



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-19128-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-215/22-02

Датум: 12.08.2022.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Тијане Коцић из Лесковца, ул. Трајка Стаменковића бр.17, који је поднет преко пуномоћника - биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Жарко Љубић ПР, 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), Плана генералне регулације 2 - "Центар - запад" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности С+П+5, на КП бр. 4601/1, 4554/1 КО Лесковац, у Лесковцу у ул. Трајка Стаменковића (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-222/22-02 од 17.06.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности С+П+5,
на КП бр. 4601/1, 4554/1 КО Лесковац, у Лесковцу у ул. Трајка Стаменковића**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење од јуна 2022.год., урађено од стране бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац;

0. Главна свеска, бр. 0-20/06/2022;

1. Пројекат архитектуре, бр. 1-20/06/2022;

- Графички прилози идејног решења у .dwg формату;
- Одговорно лице пројектанта: Жарко Љубић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Жарко Љубић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 К945 12.

- Катастарско-топографски план у .pdf и .dwg формату, урађен од стране ГБ ГЕО ПРИЗМА Бујановац, канц. Врање, Краља Милана бр. 51;
- Копија катастарског плана бр. 953-1/2021-551 од 15.11.2021.год. , издата од стране РГЗ, СКН Лесковац;
- Информација о локацији бр. 350-432/21-02 од 29.11.2021.год., издата од стране ГУ Град Лесковац, Одељење за урбанизам;
- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-222/22-02 од 17.06.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам;
- Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности С+П+5, на КП бр. 4601/1 и 4554/1 КО Лесковац у Лесковцу у ул. Трајка Стаменковића -урбана обнова- трансформација породичног у вишепородично становање, урађен од стране бироа за пројектовање и извођење радова у грађевинарству и консалтинг "Урбоинвест" Грделица, ул. Милентија Поповића бр. 005, Грделица, Одговорни урбаниста: Спасоје Ђорђевић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 200 0239 03.

Услови имаоца Јавних овлашћења:

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности С+П+5 у Лесковцу, ул. Трајка Стаменковића, на планираној парцели КП бр. 4601/1 и КП бр. 4554/1 КО Лесковац, знак 124/2021, 2678/1 од 17.11.2021.год.;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 4601/1 и 4554/1 КО Лесковац, бр. 80.0.0.0-D-10.02-2990001-21, заводни бр. 2460800-Д.10.02.-19087/2-22 од 21.01.2022. год. и Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката, бр. 2460800-Д.10.02.-47374/3-22 од 28.02.2022. год.;
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА: Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-526413/4-2021 од 20.12.2021.год.;
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење (за потребе израде урбанистичког пројекта), бр. 4208/1 од 10.12.2021.год.;
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Обавештење 09.18 бр. 217-17751/21 од 19.11.2021.;

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

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

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

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

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

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-12998/2022 од 06.07.2022.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-384/2022 од 15.07.2022.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање.

I. 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-19128-LOC-1/2022, заводни бр. 353-215/22-02.

У склопу преузетог документа "*Претрага по броју парцеле*" од 09.08.2022.год.,

површине катастарских парцела су следеће:

4554/1 КО Лесковац - П=115,00m²;

4601/1 КО Лесковац - П=712,00m²;

Укупно: 827,00 m², што представља укупну површину планиране грађевинске парцеле.

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

III. 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.**

IV. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: У свему према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране ГБ ГЕО ПРИЗМА Бујановац и техничком опису у склопу пројекта архитектуре у коме је наведено да на предметној КП бр. 4601/1 постоји изграђени стамбени објекат, спратности П+1+Пк. Објекат је слободностојећи са површином приземља П=113m² и укупне БРГП=339m². Објекат је доброг бонитета. На предметној КП бр. 4554/1 КО Лесковац не постоје изграђене физичке структуре.

V. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: Предвиђено је уклањање постојећег објекта на КП бр. 4601/1 КО Лесковац. **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА.**

VI. 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 m² или П+4+Пк (ПС)
- Класификациони број: **112222**
- Категорија: **В**
- Учешће у укупној површини објекта: **100%**

VII. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 2 - "Центар - запад" у Лесковцу ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15) и Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности С+П+5, на КП бр. 4601/1, 4554/1 КО Лесковац, у Лесковцу у ул. Трајка Стаменковића (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-222/22-02 од 17.06.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*).

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

План генералне регулације 2 - „Центар-запад“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр.31/15)

Плански основ: План генералне регулације 2 - „Центар-запад“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр.31/15);

Грађевински блок/ зона/ сектор: Целина 2, подцелина 2б;

Спровођење планског документа на предметној локацији: По Плану генералне регулације 2 - „Центар-запад“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр.31/15)

(За потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања обавезна је израда Урбанистичког пројекта);

Намена земљишта по планском документу: Породично становање - површина остале намене.

2. ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

2.1.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се урбанистичке зоне и комплекси.

Грађевинско земљиште представљају: површине и објекти јавне намене, мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре и површине и објекти остале намене (становање, пословање и сл.).

Претежна намена земљишта у границама обухвата Плана приказана је на графичком прилогу бр.5 - План намене површина.

Поделом на целине у планираном грађевинском подручју није мењана основна функционална организација.

Просторне целине физички су ограничене саобраћајницама и коритом реке Ветернице и одређене су према: доминантној намени, компатибилности садржаја, инфраструктурној опремљености, уличној матрици, као и потреби јаснијег дефинсања вредности грађевинског земљишта и објеката.

За одређене целине, које представљају завршену целину, не предвиђа се даља разрада. Услови за унапређење се дају на основу Плана генералне регулације 2.

За просторе који нису детаљније разрађивани или представљају девастирано грађевинско земљиште где је неопходна урбана обнова, обавезна је израда Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

Имајући у виду оцену постојећег стања са билансима површина и смернице прописане ГУП-ом Лесковца од 2010. до 2020.године, подручје Плана генералне регулације 2 подељено је на шест (6) просторних целина.

Целина 2: П= 17,60ха – грађевински Блок 20

Земљиште: Грађевинско.

Намена: Зона становања, зона образовања и зона здравства.

У оквиру целине издвајају се пет подцелина: 2а, 2б, 2ц, 2д и 2е.

Граница: Просторни положај целине дефинисан је у западном делу обухвата Плана и задржава границу описану у постојећем стању.

Подцелина 2б: П= 3,40ха – део грађевинског Блока 20

Земљиште: Грађевинско.

Граница: Северна /осовина ул.Васе Пелагића, источна /осовина ул.Марка Црног, јужна /осовина ул.Љубљанска и западна /осовина ул.Љутице Богдана.

Намена: Зона становања (породично и породично са централним садржајима).

Инфраструктура: Просечни капацитети, на делу испод оптималних стандарда – постоје могућности проширења.

Планира се: Претежна намена у оквиру целине је породично становање, која се задржава и унапређује према параметрима за зону становања. Могућа је изградња садржаја компатибилних намена, а забрањена изградња садржаја који би угрозили претежну намену и угрозили животну

средину. Постојећи грађевински фонд се задржава и унапређује према параметрима дефинисаним за ову зону кроз санацију, адаптацију, реконструкцију и доградњу.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката остале намене (стамбени, помоћни, пословни), јавних објеката и површина, реконструкција комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

У зони изграђених породичних објеката постоји могућност урбане обнове, укрупњавањем парцела према параметрима за ову зону на основу пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Наставља се парцелација и препарцелација земљишта у складу са правилима из Плана, уз нужне корекције при лоцирању јавних површина.

Реализација и спровођење: Садржаји у обухвату подцелине реализују се директно према смерницама из Плана генералне регулације 2.

2.1.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена са билансом површина

Планиране намене површина

У обухвату плана дефинисана је:

- претежна намена,
- компатибилне намене и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони.

Претежена намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом бр.5 - План намене површина.

Могуће компатибилне намене су функције које могу да буду допуна претежној намени, али само под условом да та делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину. То су алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Класа и намена објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Постојећи објекти, који нису у складу са планираном наменом или чија намена не представља компатибилну намену претежној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења.

У обухвату плана планиране су следеће претежне намене, које су дефинисане на графичком прилогу бр.5 – План намене површина:

У табели су дате могуће компатибилне намене које могу да буду допуна претежној намени:

Табела 3. - Табела претежних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА											
		Јавне службе	Зеленило	Спорти рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Пољопривредно земљиште	Водно земљиште	Шумско земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Спорти рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	

2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције у складу са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласнику Републике Србије, бр.22/2015) на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења у плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина.

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

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

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

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

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ	
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ	
Правила за парцелацију	<p>Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација.</p> <p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за наменом за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ	

<p>Регулациона линија</p>	<p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.</i></p>
<p>Грађевинска линија</p>	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Грађевински објекат се поставља са предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.</i></p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
<p>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ</p>	
<p>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</p>	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> • објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, • на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, • у заштитној зони водотокова и • на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерскогеолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

<p>Положај објекта на парцели</p>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
<p>Висина објекта</p>	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до котевенца,

	<p>3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</p> <p>4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</p> <p>Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p>
<p>Кота приземља објекта</p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <p>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.</p>
<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>
<p>Грађевински елементи објеката</p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,</p>

	<p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,</p> <p>4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p>
Испади на објекту	<p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
Отворене спољне степенице	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
Грађевински елементи испод коте тротоара	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <p>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</p>

	<p>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
Одводњавање и нивелација	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
Ограђивање	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p>
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским</p>

<p>обrade, колорит и друго</p>	<p>пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.</p> <p>Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.</p> <p>Угаони објекат је објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока тј. грађевинска парцела угаоног објекта са две додирне границе излази на саобраћајнице. У циљу архитектонског обликовања објекта нагласити угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу. Доградња етаже може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).</p>
--------------------------------	--

2.3.4. Мере и стандарди приступачности

Мере и стандарди приступачности којима се обезбеђује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, дефинишу се важећим Правилинком о техничким стандардима.

Приступачност се односи на зграде јавне и пословне намене, објекте за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и на стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова.

Мере и стандарди приступачности се односи на планирање нових објеката и простора, пројектовање и изградњу и доградњу објеката. Такође се односе и на реконструкцију и адаптацију

постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

Објекти за јавно коришћење јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.

2.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

2.4.3. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Правила уређења и грађења саобраћајне инфраструктуре

Код изградње нових и доградње постојећих објеката у зони становања паркирање решити унутар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту.

Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	m ²	70
	Вишеетажна зграда ван блока	m ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	m ²	40-60
		запослен	5-7
	Комунална предузећа	m ²	23-35
		запослен	7-9
	Агенције	m ²	25-35
		запослен	3-5
	Пословни простор	m ²	45-60
		запослен	7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12	
Електросервис	m ²	30-60	
	запослен	4-6	

	Занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	m ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	m ²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Посластичарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
	Техничка роба	m 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	Амбуланте	m ² запослени	30-70 3-7
	Апотека	m ²	30-45

2.4.9. Зеленило

Основна намена *зелених површина вишепородичног становања* је побољшање животне средине и микроклиме стамбених територија, а такође стварање услова за целодневни одмор становника у средини блиској природној, омогућавање међусобно повезивање људи према месту становања

-социјалним контактима и представљају активан фактор у васпитавању деце. Принцип зонирања је обавезан, издавајају се зоне мирног одмора, шетње, спорта у окружењу зеленила. Прва је зона уз стамбени објекат, чија је санитарно-хигијенска улога - изолација стана од прилаза и путева од колског и пешачког саобраћаја; такође представљају композициону везу објекта и околине. Друга је зона шетње и одмора (колективног и индивидуалног свих узрастних група) са платоима, која чини највећи део слободних површина. Постоји и трећа зона која би требало да се нађе у новопланираном вишепородичном становању, она је намењена активном одмору са површинама за игру старије деце и млађих ученика, треба да се лоцира на извесном удаљењу од стамбеног објекта и да се од њих изолује зеленим површинама. Зеленило које разграничава поједине функционалне зоне и различите платое, треба истовремено да их обједињује у целину. Већи део зелених површина је треба да је отворен због висине објеката, тако да је половина од зелене површине под травнатом вегетацијом, док је дрвеће постављено по местима за одмор и као заштитна баријера, однос лишћара према четинарима је 3:1.

За планиране вишепородичне објекте проценат површине уређених зелених површина у оквиру комплекса се препоручује 10% (минимално) - 15% (оптимално), у оквиру тога подразумева се место за миран одмор и социјалне контакте становника, дечије игралиште, игралиште за рекреацију и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.

2.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање урбанистичко-техничких услова, информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објеката.

Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл.).

Објекти јавне намене морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Породични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Објекти у пословно-услужним зонама морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција.

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општина правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00ага, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели свде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

2.6.2. Правила уређења и грађења за појединачне грађевинске парцеле површина и објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m², важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле:

- Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.
- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.
- Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.
- За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред минималног удаљења од 2,50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

- Породично становање

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m ² , двојног објекта је 400,00m ² (две по 200,00m ²), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m ² , као и објеката у прекинутом низу - 200,00m ² . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00m, двојних објеката 16,00m (два по 8,00m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
Максимална спратност објекта	Четири надземне етажe
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- 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.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m ² .
---	--

грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
Максимална спратност објекта	Пет надземних етажа
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

3.4. Локације за које је обавезна израда Пројекта парцелације, односно препарцелације и Урбанистичког пројекта са смерницама за њихови израду

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду. Урбанистички пројекат се ради за једну или више катастарских парцела.

Урбанистичким пројектом, без спровођења процедуре измене плана, може се утврдити промена и прецизније дефинисање планираних намена, у оквиру планом дефинисаних компатибилности, а у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом, као и правилницима који регулишу конкретну област и прибављеним условима надлежних предузећа.

Пре израде Урбанистичког пројекта за просторе где је дефинисана његова обавезна израда, могуће је радити Пројекат парцелације/препарцелације за формирање грађевинских парцела, у складу са правилима уређења и грађења за претежну намену.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу бр.9. – Карта спровођења плана.

Урбанистички пројекат се може израђивати и на захтев инвеститора.

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се и за:

- **потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања**
- потребе изградње нових објеката јавних намена, где ће се детаљније разрадити услови за изградњу објекта (у складу са правилима и условима из овог плана, као и прописима, стандардима и нормативима за претметну делатност), тако да исти својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији буду уклопљени у постојећу урбану матрицу и амбијенталне и архитектонске карактеристике средине.
- потребе изградње објеката јавних намена (образовање, социјална заштита, здравство и сл.) који се граде и у зонама намењеним становању и пословању, у приватној иницијативи, под условом за задовоље нормативе и критеријуме за одговарајућу јавну делатност и услове непосредног окружења,

- локације валоризованих објеката градитељског наслеђа (осим за радове на санацији, адаптацији, текућем и инвестиционом одржавању) и
- за доградњу равних кровних тераса код вишепородничних објеката.

Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности С+П+5, на КП бр. 4601/1 и 4554/1 КО Лесковац у Лесковцу у ул. Трајка Стаменковића -урбана обнова- трансформација породичног у вишепородично становање, урађен од стране бироа за пројектовање и извођење радова у грађевинарству и консалтинг "Урбоинвест" Грделица, ул. Милентија Поповића бр. 005, Грделица, Одговорни урбаниста: Спасоје Ђорђевић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 200 0239 03

3.2. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ИМПЛЕМЕНТИРАНИХ У УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

1. Планирана намена простора

У оквиру урбанистичке целине „2“, подцелине „2б“, у складу са *ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2*, предвиђена је урбана трансформација породичног у вишепородично становање изградњом вишепородичног стамбеног објекта, спратности С+П+5, на планираној грађевинској парцели која се састоји од 2 катастарске и то КП бр. 4601/1 и 4554/1 КО Лесковац укупне површине 827 м².

У складу са смерницама из ПГР-а 2 и ГУП-а Града Лесковца дефинисан је циљ урбанистичког пројекта, и то је пре свега урбанистичко решење предметног простора, чијом би се урбанистичко-архитектонском разрадом испунили сви урбанистички услови за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности С+П+5 (сутерен, приземље и 5 спратова). Уређењем кроз предметни урбанистички пројекат, циљ је да се

предметном простору створе хумани услови за становање. На основу услова изградње из

планског документа, испуњен је услов величине парцеле - веће од 600 м², ширина

фронта парцеле од 16м за слободно стојеће објекте, као и удаљења од регулације и суседних објеката. Такође планирана грађевинска парцела је угаона, односно две додирне границе парцеле, и то јужна и западна излазе на саобраћајнице-Ул.Трајка Стаменковића и Ул. Љутице Богдана, па је и планирани објекат угаони објекат, те је у циљу архитектонског обликовања објекта наглашен угаони, централни волумен објекта доградњом за једну етажу-пету етажу и то на 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).

Како је код планираног објекта обрађеног овим пројектом планирана израда косе кровне конструкције, на основу смерница и услова из планског документа, и добијене информације о локацији, који дефинише коришћење таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), исти је искоришћен у сврху лоцирања помоћних просторија (станарских остава) и мањег дела за стамбени простор. Станарске оставе су смештене у делу тавана и подрума, а све у складу и на основу правила из планског документа и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015)-члана 22. који предвиђа да се су станарске оставе просторије за потребе станара, које се планирају изван станова, а групишу се у подземним или таванским деловима зграде.

2. Регулација и нивелација

Простор обухвата урбанистичког пројекта чине КП бр. 4601/1 и 4554/1 КО Лесковац, те планирана грађевинска парцела има површину 827 m².

Хоризонтална регулациона линија се поклапа са границом предметне грађевинске парцеле према јавним саобраћајницама - са југа је улица Љутице Богдана - планирана саобраћајница (која је уписана и делом изведена) и са запада је улица Трајка Стаменковића. На северу се предметна грађевинска парцела граничи са КП бр. 4599 и 4600 КО Лесковац, а на истоку са КП бр. 4603 и 4602 КО Лесковац.

Диспозиција планирног објекта утврђена је урбанистичком регулацијом у оквиру ППР-а 2 и Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења („Сл. гласник РС" бр. 22/2015).

Грађевинска линија: Габарит приземља планираног објекта се позиционира на предметној грађевинској парцели са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела и постојећих објеката:

- мин. 2.55м у односу на међну линију са КП. бр. 4599, а у односу на објекте на парцели мин. 5.8м и 5.24м са северне стране
- мин. 5.00м у односу на међну линију са КП бр. 4600, а у односу на објекат на парцели мин. 5.08м са северне стране
- мин. 6.80м у односу на међну линију са КП бр. 4603, а у односу на објекат на парцели мин. 8.92м са источне стране
- мин. 6.58м у односу на међну линију са КП бр. 4602 са источне стране
- мин. 3.00м у односу на регулациону линију са КП бр. 4554/2 - улица Љутице Богдана, са јужне стране, променљивог је удаљења због регулационе линије коју не представља права, већ изломљена линија;
- од објеката који се налазе са друге стране улице Љутице Богдана (планирана саобраћајница) са јужне стране је на мин 14.90м од објекта на КП бр. 4806, а од објекта на КП бр. 4804 је мин. 16.23м и од објекта на КП бр. 4802/1 је мин. 15.76м;
- мин. 3.00м у односу на регулациону линију са КП бр. 4582 - улица Трајка Стаменковића, са западне стране, односно променљивог је удаљења због регулационе линије коју не представља права, већ изломљена линија;
- од објеката на КП бр. 4571, који се налазе са друге стране улице Трајка Стаменковића предметни објекат је удаљен мин. 14.14м.

Анализом положаја планираног објекта у односу на суседне парцеле и објекте у околини, утврђено је да исти нема негативних утицаја у погледу осунчања и проветравања, јер су осим поштовања прописаног удаљења од суседних парцела и објеката, у обзир у току разраде узети и отвори на суседним објектима који нису оријентисани према планираном објекту у већем делу, као и висина суседних објеката и положај на парцели-постојеће грађевинске линије изграђених објеката.

Позиција планираног објекта у складу је са графичким прилогом планираним ситуационим решењем које је саставни део овог УП-а и идејног решења. **Описана удаљења се могу читати са графичког прилога 7 — ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ: приказ основе приземља.**

Вертикална регулација, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисана је у складу са правилима датим у ППР-у 2. Спратност планираног објекта је С+П+5, што је у складу са прописаним смерницама за угаони објекат (пуна висина 5. спрата је само на делу етаже, остали део се налази под косим кровом).

Нивелација - терен је благо денивелисан, без изразитих нагиба. Нивелационо решење условљено је новопројектованим котама планираних интерних саобраћајница, висинским котама терена на предметном простору, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступање од предложеног нивелационог плана је могуће након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих објеката на предметном комплексу. 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. Пад терена од објекта ка зеленим површинама/растер плочама износи 1.5%. Као нулта кота терена усвојена је кота тротоара улице Трајка Стаменковића, читана са приложеног катастарско- топографског плана: + 226.69m.

3. Приступ локацији

Предметна локација - планирана грађевинска парцела има обезбеђен директан приступ са јавних саобраћајних површина, позиционирана је као угаона парцела на раскрсници улица Трајка Стаменковића и Љутице Богдана.

Колски прилаз парцели обезбеђен је само са једне стране, и то са западне стране из улице Трајка Стаменковића - улаз у паркинг гаражу је преко рампе, а све у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац. Овај улаз је промене ширине: на месту укључења у улицу је преко 5.00м, са радијусом десног скретања од 6м, а затим се сужава на 3м, где је и спусна рампа са 1 возном траком, укупне ширине 3м. Од почетка колског дела рампе до регулације обезбеђен је простор за привремено заустављање возила пре укључења у саобраћај. Колски прилаз парцели је контролисан - испред колске рампе за спуст на ниво сутерена налази се метална подизно-спусна рампа (из ул. Трајка Стаменковића). Коласка рампа је планирана грејана.

Пешачки прилаз парцели и улазу у објекат планиран је са 2 стране и то са јужне стране из ул. Љутице Богдана, где се поплочаним коридором долази до улаза у објекат и са западне стране из ул. Трајка Стаменковића где се прилази улазу у објекат у сутерену (споредни прилаз). Доминантан пешачки прилаз због фреквенције саобраћаја, положаја објекта и улаза у објекат је са ул. Љутице Богдана преко тротоара. Преко поплочаних површина се приступа степеништу, које у делу изван грађевинске линије савлађује висину од 47cm.

4. Начин паркирања

Паркирање је решено комбинацијом затвореног и отвореног паркирања. Затворено паркирање је предвиђено у малој подземној паркинг гаражи (дефиниција гараже по „*Правнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија*“, сл. лист СЦГ, бр. 31/2005) у сутерену планиранг објекта. Отворено паркирање је планирано на парцели у источном делу парцеле које се наставља у нивоу гараже. Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним у ППР-у 2, а усвојен важећи норматив за паркирање у складу са наменом објекта, према следећој табели (табела 6):

Табела 6 - Параметри за одређивање броја паркинг места према намени објекта

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:

Становање	Стамбени блок	m ²	70
	Вишеетажна зграда ван блока	m ²	70
	П+1 породична	стан	1

За потребе планираног вишепородичног стамбеног објекта потребан број паркинг места одређен по нормативу једно ПМ на 70м корисног стамбеног простора, па се анализом добио потребан број од 22 паркинг места, који је предложеним урбанистичким решењем и испуњен.

Укупна површина корисног стамбеног простора:

$$1519.11\text{m}^2/70\text{m}^2/\text{ПМ}=21.70 \approx 22\text{ПМ}$$

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА: Отворено

паркирање:

- на парцели у источном делу дворишта у наставку сутерена на коти -1.20м - 6ПМ **Затворено паркирање:**
- у малој подземној паркинг гаражи у сутерену планиранг објекта - 16 ПМ :

УКУПНО ОБЕЗБЕЂЕНО ПАРКИНГ МЕСТА - 22 ПМ

Укупан број паркинг места (22) задовољава прописан број паркинг места за потребе планираног објекта.

Потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом према захтевима дефинисаним *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деци и старим особама* („Сл. лист Републике Србије", бр. 22/2015) је 5% од укупног броја паркинг места, односно потребно је **1 паркинг место;**

Овим решењем је оставарено и планирано је **1 паркинг место** које својим димензијама задовољава норматив из *Правилника*, па је захтев испуњен, што се може видети у графичком прилогу 8 - *Решење саобраћаја и паркирања*.

3.2.5. Начин евакуације отпада

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на парцели у југоисточном делу према улици Љутице Богдана и јасно је приказан на графичким прилозима. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1.10m³. За сакупљање амбалажног отпада користе се жичани контејнери и типизирана пластична кеса.

6. Ограђивање парцеле

На позицијама где предметна грађевинска парцела на којој се планира изградња вишепородичног објекта остварује директан контакт са парцелама чија је намена породично становање, парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање, односно: ограда се поставља тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. На

предметној парцели предвиђа се транспарентна ограда висине до 1.40m. Такође се планира и ограда на потпорном зиду који окружује паркинг простор у источном делу парцеле, због безбедносних разлога.

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Објекат не спада у категорију високих објеката (*Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара* (Сл. гласник РС бр.80/2015, 67/2017 и 103/2018) који дефинише високи објекат као зграду „повећаног ризика од пожара са просторијама за боравак лица, чији се подови највишег спрата налазе најмање 30м изнад коте терена на коју је могућ приступ ватрогасним возилима ради гашења и спашавања и са које је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестава или других специјалних возила намењених гашењу и спашавању са висина“).

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. 73/2019)
- 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).

Приступни пут за ватрогасна возила

На основу Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95), приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 т од габарита објекта. Наведени приступ је остварен објекту са јужне стране из ул. Љутице Богдана и са западне стране из ул. Трајка Стаменковића. Наведене улице представљају јавне саобраћајнице и поседују све карактеристике које задовољавају све захтеве *Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара* ("Сл. лист СРЈ" бр. 8/95):

Планирани објекат не представља зграду која чини блок зграда, нити је виши од 30т (кота пода последње стамбене етажне), те из наведеног разлога не треба да се оствари улаз у двориште ватрогасном возилу, па се исто штити од пожара спољашњим и унутрашњим хидрантима.

Приступ гаражама

Планирана паркинг гаража је на основу члана 6. и 14. *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005) класификована као мала подземна гаража, из разлога што су сходно невдемом правилнику испоштовани услови да је гаража укопана више од 1,00м. Испуњен је и захтев дефинисан у члану 16. *Правилника*, где се број потребних улаза, односно излаза из гараже одређује зависно од корисне површине гараже, и да мале гараже поседују - један улаз, односно излаз и рампу с једном возном траком, што је у овом случају и испоштовано.

Ходници у стамбеном делу објекта

С обзиром да су ходници у стамбеном делу објекта дужине мање од 25т (мерено до стеништа), није се указала потреба за преградама са вратима отпорним на продор ватре и дима (ЕС), а без критеријума изолативности.

Евакуација у стамбеном делу објекта

Анализом ширине евакуационих пролаза и излаза добијен је оптимални модел који је примењен на датом објекту. Прорачуном се долази до сигурног времена које је потребно за безбедну евакуацију.

Средства за гашење

У свим деловима стамбеног објекта, као и у гаражи, биће постављен потребан број апарата за почетно гашење пожара.

Објекат ће се штитити унутрашњом и спољашњом уличном и дворишном хидрантском мрежом која ће бити прикључена на постојећу градску водоводну мрежу.

Пројектом хидротехничких инсталација одредиће се потреба за постројењем за повишење притиска у инсталацији хидрантске мреже.

3.2.8. Правила приступачности којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

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

Улаз

Улаз у објекат налази се на висини +1.40 т мерено од нулте коте терена. Ова висинска разлика савладава се степеништем, односно склопивом покретном платформом за особе са инвалидитетом. Ширина улаза, степеништа и ветробрана је испоштована и у складу је са наведеним Правилником.

Лифт

Савладавање етажних висинских разлика у објекту врши се путем лифа, у свему је у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* („Сл.гласник РС", бр.22/2015), односно све димензије су веће од следећих предвиђених:

- прилаз лифту на нивоу приземља има слободан простор димензија 156x212cm, при чему је подна површина на удаљености од најмање 50 cm од врата лифта различите тактилне и визуелне обраде у односу на околну подну површину;
- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110 x 140cm по Правилнику и тај услов је испоштован;
- врата кабине лифта, која су смичућа, имају ширину чистог отвора најмање 80cm и обојена су контрастном бојом у односу на боју околног зида;
- преклопно седиште у кабини поставља се на висини од 50cm, а лифт је опремљен са три стране рукохватом на висини од 90cm;

- команде (дугмад) постављају се на висини од 90cm до 120cm од пода, а унутар кабине на удаљености 40cm од угла кабине. Све команде су изведене са рељефним ознакама и контрастним бојама у односу на подлогу, с тим што је команда нивоа улаза у зграду различита по додиру и боји од осталих команди на контролној табли;
- лифт има звучну и визуелну сигнализацију за означавање спрата на који лифт стиже;
- подешено довољно трајање отварања врата у пуној ширини и могућност контроле отварања врата помоћу одговарајућег уређаја, ако је предвиђено аутоматско отварање и затварање врата;
- под кабине лифта треба да буде отпоран на клизање као и да осветљење кабине омогућава задовољавајућу видљивост без рефлексije.

3.2.9. Мере енергетске ефикасности изградње

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објекта тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а да при том не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру оријентацију објекта, употребу грађевинских материјала који нису штетну по окружење (еколошких материјала), постизање енергетске ефикасности самог објекта (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других елемената). Одржива изградња мора да осигура квалитете градње (конструкција и обликовање) и трајност уз финансијску, економску и еколошку прихватљивост.

Енергетска ефикасност изградње планираног објекта обухвата следеће мере:

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

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

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

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

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (ПОВРШИНЕ, ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ИЛИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)

Површина обухвата предметног Урбанистичког пројекта је 827m², што одговара површини новоформиране грађевинске парцеле која настаје спајањем КП бр. 4601/1 и 4554/1 КО Лесковац.

Површина планиране грађевинске парцеле

Број катастарске парцеле	Површина катастарске парцеле (m²)
КП бр. 4601/1	712
КП бр. 4554/1	115
Укупно планирана грађевинска парцела 827 м²	

Површине планираног стамбеног објекта

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	
укупна БРГП надземно:	2405.88m²
Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	398.70 m²
Хоризонтална пројекција објекта -за израчунавање индекса заузетости парцеле- 13) индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;	402.12 m²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина сутерена	416.32m ²
Бруто површина приземља	398.70 m ²
Бруто површина типског спрата (1 - 3)	3x402.12 m ²
Бруто површина 4. спрата	402.12 m ²
Бруто површина 5. спрата	398.70 m ²

Укупна бруто површина објекта - надземно	2405.88m ²
укупна БРГП објекта са сутереном:	2822.20m ²
<i>НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</i>	
Нето површина сутерена	389.09m ²
Нето површина приземља	341.13m ²
Нето површина типског спрата (1-3)	3 x 345.29 m ²
Нето површина 4.спрата	340.35 m ²
Нето површина 5.спрата	193.70 m ²

Укупна нето површина објекта - надземно	1911.05m ²
укупна П НЕТО објекта са сутереном:	2300.14 m ²
<i>КОРИСНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА</i>	
Нето површина приземља	268.14 m ²
Нето површина типског спрата (1-3)	3 x 290.59 m ²
Нето површина 4. спрата	293.38 m ²
Нето површина 5. спрата	85.82 m ²
укупна корисна стамбена НЕТО површина :	1519.11m ²

Компаративни приказ урбанистичких параметара из ПГР-а 2 и параметара остварених УП-ом. За обрачун је коришћена површина парцеле од 827m².

Приликом рачунања индекса заузетости коришћена је бруто површина хоризонталне пројекције објекта. „Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима", члан 2, тачка 13, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020).

	Параметри из плана	Планирани параметри
Индекс заузетости	макс. 50%	48.62 %
Индекс изграђености	није дефинисано	2.91
Спратност објеката	По+П+4, за угаоне парцеле По+П+5	С+П+5
Процент зеленила	мин. 10.00%	20.24%
Број паркинг места	мин. 22 ПМ	22 ПМ

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партнерно уређење је пре свега у функцији објекта - пешачке и колске комуникације су јасно дефинисане и немамо преплитање истих.

Пешачки прилаз улазу у објекат је јасно дефинисан поплочањем, са тротоара улице Љутице Богдана са јужне стране (главни прилаз) и са западне стране из ул. Трајка Стаменковића (споредни прилаз). Простор приступа - коридор - обавезно заштитити декоративним стубићима, како би се спречило паркирање на том делу. Пешачка стаза која води до објекта и прилази паркиралиштима и зеленим површинама су са максималним падом од 1.5%.

Колски прилаз парцели је пројектован са једне стране. Приступ парцели представља прилаз паркинг гаражи са западне стране из ул. Трајка Стаменковића, преко спусне рампе са 1 возном траком. Овај улаз је променљиве ширине: на месту укључења у улицу је 7.50м ширине са радијусом десног скретања од 6т (у свему према издатим условима за пројектовање и

прикључење од стране *ЈП Урбанизам и изградња Лесковац* бр.4208/1 од 10.12.2021.године), а затим се сужава на 3.00т.

Озелењавање - У оквиру предметне (новоформиране) грађевинске парцеле предвиђа се и зеленило. Зеленило се налази свуда око објекта које је обogaћено ниским и средњим зеленилом, клупицама и другим мобилијаром.

Како на парцели имамо различите врсте комуникација - колске и пешачке, као и слободне и зелене површине, исте су различитим материјалима обрађене и визуелно различито представљене. Све пешачке комуникације су поплочане бехатон плочама, паркинзи и колске комуникације на парцели

су са завршним слојем од асфалта, док колске комуникације на рампи и улазу у паркинг гаражу имају завршни слој од фери бетона.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

Прикључци на комуналну инфраструктуру, чији опис следи, приказани су на графичким прилозима *9.а ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ: шири приказ, основа сутерена* и *9.б ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ: основа приземља*.

6.1. Водовод

Прикључак на водоводну мрежу је могуће остварити на цевовод који пролази дуж улице цара Трајка Стаменковића профила СПЕØ40 и дуж улице Љутице Богдана профила СПЕØ63.

Уколико постојећи капацитет уличне мреже не задовољи потребе за санитарном водом, постоји могућност прикључења на улицу Љутице Богдана ПЕХД Ø110.

Мерење капацитета, односно притиска у водоводној мрежи и месту прикључења ће се извршити при даљој разради пројектне документације, израдом Пројекта за грађевинску дозволу, како је то и предвиђено Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019) а у складу са условима ЈКП Водовод Лесковац.

На парцели је предвиђена водомерна шахта за уградњу једног комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерна шахта је предвиђена на западу предметне парцеле, и прикључак ће се наћи на 1.0т мерено од регулационе линије. На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. биће предвиђени ормарићи за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошене воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца. 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. Пречник прикључка ће бити дефинисан хидрауличким прорачуном, као и место прикључка. Удаљеност места прикључка од цевовода је ~100.50m.

Прикључак пројектовати у складу са условима *ЈКП «Водовод» Лесковац*.

2. Канализација

Прикључак на канализациону мрежу се остварује из улице Трајка Стаменковића, на Ø300. Прикључак извести у горњој трећини уличне канализационе цеви. У зеленој површини на парцели (на западној страни) предвиђен је простор за изградњу ревизионе шахте, до удаљености 1.5m мерено од регулационе линије. Ради заштите објеката од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја у објекту) не може бити испод коте нивелете улице. Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени гласник града Лесковца" бр.29/17). Удаљеност места прикључка од канализационог вода је ~5.20m.

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију за одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) планирана је уградња пропусног бетона у делу паркинг простора. Пројектом хидротехничких инсталација, који ће бити израђен као део пројекта за грађевинску дозволу, биће тачно дефинисан начин одводњавања паркинг простора.

Прикључак пројектовати у складу са условима *ЖКП «Водовод» Лесковац*.

3. Електроенергетски прикључак

Објекат ће се снабдевати електричном енергијом из планиране *ТС 10/0.4kV «Васе Пелагића 2»* на КП бр. 4657 КО Лесковац, у графичким прилозима ППР-а 2 је обележена као ТС «Нова 2» (у међувремену је извршена парцелација, тако да је нови број КП 4567/1 КО Лесковац), након што се спроведе њена изградња у складу са условима *Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд* (поменути услови се прилажу као саставни део предметног пројекта). Прикључење нове ТС извести пресецањем постојећег 10 kV кабловског вода од ТС 10/0.4 kV „Васе Пелагић“ до ТС 10/0.4 kV „Боре Пиксле“ по принципу „улаз-излаз“. Пресечени кабл спојити са новоположеним каблом кабловским спојницама чиме ће се формирати две нове деонице и то:

- *ТС 10/0.4 kV «Васе Пелагића» - ТС 10/0.4 kV «Васе Пелагића 2»*
- *ТС 10/0.4 kV «Васе Пелагића 2» - ТС 10/0.4 kV «Боре Пиксле»*

Прикључак планираног објекта на ТС извести са два подземна кабла типа РРОО-а; 4x150mm². Поменуте каблове треба положити до ДКПК_{1,2} на фасади објекта и даље до МРО_{1,2} у улазном холу објекта. Са десне стране ДКПК₂ поставити и по систему „улаз-излаз“ КПК за противпожарни прикључак, преко кога ће се напајати лифт и панично осветљење. Поставити и МРО за противпожарни прикључак и МРО за заједничку потрошњу. Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из мерног уређаја. Укупна дужина приводног вода од ТС до ДКПК ормара на фасади износи ~175.50m.

6.4. Телекомуникације

Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња телекомуникационих инсталација унутар објекта је обавеза Инвеститора. Телеком Србија предлаже прикључење на своју оптичку мрежу изграђену у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа). Пренос сигнала до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта. За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је у **објекту** изградити оптичке ТК инсталације, на начин који је описан у условима које су саставни део овог урбанистичког пројекта.

Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног **објекта** потребно је изградити следеће:

- На регулационој линији, од југо-западног угла обухвата, почети ископ рова (0,4x0,8м ширина x дубина) за полагање две ТК цеви Ø40 (која треба да су проходне целом дужином, без тачке прекида) све до пешачког улаза где треба урадити увод у објекат, кроз који ТК цеви положене у ров прелазе у унутрашњу инсталацију (ребраста црева испод малтера или каналице) и долази до тачке где се налази ОДО;

- Изградња приводног оптичког кабла од тачке на регулационој линији до ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију (ТК цев) коју ће изградити инвеститор;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

6.5. Грејање објекта

Грејање објекта је независно од градског даљинског грејања, односно објекат ће за грејање користити чврсто гориво - пелет из сопствених извора и сопствене котларнице предвиђене у сутерену објекта-техничка просторија.

7. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на којем се планира градња 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 нових објекта потребно је обезбедити стабилност и безбедност суседних објеката.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Новопланирани објекат према свом капацитету и намени 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.

Приликом пројектовања нових објекта неопходно је усклађивање са *Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)* ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 МС8 скале (Mercalli- Cancani-Sieberg).

Планирани објекат је, у складу са наменом, потребно пројектовати на начин на кој и му се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са *Законом о ефикасном коришћењу енергије ("Службени гласник РС", бр. 25/2013)* и *Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011)*.

На објекту ће бити примењене технологије које ће омогућити заштиту животне средине, и предузете све мере којим ће се смањити или спречити штетан утицај на животну средину, пре свега одабиром еколошког начина грејања на пелет, израдом зидова и подова са звучном заштитом, дефинисањем простора за контејнере, одводњавањем атмосферских падавина у зелене површине и осталог. Даљом разрадом техничке документације препорука је усвојити таква решења која ће у потпуности задовољити све потребне критеријуме у погледу заштите животне средине.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У непосредном окружењу планираног објекта не налазе се заштићена непокретна културна добра, тако да у даљој процедури, приликом израде техничке документације, а у складу са *Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020-др. закон и 35/2021-др.закон)*, није потребно прибавити потребне услове и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе.

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

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Површина планиране грађевинске парцеле коју чине **КП бр. 4601/1 и 4554/1 КО Лесковац** износи **827 m²**.

Спратност планираног објекта: **С+П+5**;

Бруто површина хоризонталне пројекције планираног објекта: $P_{\text{бруто}}=402.12 \text{ m}^2$;

БРГП (надземно) планираног објекта = **2405.88m²** ;

Индекс заузетости парцеле = **48.62%** (макс. прописан ПГР-ом: 50 %);

Индекс изграђености парцеле: **2.91**;

Укупан број обезбеђених паркинг места: **22**.

10.1. Обликовање објекта

Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су решени у складу са постојећим архитектонским условима локације.

Просторни концепт објекта формиран је сагласно локацији и карактеру објекта и окружења, поштујући регулацију и волуметрију суседних објеката. Предложеним решењем предметном простору се увећава постојећа тржишна вредност, атрактивност.

Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем непосредно, а проистекли су из услова које је диктирала локација и смернице из одговарајућег плана генералне регулације.

У архитектури и обликовању објеката доминира блага кубистичка форма, уз примену савремених материјала. Фасада објекта одише комбинацијом класичне и савремене архитектуре. Предложене боје фасаде су умирујуће, не пренаглашене и одражавају палету боја којом се објекат неће наметнути као доминантан у оквиру комплекса и окружења чији ће део постати.

Наглашени угао објекта има за циљ да својим обликовањем јасно дефинише предметни простор, а да га притом, из напред наведеног разлога, не оптерети превише и уклопи се у околни пејзаж. Оваквим приступом обликовању планираног објекта створиће се и средина која представља миран и хуман простор за живот људи.

Кров изнад источног стамбеног простора решен је као двоводни са нагибом кровних равни од 30° са кровним покривачем - црепом. Кров изнад западног дела је решен као раван проходан кров, са атиком, тј. надзитком изнад венца објекта и као коси кров са нагибом кровних равни од 32° са кровним покривачем - црепом.

10.2. Програмске и функционалне карактеристике

Планирани објекат је спратности С+П+5. Шест надземних етажа (приземље и 5 спратова) планирано је за становање и помоћне просторије, док је у сутерену планирана паркинг гаража и помоћне просторије (просторија за изједначавање ваздушног притиска, техничка просторија а - котларница, станарске оставе, укупно 8 на етажи, просторија за чистачицу и комуникације).

У сутерену стамбеног објекта планирано је паркирање, укупног капацитета 22ПМ (16пм унутар сутерена и бпм на истом нивоу, али иза гараже на источној страни). Паркирање је предвиђено у паркинг гаражи која на основу *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005) представља малу подземну гаражу. Сутерен објекта је планиран на коти -1.20m (кота готовог пода) у односу на коту околног терена и усвојену нулту коту. Колски приступ до гараже је преко тротоара са ул. Трајка Стаменковића и рампе са 1 возном траком, укупне ширине 3.0m, са падом од 8%. Светла висина сутеренских просторија је 150-235цм.

У оквиру приземља планирано је становање - 6 стамбених јединица различите структуре, улазни део и комуникације. Приземље објекта пројектовано је на коти +1.40m у односу на усвојену нулту коту. Приступ приземљу је остварен са новопланиране улице и из сутерена објекта - лифтом и степеницама. Планирана спратна висина приземља је 300цм, а светла висина 270цм.

Улаз у објекат налази се на висини +1.40m мерено од нулте коте терена. Ова висинска разлика савладава се степеништем, односно склопивом покретном платформом за особе са инвалидитетом. Ширина улаза, степеништа и ветробрана је испоштована и у складу је са наведеним Правилником.

Типске етаже објекта, од 1. до 3. спрата, су такође пројектоване као стамбене и пројектоване су са становима различите структуре, а укупан број станова на типској стамбеној етажи је 6. Планирана спратна висина типских етажа је 300цм, а светла висина 270цм.

Четврта етажа објекта такође је планирана као стамбена, са становима различите структуре. Укупан број станова на овој етажи је 5. Планирана спратна висина етаже је 300цм, а светла висина 270цм.

На петој етажи објекта планиране су станарске оставе и стамбени простор. Станарске оставе налазе се у источном делу објекта испод двоводног крова, са минималном светлом висином од 220цм. Стан се налази у западном делу етаже и доминантни део стана представља угаони део, који је са пуном спратном висином од 350цм (1/3 фасаде према улицама) и светлом висином од 320цм. Просторије које се налазе испод једноводног крова су са минималном светлом висином од 150цм.

Укупан број стамбених јединица у објекту је 30.

Централно у односу на стамбени објекат позициониране су вертикалне комуникације - трокрако степениште и лифт. Лифт креће од паркинг гараже и завршава се на 5. спрату, док степенице такође крећу од паркинг гараже и завршавају се излазом на раван проходан кров са покривачем од синтетичке кровне мембране са падом од 1°.

На западном делу објекта (део са пуном спратном висином) планирана је атика, у висини од 90цм, која ће уједно представљати и ограду равног крова, али и визуелни архитектонски детаљ. Излаз на кров је обавезно контролисати, односно излаз на кров није дозвољен без одобрења овлашћеног лица скупштине станара, односно управника стамбене заједнице - због сигурности. Атика је планирана и на делу сутерена који излази ван габарита објекта (северни улаз у део објекта са комуникацијама), и она представља украсни детаљ на фасади.

3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундирања и избору конструктивног система

Носећи систем је замишљен као скелетни систем са армиранобетонским стубовима и гредама, које ће се статичким прорачуном при изради пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење прецизно дефинисати.

Око степеништа и лифтова формирају се АБ језгра од $d=20\text{cm}$. Као међуспратна конструкција планира се монолитна АБ плоча, $d=20\text{cm}$.

Фундирање објекта се врши на аб контра плочи, димензија према статичком прорачуну а на основу података и услова из геомеханичког елабората.

Спољашњи зидови су планирани од гитер блока 20, $d=20\text{cm}$. Преградни зидови у зависности од намене могу бити од шупље опеке дебљине $d=7\text{cm}$, $d=12\text{cm}$ обострано малтерисани, са армиранобетонским серклажима висине 20cm у дебљини зида на висини надвратника.

Плафонска конструкција је приљубљеног типа на свим етажама.

За покривање објекта предвиђен је раван кров изнад западног дела објекта. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровни покривач објекта је у виду Сика мембране, постављене преко слојева који ће осигурати пад за ефикасно одводњавање и одговарајућу термичку изолацију. Дебљина термоизолације биће одређена кроз израду елабората енергетске ефикасности. Изнад источног дела објекта и на делу западног, планиран је двоводни кров са нагибом кровних равни од 30° и 32° и кровним покривачем од црепа.

Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

4. Опис предвиђених материјала

10.4.1. Унутрашња обрада

Зидови: Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, осим у купатилима и кухињи. У купатилу су предвиђене зидне керамичке плочице димензија различитих димензија од пода до плафона. У кухињи су предвиђене плочице између кухињских елемената. 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 (керамичке плочице, паркет и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичком прилогу пројектне документације пројекта архитектуре дела.

Плафони: Плафонска конструкција свих етажа је плафонска приљубљена конструкција у виду кречног малтера $d=1.5\text{cm}$. Плафони свих просторија у приземљу и на спратовима се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

2. Спољашња обрада

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве knauf klebepachtel $d=0.5\text{cm}$, камену вуну у дебљини према термичком прорачуну, knauf klebepachtel $d=0.5\text{cm}$, knauf kati $d=0.5\text{cm}$ према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном на прилогу фасаде објекта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја термоизолације уграђује се »Z« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на

угловима код улаза предвиђа ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »L« профила 30/30 mm. Фасада се пројектује и израђује на начин да задовољи све противпожарне услове. Олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима $d=0.55$ mm.

3. Изолација

Објекат је комплетно термички и хидро изолован, 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 подне плоче предвиђена је хидроизолација - варени кондор 3 у складу са графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем (ТР лимом).

4. Столарија

Спољашња и унутрашња столарија објекта је пвц са термо прекидом и двослој ним стаклом $d=6+16+6$ mm, али ће коначне карактеристике бити утврђене кроз израду елабората енергетске ефикасности.

11. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Предметна локација се налази на подручју које је добро опремљено одговарајућом комуналном инфраструктуром.

Дуж улице Трајка Стаменковића пролази водовод ПЕХД пречника $\phi 40$, и канализациона мрежа КЦ-Т $\phi 300$, а дуж улице Љутице Богдана - планирана саобраћајница - пролази водовод ПЕХД пречника $\phi 63$ и ПЕХД пречника $\phi 100$. Инсталације водовода и канализације имају довољан пречник за потребе планираног објекта.

Дуж исте улице пролази и мрежа бакарних каблова потребних за телекомуникације на коју је могуће остварити прикључак.

У непосредној близини предметне локације планирана је ТС 10/0.4 kV «Васа Пелагић 2». За потребе планираног објекта неопходна је изградња ове ТС, у складу са условима које издаје *Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд*.

Начин прикључења предметног објекта описан је у одељку 6.НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ.

12. ИНТЕЛЕКТУАЛНА СВОЈИНА

Урбанистички пројекат са свим својим саставним деловима представља интелектуалну својину аутора, односно урбанисте, и као такав се без саласности не може мењати, копирати, прерађивати, а свака промена мора бити у складу са чланом 38. *Закона о ауторским и сродним правима* („Сл. гласник РС", бр.104/2009, 99/2011, 119/2012 и 29/2016 - одлука УС).

IX. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **48,62%**

X. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **2,91**

XI. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 22 ПМ

XII. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту: С+П+5 (сутерен, приземље и пет спратова)

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

XIV. **ТИП ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту слободностојећи објекат

XV. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 30 стамбених јединица.

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

XVII. БРУТО ПОВРШИНА:

-Укупна бруто површина сутерена:	416,32m ²
-Укупна бруто површина приземља:	398,70m ²
-Укупна бруто површина првог спрата:	402,12m ²
-Укупна бруто површина другог спрата:	402,12m ²
-Укупна бруто површина трећег спрата:	402,12m ²
-Укупна бруто површина четвртог спрата:	402,12m ²
- <u>Укупна бруто површина петог спрата:</u>	<u>398,70m²</u>
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА:	2.822,22m²
УКУПНА БРГП НАДЗЕМНО:	2.405,88m²

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

XIX. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XX. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

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

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

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

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

- XXV. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угозити суседне парцеле и објекти на њима
- XXVI. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту
- XXVII. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту цео објекат
- XVIII. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални
- XXIX. **ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту
- XXX. **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
- XXXI. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ:** ///
- XXXII. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА**
- XXIII. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** ///
- XXIV. **УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

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

- **ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, знак 72/2022 од 21.07.2022.год., бр. обј. процедуре РОП-19128;
- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2460800-Д.10.02.-318137/2-22 од 03.08.2022. год.;
- **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА:** Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-526413/4-2021 од 20.12.2021.год. (урбанистички пројекат садржи наведене техничке услове за пројектовање који су важећи);
- **ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење (урбанистички пројекат садржи наведене техничке услове за пројектовање који су важећи), бр. 4208/1 од 10.12.2021.год.,
Обавештење бр. предмета РОП-LES-19128-LOC-1/2022, заводни бр. 353-215/22-02,
знак 2774/22 од 26.07.2022.год.;
- **МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ:** Услови у погледу мера заштите од пожара 09.18. бр. 217-11724/22 од 21.07.2022, РОП-LES-19128-LOC-1-НРАП-4/2022;

СХХV. 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).

СХХVІ. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од јуна 2022.год., урађено од стране бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац;

0. Главна свеска, бр. 0-20/06/2022;

1. Пројекат архитектуре, бр. 1-20/06/2022;

- Одговорно лице пројектанта: Жарко Љубић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Жарко Љубић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 K945 12.

XXVII. 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.

XVIII. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ:

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

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).

XXIX. 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.

XL. 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: $2.822,22\text{m}^2 \times 100 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{282.222,00 \text{ дин.}}}$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-19128-LOC-1/2022.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за издавање локацијских услова

Александар Младеновић, маст. грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.