



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа**

**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-19016-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-214/22-02

Датум: 22.08.2022.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Душана Ранђеловића из Кукуловца бб, који је поднет преко пуномоћника - Милуна Ранчића, ул. Николе Ђурић Павке бр. 121, Бобиште (Град Лесковац), на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), 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 По+П+4+Т, на КП бр. 4174/1, 4174/2 и 4175 КО Лесковац, у Лесковцу, у ул. Љутице Богдана (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-232/22-02 од 17.06.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*), издаје:

#### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Т,  
на КП бр. 4174/1, 4174/2 и 4175 КО Лесковац, у Лесковцу, у ул. Љутице Богдана**

#### **I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Пуномоћје;
- Идејно решење од априла 2022.год., урађено од стране бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг Александра Ранчић, ПР. Марк16, Краља Петра Првог бр. 16/8, 16000 Лесковац, Главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре: Александра Ранчић, дипл. инж. арх., лиценца ИКС, бр. 300 P025 18;
- 0. Главна свеска, бр. 0-MARK-01/04/2022;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-MARK-01/04/2022;
- Графички прилози идејног решења у .dwg формату;
- Катастарско-топографски план у .pdf и .dwg формату, урађен од стране "Геокота" Лесковац;
- Информација о локацији бр. 350-447/21-02 од 09.12.2021.год., издата од стране ГУ Град Лесковац, Одељење за урбанизам;

- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-232/22-02 од 17.06.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам.

**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. 952-04-065-12995/2022 од 06.07.2022.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-381/2022 од 14.07.2022.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање.

**IV. 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-19016-LOC-1/2022, заводни бр. 353-214/22-02.**

У склопу преузетог документа "Претрага по броју парцеле" од 18.08.2022.год., површине катастарских парцела су следеће:

4174/1 КО Лесковац - П=638,00m<sup>2</sup>;

4174/2 КО Лесковац - П= 21,00m<sup>2</sup>;

4175 КО Лесковац - П=146,00m<sup>2</sup>.

**Укупно: 805,00m<sup>2</sup>**

**V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Испуњен услов у складу са урбанистичким пројектом и идејним решењем.**

**ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ СПРОВЕСТИ**

**ПАРЦЕЛАЦИЈУ РАДИ ИЗДАВАЊА ЗЕМЉИШТА ЗА ПОТРЕБЕ ЈАВНЕ**

**ПОВРШИНЕ-САОБРАЋАЈНИЦЕ**

(Према идејном решењу и потврђеном урбанистичком пројекту површина планиране новоформиране грађевинске парцеле је П1 = 785,00m<sup>2</sup>)

**VI. 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 ИЗДАВАЊЕ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗВРШИ СПАЈАЊЕ ПАРЦЕЛА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.****

**VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА:** У свему према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране "Геокота" Лесковац.

**VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА:** Предвиђено је уклањање постојећих објекта. **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА.**

**IX. 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 повремену боравак
- Додатни критеријум: Преко 2.000 m<sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)
- Класификациони број: **112222**
- Категорија: **В**
- Учешће у укупној површини објекта: **100%**

**X. 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 По+П+4+Т, на КП бр. 4174/1, 4174/2 и 4175 КО Лесковац, у Лесковцу, у ул. Љутице Богдана (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-232/22-02 од 17.06.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*).

**XI. 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)**

**Грађевински блок/ зона/ сектор:** Целина 1, подцелина 1б;

**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:**

КП бр. 4175 КО Лесковац: Породично становање - површина остале намене;

КП бр. 4174/1 КО Лесковац: Породично становање - површина остале намене;

Саобраћајна површина-површина јавне намене;  
КП бр. 4174/2 КО Лесковац: 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 дефинисања 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 генерале 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 1:** П= 10,99ха – грађевински Блок 29

**Земљиште:** Грађевинско.

**Намена:** Зона становања и зона пословања.

У оквиру целине издвајају се четири подцелине: 1а, 1б, 1ц и 1д.

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

**Подцелина 1а:** П= 1,90ха – део грађевинског Блока 29

**Земљиште:** Грађевинско.

**Граница:** Северна /осовина ул.Дубочица, источна /осовина ул.Љутице Богдана, јужна /осовина ул.Јелене Костић и западна /осовина ул.Ђуре Салаја.

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

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

**Планира се:** Задржавање постојеће зоне становања и њено унапређење кроз повећање животног стандарда, повећање стамбеног простора. 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.

Пословни објекти у виду услуга заступљени у оквиру зоне и дуж улица Дубочица и Ђуре Салаја, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта, задржавају се и унапређују према смерницама из Плана.

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:** Сви садржаји у обухвату подцелине реализују се директно према смерницама из Плана генералне регулације 2.

**Подцелина 1б:** П= 3,22ха – део грађевинског Блока 29

**Земљиште:** Грађевинско.

**Граница:** Северна /осовина ул.Јелене Костић, источна /осовина ул.Љутице Богдана, јужна /осовина ул.Боре Пиксле и западна /осовина ул.Ђуре Салаја.

**Намена:** Зона становања (породично, породично са централним садржајима) и зона пословања.

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

**Планира се:** Задржавање постојеће зоне становања и њено унапређење кроз повећање животног стандарда, повећање стамбеног простора. 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.

Пословни објекти у виду услуга заступљени у оквиру зоне и дуж улице Ђуре Салаја, самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта, задржавају се и унапређују према смерницама из Плана.

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.

Планира се изградња објеката у северозападном делу подцелине. Услови за изградњу на овом простору – комплексу, као и сви елементи просторно-архитектонског обликовања објеката прецизније ће се разрадити кроз израду Урбанистичког пројекта.

**Реализација и спровођење:** За зону породичног становања реализација према смерницама из Плана генералне регулације 2, док је за простор намењен и одређен за зону пословања обавезна израда Урбанистичког пројекта.

## **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 date могуће компатибилне намене које могу да буду допуна претежној намени:

**Табела 3. - Табела претежних и компатибилних намена**

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА											
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Пољопривредно земљиште	Водно земљиште	Шумско земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Спорт и 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	Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по



	<p>правилу је минималне површине 300м<sup>2</sup>. 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>
<b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ</b>	
<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><b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ</b></p>	
<p>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</p>	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,</li> <li>• на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре,</li> <li>• у заштитној зони водотокова и</li> <li>• 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.</li> </ul>
<p>Положај објекта на парцели</p>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,</li> <li>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,</li> <li>3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,</li> <li>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и</li> <li>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.</li> </ol> <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"> <li>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,</li> <li>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,</li> <li>3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</li> <li>4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</li> </ol> <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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</li> <li>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине од нулте коте,</li> <li>3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете</li> </ol>

	<p>јавног пута, кога приземља може бити нижа од нулте коте највише <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кога 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</li> <li>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,</li> <li>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</li> <li>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</li> </ol>
<p>Испади на објекту</p>	<p>Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m,</p>

	<p>односнорегулациону 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 отварати ван регулационе линије.</p>
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.</p> <p>Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.</p> <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</p>

угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу. Доградња етаже може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).
---

## **2.3. УРБАНИСТИЧКЕ ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **2.3.1. Заштита животне средине, живота и здравља људи**

#### **Мере заштите од елементарних непогода**

Територија плана изложена је опасностима од природних непогода и технолошких удеса различитог степена угрожености. Највеће потенцијалне ризике (настале деловањем природних или антропогених фактора), могу изазвати следеће елементарне непогоде и друге несреће: земљотреси, поплаве, клизишта, пожари, експлозије, рушење брана и др. Постојеће стање карактерише непотпуност информација о ризицима од могућих природних непогода и технолошких удеса, неадекватан мониторинг у циљу заштите и неодговарајући законски оквир.

На сеизмолошкој карти публикованој 1987. год., која показује очекивани максимални интензитет **земљотреса** са вероватноћом појаве 63%, територија Лесковца налази се у рејону **8°MCS** сеизмичког интензитета (на олеати за повратни период од 500 година). Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју Лесковца је био **5°МСК-64** као манифестација земљотреса Копаоник. У употреби је: "Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима" (Службени лист СФРЈ, бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

У складу са принципима превенције од разарања, приликом планирања, пројектовања и грађења објеката, као и реконструкције постојећих објеката, неопходно је применити све законске мере заштите за трусна подручја.

### **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

### 2.4.3. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

#### Правила уређења и грађења саобраћајне инфраструктуре

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Планирана саобраћајна мрежа је делимично преузета из важећих планова са одређеним корекцијама и извршена је допуна новим улицама. Решење примарне саобраћајне мреже је преузето из ГУП-а. Категорију градских магистрала представљају улице Ђуре Салаја, Првог маја, Др. Раде Свиlara и Милоша Обилића. Примарне саобраћајнице I реда су улице Јужноморавских бригада, Светоилијска и Раде Кончара, а примарна саобраћајница II реда је улица Дубочица. Улице Раде Кочара и Светозара Марковића се тренутно поклапају са правцем пружања државног пута IB реда број 39. Завршетком западног крака обилазнице око града правац државног пута се пребацује на њој, тако да се стварају услови да улица Светозара Марковића пређе у пешачку улицу, а улица Раде Кончара преведе у двосмерни саобраћај. Исто тако, и улица Јужноморавских бригада, која се тренутно поклапа са правцем пружања државног пута ПА реда број 158 изградњом наведене обилазнице, обилазница прихвата саобраћај са државног пута (теретне и транзитне токове) (у тренутку доношења Плана овај део улице више не представља државни пут ПА реда број 158 на основу Уредбе о изменама Уредбе о категоризацији државних путева објављеној у Службеном гласнику Републике Србије, бр. 93/15). Положај и габарит улица у наслеђеном градском ткиву и деловима са бесправном градњом су задржане да би се избегло рушење објеката, а габарити су проширени како би могао да функционише саобраћај. Постојећи стамбени прилази су незнатно кориговани и углавном се слепо завршавају. Унутар блока има формираних приватних прилаза који тај статус задржавају. Зависно од просторних могућности, у деловима насеља са бесправном изградњом, формиране су стамбене улице ширина од 5,00м, изузетно и мањег габарита на деловима улица где је већина објеката на регулацији, уз услов задовољења противпожарних услова. Саобраћајно решење на делу између улица Светозара Марковића, Раде Кончара и Бранислава Нушића преузето је из ДУП-а „Стара лесковачка чаршија“.

Одвијање бицикличког саобраћаја преко бицикличких стаза се планира у улицама Првог маја и Јужноморавских бригада. На осталој мрежи бициклички саобраћај ће се одвијати у склопу коловоза.

Планирана је саобраћајница уз западну обалу реке Ветернице (од моста у Булевару особођења до моста код Поште) која представља пешачку саобраћајницу, али у одређеним ситуацијама може да се користи и за интервентна возила.

Пешачки саобраћај, као издвојени елемент саобраћајне мреже, планиран је у улици Светозара Марковића и са западне стране регулације реке Ветернице. Побољшање саобраћајне везе, са аспекта одвијања кретања пешака, повезивањем постојећих садржаја, пијаце, средње медицинске школе са улицом Ђуре Салаја одвијаће се улицама Браће Костић, Љубљанском, новопланираном улицом поред Медицинске школе и надаље кроз планирану стамбену зону „Три шешира“.

Изградња јавне гараже планира се на простору северно од војне амбуланте, а реализација може бити фазна. Етажно паркирање се планира у склопу планираних пословних објеката на простору ЈП „Комуналац“ и улици Ђорђа Лешњака иза објекта „Стара пошта“. Постојећи паркинг поред зелене пијаце се задржава. Паркирање за потребе Опште болнице, средње медицинске школе и основне школе „Васа Пелагић“ се планира, односно задржава у оквиру њихових комплекса. Паркирање уз објекте становања и пословања, се планира у оквиру сопствене парцеле.



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 <sup>2</sup>	70
	Вишеетажна зграда ван блока	m <sup>2</sup>	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	m <sup>2</sup>	40-60
		запослен	5-7
	Комунална предузећа	m <sup>2</sup>	23-35
		запослен	7-9
	Агенције	m <sup>2</sup>	25-35
		запослен	3-5
	Пословни простор	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	m <sup>2</sup> запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	m <sup>2</sup>	50-80
	Мешовита трговина	m <sup>2</sup>	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m <sup>2</sup>	30-600
	Посластичарница	m <sup>2</sup>	40-80
	Дуван, новине	m <sup>2</sup>	20-30
	Техничка роба	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> запослени	30-70 3-7
	Апотека	m <sup>2</sup>	30-45

Елементи хоризонталне регулације су дати у графичком прилогу бр.6 – План регулације и нивелације, координатама осовинских тачака, радијусима хоризонталних кривина и попречним профилима. Код израде нивелационог решења поштоване су нивелете реализованих улица.

Новопланиране улице реализовати са падовима који не би требало да буду испод 0,5% (изузетно 0,3%), а максимално до 12%, са одвођењем атмосферских вода у канализацију, односно у зелене површине свуда где је то могуће.

Постојеће инсталације на улицама које се поклапају са трасама државних путева се задржавају, а нове се планирају на простору тротоара и бицикличких стаза. При евентуалном укрштању морају се постављати у заштитним колонома (цевима), на најмањој дубини од 1,35m рачунајући од најниже коте коловоза до горње ивице заштитних цеви. Предложена решења ракрсница не морају бити обавезујућа већ су усмеравајућег карактера и код изградње или реконструкције улица, пројектном документацијом се прецизно дефинишу сви елементи хоризонталне и вертикалне регулације и форма ракрснице у циљу побољшања проточности и безбедности одвијања саобраћаја, у простору планиране регулације.

Коначна регулациона линија у зони ракрсница одређује се након израде Пројекта парцелације/препарцелације.

За саобраћајнице чија се осовина поклапа са границом ППР-а, примењује се у делу саобраћајне и остале инфраструктуре пун профил саобраћајнице и инфраструктура дата у пуном профилу овим планом.

Регулационе линије саобраћајница чија се осовина поклапа са границом плана су планска обавеза и не могу се мењати суседним Планом генералне регулације.

#### **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.

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.

**Напомена:** Ови услови се примењују и као смернице за подручја где се Планом спроводе УП који ће се по потреби радити.

## **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 (станованско-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 општим 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 своде 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  $2.000,00m^2$ , 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
--	---

	<p>објеката <math>200,00\text{m}^2</math>, као и објеката у прекинутом низу - <math>200,00\text{m}^2</math>.</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је <math>10,00\text{m}</math>, двојних објеката <math>16,00\text{m}</math> (два по <math>8,00\text{m}</math>) и објеката у непрекинутом низу <math>5,00\text{m}</math>.</p>
Максимална спратност објекта	Четири надземне етаже
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од <math>0,90\text{m}</math> (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од <math>1,40\text{m}</math>.</p> <p>Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од <math>0,90\text{m}</math> од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од <math>1,40\text{m}</math> која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган.</p> <p>Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине <math>1,40\text{m}</math> уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p>

**- 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 грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је <math>600,00\text{m}^2</math>.</p> <p>Минимална ширина фронта парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојеће стамбене објекте је <math>16,00\text{m}</math></li> <li>- за објекте у прекинутом низу је <math>12,00\text{m}</math>.</li> </ul>
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 намене, 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 праметну 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 вишепородичних објеката.

**Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Г, на КП бр. 4174/1, 4174/2 и 4175 КО Лесковац, у Лесковцу, у ул. Љутице Богдана (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-232/22-02 од 17.06.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам).**

### 1. УВОД

Према члану 60. Закона о планирању и изградњи "Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација

Урбанистички пројекат урађен је за потребе и на захтев инвеститора Душана Ранђеловића из Кукуловца, Град Лесковац.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације - кп. бр. 4174/1, 4174/2 и 4175 КО Лесковац, у оквиру зоне породичног становања, целина 1, потцелина 1б, према Плану генералне регулације 2 у Лесковцу - "Центар-запад" („Службени гласник града Лесковца", бр. 31/2015) .

## **2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

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

*Плански основ* за израду Урбанистичког пројекта представља План генералне регулације 2 у Лесковцу - "Центар-запад" („Службени гласник града Лесковца", бр. 31/2015), којим се предвиђа обавезна израда Урбанистичког пројекта за нове локације за вишепородично становање настале као урбана обнова у зони породичног становања.

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

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора да се за катастарску парцелу бр. 4174/1, 4174/2 и 4175 КО Лесковац, омогући законска процедура (у складу са Планом генералне регулације 2 у Лесковцу - „Центар-запад", тј. добијеном Информацијом о локацији од стране надлежног органа за послове урбанизма града Лесковца) за добијање потребне документације ради изградње вишепородичног стамбеног објекта.

## **3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **1. Обухват и границе разраде урбанистичког пројекта**

У *обухвату Урбанистичког пројекта* налазе се катастарске парцеле број 4174/1 (површина катастарске парцеле 638,00м<sup>2</sup>), 4174/2 (површина катастарске парцеле 21,00м<sup>2</sup>), и 4175 (површина катастарске парцеле 146,00м<sup>2</sup>), све КО Лесковац. Укупна површина обухвата је 805м<sup>2</sup>.

Планским документом је дефинисано: "Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00м<sup>2</sup>. Минимална ширина фронта парцеле: за слободностојеће стамбене објекте је 16,00м и за објекте у прекинутом низу је 12,00м".<sup>2</sup> Од предметних катастарских парцела, формира се грађевинска парцела и део парцела се одваја за јавну површину - саобраћајницу (приказано на графичком прилогу бр. 6 - Предлог препарцелација).



Грађевинска парцела обележена ознаком П1, формира се од дела кп.бр. 4174/1 КО Лесковац и у целости од кп.бр. 4174/2 и 4175 КО Лесковац и као таква задовољава горе поменуте параметре, те је дозвољено да буде третирана као грађевинска парцела у смислу овог Урбанистичког пројекта. Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 8а 05м<sup>2</sup>.

*Границу обухвата Урбанистичког пројекта* чини са источне стране Улица Љутице Богдана (кп.бр. 4554 КО Лесковац), са јужне стране међна линија са кп. бр. 4173/1, 4173/2 и 4192, са северне стране међна линија са кп.бр. 4176, са западне стране међна линија са кп.бр. 4190, 4191 КО Лесковац. Граница обухвата УП-а је приказана у свим графичким прилозима Урбанистичког пројекта. Катастарске парцеле које се ослањају, односно граниче са обухватом урбанистичког пројекта су парцеле са изграђеним физичким структурама индивидуалног становања и парцела на којој је уписана улица Љутице Богдана.

## **2. Циљ израде Урбанистичког пројекта**

Уређењем простора према урбанистичко-архитектонском решењу овог пројекта парцела се приводи намени урбаном обновом, у оквиру зоне породичног становања, целина 1, потцелина 1б, према Плану генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу. У складу са развојним потребама и расположивим ресурсима простора потребно је наћи најбоље решење којим ће се дефинисати прецизни услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу, а у циљу стварања квалитетног простора у функционалном и амбијенталном смислу у оквиру обухвата.

## **3.3 . Приказ постојећег стања**

На простору који је у обухвату Урбанистичког пројекта постоје изграђене физичке структуре породичног становања са пратећим помоћним објектима. На катастарској парцели број 4175 КО Лесковац, постоје изграђене физичке структуре доброг и мешовитог бонитета, спратности једне надземне етаже. На катастарској парцели број 4174/1 КО Лесковац постоје изграђени објекти слабог бонитета, док је катастарска парцела 4174/2 неизграђена. Урбанистичким пројектом предвиђено је уклањање постојећих објеката са катастарских парцела које су у обухвату УП-а.

## **4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **4.1. Извод из плана генералне регулације 2 У Лесковцу - "Центар-запад"**

#### **■ Општа правила уређења и грађења простора**

Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС", бр.22/2015), тако да се на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су 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), 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 евинске 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 објеката, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оградне, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др, као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

## **Табела 1. Општа правила уређења и грађења за зоне и целине**

### **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ**

#### **Правила за парцелацију**

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м<sup>2</sup>. Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат. Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену. 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. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

## **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ**

### **Регулациона линија**

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

### **Грађевинска линија**

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

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

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.

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.

Дефинисана је у графичком прилогу бр. 7 - Карта урбанистичке регулације и ограничења. Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.

## **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ**

### **Класа и намена објеката чија је изградња забрањена**

То су објекти:

- 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.

## Положај објекта на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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.

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

## Висина објекта

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.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је:

1. 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 коте венца,
3. висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,
4. висина надзидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **Кота пода приземља**

Одређује се у односу на коту нивелете јавног приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

1. кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
2. кота приземља може бити виша од нулте коте највише спратне висине од нулте коте,
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 спратне висине и
4. за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте ли компатибилне амене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и омоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни самбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл). Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).

### **Грађевински елементи објеката**

Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1. излози локала - 0,30м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод теширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,
2. излози локала - 0,90м по целој висини у пешачким зонама,

3. транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe - 2,00м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м,
4. платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и
5. Конзолне рекламе - 1,20м на висини изнад 3,00м.

## **Испади на објекту**

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

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

## **Отворене спољне степенице**

Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00м. Степенице које савлађују висину преко 0,90м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

## **Грађевински елементи**

### **испод коте тротоара**

Подрумске етажe, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара подрумске етажe, 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:

1. стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м и
2. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

## **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила**

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50м.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

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. 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 заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе. 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.

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

## **Ограђивање**

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

## **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

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).

**Правила уређења и грађења за појединачне грађевинске парцеле, површине и објекте остале намене - Претежна намена становање (Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа).**

- **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 5,00м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00м 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 2,50м.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори. Међусобна удаљеност објеката, поред мин. удаљења 2,5м, 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.**

- **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.

**Табела 2. Правила изградње објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично**



## становање у зони породичног становања

---

**Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле**

Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је  $600,00\text{m}^2$ . Минимална ширина фронта парцеле:  
- за слободностојеће стамбене објекте је

16,00м

- за објекте у прекинутом низу је 12,00м.

**Максимална спратност објекта**

Пет надземних етажа (са таванским простором у сврху становања - станови, атељеи, **помоћне просторије**)

**Максимални индекс заузетости**

50%

**Ограђивање**

Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

---

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања (прилог 4 -Извод из ППР-а 2 - план намене површина).

### 2. Постојеће стање

На катастарској парцели број 4175 КО Лесковац, постоје изграђене физичке структуре доброг и мешовитог бонитета, спратности једне надземне етаже. Објекат бр. 1. породично стамбени објекат приземне спратности, саграђен пре доношења прописа о изградњи (површина  $45.00\text{m}^2$ ). Објекат бр. 2. је помоћни објекат приземне спратности саграђен без одобрења за градњу (површина  $12.00\text{m}^2$ ). Објекат бр. 3. је стамбени објекат приземне спратности саграђен са одобрењем за градњу (површина  $9.00\text{m}^2$ ). На катастарској парцели број 4174/1 КО Лесковац, постоје изграђени објекти слабог бонитета, саграђени без одобрења за градњу, приземне спратности, стамбени и помоћни објекат (површина  $93.00\text{m}^2$  и  $11.00\text{m}^2$ ), док је катастарска парцела 4174/2 неизграђена. Све парцеле су обрасле ниским растињем. Урбанистичким пројектом предвиђено је рушење свих објеката на катастарским парцелама које су у обухвату.

### 3. Планирана препарцелација

Обухват Урбанистичког пројекта се налази у целини 1, потцелини 1б према Плану генералне регулације 2. За потребе изградње објекта вишепородичног становања неопходно је извршити препарцелацију катастарских парцела које су у обухвату УП. Планом препарцелације формира се грађевинска парцела земљишта остале намене - становање (прилог 6 - Предлог планиране парцелације). На грађевинској парцели обележеној са П1, према графичком прилогу Планирана препарцелација, је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта.

**Табела 3. Преглед површина**

## Постојеће стање

Катастарска парцела број	Катастарска општина	Намена	Површина м <sup>2</sup>
4174/1	Лесковац	Породично становање	638,00 м <sup>2</sup>
4174/2	Лесковац	Воћњак друге класе	21,00 м <sup>2</sup>
4175	Лесковац	Породично становање	146,00 м <sup>2</sup>
			<b>805,00 м<sup>2</sup></b>

## Планирано стање

Грађевинска парцела	Катастарска општина	Намена	Површина м <sup>2</sup>
П1	Лесковац	Становање	785,00 м <sup>2</sup>
			<b>785,00 м<sup>2</sup></b>

Грађевинска парцела обележена ознаком П1 формира се од дела кп.бр. 4174/1 КО Лесковац и у целости кп.бр. 4174/2 и 4175 КО Лесковац. Парцела ће бити оријентисана према Улици Љутице Богдана. Део катастарске парцеле бр. 4174/1, обележен ознаком П2 представља земљиште које се одваја за јавну површину. Површине новоформиране парцеле дате су у напред приказаној табели 3. Формирање нове грађевинске парцеле графички је илустровано у прилогу бр. 6. Планирана препарцелација графичке документације УП-а.

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

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта је 805,00м<sup>2</sup>, док је површина грађевинске парцеле на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта, за коју су обрачунати урбанистички параметри и примењена правила грађења и уређења дефинисана планским документом, а која је у графичком прилогу бр. 6 - Планирана препарцелације

означена ознаком П1, 785,00м<sup>2</sup>. На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1, предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Т, категорије В, класификационе ознаке 112222 ( Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак).

#### 4.4.1. Намена

На предметном простору не постоје изграђене физичке структуре које би представљале ограничења у процесу организације простора садржајима дефинисаним пројектим задатком. Урбанистичким пројектом предвиђено је уклањање постојећих породично стамбених и помоћних објеката који постоје на катастарским парцелама у обухвату. Основни циљ је унапређење амбијенталних карактеристика ширег и ужег подручја уз обезбеђење функционисања предвиђених садржаја планирањем одговарајуће инфраструктуре и водећи рачуна о условима заштите животне средине.

Постојећа намена у целини 1, потцелини 1б је породично становање. Планом генералне регулације 2 дата је могућност урбане обнове из породичног у вишепородично становање. Стога је на планираној грађевинској парцели П1 предвиђена изградња вишепородично стамбеног објекта спратности По+П+4+Т. У подруму објекта је предвиђен гаражни простор капацитета 13ПМ (1ПМ обезбеђено је за особе са посебним потребама), вертикалне комуникације (степениште и лифт), котларница и техничке просторије. Преостале етаже објекта (приземље и четири спрата) намењене су за становање. Тавански простор је у складу са планским документом намењен за помоћне просторије - станарске оставе.

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

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

Партерно уређење локације дефинисано је: колским и пешачким приступом, саобраћајним површинама, местима за паркирање моторних возила, зеленим површинама и местом за одлагање отпада. Приступачност и флуидност простора остварени су чистим и логичним везама саобраћајница и пешачких коридора у оквиру предметног простора.

Улаз у стамбени део планираног објекта је са северне стране. Улаз у подрум - гаражу и техничке просторије је исто са северне стране планираног објекта.

Колски и пешачки прилаз грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са источне стране - са Улице Љутице Богдана. Колски прилаз (улаз/излаз) грађевинској парцели је обезбеђен у југоисточном углу парцеле који води до паркинг простора у дну парцеле и рампе којом се приступа подруму, (рампа нагиба 8% у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015). Приликом мимоилажења аутомобила с обзиром на то да ширина саобраћајнице износи 3.00м, дуж објекта са југоисточне стране, користиће се и светлосна или друга саобраћајна сигнализација (семафори, рампе и сл.), чиме се омогућује наизменични пролаз возила. Циљ

постављања саобраћајне опреме јесте да се аутомобилима на паркингу/гаражи или у поласку сигнализира да је комуникација заузета и да се предност да аутомобилима који улазе на паркинг. Избор коначног решења представља избор инвеститора. Саобраћајне површине су колски и пешачки простори. У случају попличавања саобраћајних површина препорука је да се користе квалитетни и атестирани материјали. Одводњавање ових површина потребно је да буде према травнатим површинама. Зеленило треба да подржи предметни простор и да прати планирани објекат. У југоисточном делу грађевинске парцеле уз улицу предвиђено је место за одлагање отпада у контејнерима.

#### 4.4.2. Регулација и нивелација

##### Регулационо решење.

Регулациона линија је преузета из Плана генералне регулације 2 у Лесковцу -„Центар запад“. *Хоризонтална регулациона линија* парцеле је на граници новоформиране грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом- улицом Љутице Богдана. Грађевинска линија предвиђена Планом генералне регулације 2 померена је на растојање од 3м у односу на регулациону линију Улице Љутице Богдана. Диспозиција планираног објекта утврђена је на основу урбанистичке регулације предвиђене Планом генералне регулације 2 у Лесковцу -„Центар запад“, Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр. 22/2015) и Информацијом о локацији бр. 350-477/21-02 од 09.12.2021, издатом од стране Градске управе града Лесковца-Одељење за урбанизам, Лесковац.

Урбанистичким пројектом грађевинска линија новопланираног објекта је у односу на регулациону линију Улицу Љутице Богдана померена за 3.00м и 3.27м. Вишепородични стамбени објекат (основни габарит) се позиционира на новопланираној грађевинској парцели са следећим удаљењима од граница суседних катастарских парцела:

- 2.56м и 4.18м у односу на северну међну линију - границу са кп. бр. 4176 КО Лесковац,  
-10,06м у односу на западну међну линију- границу са кп. бр. 4191 и 4190 КО Лесковац,  
-3.00м у односу на јужну међну линију -границу са кп. бр. 4173/1 и 4173/2 КО Лесковац,  
-3.00м и 3.27м у односу на источну међну линију -западну регулациону линију Улице Љутице Богдана.

*Вертикална регулација*, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисани су у складу са правилима датим у Плану генералне регулације 2 у Лесковцу -„Центар запад“, Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр. 22/2015) и у складу са Информацијом о локацији бр. 350-477/21-02 од 09.12.2021, издатом од стране Градске управе града Лесковца-Одељење за урбанизам, Лесковац.

Спратност новопланираног објекта дефинисана је бројем надземних етажа, и у овом обухвату одређена је на максимално пет надземних етажа, односно код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), с тим да тавански простор може бити обликован и у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова (приземље + четири спрата + таван). Спратност новопланираног објекта је По+П+4+Т са организованим станарским оставама у таванском простору. За нулту коту терена ( $\pm 0,00$ ), усвојена је средња висинска кота тротоара са источне стране планираног објекта, у правцу главног улаза - апсолутна кота је +227.50. Укупна висина објекта у највишој тачки (кота слемена) је +19.86м (+247.36) у односу на усвојену референтну нулту коту терена. Кота фасадног платна (забатног зида) са источне стране износи +20.02м (247.52). Кота венца објекта износи са северне стране +15.43м (+242.93), +16.27м (243.77), и +17.42м (244.92) на делу лифтовске кунице, са јужне стране објекта +15.43м (+242.93), +15.98м (243.48-кота атике непроходног равног крова).

### Нивелационо решење.

У оквиру обухвата урбанистичког пројекта планиране су пешачке стазе које обезбеђују несметано кретање пешака између појединих садржаја. Пешачке стазе у оквиру комплекса су планиране од асфалта

или попловањем бетонским елементима. Планирана ширина пешачких стаза је мин. 1.2 м, са нагибом 1.5%, са прилагођеном нивелацијом пешачке стазе на местима укрштања са колским саобраћајницама, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС" број 22/2015). Терен на коме је планирана изградња вишепородичног објекта је благо денivelисан и за нулту коту планираног објекта узета је кота терена једнака апсолутној коти близу источне међне линије, према Улици Љутице Богдана, и износи +227.50м. Нивелационо решење у оквиру грађевинске парцеле условљено је висинским котама терена на предметном простору, котама постојеће саобраћајнице и планиране интерне саобраћајнице, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план. Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. Грађевинска парцела се према регулацији Улице Љутице Богдана не ограђује, док према ободним парцелама постоји могућност ограђивања у складу са важећим прописима и правилима из важећег планског документа.

Регулационо и нивелационо решење локације, са свим потребним елементима техничке регулације, приказано је на графичкиом прилогу 7 - Регулационо и нивелационо решење локације.

#### **4.4.3. Приступ локацији**

Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са источне стране - са Улице Љутице Богдана. Улица Љутице Богдана, уписана је на кп.бр. 4554 КО Лесковац. Планирани габарит улице : ширина коловоза је 5,00м, ширина тротоара је 1,50м. Пешачки улаз на парцелу је у североисточном делу, ширине је 1,55м. Предвиђен је један колски улаз/излаз у грађевинску парцелу. Приликом мимоилажења аутомобила обзиром на ширину саобраћајнице од 3,00м, дуж објекта са југоисточне стране, користиће се и светлосна или друга саобраћајна сигнализација (семафори, рампе и сл.), чиме се омогућује наизменични пролаз моторних возила. Циљ постављања саобраћајне опреме јесте да се аутомобилима на паркингу/ гаражи или у поласку сигнализира да је комуникација заузета и да се предност да аутомобилима који улазе на паркинг. Избор коначног решења представља избор инвеститора.

#### **Начин решења паркирања**

За потребе новопланираног вишепородичног стамбеног објекта паркирање је решено у оквиру предметне парцеле, планирањем и организацијом потребног броја паркинг места у складу са захтевима дефинисаним у Информацији о локацији бр. 350-477/21-02 од 09.12.2021, и у складу са Планом генералне регулације 2 у Лесковцу - „Центар -запад" (Табела 5. Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и то отворено-партерно и затворено у гаражи пројектованој у подруму објекта. Димензије паркинг места су одређене у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)- у партеру 2.30м x 4.80м, подужно паркинг место 2.10м x 5.50м, у подземној гаражи 2.50м x 4.80м, 2.40м x 4.8м, 3.71м x 4.80м. Потребан број паркинг места одређен је према нормативу за паркирање по наменама, односно објектима и то за

становање -вишеетажне зграда ван блока на 70м<sup>2</sup> корисне стамбене површине потребно је једно паркинг место. Корисна површина према СРПС У.Ц.2.100 2002 стандарду новопланираног објекта износи 1422.08м<sup>2</sup>. Потребан број паркинг места за наведену корисну површину износи 21 паркинг место. Урбанистичко архитектонским решењем обезбеђено је 23ПМ.

Паркирање моторних возила је решено отворено партерно капацитета 10 паркинг места, од тог броја обезбеђено је 9 паркинг места димензија 2.30м x 4.80м за управно паркирање и 1 паркинг место за подужно паркирање димензија 2.10м x 5.50м. У гаражи пројектованој у подруму објекта предвиђено је 13 паркинг места димензија мин. 2.40м x 4.80м и једно паркинг место прилагођена за особе са посебним потребама (Укупно 1ПМ од укупног броја од 23 паркинг места). Урбанистичким пројектом обезбеђено је укупано 23 паркинг места.

#### 4.4.4. Процент зелених површина

Према важећем планском документу прописано је да минимални проценат зелених површина за зону вишепородичног становања буде 10% -15%. На ноформираној грађевинској парцели П1 обезбеђено је 113.23м<sup>2</sup> под зеленилом, тако да процента зелених површина износи 14.42%. У обрачун укупне површине под зеленилом ушло је зеленило из растер плоча (1/3 од укупне површине растер плоча- 111.63/3=37.21м<sup>2</sup>). У циљу смањења одвођења атмосферских вода у канализацију и ка суседним парцелама коришћене су растер плоче за паркирање у западном и источном делу парцеле.

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

#### 5.1. Табеларни приказ намена површина

НАМЕНА ПРЕДВИЂЕНА	ПЛАНИРАНА НАМЕНА	П(м <sup>2</sup> )
<b>УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ ПГР-ом</b>		
Породично становање	Вишепородично становање	785,00

#### 5.2. Таблица површина новопланираног вишепородичног стамбеног објекта

ОБЈЕКАТ	БРГП	БРУТО ПОВРШИНА СА ПОДРУМОМ	НЕТО ПОВРШИНА	ХОРИЗОНТАЛНА ПРОЈЕКЦИЈА ОБЈЕКТА
Вишепородични стамбени објекат	1887,61м <sup>2</sup>	2224,36м <sup>2</sup>	1585,22 м <sup>2</sup> са подрумом 1885,35 м <sup>2</sup>	390,79 м <sup>2</sup>

### 5.3. Прорачун броја паркинг места

ОБЈЕКАТ	НЕТО ПОВРШИНА	КОРИСНА ПОВРШИНА ПРЕМА	НОРМА ЗА ПАРКИРАЊЕ	БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА
			СРПС У.Ц.2.100 2002 СТАНДАРДУ	
Стамбена површина	1466.06м <sup>2</sup>	1422.08 м <sup>2</sup>	1 п.м. на 70м <sup>2</sup>	
			укупан потребан број паркинг места	21
			остварен број паркинг места урбанистичким пројектом	23

### 5.4. Компаративни приказ урбанистичких параметра из ПГР-а 2 и остварених параметара Урбанистичким пројектом

Врста параметра	Параметри предвиђени ПГР-ом 2	Параметри остварени Урбанистичким пројектом
ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ П1	мин. 600м <sup>2</sup>	785.00м <sup>2</sup>
ПОВРШИНА ХОРИЗОНТАЛНЕ ПРОЈЕКЦИЈЕ ОБЈЕКТА	/	390.79 м <sup>2</sup>
БРГП	/	1887.61м <sup>2</sup>

**ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ**                      50%    49.78%

<b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	2.40
----------------------------	------

**ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**                      10% - 15%    14.42% -рачунато са зеленилом у

растер плочама

-зелене површине    76.02м<sup>2</sup>

-зелене површине са зеленилом у растер плочама    113.23м<sup>2</sup>

<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>	Пет надземних етажа	По+П+4+Т (станарске оставе у тавану)
--------------------------	---------------------	--------------------------------------

**БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА**                      1 п.м. на 70м<sup>2</sup> (потребно 21п.м.)                      23 п.м.

## 6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У циљу обезбеђења несметаног функционисања планираних садржаја, просторна организација се базира на остваривању функционалног и обликовног реда у складу са просторним могућностима локације. Узимајући у обзир морфологију терена, новопланирани вишепородични стамбени објекат и уређење слободне површине су позиционирани и организовани на начин да се што боље искористе потенцијали локације.

Архитектонско и урбанистичко решење уређење партера и слободних површина диктирано је положајем објекта, приступним саобраћајницама и паркингом на парцели. Решење уређења слободних и зелених површина, визуелно и квалитативно унапређује амбијент простора. Предметни простор у целини има намену- вишепородично становање и у оквиру њега, а у складу са положајем у односу на окружење, дефинисана је типологија и организација зеленила. Распоред и организација зеленила су приказани у графичком прилогу Урбанистичког пројекта бр. 8 -Ситуациони план -партерно и пејзажно уређење. Основни циљ у процесу пројектовања и дефинисања зелене зоне на новоформираној грађевинској парцели је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети побољшању санитарно-хигијенских услова, естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету грађевинске парцеле. Основне смернице: функционално зонирање зелених површина, повезивање планираних зелених површина у јединствен систем са окружењем, успостављање оптималног односа између изграђених и зелених површина, употреба биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтевима. Код избора садног материјала морају се испоштовати следећи услови: користити биљне врсте отпорне на еколошке услове средине, које су у складу са композиционим и функционалним захтевима простора, саднице морају бити здраве, расаднички правилно однеговане, стандардних димензија, са бусеном, одабир садница треба да одговара намени и функцији која се од зелене површине очекује, да је из припадајуће асоцијације, а препоручује се и употреба врста које су се до сада добро показале у датој средини. За простор око места за паркирање у западном делу



грађевинске парцеле могуће је предвидети високу вегетацију. Око главног улаза планирати цветњак и жардињере ради остваривања декоративног ефекта.

## **7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

### **7.1. Електроенергетска мрежа и објекти**

Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа Електродистрибуција Србије, огранак Лесковац, бр. Д.10.02-343104-21 од 20.01.2022. године. Овим условима, дато је:

Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу ТС 10/0.4 кВ „Васе Пелагића 2" на кп.бр. 4657 КО Лесковац, на основу ПГР-2 - „Центар-запад" у Лесковцу (Сл. Гласник града Лесковца бр. 31/15) која треба да садржи следеће:

1. Грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС
2. Развод средњег напона са 4 ћелије
3. Енергетски трансформатор од 10/0.42 кV, снаге 630кVA
4. НН разводни орман са једним дводелним пољем и осам НН извода
5. Блок за компензацију реактивне енергије идр.

Прикључење нове ТС 10/0,4 кV "Васе Пелагића 2" извести пресецањем постојећег 10кV кабловског вода од ТС10/0,4 кV "Васе Пелагића" до ТС10/0,4 кV "Боре Пиксле" , на КП бр.4613 КО Лесковац, по принципу „улаз-излаз". Од места пресека положити два 10кV кабловска вода типа ХНЕ 49-А 3х(1х150мм<sup>2</sup>). Пресечен кабл спојити са новоположеним каблом кабловским спојницама чиме ће се формирати две деонице и то :

- ТЦ10/0,4 кV "Васе Пелагића" - ТС 10/0,4 кV " Васе Пелагића 2",
- ТС 10/0,4 кV " Васе Пелагића 2" - ТЦ10/0,4 кV " Боре Пиксле"
- Прикључак се изводи подземним каблом типа ПП00-А; 4х150мм<sup>2</sup>, до ДКПК 12 на фасади објекта.
- Са десне стране ДКПК2 се поставља и повезује по систему улаз-излаз КПК за противпожарни прикључак, преко кога ће се напајати лифт и панично осветљење.
- МРО12 треба да садржи опрему у складу са ТП13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописа.
- Такође, потребно је поставити МРО за противпожарни прикључак и МРО за заједничку потрошњу - гаража, котларница, осветљење степеништа и др.
- Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из бројила.
- МРО треба да садржи опрему у складу са ТП13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописа (бројила, лимитаторе, главни прекидач, бакарне сабирнице одговарајућег пресека, радне стезалке и др.).

### **7.2. Телекомуникациона мрежа**

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према условима "ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ" а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, број А334-572735/3-2021 од 22.12.2011. године, који прописују:

- Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;
- У зони извођења радова на изградњи објекта, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна

мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу Услови која се издају;

- Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
- Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“, Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
- Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи "Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката ("Службени гласник РС", бр.16/2012") (у даљем тексту Правилник);
- Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;
- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);
- У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. Београд надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја).

На основу приложене документације констатујемо да на самом обухвату постоји ТК инфраструктура, коју чине прикључни стубић са западне стране (ка улици Путоречкој, приказан на ситуацији у прилогу са припадајућим каблом). Инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 10 дана пре почетка извођења радова на припреми терена за изградњу објекта, званичним дописом обавести предузеће Телеком Србија" а.д., Службу за мрежне операције Лесковац, ради демотирања постојећег ПС стубића који су у власништву поменутог предузећа. Паралелно ивици обухвата која излази ка улици Пусторечка се простиру подземни бакарни каблови (власништва "Телеком Србија" а.д.) великог капацитета, што је потребно све време током извођења радова (канализација, водовод, ЕЕ прикључак,...) имати у виду и применити све мере предострожности како не би дошло до њиховог оштећења или кидања.

Додатно указујемо да је потребно да техничка документација буде усклађена са чланом 43. закона о електронским комуникацијама који каже да "Приликом изградње пословних и стамбених објеката, инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима."

## **ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ**

## I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња телекомуникационих инсталација унутар објекта је обавеза Инвеститора. Телеком Србија предлаже изградњу оптичке мреже у конфигурацији 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 објеката. За потребе еализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је изградити оптичке ТК инсталације, на следећи начин:

- Унутар станова/локала планирати Ф/УТП каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММК (мултимедијалне кутије) не пређе 90м;
- Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у становима, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стан или у дневној соби у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;
- На планираном месту завршетка оптичког кабла у становима предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање УТП каблова) и активна опрема (модем, рутер, ОНТ) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације Wi-Fi функционалности, позиција ММК буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ОНТ) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V;
- У приземљу или подрумској просторији зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитер као и оптички кабл који повезује зграду са оптичком мрежом оператера телекомуникационих услуга. ОДО орман се монтира на зид, и простор који је неопходно обезбедити је на зид, и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300мм (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2м од пода;
- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектаната, као што је наменска просторија за тај тип опреме). Простор у коме се налази ОДО орман мора да буде такав да он буде приступачан радницима који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима;
- Ради обезбеђења континуитета положених цеви, због провлачења оптичких каблова од ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије (ОСК), димензија 430x300x200мм (ВxШxД);
- Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови, односно место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до самог стана. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника 016мм до корисничке мултимедијалне кутије у стану;
- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150мм;

- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успоснки регал и ребрасту цев по регалу, најмање 036мм, корз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

## **II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру**

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

Од регулационе линије, ближе северном углу обухвата, на делу који представља зелену површину, почети ископ рова 0,4x0,8м (ширина x дубина) за полагање две ТК цеви 0 40 које треба да се проходне целом дужином без тачке прекида (видети приложени графички документ са предлогом трасе ископа рова) У објекат ући уводом, после кога траса прелази у унутрашњу инсталацију (негориво ребрасто цево или каналице, које треба изградити) и долази до ОДО-а. Положене ТК цеви, односно увод и потом унутрашња инсталација објекта омогућиће Телекому Србија полање оптичког кабла. Приложена документација не садржи основу подрума, а то би била још једна могућност израде привода када би траса приводне канализације могла да почне на регулационој линији са јужне стране обухвата;

- Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења (тј, МО) до локације ОДО ормана је обавеза "Телекома Србија" а.д. Оптички кабл ће бити провучен кроз канализацију коју ће изградити Инвеститор;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услови, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

### **3. Топлификација објекта**

Предметни објекат није предвиђен за прикључење на даљински систем грејања.

### **4. Гасификација објекта**

Предметни објекат није предвиђен за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу.

НАПОМЕНА: Објекат ће се грејати употребом котла на чврсто гориво, смештеном у подруму планираног објекта.

### **5. Водоводна мрежа**

Прикључење новопланираног објекта на постојећу водоводну мрежу вршиће се према условима ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 9705/1 од 16.12.2021. године.

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 9705/1 од 16.12.2021. године, захтева се:

У улици Љутице Богдана постоји изграђена водоводна мрежа профила ХДПЕ 0 110 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4+Г. У водомерној шахти предвидети главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерну шахту предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за читавање водомера (ако је могуће у зеленој површини). На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца. Тип и пречник водомера одређује Комунално предузеће у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца. Фактурисање воде за сваки стан посебно, вршиће се према потрошњи воде на индивидуалном водомеру укључујући и разлику измерене количине воде на главном водомеру за стамбени део

објекта и индивидуалних водомера пропорционално потрошњи тзв, растур воде. За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се Инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи.

### **Одвођење атмосферских и отпадних вода**

Прикључење новопланираног објекта на постојећу канализациону мрежу вршиће се према условима ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 9705/1 од 16.12.2021. године.

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 9705/1 од 16.12.2021. године, захтева се:

У Улици Љутице Богдана постоји изграђена канализациона мрежа профила 60/90 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4+ Т. Ревизиону шахту предвидети на 1- 1,5м иза регулационе линије. Ради заштите објеката од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизионих шахта и санитарних уређаја које чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице. Изузетно Предузеће може писмено одобрити прикључење објеката чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе инсталације. У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати уградњом травнате решетке (растер) са непуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће. Друга алтернатива је уградња пропусног бетона на делу приступних саобраћајница унутар комплекса, који може да пропусти веће количине воде. Ово се постиже повећаним празнинама унутар самог материјала у односу на стандардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире: у први слој изнад подземних вода.

### **ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

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

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

### **8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

У оквиру заштите животне средине сагледаће се утицаји на квалитет животне средине као и неопходни услови и мере приликом планиране изградње, а касније и у периоду експлоатације објеката. Планирани нови објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објеката (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта

техничке и противпожарне заштите. Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазове загађење замљишта, воде, ваздуха, или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације.

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

### **8.1. Начин евакуације отпада са парцеле**

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на новоформираној парцели. Одлагање отпада, односно простор за комунални отпад планиран је у југоисточном делу парцеле, на поплочаној или бетонираној површини на којој ће бити смештене адекватне посуде за прикупљање и сортирање отпада, и праказан је на графичким прилогу бр. 8. Ситуациони план -партерно и пејзажно уређење.

## **9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА**

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

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

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

- Закон о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр.111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони).
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017 и 72/2018)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" 11/96)
- Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" бр.8/95).

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

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

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

### **Приступ подземним гаражама**

- Испуњен је захтев члана 16, Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005), где се тражи да мале гараже поседују један улаз, односно излаз, као и члана 17 - да у малим гаражама постоји једна рампа са једном возном траком.

## **10. ОСТАЛЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **10.1. Мере за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама**

При пројектовању објекта применити законом предвиђене мере и решења која омогућавају инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у објекат, а у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015). С обзиром на то да је главни улаз у стамбени део објекта пројектован на коти +0.90м у односу на референтну нулту коту терена, за особе са посебним потребама предвиђено је савладавање висинске разлике косо склопивом подизном платформом (слика 4.).

### **2. Мере енергетске ефикасности**

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

### **3. Мере заштите од елементарних непогода и других опасности**

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода, и опасности у миру и рату, укупно уређење и изградња објекта биће реализовани уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

### **4. Мере заштите суседних објеката- Анализа осунчања суседних објеката**

Осунчаност и проветреност објекта, како стамбених тако и радних просторија, је важна из здравствених и економских разлога, јер исти утичу на здравље лица која бораве у њима и термичке трошкове објекта.

Сунчеви зраци током дана заклапају одређени угао у односу на хоризонталну површину на Земљи на локацији на којој се налази пријемник сунчевог зрачења, што зависи од географске ширине посматране локације и дана у години када се врши посматрање (слика 5.).

Положај Сунца у односу на посматрача може бити одређен помоћу два угла, угла елевације (слика б.) и азимутног угла. Азимутни угао је угао унутар хоризонталне равни, мерен са позиције посматрача између линије севера и вертикалне равни у којој је Сунце (0-360°). На смањење

директног сунчевог зрачења утичу закони према Сунцу - вертикална реконструкција објеката, затварање тераса или изградња новог објекта и иста зависи од:

- азимута Сунца,
- висине сунца (угла елевације) и азимута зида (критични део објекта који директно утиче на заклон сунца).

За добро психичко и физичко стање особа неопходна је одређена дневна осветљеност просторија и иста зависи, поред заклоњености суседним објектима, и од величине прозорских површина које не смеју бити мање од 15% површине просторије.

Анализа осунчања је урађена за најнеповољнији случај, а то је на дан 21. децембар 2020. године.

Према члану 55. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015):

*"Међусобна удаљеност слободностоједих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.*

*Удаљеност се може смањити на четвртину, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).*

*Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5,0 м. а минимум 4,00 м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.*

*За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.*

*Вишеспратни слободностоједи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.*

Постојећи стамбени објекат који се налази на суседној катастарској парцели бр. 4176 КО Лесковац у најнеповољнијем случају за дан 21. 12. 2020. године, када дужина обданице износи 9h и 21s (излазак Сунца 07:00:11, залазак Сунца 16:00:32) има директно осунчање у дужини од 5х 56мин (од 07:00:11 до 09:16 у преподневним часовима, и од 12:50 до 16:00:32 у поподневним часовима) што износи више од половине директног осунчања за тај дан. Анализа осунчања суседног објекта приказана је у графичком прилогу Урбанистичког пројекта бр. 12. (Ситуациони план - осунчање објекта).

Како Правилником о општим правилима парцелације, регулације и изградње ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) и Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) није прецизно описана дужина укупног осунчања за сваку просторију посебно, односно фасаду објекта, усвојене су смернице из Одлуке о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. лист Београда бр. 32/IV/83, 5/88) члан 237.21: "Све стамбене просторије се оријентишу тако да се у конкретним условима постиже најмања осунчаност од 1 ч. на дан у зимским месецима".

Напомена: Како је за пример узет најкраћи и што се осунчања тиче најнеповољнији случај, односно дан у години, када је максимални угао елевације 23.2° соларно подне и када сунчеви зраци упадују под најоштријим углом, може се закључити да током осталих годишњих доба (пролеће - лето - јесен) планирани вишепородични објекат готово не заклања природно осветљење због много већег угла елевације (Слика 11.).



На основу свега напред наведеног може се закључити да планирани вишепородични стамбени објекат (због одговарајуће висине, спратности, позиције и удаљености од постојећих објеката на суседним парцелама) неће ни на који начин угрозити животни комфор људима у непосредном окружењу.

Напомена: Стамбени објекат - објекат бр. 1 на кп.бр.4176 КО Лесковац нема отоворе стамбених просторија ка јужној страни тј. ка планираном вишепородичном објекту (Слика 8, 9).

## **11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

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

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

## **12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

Коначни габарити објекта, површина (брuto и нето), висина објекта, као и унутрашњи распоред и организација простора, дефинисани су Идејним решењем бр. МАРК- 01/04/2022 од 01.04.2022. израђеним од стране Бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг Александра Ранчић ПР МАРК16 Лесковац, које је саставни део овог Урбанистичког пројекта. Идејно решење за предметни објекат приложено је као посебан елаборат, и садржи и техничке описе вишепородичног стамбеног објекта чија се изградња планира.

### *Локација и диспозиција објекта.*

На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1 у графичком прилогу бр. 3. Планирана препарцелација, у ул. Љутице Богдана, у Лесковцу, у целини 1, потцелини 1б, према ПГР-у 2 „Центар- запад“, предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Т, категорије В, класификационе ознаке 112222.

Урбанистичким пројектом грађевинска линија новопланираног објекта је у односу на регулациону линију ул. Љутице Богдана померена за 3.00м и 3.27м. Вишепородични стамбени објекат се позиционира на новопланираној грађевинској парцели са следећим удаљењима од граница суседних катастарских парцела:

- 2.56м у односу на северну међну линију - границу са кп. бр. 4176 КО Лесковац,

-10,06м у односу на источну међну линију- границу са кп. бр. 4191 и 4190 КО Лесковац,

-3.00м у односу на јужну међну линију -границу са кп. бр. 4173/1 и 4173/2 КО Лесковац,

-3.00м и 3.27м у односу на источну међну лилнију -границу са кп. бр. 4554 (Улица Љутице Богдана).

#### *Програмске, функционалне и обликовне карактеристике.*

Новопланирани вишепородични стамбени објекат је спратности По+П+4+Т. Подрум објекта намењен је за паркирање и смештај техничких просторија, док су преостале етаже објекта намењене за становање. У таванском простору предвиђене су станарске оставе (30 станарских остава за 30 стамбених јединица). Подрум објекта пројектован је на коти -1.68м у односу на референтну нулту коту терена  $\pm 0.00$  (+227,50). У функционалном склопу подрума организована је гаража капацитета 13 паркинг места (1п.м. за особе са посебним потребама), техничка просторија, котларница и вертикалне комуникације. Бруто површина подрума објекта износи  $336.75\text{м}^2$ . Приземна етажа објекта пројектована је на коти +0.90м (+228.40) у односу на референтну нулту коту терена. Приземна етажа објекта у функционалном склопу садржи 6 стамбених јединица различите структуре станова, ходничку комуникацију, вертикалне комуникације (степениште и лифт) и ветробран. Три стамбене етаже имају типску организацију стамбених јединица. Типска стамбена етажа у функционалном склопу садржи 6 стамбених јединица различите структуре станова, ходничку комуникацију и вертикалне комуникације. Типска стамбена етажа је бруто површине  $390.79\text{м}^2$ . Четврта етажа објекта у свом функционалном склопу садржи 6 стамбених јединица различите структуре станова. Бруто површина четврте етаже објекта је  $390.79\text{м}^2$ . У таванском нивоу објекта организоване су станарске оставе (30 станарских остава). Бруто површина таванског нивоа је  $228.46\text{м}^2$ .

У архитектури и обликовању објекта доминира једноставна форма фасадних равни неутралних тонова са истакнутим забатним фронтovima (сведена бела маса објекта са тачкасто обликованим транспарентним површинама). Западна и источна фасада објекта пројектоване су са белим калканским зидовима који прате асиметричну форму двоводног асиметричног крова. Цео волумен објекта постављен је на приземној етажи обрађеној у тамној нијанси (фасадне листеле од опеке). Основна интенција у обликовању била је стварање хармоничног и пријатног простора за живот станара и околину. Укупна

висина објекта у највишој тачки (кота слемена) је +19.86м (+247.36) у односу на усвојену референтну нулту коту терена. Кота источног забатног зида је +20.02м (+247.52). Кота венца објекта са северне стране објекта износи +15.43м (242.93), на делу верикалних комуникација износи + 17.42м (244.92) и 16.27м(243.77). Кота венца објекта са јужне стране износи +15.43м (242.93), и кота атике равног непроходног крова је +15.98м (243.48).

#### *Конструкција објекта.*

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни рамовски систем са армиранобетонским стубовима 30/50цм, армиранобетонским гредама и армиранобетонским платнима  $d=20\text{цм}$ .

АБ стубови димензија 30/50цм су постављени на осовинском размаку од 5.20м са међусобно укурћеним хоризонталним АБ гредама у оба правца.

Међуспратна конструкција објекта је пуна армиранобетонска плоча  $d=20\text{цм}$ . Плафонска конструкција је приљубљена, у виду кречног малтера  $d=1.5\text{цм}$ . Зидови објекта су зидови испуне:

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

Кровна конструкција објекта је планирана као двоводна дрвена кровна конструкција у форми мансарде која се ослања на армирано бетонске рамове и армиранобетонске греде. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Планиран је кровни покривач од трапезастог лима. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

*Материјализација објекта.*

Унутрашња обрада.

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

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

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

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве кнауф клебеспацхтел  $d=0.5$ цм, полистирен плоче  $d=12$ цм, кнауф клебеспацхтел  $d=0.5$ цм, кнауф кати  $d=0.5$ цм према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта и у 3д моделу. По целом обиму објекта, а у ширини слоја стиропора уграђује се »3« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »Л« профила 30/30 мм. Прилаз и стазе око објекта су изведене са бехатон плочама преко одговарајућих слојева који ће се дати у предмеру грађевинско-занатских радова. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима  $d=0.55$  мм. Изолација. Објекат се комплетно термички и хидро изолује, у складу са наменом и прописима. Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод контра плоче предвиђена је хидроизолација - варени кондор 3 у складу са графичким прилозима. Објекат се обезбеђује од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем (трапезастим лимом).

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

Није планирана фазна градња.

### **13. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ**

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

### **14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

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

**XII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **2,40**

**XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **49,78%**

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

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

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

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

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

**XIX. БРУТО ПОВРШИНА:**

-Укупна бруто површина подрума:	336,75m <sup>2</sup>
-Укупна бруто површина приземља:	324,45m <sup>2</sup>
-Укупна бруто површина првог спрата:	390,79m <sup>2</sup>
-Укупна бруто површина другог спрата:	390,79m <sup>2</sup>
-Укупна бруто површина трећег спрата:	390,79m <sup>2</sup>
-Укупна бруто површина четвртог спрата:	390,79m <sup>2</sup>
-Укупна бруто површина тавана:	228,46m <sup>2</sup>

**УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА:** 2.224,36m<sup>2</sup>

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

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

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

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

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

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

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

**XXV. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.)**

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

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

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

**XXVII. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ:** У фази пројектовања, уколико то захтева пројектант конструкције, израђује се елаборат геомеханичких испитивања тла, који је у том случају потребно приложити уз техничку документацију која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе

**XVIII. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту

**XXIX. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту цео објекат

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

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

**XXXII. 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

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

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

**XXXV. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** ///

**XXVI. 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 70/2022 од 21.07.2022.год., бр. обј. процедуре РОП-19016;
- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2460800-Д.10.02.-318148/2-22 од 03.08.2022. год.;
- **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА:** Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. А334-572735/3-2021 од 22.12.2021.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. 4693/21 од 30.12.2021.год.,

Обавештење заведено под бројем РОП-LES-19016-LOC-1/2022, заводни бр. 353-214/22-02, знак 2773/22 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. 217-11721/22 од 02.08.2022, РОП-LES-19016-LOC-1-НРАП-5/2022;

## **XXVII. 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).

## **XVIII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Идејно решење од априла 2022.год., урађено од стране бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг Александра Ранчић, ПР. Марк16, Краља Петра Првог бр. 16/8, 16000 Лесковац, Главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре: Александра Ранчић, дипл. инж. арх., лиценца ИКС, бр. 300 P025 18;
  - 0. Главна свеска, бр. 0-MARK-01/04/2022;
  - 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-MARK-01/04/2022.

## **XXIX. 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.

#### **XL. НАПОМЕНЕ:**

#### **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ:**

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

Сходно чл. 53 Правилника осадржини, 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).

#### **XLI. 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.

#### **XLII. 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:  
 $2.224,36\text{m}^2 \times 100 \text{ дин./m}^2 = 222.436,00 \text{ дин.}$

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-19016-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.