



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-25399-ЛОСА-7/2022

Заводни бр.: 353-203/22-02

Датум: 14.06.2022.год.

Лесковац

Поступајући по 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, Бобиште (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), члана 15., а у вези са чланом 6-14. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), члана 16. 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:

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

(предмет измене локацијски услови бр. ROP-LES-25399-ЛОСН-5/2022,
заводни бр. 353-105/22-02 од 28.02.2022.год.)

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

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА У ПРЕДМЕТУ ROP-LES-25399-ЛОСН-5/2022, ЗАВОДНИ БР. 353-105/22-02, У СКЛОПУ КОГА СУ ИЗДАТИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ КОЈИ СУ ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ:

- 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-II 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, Одељење за урбанизам;
- Катастарско-топографски план у .pdf и .dwg формату, урађен од стране геодетског бироа "Геокота" 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, издато 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-НРАР-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-II: 2276-2020 од 04.03.2020.год. код Јавног бележника Јасмине Спасић, ул. Пана Ђукића 42, Лесковац;
- Сагласност Костић Гордане, оверена под бр. УОП-II: 2405-2020 од 05.03.2020.год. код Јавног бележника Јасмине Спасић, ул. Пана Ђукића 42, Лесковац;
- Сагласност Костић Добривоја, оверена од стране вицеконзула Душанке Шешлија 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-II: 1012-2021, дана 10.03.2021. год.;
- Сагласност Костић Звонимира, оверена од стране Јавног бележника Милоша Соколовића, под бр. УОП-I: 506-2021, дана 07.05.2021. год.

II. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од јуна 2022.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-07/06/2022;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. 01- MARK-07/06/2022;
- Одговорно лице пројектанта: Александра Ранчић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Александра Ранчић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 R025 18.
- Катастарско-топографски план у .pdf и .dwg формату, урађен од стране геодетског бироа "Геокота" Лесковац;

Услови имаоца Јавних овлашћења:

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 09/2022 од 01.02.2021.године у којима је наведено да ЈКП Водовод Лесковац остаје при условима које је издао под бр. 109/2021 од 25.10.2021.год. - (приложени уз захтев);

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење бр. 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;
- ЛП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: У вези са условима - обавештење, знак 364/22 од 07.02.2022.године.
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: У вези са условима - обавештење 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 - (приложени уз захтев)

III. 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.

IV. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а У ПРЕДМЕТУ ROP-LES-25399-LOCN-5/2022, ЗАВОДНИ БР. 353-105/22-02 У СКЛОПУ КОГА СУ ИЗДАТИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ КОЈИ СУ ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ:

- 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 TIFF формату, са пратећом датотеком у TWF формату и у PDF формату.

V. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕКТА, ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ): Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале (приложен у предмету ROP-LES-25399-LOCN-5/2022, заводни бр. 353-105/22-02 у склопу кога су издати локацијски услови који су предмет измене.

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.

Укупно: 1.178,00 m².

VI. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Према урбанистичком пројекту и идејном решењу

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

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: У свему према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране геодетског бироа "Геокота" Лесковац

IX. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: Пре извођења радова на реализацији I фазе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс, на КП бр. 7465, 7466 и 7467 КО Лесковац, потребно је уклонити све постојеће објекте на КП бр. 7465, 7466 и 7467 КО Лесковац који су приказани на приложеном катастарско-топографском плану урађен од стране геодетског бироа "Геокота" Лесковац. **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА СВИХ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА НАВЕДЕНИМ КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА**

X. ОЗНАКА КЛАСЕ И НАМЕНЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА СХОДНО ПРАВИЛНИКУ О КЛАСИФИКАЦИЈИ ОБЈЕКТА ("СЛ. 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 повремени 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 пијаци, 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%**

XI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: 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*)

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

План генералне регулације 4 у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14)

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 ha.

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 ПГР-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 „специфичног“ 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 ПДР-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.

У границама Плана, посебно у Зони „А“ - „стечене обавезе“ јесу катастарске парцеле изграђених објеката без грађевинске дозволе (у процесу легализације), који се прихватију 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 потребну – 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 орјентациони.

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 Планова 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 објеката 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 објеката* 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 БРГП.

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

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 објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Приступ 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:
		м ²	40-60
	Управно-административни објекат	запослен	5-7

Администрација, индустија, занатство, рекреација	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
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Индустрија	м ² запослен	100-150 15-50

	Електросервис	м ²	30-60
		запослен	4-6
	Занатске радње	м ²	60-80
		запослен	3-5
	Магацини и складишта		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
	Посластичарница	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 (рчунајући 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 ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "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 безбедоносни 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 општих 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 парпета 1,8м;***
- ***Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин. 1,0м,***
- ***Удаљеност од међе може бити и мања од 1,0м или се објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте.***
- ***Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без сагласности власника суседног објекта,***

- *Објекти који премашују дозвољене параметре на парцели не могу се дограђивати или надграђивати, 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 становање. 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 новоформианих 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 оријентације.....1,50m
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50m
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00m
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50m

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 оријентације 1,00m
- 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 (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

- Помоћни објекат - П (приземље), с тим што висина до слемена објекта не сме 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 не сме 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 објеката.

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 земљиште)
 - 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 земљиште)
 - до 70% у мешовитој зони,
 - до 80% у зони обнове и реконструкције

На простору Зоне А, густина становања није добро избалансирана. Евидентиране су концентracије 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 ПГР-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 друштвене активности општег карактера.

Оптимална 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 парцеле	мин. 600 m ²	мин. Ии=1,2	Из= 40%
-површина парцеле	мин. 1000 m ²	мин. Ии=2,2	Из= 40%
-површина парцеле	мин. 2000 m ²	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 $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

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

Удаљеност од границе парцеле

Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, минимално удаљење од границе суседне парцеле износи $\frac{1}{3}$ 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 грађевинској 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.

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

1. УВОД

Према члану 60. став 1. Закона о планирању и изградњи : "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 урађен је на захтев инвеститора "ВВ КІСК" д.о.о. из Лесковца, ул. Бунатовачка бр. 5/27 за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације - кп. бр. 7465, 7466, 7467, 7468, 7469 КО Лесковац, у оквиру зоне породичног становања обнове и реконструкције (Зона „А"), у функционалној целини 9 (целина мешовитог становања), у урбанистичкој целини 28, у блоку 2, према Плану генералне регулације 4 - „Центар југ" у Лесковцу (Службени гласник града Лесковца бр. 11/14).

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", бр. 32/2019).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља Плану генералне регулације 4 - „Центар југ" у Лесковцу (Службени гласник града Лесковца бр. 11/14), којим се предвиђа обавезна израда Урбанистичког пројекта за вишепородично становање настала као урбана обнова у зони породичног становања. Према планском документу планирана је изградња објеката вишепородичног становања: "На свим површинама у оквиру Зоне А где се створе урбанистички услови за изградњу објеката вишепородичног становања (спајањем више породичних грађевинских парцела у једну, тоталном реконструкцијом дела или целог блока и сл.)".

Урбанистичким пројектом се разрађује предметна локација у архитектонско-урбанистичком смислу према захтеву наручиоца и одређују се урбанистичко-архитектонски параметри уређења и изградње објеката, а у складу са правилима уређења и грађења прописаним у планском документу.

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора да се за катастарске парцеле бр. 7465, 7466, 7467, 7468, 7469 КО Лесковац, омогући законска процедура у складу са Планом генералне регулације 4 - „Центар-југ" у Лесковцу) за добијање потребне документације ради изградње вишепородичног стамбено пословног објекта.

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Обухват и границе разраде урбанистичког пројекта

У обухвату Урбанистичког пројекта налазе се катастарске парцеле број 7465 (површина катастарске парцеле 394,00м²), 7466 (површина катастарске парцеле 304,00м²), 7467 (површина катастарске парцеле 480,00м²) 7468 (површина катастарске парцеле 151,00м²) и 7469 (површина катастарске парцеле 260,00м²), све КО Лесковац. Укупна површина катастарских парцела које су у обухвату УП-а износи 1589.00 м². Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта је 15а 89м². Од предметних катастарских парцела, за

планирању градњу вишепородичног стамбено пословног објекта формира се једна грађевинска парцела (графички прилог бр. 4 - Предлог препарцелација), која задовољава општа правила парцелације и параметре прописане Планом генералне регулације 4- „Центар југ“.

Границу обухвата Урбанистичког пројекта чини са северне стране јужна регулациона линија Млинске улице (кп. бр.14306), са западне стране је источна регулациона линија Улице Пана Ђукића (кп. бр.7761/2), са јужне стране је међна линија са кп. бр. 7470, 7472, 7474/1,7471/2, са источне стране је међна линија са кп. бр. 7464 све КО Лесковац.

Обухват се јужном и источном страном наслања на изграђене парцеле на којима се налазе објекти индивидуалног становања, ниске спратности (Пр и/или Пр+1). На северу се обухват наслања на Млинску улицу и са западне стране обухват се наслања на Улицу Пана Ђукића. Улица Млинска је у рангу саобраћајница ГУП-а Лесковца саобраћајница другог реда и као таква има фреквентан саобраћај свих учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти, пешаци итд.).

2. Циљ израде Урбанистичког пројекта

Уређењем простора према урбанистичко-архитектонском решењу овог пројекта простор се приводи намени урбаном обновом, у оквиру зоне породичног становања, зона А - мешовито становање, блок 2, према Плану генералне регулације 4 у Лесковцу - "Центар-југ". У складу са развојним потребама и расположивим ресурсима простора потребно је наћи најбоље решење којим ће се дефинисати прецизни услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу, а у циљу стварања квалитетног простора у функционалном и амбијенталном смислу у оквиру обухвата.

3.3 . Приказ постојећег стања

На простору који је у обухвату Урбанистичког пројекта постоје изграђене физичке структуре индивидуалног становања са пратећим помоћним објектима (слика 1.). На предметним катастарским парцелама 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 у обухвату Урбанистичког пројекта су планирани за рушење. Катастарске парцеле које су у обухвату имају колско-пешаке прилазе са Млинске улице.

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

4.1. Извод из Плана генералне регулације 4 У Лесковцу - Центар-југ"

- Општа правила уређења и грађења простора

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4 - „ЦЕНТАР-ЈУГ" обухвата блокове 25, 26, 27, 28, 35, 36, 37 и 38 у Лесковцу и према поставкама ГУП-а Лесковца 2010.-2020. година представља део просторно функционалне целине ПЦ - I - ШИРИ ЦЕНТАР.

Целокупни обухват плана представља грађевинско подручје у оквиру кога се налазе катастарске парцеле конституисане у катастар непокретности и обухвата делове две катастарске општине: Лесковац и Мрштане. Целокупна територија Плана подељена је на грађевинско земљиште - то је формирано насеље мешовите намене, пољопривредно земљиште (јужни део обухвата ППР-а) и водно земљиште. У границама грађевинског подручја ППР 4 Лесковца, претежна намена је породично становање различитих густина насељености и густина становања. Заступљене су јавне површине и јавни објекти, пословно привредни објекти, јавне зелене површине, социјална заштита, централни садржаји, школство, комунални садржаји, здравство, слободне неизграђене површине, водно земљиште, коридор железничке пруге, мрежа инфраструктуре, као и објекти са значајним културно-историјским наслеђем, амбијенталним целинама и репрезентативним објектима.

Имајући у виду оцену постојећег стања са билансима површина и смернице прописане Генералним урбанистичким планом града Лесковца 2010-2020.године, подручје Плана дели се на шест зона које се даљом разрадом деле на функционалне урбанистичке целине.

Предметни обухват урбанистичког пројекта припада Зони „А" - функционалној целини 9 -мешовита зона становања, односно блоку 2.

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-у.

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 „специфичног“ 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 ПДР-е или урбанистички пројекат).

Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Зона "А" - површина „мешовите зоне" где је претежно заступљено породично становање. На овом простору од 79х, заступљене су скоро све функције: мешовито становање, пословне, комуналне и централне делатности. По намени простор представља стечену обавезу на основу ГУП-а, на основу изграђене физичке структуре представља простор стечене физичке обавезе.

Од изграђених компактних простора на подручју града, овај простор представља један од најбоље инфраструктурно опремљених површина.

Урбанистички параметри, а нарочито индекс изграђености (Ииз.) и индекс заузетости (Иза), треба да буду у функцији одрживог развоја подручја.

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

Постојећи урбанистички параметри:

- П = 133,89 ха,
- Гн = 75 ст/ха,
- Ииз= 0,13 (одговарајући параметар за „зоне куће за одмор"-Правилник "Службеном гласнику РС", бр. 50/2011 од 8.7.2011. године.)
- Планирани максимални урбанистички параметри (стечена планска обавеза - ГУП-а Лесковца):
- П = 133,89 ха,
- Гн = 200,00 ст/ха (средња густина становања)
- Ииз= до 2,4 за новопланиране објекте,

- до 3,2 у зони обнове и реконструкције,
- до 4,2 у мешовитој и зони пословања
- Иза= до 50 % за новопланиране објекте,

до 70% у мешовитој зони,
до 80% у зони обнове и реконструкције.

Густина становања на нивоу ГУП-а представља темељни чинилац детаљнијег разликовања начина градње стамбених подручја, а тиме и планирања саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

На нивоу ППР-е густина становања треба да буде полазни показатељ за прорачун очекиваног броја становника, а према чему се одређује површина зеленила, школе, вртићи, саобраћајна и комунална инфраструктура.

На простору ППР-а 4, густина становања није добро избалансирана. Евидентиране су концентрације локација са максималним искоришћењем (ромско насеље) кефицијента изградњености 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%) доводе велике густине. 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 густине и његов ниво - максималних 200 ст/ха за зону „Б“ шири градски центар коме припада предметни план.

Избалансирана средња вредност густине постиже се већом густином изградње односно повећањем Ииз (индекса изградњености) 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.

Сви урбанистички параметри који важе за један град морају бити комплементарни са наменом грађевинског земљишта у појединим припадајућим насељима, функционалним урбанистичким целинама или зонама града.

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 Плана детаљне регулације.

Табела 1. Општа правила уређења и општа и посебна правила грађења

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Правила за парцелацију	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.
------------------------	---

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Дефинисана је у графичком прилогу бр. 7- Карта урбанистичке регулације и ограничења.
--------------------	--

Грађевинска линија	<p>Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:</p> <ul style="list-style-type: none">- изградња нових објеката,- доградња објекта. <p>Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Намена објеката 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 објеката 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);

- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") -објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

<p>Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација</p>	<p>Положај објекта на парцели дефинише се:</p> <ul style="list-style-type: none"> - грађевинском линијом у односу на регулацију, - у односу на границу суседне парцеле, - у односу на друге објекте на парцели. <p>Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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 њиховојпоновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију, грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели. <p>Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.</p>
<p>Висинска регулација</p>	<p>Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат.</p> <p>Висина етажа се одређује према намени.</p> <p>Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.</p>
<p>Индекси</p>	<p>У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели.</p>

	<p>Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.</p> <p>Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4 м, се не обрачунава у БРГП.</p>
Правила за постојеће објекте	<p>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.</p> <p>Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обезбедити потребан број паркинг места на парцели, - није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади <p>објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја.</p>
Други објекат на грађевинској парцели	<p>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.</p> <p>Минимална удаљеност новопланираног објекта на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.</p>
Приступ и смештај возила	<p>Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.</p>
Најмања дозвољена удаљеност стамбених објеката међусобно и од граница парцела Међусобна удаљеност	<p>Минимална међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката, осим у низу је 5,0м.</p> <p>Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4,0м.</p>

	<p>Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.</p> <p>За изграђене објекте који су удаљени мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p>
<p>Удаљеност од границе парцеле</p>	<p>Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, минимално удаљење од границе суседне парцеле износи $\frac{1}{3}$ висине објеката, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката које је прописано.</p> <p>Вишепородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице.</p>
<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p> <p>Стамбени, пословно стамбени (пословање у приземљу) за вишепородичне објекте</p>	<p>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.</p> <p>Услови за изградњу помоћног објекта – гаража не морају да се обезбеде уколико се у оквиру сутеренске или приземне етажне главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила мин. $\frac{1}{2}$ броја у односу на број планираних станова.</p>

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 (Ииз.) и индекс заузетости (Иза), 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 - ПГР града Лесковца):

- Гн = 200,00 ст/ха (средња густина становања)
- Ииз= до 2,4 за новопланиране објекте (неизграђено грађевинско земљиште) до 3,2 у зони обнове и реконструкције, до 4,2 у мешовитој и зони пословања

- Иза= до 50 % за новопланиране објекте (неизграђено грађевинско земљиште) до 70% у мешовитој зони, до 80% у зони обнове и реконструкције.

На простору Зоне А, густина становања није добро избалансирана. Евидентирани су концентracије 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 друштвене 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 становање је 600м².

Минимална површина парцеле за вишепородично становање са пословањем је 800м².

Максимална спратност $Po+P+8$ (максимална спратност важи само у случају трансформације на нивоу грађевинског блока).

■ **Вишепородично становање (изградња објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања)**

Ова правила грађења за вишепородичне објекте су усмеравајућа и важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање. 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".

Табела 2. Правила изградње објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за вишепородично становање са пословањем је 800,00м ² . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 20,00м - за објекте у прекинутом низу је 15,00м.
Максимална спратност објекта	$Po+P+8$ (оптимална спратност $Po+P+4+Pk$)
Максимални индекс заузетости	70%
Максимални индекс изграђености	4.2
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања (слика 2).

4.2. Постојеће стање

На катастарским парцелама које су у обухвату урбанистичког пројекта кп. бр. 7465, 7466, 7467, 7468, и 7469, изграђени су објекти породичног становања, доброг и мешовитог бонитета, ниске спратности (II или II+1). 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 у обухвату Урбанистичког пројекта су планирани за рушење. Катастарске парцеле које су у обухвату имају колско-пешаке прилазе са улице Млинска.

Табела 3. Приказ постојећег стања објеката на катастарским парцелама (намена, површина, статус градње)

КП. БР.	БРОЈ ОБЈЕКТА	НАМЕНА ОБЈЕКТА	ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	ОДОБРЕЊЕ/ДОЗВОЛА ЗА ГРАДЊУ
7465	1	Породично стамбени	106	Објекат има одобрење за градњу
	2	Гаража	22	Објекат има одобрење за градњу
7466	1	Породично стамбени	106	Објекат нема одобрење за градњу
	2	Пословни	12	Објекат има одобрење за употребу
	3	Помоћни	30	Објекат нема одобрење за градњу
7467	1	Породично стамбени	227	Објекат је изграђен пре доношења прописа о изградњи
	2	Помоћни	35	Објекат нема одобрење за градњу
7468	1	Стамбено пословни	100	Објекат има одобрење за употребу
7469	1	Породично стамбени	153	Објекат нема одобрење за градњу
	2	Гаража	30	Објекат има одобрење за градњу

4.3. Планирана препарцелација

Обухват Урбанистичког пројекта се налази у Зони „А“- мешовито становање, функционалној целини 9 (мешовита зона становања), урбанистичкој целини 28, блоку 2 по ПГР-у 4 „Центар -југ“. Планом препарцелације формира се једна грађевинска парцела (слика 3). На новоформираној грађевинској парцели је планирана изградња вишепородично-стамбено пословног објекта.

Табела 4. Преглед површина постојећих катастарских парцела и новоформиране грађевинске парцеле
Постојеће стање

Катастарска парцела	Катастарска општина	Намена	Површина
број			м ²
7465	Лесковац	Породично становање са пословањем	394,00 м ²
7466	Лесковац	Породично становање са пословањем	306,00 м ²
7467	Лесковац	Породично становање са пословањем	480,00 м ²
7468	Лесковац	Породично становање са пословањем	151,00 м ²
7469	Лесковац	Породично становање са пословањем	260,00 м ²
			1589,00 м ²

Планирано стање

Грађевинска парцела	Катастарска општина	Намена	Површина
			м ²

П1	Лесковац	Вишепородично становање са пословањем	1589,00 м ²
----	----------	--	------------------------

1589,00 м²

Грађевинска парцела обележена ознаком П1 формира се од катастарских парцела бр. 7465, 7466, 7467, 7468 и 7469 КО Лесковац.

Новоформирана грађевинска парцела ће бити оријентисана према земљишту јавне намене- улици Млинској и Улици Пана Ђукића. Површине постојећих катастарских парцела и новоформиране грађевинске парцеле дате су у напред приказаној табели 4. Формирање нове грађевинске парцеле графички је илустровано у прилогу бр. 3. Планирана препарцелација, графичке документације УП-а.

Дефинитивне координате преломних тачака, као и тачна површина парцеле биће одређена у Пројекту геодетског обележавања или у Елаборату геодетских радова, који ће се накнадно радити. Планираном препарцелацијом формира се грађевинска парцела земљишта остале намене на којој је планирана изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта. Изградња је могућа урбаном обновом породичног у вишепородично становање, изградом Урбанистичког пројекта.

4.4. Планирано урбанистичко техничко решење - намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и остали услови

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта, односно новоформиране грађевинске парцеле на којој је планирана фазна изградња вишепородичног стамбено пословног објекта, и за коју су обрачунати урбанистички параметри и примењена правила грађења и уређења дефинисана планским документом, а која је у графичком прилогу бр. 3 - Планирана препарцелације означена ознаком П1, износи 1589,00м². На предметној парцели предвиђена је изградња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+4+ПС, категорије В, класификационе ознаке 112222 (Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак).

4.4.1. Намена

На предметном простору обухвата УП-а је планирано рушење постојећих објекта, при чему се тиме стварају повољни услови за организацију планираних садржаја. Основна интенција је унапређење амбијенталних карактеристика ширег и ужег подручја уз обезбеђење функционисања предвиђених садржаја планирањем одговарајуће инфраструктуре и водећи рачуна о условима заштите животне средине. Постојећа намена у зони „А", блоку 2 је

породично становање. Планом генералне регулације дата је могућност урбане обнове из породичног у вишепородично становање. Стога је на планираној грађевинској парцели предвиђена изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс. У приземној етажи планиран је пословни простор, односно укупно 15 локала различите величине и намене и улазна зона за стамбени део објекта. У осталим надземним етажама планирано је становање (укупно 59 стамбених јединица -40 стамбених јединица у првој фази и 19 стамбених јединица у другој фази). У подземној етажи - подруму обезбеђен је простор за гаражирање возила и за смештај техничких просторија.

Резултати провере основних поставки важећег плана, анализа постојећег стања као и новонастале потребе, анализа утицаја контактних намена на овај простор и обрнуто, одредили су приступ изради Урбанистичког пројекта. Овај приступ је заснован на следећим ставовима:

1. функционално организовање садржаја,
2. уклапање објекта и садржаја у окружење у смислу увезивања функција,
3. поштовање потребних санитарно-техничких услова,
4. обезбеђивање квалитетних саобраћајно-манипулативних токова и повезивање на саобраћајну мрежу и
5. обезбеђивање инфраструктурне опремљености (водовод, канализација, топовод, електроенергетска и телекомуникациона мрежа), како би се створили потребни предуслови за несметани развој планираних садржаја.

Партерно уређење дефинисано је: колским и пешачким приступом, местима за паркирање моторних возила, зеленим површинама и местом за одлагање отпада. Прилаз грађевинској парцели предвиђен је са уличних страна, тј. са северне и источне стране. Улази у пословни део планираног објекта (у приземљу објекта) су планирани са све четири стране објекте. Улаз у стамбени део планираног објекта је са југозападне стране. Предвиђен је један колско-пешачки улаз/излаз на грађевинској парцели, са уличне - североисточне стране локације. Саобраћајне површине су колски и пешачки простори, за кретање и паркирање моторних возила и пешачке стазе. Површина за кретање возила унутар грађевинске парцеле има одговарајућу ширину на којој треба да се одвија искључиво саобраћај путничких возила. За поплочавање пешачких стаза препорука је да се користе квалитетни и атестирани материјали, као што су гранитне коцке са различитим начином обраде или бехатоном у комбинацији са растер плочама. Одводњавање пешачких стаза потребно је да буде према травнатим површинама. Зеленило треба да подржи предметни простор и да прати планиране објекте. У југоисточном делу грађевинске парцеле, наслањајући се на Улицу Млинску, предвиђено је место за контејнере.

4.4.1.1 Новопланирани вишепородични стамбено пословни објекат

На новоформираној грађевинској парцели планирана је фазна изградња вишепородичног стамбеног објекта са пословањем у приземној етажи. Новопланирани објекат је категорије В, класификационе ознаке 112222 стамбено пословне намене, спратности По+П+4+Пс, укупне БРГП- 5503.43м² (I фаза- 3867.17м² и II фаза 1636.26м²).

4.4.2. Регулација и нивелација

Регулационо решење.

Регулациона линија је преузета из Плана генералне регулације 4 у Лесковцу - „Центар - југ“ и њу чини јужна регулациона линија Млинске улице и источна регулациона линија улице Пана Ђукића.

Хоризонтална регулациона линија парцеле је на граници новоформиране грађевинске парцеле са јавним саобраћајницама- улицама Млинска и Пана Ђукића.

Грађевинска линија предвиђена Планом генералне регулације 4 „Центар југ“ поклапа се са регулационим линијама наведених улица. Урбанистичким пројектом грађевинска линија новопланираног објекта померена је са северне стране у односу на регулациону линију улице Млинска (кп. бр. 14306) за 0.3м до 0.73м, док је у односу на регулациону линију улице Пана Ђукића (кп. бр. 7761/2) померена за 0.18м до 0.90м.

Диспозиција планираног објекта утврђена је на основу урбанистичке регулације предвиђене Планом генералне регулације 4 у Лесковцу - „Центар југ“ и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр. 22/2015).

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.

Вертикална регулација, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисани су у складу са правилима датим у Плану генералне регулације 4 у Лесковцу - „Центар југ“ и у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр. 22/2015).

Спратност новопланираног објекта дефинисана је бројем надземних етажа, и у овом обухвату одређена је на максимално осам надземних етажа, односно Планом је предвиђена оптимална спратност По+П+4+Пк. Спратност новопланираног објекта је По+П+4+Пс.

За нулту коту терена ($\pm 0,00$), усвојена је средња висинска кота тротоара са североисточне стране стране планираног објекта код колско пешачког улаза на грађевинску парцелу (апсолутна кота је +229.59- кота се поклапа са а котом јужног тротоара Млинске улице).

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 ±0,00.

Нивелационо решење.

Терен на коме је планирана изградња објекта је релативно раван. Нивелационо решење у оквиру грађевинске парцеле условљено је висинским котама терена на предметном простору, котама постојеће саобраћајнице и планиране интерне саобраћајнице, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. Планирана ширина пешачких стаза је 1,2 м, са нагибом 1.5%, са прилагођеном нивелацијом пешачке стазе на местима укрштања са колским саобраћајницама, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС" број 22/2015). На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план. Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. Грађевинска парцела се према регулацији улица Млинска и Пана Ђукића не ограђује, док према ободним парцелама постоји могућност ограђивања у складу са важећим прописима и правилима из важећег планског документа. Паркирање је дефинисано у оквиру предметне парцеле, планирањем потребног броја паркинг места.

Регулационо и нивелационо решење локације, са свим потребним елементима техничке регулације, приказано је на графичком прилозима бр. 1б План регулације и нивелације са основом приземља и 1ц План регулације и нивелације са основом крова.

4.4.3. Приступ локацији

Услове за пројектовање и прикључење прибављени су од ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац", Трг револуције 45, IV спрат, заведени под бројем 1845/20 од 16.06.2020. године, у којима је прописано:

Стање саобраћајнице на којој је планиран прилаз Идејним решењем:

- Улица Млинска је у рангу саобраћајница ГУП-а Лесковца саобраћајница другог реда. Као таква има фреквантан саобраћај свих учесника у саобраћају (возила, бициклиста, пешака и др.) и задатак ове саобраћајнице је да прихвати саобраћај из саобраћајнице нижег ранга и преко саобраћајница првог реда и градских магистрала најкраћим путем упуте га на жељени правац.
- Габарит ове (изведене) саобраћајнице је променљив. Коловоз је са 2 коловозне траке, укупне ширине 6,00м, са обостраним тротоарима променљиве ширине. Јужна регулациона линија улице се поклапа са северном међном линијом КП бр. 7469, 7468, 7467, 7466 и 7465 КО Лесковац (предметне парцеле) и дуж јужне регулације улице доминантна је ивична градња. Такође, овом улицом се одвија и јавни градски саобраћај.

Услови за пројектовање и прикључење:

- Дозвољава се један колско-пешачки прилаз парцели, на улицу Млинску, ширине макс. 3,00м, без засецања тротоара и са упуштеним ивичњаком, због близине раскрснице са улицом Косте Стаменковић која је такође планирана саобраћајница другог реда. Прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака. Од почетка косог дела рампе до регулације обезбеди простор за привремено заустављање возила пре укључења у саобраћај.
- Решење прилаза мора бити у складу са следећим: обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја безбедност одвијања саобраћаја на Млинску улицу.
- Како се паркирање путничких возила планира у подземној гаражи и у партеру, потребно је обезбедити сигнализацију (споља и унутар подземне гараже) и потпуну контролу улаза и излаза, из безбедностих разлога.
- За остали елементе пројектовања подземне гараже (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), применити важеће нормативе и стандарде којих се пројектант (инвеститор) мора придржавати.
- Пешачке површине, у граници Урбанистичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.), са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђенокретање возила (јасно дефинисати кретање пешака).

Услови које је прописало ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац" су испоштовани у потпуности, те је колско-пешачки прилаз парцели, односно излаз на улицу Млинску, дефинсан у североисточном делу парцеле.

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.

4.4.4. Начин решења паркирања

У условима за пројектовање и прикључење издатим од стране ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац", Трг револуције 45, IV спрат, бр. 1845/20 од 16.06.2020. године, прописано је:

„У планском документу - Плану генералне регулације 4 у Лесковцу - "Центар-југ" прописано је да се паркирање (за претежну и компатибилну намену) реши искључиво на грађевинској парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта. Потребан број паркинг места потребно је одредити у складу са наменом". Табеларно су приказани параметри за одређивање броја паркинг места у складу са наменом, односно врстом делатности.

Табела 5. Одређивање броја паркинг места према намени типу објекта.

ТИП ОБЈЕКТА	ЈЕДИНИЦА МЕРЕ	ЈЕДНО ПАРКИНГ МЕСТО НА:
Пословни простор	м ² / запослен	45-60 / 7-9
Супермаркети	м ²	50 - 80
Мешовита трговина	м ²	20 - 40
Посластичарница	м ²	40 - 80
Техничка роба	м ²	25 - 50

С обзиром на то да планским документом није дефинисан норматив за одређивање броја паркинг места за намену -станавање, потребно је применити нормативе паркирања прописане у чл. 33. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, бр.22/15).

Услови који су прописани од стране ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац", бр. 1845/20 од 16.06.2020. године су у целости испоштовани, те је паркирање обезбеђено отворено у партеру грађевинске парцеле и затворено у подземној етажи планираног објекта.

Урбанистичким пројектом 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 4пм: и то за локале који имају намену пословни простор (према нормативу за паркирање за пословни простор потребно је обезбедити 1пм/60м²) 3пм, и за локале који имају намену супермаркет бпм (према нормативу за паркирање за супермаркет потребно је обезбедити 1пм/ 80м²). Укупан број паркинг места за пословни део вишепородичног стамбено пословног објекта је 10пм.

Урбанистичким пројектом 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 гаражаи „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 вишепородичног 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). Урбанистичким пројектом обезбеђено је укупано 69 паркинг места.

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).

4.4.5. Процент зелених површина

Према важећем планском документу није прописан минимални проценат зелених површина за зону вишепородичног становања. Зеленило је постављено у југозападном делу грађевинске парцеле, укупне површине 145.71м². У оквиру обухвата Урбанистичког пројекта након реализације, проценат зелених површина износиће 9.17%.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (за новоформирану грађевинску парцелу П1 на којој је планирана изградња вишепородичног стамбено пословног објекта)

5.1. Табеларни приказ намена површина		
НАМЕНА ПРЕДВИЂЕНА ПГР-ом	ПЛАНИРАНА НАМЕНА УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ	П(м ²)
Породично становање	Вишепородично становање са пословањем	1589,00

5.2. Таблица површина новопланираног вишепородичног стамбено пословног објекта				
ОБЈЕКАТ	БРГП	БРУТО ПОВРШИНА СА ПОДРУМОМ	НЕТО ПОВРШИНА/ КОРИСНА ПОВРШИНА ПРЕМА СРПС У.Ц.100 2002 СТАНДАРДУ	ХОРИЗОНТАЛНА ПРОЈЕКЦИЈА ОБЈЕКТА
Вишепородични стамбено пословни				
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

5.3. Прорачун броја паркинг места

ОБЈЕКАТ	НЕТО ПОВРШИНА /БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	КОРИСНА ПОВРШИНА ПРЕМА СРПС У.Ц2.100 2002 СТАНДАРДУ	НОРМА ЗА ПАРКИРАЊЕ	БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА
стамбена површина	59 I фаза 40 станова II фаза 19 станова	/	1 пм на 1 стан	59пм 40пм 19пм
пословни простор	214.00 м ² I фаза 195.56 м ² II фаза 18.44м ²	207.58м ²	1пм /60м ²	4пм
супермаркет	434.74м ² I фаза 258.21 м ² II фаза 176.54м ²	421.69м ²	1пм /80м ²	6пм
			укупан потребан број паркинг места	69
			остварен број паркинг места УП-ом I фаза II фаза	69 59пм 10пм

5.4. Компаративни приказ урбанистичких параметра из ППР-а 4 и остварених параметара Урбанистичким пројектом

Врста параметра	Параметри предвиђени ППР-ом 4	Параметри остварени
-----------------	-------------------------------	---------------------

		Урбанистичким пројектом
ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ П1	/	1589.00м ²
ПОВРШИНА ХОРИЗОНТАЛНЕ ПРОЈЕКЦИЈЕ ОБЈЕКТА	/	947.30м ² 664.86 м ² – I фаза 282.44 м ² – II фаза
БРГП	/	5503.43м ² 3867.17м ² – I фаза 1636.17м ² – II фаза
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	70%	59.61%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	4.2	3.46
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	/	9.17% 145.71м ²
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	Оптимална По+П+4+Пк	По+П+4+Пс По+П+4+Пс – I фаза По+П+4+Пс – II фаза
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	1 пм на 1стан 1пм /60м ² -пословни простор 1пм /80м ² -супермаркет	69 пм 59 – I фаза 10 – II фаза

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У циљу обезбеђења несметаног функционисања планираних садржаја, пешаког и колског саобраћаја, просторна организација се базира на остваривању функционалног и

обликовног реда у складу са просторним могућностима локације. Узимајући у обзир морфологију терена, новопланирани вишепородични стамбени објекат и уређење слободне површине су позиционирани и организовани на начин да се што боље искористе потенцијали локације.

Архитектонско и урбанистичко решење уређење партера и слободних површина диктирано је положајем објекта, приступним саобраћајницама и паркингом на парцели. Решење уређења слободних и зелених површина, визуелно и квалитативно унапређује амбијент простора. Предметни простор у целини има намену- вишепородично становање и у оквиру њега, а у складу са положајем у односу на окружење, дефинисана је типологија и организација зеленила. Распоред и организација зеленила су приказани у графичком прилогу Урбанистичког пројекта бр. 16 - Ситуациони план -партерно и пејзажно уређење. Основни циљ у процесу пројектовања и дефинисања зелене зоне на новоформираној грађевинској парцели је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети побољшању санитарно-хигијенских услова, естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету грађевинске парцеле. Основне смернице: функционално зонирање зелених површина, повезивање планираних зелених површина у јединствен систем са окружењем, успостављање оптималног односа између изграђених и зелених површина, употреба биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтевима. Код избора садног материјала морају се испоштовати следећи услови: користити биљне врсте отпорне на еколошке услове средине, које су у складу са композиционим и функционалним захтевима простора, саднице морају бити здраве, расаднички правилно однеговане, стандардних димензија, са бусеном, одабир садница треба да одговара намени и функцији која се од зелене површине очекује, да је из припадајуће асоцијације, а препоручује се и употреба врста које су се до сада добро показале у датој средини. За простор око места за паркирање у југозападном делу грађевинске парцеле могуће је предвидети високу вегетацију.

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

1. Електроенергетска мрежа и објекти

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. Овим условима, дато је:

Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу, констатовано је да не постоје расположиви капацитети у снази за напајање предметног објекта, и да је потребно извршити реконструкцију постојеће ТС 10/0,4kV "Дечији диспанзер" како би се стекли услови.

Реконструкција се односи на замену постојећег енергетског трансформатора од 630 kVA новим енергетским трансформатором снаге 1000 kVA и замена постојећег НН разводног блока са 8 извода, новим НН разводним блоком са 12 извода, димензионисан у складу са назиним снагом ЕТ од 1000 kVA.

Место везивања прикључка планираног објекта је НН разводни блок у ТС 10/0,4kV "Дечији диспанзер". Прикључак извести са два подземна кабла типа РРОО-А 4x150мм². Поменуто

каблове треба положити до ДКПК₁₂, на фасади објекта, и даље до МРО₁₂ у улазном холу објекта.

Са десне стране ДКПК₁₂ поставити и повезати по систему улаз-излаз КПК за противпожарни прикључак, преко кога ће се напајати лифт и панично осветљење (по избору пројектанта).

МРО₁₂ треба да садржи опрему са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима.

Такође, потребно је опоставити МРО за противпожарни прикључак и МРО за заједничку потрошњу - гаража, котларница, осветљење степеништа и др. (по избору пројектанта). Место прикључења захтеваних функционалних јединица излази из бројила.

2. 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, бр. А334-397648/4-2020 од 08.01.2021. године, који прописују:

- Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;
- У зони извођења радова на изградњи 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 „Телекома Србија“, Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
- Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи "Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката ("Службени гласник РС", бр.16/2012") (у даљем тексту Правилник);
- Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;
- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);
- У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. Београд надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја).
- Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе - локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да промене пријави и затражи измену услова. Уколико предметни радови условљавају измештање постојећих ТК објеката, онда важи:
- Уколико предметна реконструкција и доградња објекта условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србије ће овластити Инвеститота објекта за чију се реконструкцију и доградњу објекта издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће регулисати Уговором;
- Извод из пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката Телеком Србија, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката телеком Србија треба доставити обрађивачу услова ради верификације;
- Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању посотјећих ТК објеката/каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима. Обавеза инвеститора је и да, уколико за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних

односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација Телекома Србија, пре почетка изградње;

- Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови;
- Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Телекома Србије;
- Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је Телеком Србија дао своју сагласност за не поступање по наведеним условима Инвеститор радова сноси пуну одговорност;
- Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђивању постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати Телекому Србије надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, ул. Вождова бр. 11, у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон);
- Телеком Србија ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора на радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Телекома Србије;
- По завршетку радова Инвеститор/Извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести Телеком Србија да су радови на изградњи овог објекта завршени;
- По завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститора је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду РГЗ-а о извршеном геодетском снимању водова, посатке о представнику Инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије;
- Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Зговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписанин Записник.

На основу приложене документације констатовано да на самом обухвату постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија, а што је приказано на графичком прилогу. Обзиром да на фасади постојећих објеката на обухвату постоје прикључни ПС стубићи до којих је положен ТК кабл (приказани су на ситуацији у прилогу), а да се налазе у зони захвата радова на обухвату, Инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на изградњи новог објекта, званичним дописом обавести предузеће Телеком Србија, Службу за мрежне операције Лесковац, ул. Светозара Марковића бр. 1, због демонтажа постојећих ПС стубића који су у власништву предузећа Телеком Србија.

Указујемо на постојање извода типа „СИТО“, ознаке (у приложеној документацији) „P1 28-73“, који се налази са северне стране улице, према улиц Млинској, а преко кога су везани на мрежу корисници са околних прикључних стубића. Извод има такав положај да може да

смета током извођења радова, стога је на Инвеститору одлука да ли ће извод изместити (о свом трошку) или ће га сачувати и оставити у радном стању и после извођења радова.

Потребно је током пројектовања и извођења радова на изградњи инфраструктурних прикључака (водовод, канализација, топовод, енергетика ...) водити рачуна о постојању ТК инфраструктуре Телекома Србија и предузети мере предострожности којима би се спречило њено могуће оштећење или кидање.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

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

За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је у објектима изградити оптичке ТК инсталације, на следећи начин:

- Унутар локала/стамбених јединица планирати Ф/УТП каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММК (мултимедијалне кутије) не пређе 90,00м;
- Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у локалима/стамбеним јединицама, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у локал/стамбену јединицу или нпр. у (дневној) соби у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;
- На планираном месту завршетка оптичког кабла у локалима/стамбеним јединицама предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у локалу/стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање иТР каблова) и активна опрема (модем, рутер, ОНТ) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације Wi-Fi функционалности, позиција ММК буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ОНТ) и уређаја корисника (мобилни телефон, лаптоп, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V;
- У приземљу или у подрумској просторији зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са оптичком мрежом Телекома Србија. ОДО орман се монтира на зид и простор који је

неопходно обезбедити је 700x600x300мм (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1,00м до 1,20м од пода;

- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта, као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ОДО орман мора да буде такав да ОДО буде приступачан радницима који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима (предлогпозиције ОДО ормана је дат у прилогу);
- Ради обезбеђења континуитета положених цеви, због провлачења оптичких каблова од ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије (ОСК), димензија 430x300x200мм (ВxШxД);
- Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови односно место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до сваког локала/стана. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника 016мм до корисничке мултимедијалне кутије у локалу/стану;
- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у локал/стан, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150мм;
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање 036мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- На документацији може се уочити постојеће кабловско окно ознаке „РКО 274“ које ће се искористити за повезивање новог грађевинског објекта на ТК мрежу Телекома Србија. Потребно је од тачке на регулационој линији (што ближе поменутом окну) преко обухвата почети полагања приводне канализације (тј. две ТК цеви ПЕ040мм) ка улазу у објекат у који ће се ући уводом, затим кроз објекат унутрашњом инсталацијом (тј. цевима испод малтера или каналицама на зиду) доспети до ОДО ормана (видети приложени документ где је дат предлог трасе приводне канализације). На обухвату, приводна канализација се полаже у ров дубине 0,80м, и ТК цеви треба да су проходне целом својом дужином;
- Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења (тј. од почетка полагања приводне канализације на регулационој линији, на супрот кабловског окна „РКО 274“) па све до локације ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију коју ће изградити Инвеститор;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услови, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

7.3. Топлификација објекта

Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ЈКП „Топлана“ Лесковац бр. 6834 од 25.12.2020. године. Овим условима, дато је:

Прикључење извршити са магистралног вода, како је дато на графичком прилогу.

Пројектном документацијом дефинисати пречник прикључка и потребан топлотни капацитет. За израду прикључка предвидети челичне предизоловане цеви положене бесканално у земљаном рову. За осигурање предизолованог цевовода урадити статички прорачун. Дилатацију предизолованих цеви решити самокомпензацијом. Пројектну документацију урадити у свему према важећим законским прописима и техничким нормативима за ту врсту инсталације, са свом потребном текстуалном, рачунском и графичком документацијом.

Секундарну мрежу грејне инсталације извести по принципу система са централним разводом, која је термички изолована (изолација треба да буде таква, да на површини заштитног омотача термоизолације не буде температура већа од 12 °С). Обавезна је уградња ормарићима (запорни вентили, регулациони вентил, хватач нечистоће, калориметар) за сваког корисника понаособ, као и уградња терморегулационих вентила . Уграђени калориметри морају да поседују доказ о испуњености техничких карактеристика у складу са ЕН1434, као и свих домаћих стандарда. Радни век батериског напајања мора бити минимум 6 година, морају подржавати даљинско читавање (путем радио везе, М-бус комуникације), да задовоље стандарде за класу заштите ИПЗ1 , морају бити са постављеним сигуросним жиговима на прикључцима мерача протока и на месту поставке температ. сонде, морају бити уграђени на основу упутства произвођача.

Топлотна подстанци

- Уградити типску компактну топлотну подстанциу по приложеној функционалној шеми са:
 - свим вентилима, укључујући и комби вентил,
 - сензорима температуре и притиска,
 - атестираним плочастим измењивачем топлоте,
 - баждареним калориметром,
 - дигиталном контролном јединицом,
 - пумпом са фреквентном регулацијом,
 - арматуром (балансни вентили, контролни вентили, лоптасти вентили, сито/ филтери, ..),
 - сигуросним вентилима,
 - мерним апаратима (манометри и термометри),
 - затвореним експанзионим судом.

Извршити:

- Све машинске и електро- инсталационе радове,
- Сва неопходна испитивања, повезивање на СЦАДА систем и пуштање у рад,
- Опремање подстанице аутоматским системом за допуну који припада секундарном систему са примарне стране.

Секундарни развод

- Радити двоцевни секундарни развод у степенишном простору, са затвореном експанзионом посудом и аутоматским диктир системом, регулационом и запарном арматуром.

Систем за одржавања притиска треба ускладити са ДИН ЕН 12828. У принципу, систем одржавања притиска се заснива на експанзионом суду (ЕТ).

Систем одржавања притиска са пумпом (ППК) се користи:

- ако капацитет подстанице прелази 500 ИОН,
- ако капацитет подстанице прелази 350 ИОН, и статички притисак грејне инсталације прелази 15 м. Експанзиона посуда са пумпама за одржавање притиска (ППК) се састоји од једне, или више херметичких посуда, са мембраном која је напуњена водом, и која је направљена од одговарајућег материјала. Хидраулички систем је опремљен са две пумпе у паралелној вези, за повећање притиска у систему, са магнетним вентилом и два моторизована вентила за смањење притиска у систему, и магнетним вентилом за допуну воде на улазу. Систем мора бити опремљен дигиталним управљањем из менија, са дисплејем и подесивим параметрима.

Експанзионе посуде морају да буду:

- затворене према атмосфери,
- заштићене од корозије,
- одобрене од стране ЕУ 97/23/ЕГ,
- опремљене са заменљивом херметичком мембраном, која је направљена од одговарајућег материјала,
- опремљене отвором за одваздушење,
- Секундарну мрежу грејне инсталације извести по принципу система са централним разводом, која је термички изолована (изолација треба да буде таква, да на површини заштитног омотача термоизолације не буде температура већа од 16 °С).

Обавезна је уградња ормарићима (запарни вентили, регулациони вентил, хватач нечистоће, калориметар) за сваког корисника понаособ, како је дато на графичком прилогу, као и уградња терморегулационих вентила на грејним телима.

Уграђени калориметри морају да поседују доказ о испуњености техничких карактеристика у складу са ЕН1434, као и свих домаћих стандарда. Радни век батериског напајања мора бити минимум 6 година, морају подржавати даљинско читавање (путем радио везе, М-бус комуникације), да задовоље стандарде за класу заштите ИП31, морају бити са постављеним сигуросним жиговима на прикључцима мерача протока и на месту поставке температ. сонди, морају бити оверени (баждарени) са правилно постављеним жигом (налепницом), и уграђени на основу упутства произвођача, Општи услови

- ЈКП "Топлани" Лесковац доставити "Пројекат за извођење топлотне подстанице и секундарне инсталације", са извршеном техничком контролом. Пројектовање и изградња морају бити у складу са "Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије" ЈКП "Топлана" Лесковац, Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом, односно са датим условима.

- Урбанистичким пројектом је предвиђено прикључење на топоводну мрежу на магистрани вод, позиција самог прикључка је на углу улице Млинска и улице Пана Ђукића у свему према условима ЈКП Топлана. Како је предвиђена фазност односно етапност градње објекта, где је друга фаза зависна од прве, подстаница је планирана у првој фази изградње. Локација подстанице је са источне стране парцеле у подруму, ако како је условима дат прикључак на магистрани вод са западне стране парцеле, планирана траса прикључења објекта се пружа тротоаром улице Млинска уз објекат и паралелно са објектом, а затим уз источну међну линију са парцелом бр.7464 КО Лесковац.

4. Гасификација објекта

Предметни објекат није предвиђен за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу.

5. Водоводна мрежа

Прикључење новопланираног објекта на постојећу водоводну мрежу вршиће се према условима ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 131/2020-9422/1 од 22.12.2020. године и бр. 50/2020 2860 од 07.05.2020. године.

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 131/2020-9422/1 од 22.12.2020. године, захтева се:

На предметној локацији постоји изграђена водоводна мрежа, у улици Млинска профила ПЕ Ø160 и у улици Пана Ђукића профила ЛГ Ø300. Предвидети прикључак на водоводну мрежу у ул. Пана Ђукића са издвајањем везе и уградњом вентила на јавној површини испред регулационе линије посено за стамбени и посебно за пословни део објекта.

У прилазу из улице Пана Ђукића, у зеленој површини на парцели предвидети простор за изградњу водомерне шахте. Водомерну шахту, према димензијама које одреди комунално предузеће, предвидети на 1,5 м од регулационе линије, за уградњу:

- Једног главног комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде за стамбени део објекта (у првој фази изградња 40 станова и у другој фази "изградња 19 станова).
- И другог главног водомера за мерење само санитарне воде или комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде (уколико је пројектом предвиђено) за сва 16 локала који су предвиђени у приземљу објекта (у првој фази изградња 12 локала и у другој фази изградња 4 локала).

На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно. За све локале у приземној етажи у улазном делу објекта предвидети ормариће за смештај 16 индивидуалних водомера, на видном и приступачном месту у заједничким просторијама, за мерење потрошње воде за сваки локал посебно. Тип и пречник водомера одређује Комунално предузеће у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца. Фактурисање воде за сваки локал посебно, вршиће се према потрошњи воде на индивидуалном водомеру укључујући и разлику измерене количине воде не главном

водомеру за пословни део објекта и индивидуалних водомера пропорционално потрошњи тзв, растур воде. Исто важи и за стамбени део објекта.

Уколико притисак у уличној мрежи не може да задовољи потребе за осигурањем довољног притиска на највишем хидранту у објекту, потребно је пројектом предвидети систем за повишење притиска у оквиру сваке стамбене јединице посебно.

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 50/2020 2860 од 07.05.2020. године, захтева се:

На предметној локацији постоји изграђена водоводна мрежа, у улици Млинској профила Ø160 на коју се може предвидети прикључак за планирани објекат, са издвајањем везе и уградњом вентила на јавној површини испред регулационе линије посебно за стамбени и посебно за пословни део објекта. У пешачком прилазу на парцели предвидети простор за изградњу водомерне шахте. Водомерну шахту, према димизијама које одреди комунално предузеће, предвидети на 1,50м од регулационе линије, за уградњу:

- једног главног комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде за стамбени део објекта и
- другог главног комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде за локале који су предвиђени у приземљу објекта.

На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно.

За све локале у приземној етажи у улазном делу објекта предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, на видном и приступачном месту у заједничким просторијама, за мерење потрошње воде за сваки локал посебно. Тип и пречник водомера одређује комунално предузеће у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца. Фактурисање воде за сваки локал посебно, вршиће се према потрошњи воде на индивидуалном водомеру укључујући и разлику измерене количине воде на главном водомеру за пословни део објекта и индивидуалних водомера пропорционално потрошњи тзв. растур воде. Исто важи и за стамбени део.

Уколико притисак у уличној мрежи не може да задовољи потребе за осигурањем довољног притиска на највишем хидранту у објекту, потребно је пројектом предвидети систем за повишење притиска у оквиру сваке стамбене јединице посебно. Пречник прикључка треба дефинисати хидрауличким прорачуном.

За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се Инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи. С обзиром да се део радова изводи на коловозу и тротоару потребно је обезбедити сагласност за раскопавање јавне површине од управљача пута (у зависности од категорије пута).

- Пројектом су предвиђене две трасе могућег прикључења објекта на водоводну и канализациону мрежу. Како је раније прибављеним условима издатим од стране ЈКП Водовод планирано прикључење на улицу Млинска констатовали смо да је и ово добро и могуће решење прикључења. Пројектом је предвиђена фазна изградња где је прва фаза независна, док је друга фаза због заједничких вертикалних комуникација и улаза директно зависна од прве. Издатим условима предвиђено је прикључење објекта

на улицу Пана Ђукића, а новопланирани прикључак би се налазио у обухвату друге фазе што би имало за последицу реализацију и друге фазе изградње не би ли се објекат прикључио на водоводну и канализациону мрежу. Како време почетка изградње друге фазе није прецизирано, а како би планирана прва фаза била независна од друге планирано је да се инсталација водовода и канализације прикључи на улицу Млинска до реализације друге фазе. По окончању реализације друге фазе, планирани прикључак је могуће извести са западне стране из улице Пана Ђукића. Графичким прилогом је дата позиција водомерног шахта и ревизионих шахти на парцели, шахте су тако позициониране да задовољавају обе могућности прикључења и налазе се у зеленој површини непосредно уз објекат.

Траса постојећих и планираних цевовода водоводне мреже на парцели и ван ње, дата је у графичком прилогу бр. 2а Приказ комуналне инфраструктуре са прикључењем објекта на спољну мрежу.

У процесу издавања грађевинске дозволе инвеститор ће се у поступку издавања локацијских услова за сваку фазу посебно обратити ЈКП Водовод.

7.6. Одвођење атмосферских и отпадних вода

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

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 131/2020-9422/1 од 22.12.2020. године, захтева се:

На предметној локацији постоји изграђена канализациона мрежа, у улици Млинска профила 60/90 и у улици Пана Ђукића профила 60/90. Предвидети прикључак на канализациону мрежу у улици Пана Ђукића за прикључење вишепородично стамбено пословног објекта спратности По+П+4+Пс.

Прикључак извести у горњој трећини уличне канализационе цеви.

У пешачком прилазу на парцелу предвидети простор за изградњу ревизионе шахте. Ревизиону шахту предвидети до 2м од регулационе линије.

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

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

Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл.гласник града Лесковца“ бр.29117).

Урбанистички пројектом дато је алтернативно решење и предвиђено је прикључење објекта на изграђену канализациону мрежу у улици Млинска профила 60/90 и у улици Пана Ђукића профила 60/90. У делу прикључење објекта на водоводну мрежу дат је детаљен опис оваквог решења које важи и за прикључење објекта на канализациону мрежу.

Траса постојећих и планираних цевовода канализационе мреже на парцели и ван ње, дата је у графичком прилогу бр. 2а Приказ комуналне инфраструктуре са прикључењем објекта на спољну мрежу.

8. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на коме је предвиђена изградња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+4+Пс је релативно 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.

У фази пројектовања објекта високоградње, уколико то захтева пројектант конструкције, потребна је израда елабората геомеханичких испитивања тла за конкретну локацију градње. Приликом пројектовања нових објеката обавезно је пројекте конструкције израдити према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл.лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине 8 степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 500 година.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру заштите животне средине сагледаће се утицаји на квалитет животне средине као и неопходни услови и мере приликом планиране изградње, а касније и у периоду експлоатације објеката. Планирани нови објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објеката (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазове загађење замљишта, воде, ваздуха, или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Новопланирани објекат по свом капацитету није сврстан у објекте за које се, према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката, за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС" бр.114/2008), може захтевати израда студије о процени утицаја објеката на животну средину. За изградњу новопланираног објекта не подноси се Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

9.1. Начин евакуације отпада са парцеле

Сакупљање отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима запремине $1,10\text{м}^3$.

За сакупљање комуналног отпада код становања број типизираних контејнера запремине $1,10\text{м}^3$ се одређује по усвојеном нормативу, један контејнер запремине $1,10\text{м}^3$ за 15 домаћинстава (станава) за пражњење једном недељно. Стога је потребно обезбедити 4 контејнера за потребе стамбеног дела објекта.

Нови корисници услуга као власници, односно правна лица која користе пословни простор снабдевају се посудама за сакупљање комуналног отпада, а број и врсту посуда одређује давалац услуге у зависности од површине пословног простора, врсте делатности и количине комуналног отпада, што је дефинисано Уговором са корисником. Посуде за сакупљање отпада набављају сами корисници услуга, апроксимативно за пословни простор површине веће од 1000м^2 , за сваких 1000м^2 пословног простора поставља се један типизирани контејнер. За пословни део објекта површине 623.91м^3 потребно је обезбедити 1 контејнер.

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на новоформираној парцели са укупним бројем контејнера 6 ком. Одлагање отпада, односно простор за контејнере планиран је у југоисточном делу парцеле уз објекат, и приказан је на графичким прилогу бр. 1б. Ситуациони план -партерно и пејзажно уређење.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Приликом пројектовања објекта и инсталација предметног комплекса у потпуности се придржавати законске регулативе, одговарајућих техничких правилника, прописа, стандарда и техничких препорука из предметне области. Приликом пројектовања и изградње објекта, који се гради према закону који уређује област планирања и изградње, морају се обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

1. очува носивост конструкције током одређеног времена;
2. спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
3. спречи ширење ватре на суседне објекте;
4. омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

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

- Закон о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр.111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони).
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017 и 72/2018)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" 11/96)

- Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" бр.8/95).

Објекат не спада у категорију високих објеката (подразумевају се зграде са просторијама за боравак људи, чији се подови највишег спрата налазе најмање 30 м изнад најниже коте терена на који је могућ приступ и на коме је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестава).

Колски приступ предметној парцели и објекту остварује се преко јавне саобраћајнице улице са северне и западне стране - омогућава интервенцију на чеоној страни објекта и делу спољњих делова бочних страна.

Постојећим саобраћајницама омогућен је несметан прилаз предметној локацији возилима ватрогасно спасилачке јединице Лесковац. Постојећим градским саобраћајницама је омогућен долазак ватрогасних возила и приступ самом објекту.

Приступ подземним гаражама

- Испуњен је захтев члана 16, Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005), где се тражи да средња гаража поседује један улаз, односно излаз и рампу с две возне траке, као и члана 17. да у средњим гаражама постоји једна рампа с две возне траке.

Ходници у стамбеном делу објекта

- С обзиром да су ходници у стамбеном делу објекта дужине веће од 25 м, исти се деле преградама са вратима отпорним на продор ватре и дима (ЕС) а без критеријума изолативности.
- ЕС врата се обично изводе као челичне конструкције делимично застакљена (једнослојним боросиликатним стаклима) чиме се остварује извесна транспарентност која је повољна посебно за врата на дужим коридорима евакуације, нпр. етажним излазима - да би се уочила даља етапа евакуације.
- За заптивање зазора врата на оквир (шток) произвођачи врата класе ЕС користе експандујуће траке, а за аутоматско затварање заокретних врата после проласка особе уграђују се посебни механизми (уређаји), који могу бити монтирани на врата, на оквир врата, у врата или у поду.
- Како се атестирана ЕС и Ф врата не смеју накнадно на било који начин модификовати (монтажом уређаја за аутоматско затварање, уградњом различитих брава итд.) приликом испитивања узорак се опрема свим оним што се очекује да ће се у пракси нормално користити.

11. ОСТАЛЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

1. Мере за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

При пројектовању објеката применити законом предвиђене мере и решења која омогућавају инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у објекат, а у складу са одредбама Правилника 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", бр. 22/2015).

2. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираног објеката, сходно законским прописима у области енергетске ефикасности зграда, потребно је поштовати Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", број 69/2012).

3. Мере заштите од елементарних непогода и других опасности

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода, и опасности у миру и рату, укупно уређење и изградња објекта биће реализовани уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите. У случају да у току извођења грађевинских радова и приликом експлатације објекта дође до појаве ерозије или спирања земљишта, инвеститор је у обавези да хитно предузме одговарајуће антиерозивне мере. Све радовима оштећене површине треба да буду санирани, стабилизоване и затрављене.

4. Мере заштите суседних објеката

Новопланирани вишепородични стамбено пословни објекат је на новоформираној грађевинској парцели пројектован у складу са правилима прописаним у Плану генералне регулације 4"Центар југ", и у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) и отсалом важећом законском регулативом. У погледу удаљења од објеката на суседним парцелама испоштована су правила дефинисана планском документом и важећим правилницима (% висине вишег објекта), стога објекат не угрожава функционисање садржаја у непосредном окружењу. Подрумска етажа новопланираног објекта је удаљена у односу на међну линију са катастарским парцелама породичног становања, које се ослањају на обухват, стога новопланирани објекат не угрожава суседне објекте и не утиче на безбедност објеката који се налазе на међним линијама.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Део улице Млинске, од улице Владе Ђорђевића до улице Доситеја Обрадовића се налази у проширеној зони амбијенталних вредности (архитектонско-урбанистичка амбијентална целина) - добра која уживају претходну заштиту у категорији непокретних културних добара. Завод за заштиту споменика културе Ниш је за предметну изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта издао допис бр. 22/1-03 од 11.01.2021. године којим је дефинисано да катастарске парцеле које су у обухвату урбанистичког пројекта не налазе се у оквиру граница заштите, нити у границама заштите непосредне близине непокретног културног добра, споменика културе-Зграда окружног суда у Лесковцу, нису евидентирани као добро које ужива претходну заштиту, нити препознате кроз планску документацију да поседују споменичка својства, стога Завод констатује да нема посебних

конзерваторских услова за изградњу предметног објекта и важе опште мере заштите прописане Законом о културним добрима. Препорука Завода за заштиту споменика културе усмерена је на формирање подеоног и кровног венца на новопланираном објекту, односно у циљу афирмисања споменичких вредности потребно је испратити подеони и кровни венац објекта Окружног суда на новопланираном објекту (слика 4, слика 5).

На предметном простору, односно локацији која је планирана за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта не постоје објекти који су под заштитом Завода за заштиту споменика културе. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. У случају да у току извођења грађевинских радова и приликом експлатације објекта дође до појаве ерозије или спирања земљишта, инвеститор је у обавези да хитно предузме одговарајуће антиерозивне мере. Све радовима оштећене површине треба да буду саниране, стабилизоване и затрављене.

С обзиром на то да на предметном простору предвиђеном за изградњу, односно у обухвату УП-а нема утврђених непокретних културних добара, нити добара која уживају претходну заштиту, инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Нишу.

У даљој процедури, приликом израде техничке документације, а у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони и 99/2011 - др. закон), није потребно је прибавити потребне услове и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе.

13. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Коначни габарити објекта, површина (брutto и нето), висина објекта, као и унутрашњи распоред и организација простора, дефинисани су Идејним решењем које је саставни део овог Урбанистичког пројекта. Идејно решење за предметни објекат приложено је као посебан елаборат, и садржи и техничке описе вишепородичног стамбено пословног објекта чија се изградња планира.

Урбанистичким пројектом 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. У свакој од планираних фаза испоштовани су урбанистички параметри прописани Планом генералне регулације 4 „Центар - југ" и осталом законском регулативном.

Урбанистичким пројектом и планираном парцелацијом формира се једна грађевинска парцела на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта, планирана је фазна изградња објекта кроз две фазе - етапе изградње. Планирани објекат испуњава Планом генералне регулације 4 „Центар-ЈУГ" прописане параметре (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, број паркинг места, проценат зелених и саобраћајних

површина). **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. Тако да друга фаза заправо представља доградњу објекта прве фазе. Разлог за фазну изградњу предметног објекта су нерегулисани правно имовински односи на парцели бр. 7469 КО Лесковац, док су остале парцеле у власништву инвеститора. **За сваку фазу одвојено инвеститор ће прибавити локацијске услове и грађевинску дозволу.**

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.

Локација и диспозиција објекта.

На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1 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 ПГР-у 4 - „Центар-југ“ предвиђена је изградња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+4+Пс категорије В, 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

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.

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 магацина, приземље објекта намењено је за пословање са пратећим садржајима, док су преостале етаже објекта намењене за организацију стамбеног дела објекта.

Подрумска етажа објекта пројектована је на коти -3.40м (-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 1076.84м², док бруто површина подрумске етаже II фазе градње износи 316.21м². Укупна бруто површина подрумске етаже вишепородичног стамбено пословног објекта (I и II фаза) износи 1393.05м².

Приземна етажа објекта пројектована је на коти +0.08м (+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 542.87м², док бруто површина приземља II фазе градње износи 224.06м². Укупна бруто површина приземља вишепородичног стамбено пословног објекта (I и II фаза) износи 766.93м².

Прва етажа објекат намењена за становање пројектована је на коти +5.48м (+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, I фазе градње, износи 664.86м², док бруто површина прве етаже, II фазе градње, износи 282.44м². Укупна бруто површина прве етаже вишепородичног стамбено пословног објекта (I и II фаза) износи 947.30м².

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, 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 .

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 $+22.97\text{m}$ ($+252.56$) у односу на усвојену референтну нулту коту терена, и $+21.58$ ($+251.17$) и 241.42 ($+251.01$). Кота највише тачке фасадног платна је $+18.12\text{m}$ ($+247.72$), док је кота венца повученог спрата $+20.22\text{m}$ ($+249.81$) и са северне стране објекта $+20.22$ ($+249.81$), а са јужне стране објекта $+20.22\text{m}$ ($+249.81$) у односу на усвојену референтну коту терена $\pm 0,00$.

Конструкција објекта.

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни рамовски систем са армиранобетонским стубовима $40/60\text{cm}$, и армиранобетонским платнима $d=20\text{cm}$ и 25cm и армиранобетонским пуним плочама $d=18\text{cm}$.

АБ стубови димензија $40/60\text{cm}$ су, у II фази реализације, постављени на осовинском размаку од 7.73m , 5.10m , 5.04m и 6.16m у подужном правцу, и у попречном правцу на 4.47m , 5.78m , 4.48m и 5.40m са међусобно укурћеним хоризонталним АБ гредама у оба правца за ослањање планираних армиранобетонских плоча $d=16\text{cm}$. АБ стубови димензија $40/60\text{cm}$ су, у III фази реализације, постављени на осовинском размаку од 7.56m , 5.15m , 5.05m и 3.14m у подужном правцу, и у попречном правцу на 5.78m и 4.48m са међусобно укурћеним

горизонталним АБ гредама у оба правца за ослањање планираних армиранобетонских плоча $d=18\text{cm}$.

Монолитна армиранобетонска међуспратна конструкција $d=18\text{cm}$ пројектована је изнад подрума, приземља и осталих надземних етажа.

Плафонска конструкција је приљубљена, у виду кречног малтера $d=1.5\text{cm}$. Зидови објекта су зидови испуне:

- спољашњи фасадни зидови су од опекарских блокова 20cm ,
- унутрашњи зидови су од опекарског блока $d=10\text{cm}$ и $d=20\text{cm}$.

Кровна конструкција објекта је планирана као двоводна дрвена кровна конструкција изнад повученог спрата и четвороводна дрвена кровна конструкција изнад таванског простора намењеног за становање. 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 cm 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 cm . 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 клеспацхтел $d=0.5\text{cm}$, полистирен плоче $d=12\text{cm}$, кнауф клеспацхтел $d=0.5\text{cm}$, кнауф кати $d=0.5\text{cm}$ 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 »З« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима 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 олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима $d=0.55$ 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.

14. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

Обрађује се за објекте из члана 76. ст. 2 и 3 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

15. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат представља урбанистичко - технички документ, тј. урбанистички основ за издавање локацијских услова за изградњу објекта на предметном подручју обухвата пројекта, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи. Потврђивање и надзор над спровођењем пројекта вршиће Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам - орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.

ХИИ. 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 КО Лесковац постоји важећи урбанистичко технички документ - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРАБАНИСТИЧКО

АРХИТЕКТОНСКУ РАЗАРДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО -ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ По+П+4+ПС, У МЛИНСКОЈ УЛИЦИ У ЛЕСКОВЦУ, НА КП.БР. 7465, 7466, 7467, 7468, 7469 КО 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 РАНЧИЋ, 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 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). Сви објекти на предметним парцелама планирани су за рушење. Катастарске парцеле које су у обухвату имају колско-пешаке 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 ПГР-у 4 - „Центар-југ“ предвиђена је фазна изградња (две фазе градње) вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+4+ПС категорије В, класификационе ознаке 112222.

Прва фаза реализације на делу грађевинске парцеле односно катастарским парцелама бр. 7465, 7466, 7467 КО Лесковац. Друга фаза је зависна од прве фазе и представља доградњу прве фазе при чему су обухвадене све парцеле које чине грађевинску парцелу.

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 Лексовац;

-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 РАНЧИЋ, 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 Лексовац". 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 објеката 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 објекта 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 +229.59м, која представља коту тротоара испред објекта са северне стране.

Подрумска етажа објекта пројектована је на коти -3.40м (-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 ветикалним 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, I фазе градње, износи 664.86m^2 , док бруто површина прве етаже, II фазе градње, износи 282.44m^2 . Укуп на 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 +17.00м (+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 једнособна 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, I фазе градње, износи 664.86м², док бруто површина типске етаже, II фазе градње, износи 282.44м². Укупна бруто површина типске етаже вишепородичног стамбеног пословног објекта (I и II фаза) износи 947.30м².

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 $d=1.5\text{cm}$.

Зидови објекта су зидови испуне:

- спољашњи фасадни зидови су од опекарских блокова 20cm ,
- унутрашњи зидови су од опекарског блока $d=10\text{cm}$ и $d=20\text{cm}$.

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 cm 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 cm . 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 клебеспацхтел $d=0.5\text{cm}$, полистирен плоче $d=12\text{cm}$, кнауф клебеспацхтел $d=0.5\text{cm}$, кнауф кати $d=0.5\text{cm}$ 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 »З« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »Л« профила $30/30\text{ mm}$. Прилаз и стазе око објекта су изведене са бехатон плочама преко одговарајућих слојева који ће се дати у предмеру грађевинско-занатских радова. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима $d=0.55\text{ mm}$.

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 вишепородичног 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 гаражаи „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 вишепородичног 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 укупано 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.

У постуку издавања локацијских услова бр: РОП-ЛЕС-25399-ЛОСН-5/2022, заводни бр.: 353-105/22-02 од 28.02.2022.год. прибављени су услови јавних предузећа.

ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: *Услови за пројектовање и прикључење, знак 09/2022 од 01.02.2021.год.;*

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: *Услови за пројектовање и прикључење бр. 80.0.0.0-Д-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. РОП-ЛЕС-25399-ЛОЦ-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 – обавештење 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 важедим;*

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: *Одговор на допис бр. 22/1-03 од 11.01.2021.године, заведен под бројем 22/2-03 од 29.01.2021.год. (приложен у склопу урбанистичког пројекта).*

Напомена: Капацитет и начин прикључења на инфраструктурну мрежу се не мења и остаје у свему у складу са издатим условима јавних предузећа.

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.	трокадеро	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

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

$$Q_{\max} = 3.78 \text{ л/с}$$

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.	трокадеро	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
---------	-------

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

$$Q_{\max} = 0.98 \text{ л/с}$$

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 дистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ЈКП „Топлана“.

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.

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 СА	НЕТО ПОВРШИНА/ КОРИСНА ПОВРШИНА	ХОРИЗОНТАЛНА ПРОЈЕКЦИЈА ОБЈЕКТА
Вишепородични стамбено пословни		ПОДРУМОМ	ПРЕМА СРПС УЦ2.100 2002 СТАНДАРДУ	
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	69 пм
	59 - I фаза	59 - I фаза

- XIV. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **59,61%** (обухвата прву и другу фазу заједно у односу на грађевинску парцелу П1=1.589,00m² коју чине катастарске парцеле бр. 7465, 7466, 7467, 7468 и 7469 КО Лесковац).
- Индекс заузетости за прву фазу изградње је: $(664,86\text{m}^2 / 1.178,00\text{m}^2) \times 100\% = \mathbf{56,43\%}$
- XV. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **3,46** (обухвата прву и другу фазу заједно у односу на грађевинску парцелу П1=1.589,00m² коју чине катастарске парцеле бр. 7465, 7466, 7467, 7468 и 7469 КО Лесковац).
- Индекс изграђености за прву фазу изградње је: $(3.867,17\text{m}^2 / 1.178,00\text{m}^2) = \mathbf{3,28\%}$
- XVI. ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту за реализацију прве фазе **укупан број паркинг места 59**
- XVII. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту: По+П+4+Пс (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат)
- XVIII. НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту вишепородични стамбено-пословни објекат
- XIX. ТИП ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту слободностојећи објекат
- XX. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту у првој фази планирано је 40 стамбених јединица и 11 локала
- XXI. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту
- XXII. БРУТО ПОВРШИНА:**

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
- <u>Укупна бруто површина повученог спрата:</u>	<u>664,86m²</u>

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА (I ФАЗА): 4.944,01m²

УКУПНА БРГП НАДЗЕМНО (I ФАЗА): 3.867,17m²

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

XXIV. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXV. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXVI. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXVII. КРОВ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

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

XXIX. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА: решити у оквиру предметних парцела, без усмеравања према суседним парцелама

XXX. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ: Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима

XXXI. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту

XXXII. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: I фаза у свему према идејном решењу и урбанистичком пројекту

XXIII. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални

XXIV. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу, урбанистичком пројекту и условима ЛП Урбанизам и изградња Лесковац наведеним у делу "Услови имаоца јавних овлашћења" у склопу ових измењених локацијских услова

XXXV. 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

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

XXVII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

XVIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XXIX. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Обзиром да су услови од имаоца Јавних овлашћења прибављени за локацијске услове који су предмет измене, бр. ROP-LES-25399-LOCH-5/2022, заводни бр. 353-105/22-02 од 28.02.2022.год. за прву фазу изградње која је у потпуности идентична са захтевом за измену локацијских услова прве фазе изградње (*изузимају се само КП бр. 7468 и 7469 КО Лесковац које су у обухвату II фазе према Урбанистичком пројекту*), прихватају се већ прибављени услови имаоца Јавних на основу којих је потребно израдити пројекат за грађевинску дозволу:

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 09/2022 од 01.02.2021.год.;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење бр. 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-LOС-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.год. (*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*);
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: У вези са условима - обавештење 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 22/2-03 од 29.01.2021.год. приложен у склопу урбанистичког пројекта (*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*).

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

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући

регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);

- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);
- **Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019). 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 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).

XLI. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од јуна 2022.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-07/06/2022;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. 01- MARK-07/06/2022;
- Одговорно лице пројектанта: Александра Ранчић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Александра Ранчић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 R025 18.

XLII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: Ови 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.

XLIII. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ:

- **ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА;**
- **УГОВОР О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЗАКЉУЧЕН СА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈОМ СРБИЈЕ, ОГРАНКОМ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ И**
- **ЕЛАБОРАТ ОБЕЗБЕЂЕЊА ИСКОПА ТЕМЕЉНЕ ЈАМЕ И СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА.**

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;

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).

XLIV. 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.

XLV. 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:

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

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 измену локацијских услова потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-25399-LOCA-7/2022.

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.