине 2,5m	+	+	+	-
Вишепородични стамбени објекти	+	+	+	+	+

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Општа правила грађења на грађе винском земљишту

У планиране површине остале намене спадају становање- породично и вишепородично, пословање, становање са пословањем, пословање са становањем и пословање са вишепородичним становањем, комплекс верског објекта.

4.1.1. Становање

Површине за становање представљају зоне одређене за изградњу стамбених објеката и објеката за задовољење свакодневних потреба становника тих зона, као и пословних садржаја, односно делатности, које су функционално и еколошки примерене зони становања.

Површине за становање се могу планирати за породично и вишепородично становање (са бројем стамбених јединица, у складу са Уредбом о класификацији објеката).

Намене компатибилне становању су објекти пословно-комерцијалне намене, који испуњавају функционалне и еколошке критеријуме (не генеришу велико саобраћајно оптерећење и не изазивају угрожавање животне средине);

- објекти за управу, образовање, здравствену, социјалну и дечју заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине;
- верски објекти;
- саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја;

Табела 24 - општи услови за вишепородично становање

Општи услови за вишепородично становање - претежна намена вишепородично становање	
Минимална површина парцела за вишепородично становање	-за постојеће изграђене вишепородичне објекте задржава се парцела под објектом -грађевинска парцела за нову изградњу објекта вишепородичног становања је..... 600,0m ²
Минимална ширина фронта парцеле:	-за слободностојеће стамбене објекте16,00m -за објекте у прекинутом низу12,00m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- У складу са графичким прилогом; - Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 m; - Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00 m уколико се објекат на суседној парцели налази на међи растојање од међе је 5.00 m
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине- постојећих улица; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	60%
Спратност и висина објеката	- пет до седам надземних етажа (По+П+4 до По+П+6) у зависности од величине парцеле

	<p>Максимална кота венца за спратност По+П+4 – 16,5 m; максимална кота слемена 18,00 m</p> <p>Максимална кота венца за спратност По+П+5 – 19,5 m; максимална кота слемена 21,00 m</p> <p>Максимална кота венца за спратност По+П+6 – 22,5 m; максимална кота слемена 24,00 m</p>
Однос површине парцеле и спратности објекта	<p>За грађевинске парцеле површине од 600,0m² – спратност По+П+4</p> <p>За грађевинске парцеле површине од 1000,0m² и више – спратност По+П+6</p>
Ограде	<p>- По правилу грађевинске парцеле вишепородичног становања се не ограђују.</p> <p>У случају директног контакта са парцелама намене породичног становања парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање</p>

4.2. Посебна правила грађења по целинама

Обухват Плана је подељен на урбанистичке целине означене бројевима од 1- 16 (целина 16 је део блока 34). Свака урбанистичка целина подељена је на типичне подцелине са ознакама карактеристичним за одређену, односно претежну намену.

16. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 16 – ЈУЖНИ ДЕО БЛОКА 34

Једну од значајнијих измена у овом Плану управо представља прерађени План детаљне регулације за Блок 34 – јужни део, који сада представља целину 16, подељену на карактеристичне подцелине. Овај простор предвиђен је за разраду урбанистичким пројектом или урбанистичким пројектима у складу са условима из Плана за намену вишепородичног становања са пословањем.

16с - вишепородично становање са пословањем

16е – пословање

16з - јавне блоковске површине/просторно пејзажни објекти у функцији заштите од саобраћаја

Подцелина – 16с3 – вишепородично становање са пословањем

Ова подцелина, ограничена је улицом Марка Краљевића са источне стране, са северне постојећом улицом, а са јужне планираном улицом. Са западне стране граничи се са прилазом који се завршава окретницом и комплексом бензинске пумпе.

Површина подцелине 16с3 је око 3900,00 m². Објекти који се налазе у овој подцелини намене су породично становање или пословање. У великом проценту објекти су слабог бонитета у виду надстрешница и објеката монтажног типа, спратности П (једна надземна етажа), и пар објеката П+Пк (приземље и поткровље). Објекти се задржавају до привођења простора намени и дозвољена је њихова санација и текуће одржавање.

Овај простор предвиђен је за разраду урбанистичким пројектом или урбанистичким пројектима у складу са условима из Плана за намену вишепородичног становања са пословањем.

Претежна намена: - вишепородично становање и пословање.

Компатибилне намене: према табели основних и компатибилних намена.

Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле

грађевинска линија у складу са графичким прилогом

- Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 m;

- Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00 m; уколико се објекат на суседној парцели налази на међи растојање од међе је 5.00 m.

дозвољена је изградња стамбеног блока, односно објеката у низу

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- Индекс заузетости: максимално 60%;

Приступ на парцелу и паркирање

- Приступ на парцеле обезбедити са јавне површине, улица северно од подцелине, јужно из планиране улице и из улице Краљевића Марка.

- Паркирање обезбедити према прописима у складу са конкретном наменом, према табели 18 . – Нормативи за паркирање по наменама (објектима).

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

-Највећа дозвољена спратност је По+П+4 (подрум, приземље и четири спрата/пет надземних етажа);

Максимална кота венца – 16,5 m;

максимална кота слемена 18,00 m

Ограђивање: по правилу парцеле вишепородичног становања према регулацији се не ограђују;

грађевинске парцеле различитих власника могу се међусобно ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном висине до 1,40m према намени пословање; изузетно се могу оградити и према постојећој намени породично становање транспарентном оградом до потпуне реализације планиране намене.

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

5.3. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса, са смерницама за њихову израду

Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом, правилницима који регулишу конкретну област и прибављеним условима надлежних предузећа, а у складу са процедуром за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној законом.

Поменуте интервенције могу обухватити и побољшање техничке опремљености објекта (термичка и звучна изолација), недостајуће прикључке на градске комуналне системе, и доградњу (адаптацију) поткровне етажне искључиво у границама габарита објекта.

За објекте који се налазе на траси саобраћајнице дозвољено је текуће одржавање до привођења простора намени.

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и приказани су на графичком прилогу бр. 10 - Начин спровођења плана. На овом графичком прилогу означене су стечене урбанистичке обавезе, односно Урбанистички пројекти који су израђени и потврђени од стране Одељења за урбанизам, који су делимично или у целости спроведени, односно реализовани.

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

ЦЕЛИНА 16

УП 29 - Урбанистички пројекат за подцелину – 16 с3

Површина обухвата: минимална једнака минималној површини грађевинске парцеле предвиђене за вишепородично становање 600,00m² максимално максимално једнака површини целог грађевинског блока, односно целини 16 с3, око 3746,95 m².

Претежна намена: - вишепородично становање и пословање.

Компатибилне намене: према табели основних и компатибилних намена.

Катастарске парцеле и делови који су у обухвату простора за Урбанистичког пројекта/пројектима: КП бр. 5821, 5822, 5823, 5824, 5815/3, 5815/2, 5814/3, 5814/5, 5825, 5826, 5827, 5828, 5829, 5830, 5831, 5832, 5833/2, 5833/3, КО Лесковац.

Правила уређења и грађења: према смерницама из поглавља 4.2. Посебна правила грађења по целинама Целина 16, подцелина 16 с3 – вишепородично становање и пословање.

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4 у Лесковцу, на КП бр. 5824 КО Лесковац (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-415/21-02 од 17.02.2022.год.)

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1 УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ЗАКОНА, ПЛАНА И СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Изменама и допунама Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца", број 33/19), КП број 5824 КО. Лесковац, се налази у урбанистичкој целини 16-јужни део блока 34, у подцелини 16с3.

Планом дефинисана намена земљишта је вишепородично становање са пословањем за већи део парцеле. Мањи део катастарске парцеле (источни део) планиран је за површину јавне намене -саобраћајницу.

Услови за формирање грађевинске парцеле прописују да грађевинска парцела мора бити најмање површине 600м², мора имати правилан облик квадрата или правоугаоника са приближним односом страница 1:1, 1:2, 1:3. Може имати и облик трапеза, али да задовољи све остале параметре.

Планом се препоручује израда урбанистичког пројекта за цео обухват подцелине. Уколико се урбанистички пројекат израђује за део подцелине, обавезно се приказује ситуационо решење за целу подцелину, односно шира ситуација. Однос формиране грађевинске парцеле у односу на остали део целине/подцелине мора бити такав да се не могу оставити катастарске парцеле које немају услов да самостално или са остатком катастарских парцела формирају грађевинску парцелу.

Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину.

Правила грађења вишеспородично становање са пословањем, у подцелини 16с3:

- Претежна намена - вишеспородично становање са пословањем;
- Положај објеката на парцели- у непрекинутом низу, у прекинутом низу, слободностојећи, полуатријумски и атријумски;
- Минимална површина грађевинске парцеле за нову изградњу 600м²;
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је 16.0м за слободностојеће објекте и 12.0м за објекте у прекинутом низу;
- Максимални индекс заузетости 60%,
- Спратност објеката - мах. По+П+4,
- Висина објеката је планом дефинисана кроз максималну коту венца и максималну коту слемена,
- Максимална кота венца 16.5м,
- Максимална кота слемена 18м,
- Минимално 10% уређених зелених површина.

Планом су дефинисана правила грађења за намену вишеспородично становање са пословањем су дата у Табели 2. кроз преглед најбитнијих урбанистичких параметара.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
дефинисани Изменама и допунама Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца", број 33/19)	
Зона	Целина 16, подцелина 16с3, блок 34
Планирана намена	Претежна намена вишеспородично становање са пословањем
Индекс заузетости	Макс 60%
Спратност објекта	По+П+4
Типологија објеката	Дозвољене све врсте типологије (у непрекинутом низу, у прекинутом низу, слободностојећи, полуатријумски и атријумски)
Минимална површина грађевинске парцеле	600м²
Најмања ширина парцеле	16м за слободностојеће, 12м за објекте у прекинутом низу
Уређене зелене површине	10%

Паркирање	1ПМ на 70м ² , за вишепородично становање
-----------	--

Табела бр.2 Урбанистички параметри дефинисани планом генералне регулације

Типологија објекта је дефинисана у складу са могућностима из плана и у складу са анализом микролокације на нивоу поделеине 1бс3. Суседне парцеле са северне стране (укупно 3 катастарске парцеле), могу да формирају грађевинску парцелу у складу са планом (мин. 600м²). Избор типологије објекта као објекта у низу је одабран, због рационалног и економичног коришћења како предметене тако и суседних парцела, како је приказано на графичком прилогу Приказ шире околине 02.

2.2 НАЧИН КОРИШЋЕЊА ОБЈЕКТА У СКЛАДУ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ

Циљ урбанистичке анализе је да провери и сагледа просторне и планске могућности за реализацију вишепородичног стамбеног објекта на КП број 5824 К.О. Лесковац.

Планирана изградња објекта стамбене намене, дефинисана је као планска могућност, односно претежна намена у поделеини 1бс3.

Планом генералне регулације су утврђене претежне и компатибилне намене.

Претежна намена је вишепородично становање са пословањем, док је компатибилност дата табеларно.

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

Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
Пословање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

Табела бр.3 Табела компатибилности

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

Предложено урбанистичко и идејно решење усклађено је и са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС”, број 22/2015), је прописана класификација објеката према намени, функционалним и структуралним карактеристикама, и степену утицаја на окружење, с обзиром на ризике везане за изградњу и експлоатацију. Планирани објекат је класификације 100% 112221 Б. (Табела бр.4).

Намена и назив по УП-у	Класификација по Правилнику				
Стамбени објекат за више породично становање	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	преко 2.000м ² или П+4+Пк(Пс)	112222	В

Табела бр.4 Класификација објекта

2.3 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

КП број 5824 КО Лесковац		
	Намена	Вишепородично становање
ПОВРИНА	Површина грађевинске парцеле	834м ²
	Површина под објектом (хоризонтална пројекција)	500.38м ²
	Површина под објектом (приземље)	449.53 м ²
	Уређене зелене површине	135.47м ²
	Пешачке стазе	71.65м ²
	Саобраћајне (манипулативне) површине и паркинг	148.76м ²
ОБЈЕКАТ	планирани	Број објеката на грађевинској парцели
		1

	Спратност		По+П+4
	Објекат	БРГП (м ²) укупно	3065.46м ²
УКУПНО	Индекс изграђености		2.87
	Индекс заузетости (искоришћености)		59.99%
	Број паркинг места		26
	Процент зелених површина		16.24%

Табела бр.5 Урбанистички параметри остварени предложеним решењем

Упоредни приказ параметара ПГР-а и УП-а		
Урбанистички параметри	ПГР	Урбанистички пројекат
БРГП	Није дефинисан	2393.14 м ²
Индекс изграђености (И)	Није дефинисан	2.87
Индекс заузетости (З)	Мах 60%	59.99%
Спратност објекта	По+П+4	По+П+4
Висина	Максимална кота венца 16.5м Максимална кота слемена 18.0м	
Процент зелених површина	10%	16.24%
Број паркинг места	1 ПМ на 70 м ² , на грађевинској парцели изван површине јавног пута 5% од укупног броја ПМ за лица са посебним потребама	26

Табела бр.6 Урбанистички параметри - упоредна табела

2.4 ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПОЛОЖАЈ У ОДНОСУ НА ОКРУЖЕЊЕ

Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4 пројектован је у Лесковцу, на к.п.бр. 5824 К.О. Лесковац. Са северозападне стране парцела се граничи са к.п.бр. 5823, са југозападне са парцелама к.п.бр. 5815/1 и 5815/3 и са југоисточне са к.п.бр. 5825, које су у приватном власништву. Са североисточне стране парцела належе на к.п.бр. 5806 - улицу Марка Краљевића, која представља и излаз парцеле на јавну површину.

Површина к.п. бр. 5824 К.О. Лесковац, која представља и грађевинску парцелу, износи 834.00м².

Колски приступ парцели, предвиђен је са североисточне стране, са улице Марка Краљевића. Пешачки прилаз обезбеђен је са североисточне и југозападне стране. На парцели је обезбеђен довољан број паркинг места. Потребно је 26 паркинг места, по критеријуми једно паркинг место за 70м² нето површине стамбеног простора (34 станова укупне јурисне површине 1810.56м²). Пројектована су 26 паркинг места, од тога 16 паркинг места у подземној гаражи и 10 паркинг места у партеру.

Предвиђено је и 135.47м² зелених површина у директном контакту са тлом, што износи 16.24% површине грађевинске парцеле, а у складу са планским документом (предвиђено минимално 10%).

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Избор локације за планирани објекат становања извршен је на основу анализе непосредног окружења и економске исплативости планираног садржаја. На одабир је утицала и позиција саме парцеле, која је повољна за будуће функционисање планираног објекта у оквиру реализованог и планираног садржаја у непосредном и ширем окружењу.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта је плански дефинисан у зависности од намене објекта. За вишепородичне стамбене објекте неопходан степен комуналне опремљености подразумева: приступ јавној саобраћајној површини, водовод, канализација (одвођење отпадних и атмосферских вода), електроенергетска инфраструктура и јавна расвета.

3.1 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Саобраћај

Источна страна граница урбанистичког пројекта, као и подцелине 1бц3, дефинисана је улицом Марка Краљевића која се планира у профилу од 10.50м са тротоаром од 3.0м са стране предметне локације.

Део катастарске парцеле број 5824 К.О. Лесковац, се одваја за саобраћајну површину, чиме новоформирана грађевинска парцела има излаз на јавну површину - са источне стране у целој дужини. Са западне стране парцела налаже у целој дужини на новопланирану јавну саобраћајну површину - слепу улицу (прилаз).

Приступ објекту - колско пешачки саобраћај

Пешачки приступ је предвиђен са две стране, источне и западне. Са источне из улице Марка Краљевића и са западне из новопланиране јавне површине. Колски приступ је предвиђен из улице Краљевића Марка у складу са условима имаоца јавних овлашћења.

Паркирање

Паркирање возила за потребе предметне изградње се организује у оквиру грађевинске парцеле.

Норматив за паркирање је одређен планским документом, и то ППМ на 70м². Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС", број 22/2015), је дефинисано правило за паркинг места за особе са инвалидитетом. Број потребних паркинг места одређује се према следећем нормативу: на паркиралиштима уз вишепородичне стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, и уз објекте осталих намена за јавно коришћење, предвидети најмање 5% места од укупног броја места за паркирање.

Планираним решењем пројектовано је 26 паркинг места, од чега је 10 на отвореном просотру, у оквиру партера, на припадајућој грађевинској парцели, са директним прилазом са улице. Од 26ПМ, 2ПМ је планирано за особе са инвалидитетом (мин.број 5% од укупног броја ПМ).

Како је приземље 1,2м од коте терена, савладавање висинске разлике се врши степеницама и подизним платформама.

3.2 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Регулациона линија разграничава површине јавне намене од површине остале намене. Она је дефинисана планом генералне регулације као линија која раздваја намене, планирану приступну саобраћајницу и остатак парцеле. Регулациона линија се са западне стране поклапа са границом катастарске парцеле број 5824 К.О. Лесковац, док је са источне стране регулациона залази и део парцеле је планиран за саобраћајну површину.

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

Грађевински објекат се поставља унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (која чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката.

Надземна грађевинска линија је на 5,00м од регулационе линије са источне и западне стране. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Вертикална регулација

Дозвољена висина објеката, односно висинска регулација је одређена висинским kotaма у односу на нулту коту објекта.

Висина објекта је растојање од нутте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну објекта постављеној према улици, односно односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Према идејном решењу планиран је објекат са равним кровом, спратности По+П+4 висине 16.10 м. Планирана спратност и висина предметног објекта су одређени у складу са максималном дозвољеном спратношћу и висином, прописаном важећим планским документом.

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00м.

Нивелација

Нивелационо решење је условљено нивелетама терена, као и архитектонским концептом новопроектваног објекта. Предвиђају се минималне интервенције овим урбанистичким пројектом, јер се задржава постојећа нивелација која је углавном погодна за изградњу оваквог типа објекта. Постојећа морфологија терена је претежно једначена.

Ограђивање

По правилу парцеле вишепородичног становања према регулацији се не ограђују; грађевинске парцеле различитих власника могу се међусобно ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном висине до 1,40м према намени пословања; изузетно се могу оградити и према постојећој намени породично становање транспарентном оградом до потпуне реализације планиране намене.

3.3 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

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

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

Опште смернице:

- Свака грађевинска парцела захтева озбиљан приступ, сагледавање специфичности и подизање или реконструкцију постојећих зелених површина, како би у потпуности били у функцији постојећих и нових објеката;
- С обзиром да су у оквиру целине 1бс3 заступљене намене становања и пословања, добро компонованим зеленилом треба тежити ка задовољењу обе функције;
- Формирати слободне просторе у зеленилу за пасивни одмор;
- За реализацију планиране изградње није потребно уклонити постојећа стабла дрвета;
- Површине предвиђене за нова стабла, морају бити у директном контакту са тлом (незастрте).
- Подземне инсталације усагласити са зеленилом.

3.4 ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

Применом мера заштите, потребно је побољшати укупан квалитет животне средине:

- унапредити квалитет становања;
- ускладити планом дозвољене делатности са заштитом животне средине;
- уредити планиране пешачке и бицикличке коридоре у циљу глобалног усмеравања грађана, на смањење коришћења моторних возила;
- успоставити зоне заштитног зеленила око путне инфраструктуре (градских магистрала саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила).

3.5. 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 угрошене 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 прихватљивост.

Потреба примене коришћења обновљивих извора енергије, развоја и технолошког унапређења енергетски ефикасних решења, представља значајну смерницу при градњи нових објеката.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (оријентација објеката), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина), уградња квалитетних прозора (ваздушна заптивеност, непропустљивост и др.); -примена, уградња и коришћење квалитетних система за грејање и припрему санитарне топле воде, за даљинско грејање, за топлотне подстанице, вентиле, мераче итд.); -унутрашња клима која утиче на енергетске потребе тј. систем за климатизацију; -унутрашње осветљење;
- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према јурисној површини основе па су губици енергије претерани;

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

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

3.6 КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Планираним решењем омогућен је приступ парцели и објекту особа са инвалидитетом. На тај начин обезбеђено је неометано, континуално кретање и приступ свим садржајима у оквиру парцеле свим категоријама јурисника простора. Даљом разрадом Урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације, реализовати све мере предвиђене *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом („Службени гласник РС”, бр. 22/15)* за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у оквиру парцеле, односно објекта.

3.7 САКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За сакупљање и евакуацију отпада користиће се судови-контејнери запремине 1100 литара, димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 м, чији је број одређен на основу норматива: 1 контејнер на 800 м² корисне површине простора, или 1 контејнер на 15 станова. Решење евакуације отпада планирано је у складу са општим условима. Планирана позиција за смештај четири контејнера је приказана на графичким прилозима.

3.8 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

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

У циљу заштите од земљотреса, приликом пројектовања поступити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49.82, 29/83, 21/88 и 52/90) и свим осталим прописима који регулишу ову област.

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

Планираним интерним саобраћајницама у оквиру парцеле је остварена доступност до свих места могуће интервенције.

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

4. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

4.1. САОБРАЋАЈНИЦА

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

Према издатим условима дозвољава се:

-један колско-пешачки прилаз парцели на улици Краљевића Марка, чија је максимална ширина прилаза на месту повезивања на јавни пут 5,00м; -један пешачки прилаз парцели са унутарблоковске саобраћајнице. Пројектован је прикључак на саобраћајницу у складу са условима.

4.2 ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

ВОДОВОД

На предметној локацији постоји изграђена водоводна мрежа, у улици Марка Краљевића профила С Ø250, на коју се може остварити прикључак за новопланирани вишепородични стамбени објекат.

Треба предвидети један прикључак на уличну водоводну мрежу, профила према хидрауличком прорачуну. За објекат предвидети заједнички комбиновани водомер за

мерење санитарне и противпожарне воде, у водомерној шахти на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за читавање водомера.

На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и слично предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца. За потреб израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи.

КАНАЛИЗАЦИЈА

На предметној локацији, у улици Марка Краљевића постоји изграђена канализациона мрежа 90/135, на коју се може остварити прикључак за новопланирани вишепородични стамбени објекат. Ревизиону шахту предвидети до 1-1,5м.

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

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

У циљу смањења количина атмосферских вод које се одводе у општу канализацију одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта), потребно је планирати уградњом травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, причему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће. Друга алтернатива је уградња пропусног бетона на делу приступних саобраћајница унутар комплекса, који може да пропусти веће количине воде. Ово се постиже повећаним празнинама унутар самог материјала у односу на стандардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

4.3 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Ималац јавних овлашћења, "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, огранак Лесковац је анализом постојећег стања ЕЕО констатовао да на предметном простору не постоји израђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета. Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу ТЦ 10/0,4кV „Марко Краљевић 2“, која треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Ц или грађевински део трафостанице у објекту,
2. развод средњег напона који чине 4 хелије са гасом СФ6 и то: трафо и три водне хелије (Т+3Б);
3. Енергетски трансформатор 10/0,42кV снаге 630кVA;
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и осам НН извода;
5. Блок за компензацију реактивне енергије и др.

Услове које треба да испуни грађевински део трафостанице у објекту су следећи:

- просторија за смештај мора да има могућност лаког приступа специјалног возила ради монтаже и замене електроенергетске опреме и трансформатора;
- просторија треба да буде у нивоу терена;
- израда елабората службеног прилаза;
- кроз просторију није дозвољено постављање других инсталација (вода, гасовод и др.)
- између трафо бокса и расклопног блока уграђује се преградни зид висине 1,8м,
- НН расклопни блок поставља се поред преградног зида, ближе енергетском трансформатору, а манипулативни простор између ВН и НН разводног блока не сме бити ужи од 1,2м,
- улаз у трафо бокс чине двокрилна метална врата, минималне димензије 2,1x1,8 (НхШ), опремљена вентилационим отворима-жалузинама у доњем делу а на горњем делу спољашњег зида просторије постављају се вентилациони отвори-жалузине изведене тако да онемогућавају улаз ситних животиња и птица,
- улаз у просторију са ВН и НН расклопним блоком чине је једнокрилна врата минималне димензије 2,1x1,0 (НхШ),
- због заштите од буке трансформатор се поставља на еластичним гуменим подметачима
- прикључак између трафо хелије и електроенергетског трансформатора изводи се једножилним кабловима типа и пресека ХХЕ 49А 3x(1x70мм²), -веза између НН и електроенергетског трансформатора изводи се Цу сабирницама уметнутим плетеницама за струју преко 1000А или једножилним кабловима типа и пресека ПП100 1x240мм² два проводника по фази и нули,
- у поду трафо бокса потребно је предвидети корито испод енергетског трансформатора а у просторију са БХ и ХХ расклопним блоком предвидети канале у шахту,
- под, таваница и периферни зидови морају имати пожарну отпорност од најмање 3х а врата се морају отворати према споља.

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

Инвеститор је дужан да се придржава свих техничких прописа и посебно Закона о Енергетици ("Службени гласник РС, број 145/2014).

4.4 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

На основу услова имаоца јавних овлашћења, је констатовано да на самом обухвату не постоји ТК инфраструктура у власништву Телеком Србија. ТК инфраструктура Телекома Србија (подземни бакарни кабли) се простире поред источне ивице парцеле обухвата па током изградње инфраструктурних прикључака (топловод, канализација, стња, вода...) се мора сачувати њен физички интегритет и функционалност.

Техничким условима за пројектовање и извођење радова, дефинише се нарочито следеће:

- Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ППТ и наведеним условима;

- У зони извођења на изградњи вишепородичног стамбеног објекта , према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација,оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу;

- Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

-Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија" извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова;

-Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних

Дефинишу се и остали технички услови за пројектовање И прикључење и извођење радова, као И остали услови за прикључење на ТК инфраструктуру. Инвеститор, пројектант и извођач су у обавези да се придржавају свих дефинисаних услова.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА

У обухвату Урбанистичког пројекта нема евидентираних културних, ни природних добара.

5. СПРОВОЂЕЊЕ

5.1 ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Обухват урбанистичког пројекта је катастарска парцела број 5824 КО Лесковац,укупне површине 8а 41 м².

Предлог парцелације ради формирања грађевинске парцеле и одвајања планом предвиђене јавне површине приказан је у Табели број 6 и на графичком прилогу -

Планирана парцелација.

Графички прилог садржи податке о новоформираним парцелама, координате преломних тачака нове парцелације, којима су дати елементи обележавања и податке о катастарским међама које се задржавају.

Постојеће стање			
Катастарска парцела	Катастарска општина	Намена	Површина
			ха а м ²
5824	Лесковац	становане	00 08 41
УКУПНО			00 08 41

Планирано стање			
Грађевинска парцела	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина
			ха а м ²
П1	Лесковац	становање	00 08 34
Парцела земљишта јавне намене	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина
			ха а м ²
П2	Лесковац	Саобраћајна површина	00 00 07
УКУПНО			00 08 41

Табела бр.6 Приказ површина катастарске парцеле и новоформиране грађевинске парцеле

Напомена: Дефинитивне координате преломних тачака, као и тачна површина парцела биће одређена у пројекту геодетских обележавања, који ће бити саставни део Пројекта парцелације у даљем поступку.

5.2 ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Изградња предметног објекта је планирана у једној фази.

5.2 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

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

XIII. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **59,99%**

XIV. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **2,87**

XV. **ДОЗВОЉЕНА ВИСИНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту висина објекта - венца +16.10м (апсолутна висина венца 242.80мнв); спратна висина 2.80м (подрум), 2.90м (приземље), 2.90м (стамбени спратови);

XVI. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту По+П+4 (подрум, приземље и четири спрата)

XVII. **ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту

XVIII. **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА НАДЗЕМНО (БРП):** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту: 2.393,14м²

XIX. **УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту: **3.065,46м²**

Подрум: 614,41м²; Приземље: 449,53м²; Спрат 1-4: 4 x 500,38м²

XX. **НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту вишепородични стамбени објекат

XXI. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 34 станова

XXII. **ТИП ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту објекат у непрекинутом низу

XXIII. **РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту

XXIV. **РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту

- XXV. **МЕЃУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту
- XXVI. **КРОВ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту
- XXVII. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.):** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту
- XXVIII. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** Обезбедити у оквиру предметне парцеле, без усмеравања према суседним парцелама
- XXIX. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима
- XXX. **ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: У ФАЗИ ПРОЈЕКТОВАЊА ОБЈЕКТА, УКОЛИКО ТО ЗАХТЕВА ПРОЈЕКТ КОНСТРУКЦИЈЕ ИЗРАЂУЈЕ СЕ ЕЛАБОРАТ ГЕОМЕХАНИЧКИХ ИСПИТИВАЊА ТЛА И У ТОМ СЛУЧАЈУ ИСПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**
- XXXI. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 16,24%
- XXXII. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Цео објекат
- XXXIII. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални
- XXXIV. **УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту
- XXXV. **УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 16 паркинг места у подземној гаражи и 10ПМ у партеру - укупно 26ПМ
- XXXVI. **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.

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ОБЕЗБЕЂЕЊА ИСКОПА ТЕМЕЉНЕ ЈАЧИНЕ САСУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА

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

XXVIII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ О ЕНЕРГЕТСКОЈ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

- XXIX. **ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА:** ///

XL. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

(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 потребу изградње тог објекта израђен урбанистички пројекат који садржи техничке услове за пројектовање, у складу са законом).

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 34/2022 од 21.03.2022., бр. обједињене процедуре: РОП-6207;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД, ОГОНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројекат прикључење, заводни бр. 2460800-Д.10.02.-119154/2-22 од 04.04.2022.год. **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ УГОВОР О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋИХ ЕЕО ИЗМЕЂУ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД И ОГОНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ У СВОЈСТВУ ИНВЕСТИТОРА И ПОДНОСИОЦА ЗАХТЕВА У СВОЈОЈ ФИНАНСИЈА;**
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ А.Д.: Услови деловодни бр. А334-340694/4-2021 од 13.08.2021.год., из ЈКРМ:31 (саставни део Урбанистичког пројекта);
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, бр. 2930/21 од 17.08.2021.год. (саставни део Урбанистичког пројекта) У тачки 2. услова, наведено је да се могу користити за потребе прибављања локацијских услова;
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Услови у погледу мера за од пожар бр. 09.18 број 217-4343/22 од 24.03.2022.год., РОП-LES6207-LOC-1-НРАР-5/2022 . **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА;**

XLII. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ 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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019). **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА 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 објекта – "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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

XLII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од октобра 2021. год., урађено од стране "УРБАН СТАР СТУДИО", ул. Књажевачка бр. 153/18, 18000 Ниш
- 0. Главна свеска, бр. 023/21-ИДР/0;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. 023/21-ИДР/1;
- Одговорно лице: Вања Оличков-Стојановић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Катарина Медар, маст. инж. арх., лиценца бр. 210А03420.

XLIII. 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.

XLIV. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 53 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("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.

Поред наведеног, УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ ЛИФТА.

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

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).

XLV. 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.

XLVI. 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:

$$3.065,46\text{m}^2 \times 100 \text{ дин./m}^2 = \mathbf{306.546,00 \text{ динара}}$$

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-6207-LOC-1/2022.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за издавање

локацијских услова

Александар Младеновић, маст. грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.