



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-19513-LOCH-2/2022

Заводни бр.: 353-218/22-02

Датум: 23.09.2022.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Виолете Спасић ул. Бабичког одреда 2/11 Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Милуна Ранчића дипл.инж.арх., на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), ПГР-а 12 – Васково Насеље („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 26/15) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта у ул. продужетак Булеvara Николе Пашића на КП бр. 3395/2 и 3396/1 КО Лесковац (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-230/22-02 од 17.06.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта
спратности П+4+Т и ТС 10/0,4 кV спратности П на
КП бр. 3395/2 и 3396/1 КО Лесковац**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Катастарско-топографски план урађен од стране геодетског бироа "ГЕОКОТА", Лесковац;

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

- Орган је надлежан за поступање по захтеву..... ДА;
- Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке.....ДА;
- Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев.....ДА.

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

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-14938/2022 од 21.07.2022.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Уверење бр. 952-02-308-408/2022 од 21.07.2022.год., издато 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-19513-LOCH-2/2022.

У склопу преузетог документа "*Претрага по броју парцеле*" од 16.09.2022.год.,

површине катастарских парцела су следеће:

КП бр. 3395/2 КО Лесковац - П=729,00m²;

КП бр. 3396/1 КО Лесковац - П=4.225,00m²;

Укупна површина : 4.954,00m²

Укупна површина грађевинске парцеле : 2.808,00 m²

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

V.

VI. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ: Сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), обзиром да је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за површину јавне намене, **ОБАВЕЗА ЈЕ ДА СЕ ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ СПРОВЕДЕ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.**

V. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: ПОТРЕБНО СПАЈАЊЕ ПРЕДМЕТНИХ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА.

V. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА: У свему према катастарско-топографском плану урађеном од стране геодетског бироа "ГЕОКОТА", Лесковац ;

V. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: ///

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

- **Назив:** Стамбена зграда
- **Објашњење:** Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремену боравак.
- **Додатни критеријум:** Преко 2.000 м² или П+4+Пк (ПС)
- **Класификациони број:** 112222
- **Категорија:** В
- **Учешће у укупној површини објекта:** 81,10%

- **Назив:** Пословни део
- **Објашњење:** Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.
- **Додатни критеријум:** Преко 400 м² или П+1
- **Класификациони број:** 123002
- **Категорија:** В
- **Учешће у укупној површини објекта:** 18,90%

- **Назив:** Трафостаница
- **Објашњење:** Локалне трансформаторске станице.
- **Додатни критеријум:** Трансформаторске станице и подстанице
- **Класификациони број:** 222420
- **Категорија:** Г
- **Учешће у укупној површини објекта:** 100%

XI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: ПГР 12 – Васково Насеље („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 26/15) и Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта у ул. продужетак Булевара Николе Пашића на КП бр. 3395/2 и 3396/1 КО Лесковац (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-230/22-02 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:

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације - кп. бр. 3395/2 и 3396/1 КО Лесковац, у оквиру зоне породичног становања, целина 1, потцелина 1а, према Плану генералне регулације 12 у Лесковцу - "Васково насеље" („Службени гласник града Лесковца“, бр. 26/15).

Tabela 2. Pravila izgradnje objekata urbanom obnovom iz porodičnog u višeporodično stanovanje u zoni porodičnog stanovanja

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalna površina i širina građevinske parcele	Najmanja površina građevinske parcele za novu izgradnju slobodnostojećeg objekta je 600,00m ² . Minimalna širina fronta parcele: - za slobodnostojeće stambene objekte je 16,00m - za objekte u prekinutom nizu je 12,00m.
Maksimalna spratnost objekta	P+4
Maksimalni indeks zauzetosti	50%
Minimalni procenat zelenih površina	10%
Ograđivanje	Građevinske parcele se po pravilu ne ograđuju.
Izgradnja pomoćnih objekata na parceli se ne predviđa	Ne predviđa se izgradnja drugih samostalnih ili pomoćnih objekata (izuzev objekata infrastrukture: TS...)

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана трансформација у зони породичног становања (прилог 4 –Извод из ПГР-а 12 – план намене површина).

4.2. Постојеће стање

Постојеће стање. Предметне катастарске парцеле бр. 3395/2 и 3396/1 КО Лесковац нису изграђене и обрасле су ниским растињем. Планом препарцелације формира се од делова катастарских парцела 3395/2 и 3396/1 једна грађевинска парцела намене – становање. Такође, део парцела се одузима за јавно земљиште. На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1 насталој препарцелацијом спајањем делова кп. бр. 3395/2 и 3396/1 КО Лесковац, површине 2808м², лоцираној у Лесковцу (Улица продужетак Булевара Николе Пашића), у целини 1, потцелини 1а, према ПГР-у 12 „Васково насеље“, предвиђена је изградња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности П+4+Т, категорије В, класификационе ознаке 112222.

4.3. Планирана препарцелација

Обухват Урбанистичког пројекта се налази у целини 1, потцелини 1а према Плану генералне регулације 12- „Васково насеље“. 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 7– Предлог планиране

препарцелације). На грађевинској парцели обележеној са П1, према графичком прилогу Планирана препарцелација, је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта.

Tabela 3. Pregled površina
Postojeće stanje

Katastarska parcela broj	Katastarska opština	Planirana namena	Površina m ²
Deo 3395/2	Leskovac	Porodično stanovanje	686,00 m ²
Deo 3396/1	Leskovac	Porodično stanovanje	2122,00 m ²
			2808,00 m ²

Planirano stanje

Građevinska parcela	Katastarska opština	Planirana namena	Površina m ²
P1	Leskovac	Višeporodično stanovanje sa poslovanjem u prizemnoj etaži	2808,00 m ²
			2808,00 m ²

Грађевинска парцела обележена ознаком П1 формира се од дела кп.бр. 3395/2 и 3396/1 КО Лесковац.

Парцела ће бити оријентисана према новопланираној саобраћајници са јужне стране локације. Формирање нове грађевинске парцеле графички је илустровано у прилогу бр. 7. 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 2808,00м², док је површина грађевинске парцеле на којој је планирана изградња вишепородичног стамбено пословног објекта, за коју су обрачунати урбанистички параметри и примењена правила грађења и уређења дефинисана планским документом, а која је у графичком прилогу бр. 7 - Планирана препарцелације означена ознаком П1, 2808,00м². На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1, предвиђена је изградња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности 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 повремене боравак).

4.4.1. Намена

На предметном простору не постоје изграђене физичке структуре које би представљале ограничења у процесу организације простора садржајима дефинисаним пројектом задатком. 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 1а је породично становање. Планом генералне регулације 12 дата је могућност урбане трансформације из породичног у вишепородично становање. Стога је на

планираној грађевинској парцели П1 предвиђена изградња вишепородично стамбеног објекта спратности П+4+Т. У приземној етажи објекта предвиђено је пословање- два локала са наменом робна кућа и улазна зона у стамбени део објекта. Преостале етаже објекта (четири спрата) намењене су за становање. Станарске оставе предвиђене су у оквиру кровног простора.

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.

Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са новопланиране саобраћајнице према ПГР-у 12 „Васково насеље“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 26/15) , тј. са јужне стране локације.

Планирани габарит саобраћајнице са јужне стране локације је 10м. Ширина коловоза је 6,00м, ширина тротоара је 2.00м. Пешачки улаз на парцелу са северне стране локације је 3м и формирана су три приступа до пословних садржаја објекта. Са јужне стране локације предвиђена су три пешачка приступа ширине 2.4м.

Предвиђен је један колски прилаз грађевинској парцели ширине 2.50м. 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. 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 дапрати планирани објекат. У јужном 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 12 у Лесковцу –„Васково насеље“. Хоризонтална регулациона линија парцеле је на граници новоформиране грађевинске парцеле са јавним саобраћајним површинама- улица продужетак Булевара Николе Пашића, пешачка саобраћајница и новопланирана саобраћајница са јужне стране. Грађевинска линија предвиђена Планом генералне регулације 12 померена је на растојање од 3м у односу на регулационе линије. Диспозиција планираног објекта утврђена је на основу урбанистичке регулације предвиђене Планом генералне регулације 12 у Лесковцу –„Васково насеље“, Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр. 2 2/2015) и Информацијом о локацији бр. 3 50-106/22-02 од 25.01.2022, издатом од стране Градске управе града

Лесковца-Одељење за урбанизам, Лесковац. Урбанистичким пројектом грађевинска линија новопланираног објекта је у односу на регулациону линију Улицу продужетак Булеvara Николе Пашића померена за 3.00м, у односу на регулациону линију са западне стране 6.0 и 6.20м, у односу на регулациону линију новопланиране саобраћајнице са јужне стране, грађевинска линија новопланираног објекта померена је 3.00м.

Вертикална регулација, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисани су у складу са правилима датим у Плану генералне регулације 12 у Лесковцу – „Васково насеље“, Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр. 22/2015) и у складу са Информацијом о локацији бр. 350-106/22-02 од 25.01.2022, издатом од стране Градске управе града Лесковца-Одељење за урбанизам, Лесковац.

Спратност новопланираног објекта дефинисана је бројем надземних е тажа, и у о вом о бухвату одређена је на максимално П+4+Т. Спратност новопланираног објекта је П+4+Т. За нулту коту терена ($\pm 0,00$), усвојена је средња висинска кота тротоара са северне стране планираног објекта, у правцу главног улаза - апсолутна кота је +227.00. Укупна висина објекта у највишој тачки (кота слемена) је +19.09м (+246.09) у односу на усвојену референтну нулту коту терена +227.00. Кота венцафасадног платна објекта варира и износи 17.33м (+244.33) и 19.09м (+246.09).

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 попљочањем бетонским елементима. Планирана ширина пешачких стаза је м ин. 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 вишепородично стамбено пословног објекта је раван и за нулту коту планираног објекта узета је кота терена једнака апсолутној коти близу северне међне линије, према Улици продужетак Булеvara Николе Пашића , и износи +227.00м. 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 8 – Регулационо и нивелационо решење локације.

4.4.3. Приступ локацији

Прилаз (колки и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са новопланиране саобраћајнице према ПГР-у 12 „Васково насеље“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 26/15) , тј. са јужне стране локације.

Планирани габарит саобраћајнице са јужне стране локације је 10м. Ширина коловоза је 6,00м, ширина тротоара је 2.00м. Пешачки улаз на парцелу са северне стране локације је 3м и формирана су три приступа до пословних садржаја објекта. Са јужне стране локације предвиђена су три пешачка приступа ширине 2.4м.

Предвиђен је један колски прилаз грађевинској парцели ширине 2.50м. 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.

4.4.4. Начин решења паркирања

За потребе новопланираног вишепородичног стамбеног објекта паркирање је решено у оквиру предметне парцеле, планирањем и организацијом потребног броја паркинг места. 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). Потребан број паркинг места одређен је према нормативу за паркирање по наменама, односно објектима и то за становање –вишеетажне зграда ван блока на 70м² корисне површине потребно је једно паркинг место. Корисна површина према СРПС УЦ2.100 2002 стандарду новопланираног објекта износи 3124.40м². Потребан број паркинг места за наведену корисну површину износи 45 паркинг места.

За пословање у приземљу корисне површине 807м² корисне површине, норматив 150м²- 1ПМ, потребно је обезбедити 6ПМ.

Паркирање моторних возила је решено отворено партерно капацитета 52 паркинг место, од тог броја 4 паркинг места прилагођено је за особе са посебним потребама.

4.4.5. Процент зелених површина

Према важећем планском документу прописано је да минимални проценат зелених површина за зону вишепородичног становања буде 10%. На новоформираној грађевинској парцели П1 обезбеђено је 680.09м² под зеленилом, тако да процента зелених површина износи 24.22%. У обрачун укупне површине под зеленилом ушло је зеленило из растер плоча (1/3 од укупне површине растер плоча- 530/3=176.66м²). 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. Tabela prikaz namena površina

NAMENA PREDVIĐENA PGR-om	PLANIRANA NAMENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM	P(m ²)
Porodično stanovanje	Višeporodično stanovanje sa poslovanjem	2808,00

5.2. Tablica površina novoplaniranog višeporodičnog stambeno poslovnog objekta

OBJEKAT	BRGP	BRUTO POVRŠINA SA PODRUMOM	NETO POVRŠINA	HORIZONTALNA PROJEKCIJA OBJEKTA
Višeporodični stambeno poslovni objekat	4910.28m ²	/	4389.05 m ²	994.67 m ²

5.3. Proračun broja parking mesta

OBJEKAT	NETO POVRŠINA	KORISNA POVRŠINA PREMA SRPS U.C2.100 2002 STANDARDU	NORMA ZA PARKIRANJE	BROJ PARKING MESTA
Stambena površina	3223.58m ²	3126.88 m ²	1 p.m. na 70m ²	
			ukupan potreban broj parking mesta	51
			ostvaren broj parking mesta urabnističkim projektom	52

5.4. Komparativni prikaz urbanističkih parametra iz PGR-a 12 i ostvarenih parametara Urbanističkim projektom

Vrsta parametra	Parametri predviđeni PGR-om 2	Parametri ostvareni Urbanističkim projektom
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE P1	min. 600m ²	2808.00m ²
POVRŠINA HORIZONTALNE PROJEKCIJE OBJEKTA	/	1017.62 m ²
BRGP	/	4933.23m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	50%	36.24%
INDEKS IZGRAĐENOSTI		1.75
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	Min.10%	24.22% -računato sa zelenilom u raster pločama
-zelene površine		503.43m ²
-zelene površine sa zelenilom u raster pločama		176.66m ²
SPRATNOST OBJEKTA	P+4	P+4+T
BROJ PARKING MESTA	1 p.m. na 70m ² (potrebno 51p.m.)	52 p.m.

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 стамбено пословни 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 са пословном у приземној етажи 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. 4 –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 ткоја 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. 2460800 - Д.10.02-51729-22 од 15.04.2022. године.

Овим условима, дато је:

Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу ТС 10/0,4 кВ "Булевар 1" која треба да садржи следеће :

1. грађевински део трафостанице , сличан типу МБТС-Ц;
2. развод средњег напона са 4 ћелије, и то: трафо, две водне и резервна ћелија (Т +3Б);
3. енергетски трансформатор 10/0,42 кВ, снаге 1000 кВА;
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и осам НН извода;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Прикључење нове ТС 10/0,4 кВ "Булевар 1" извести полагањем 10 кВ кабловских водова од постојеће ТС 10/0,4 кВ "Дубочица 1 ", на КП бр. 3417/2 КО Лесковац и постојеће ТС 10/0,4 кВ "Вељка Влаховића".

За потребе повезивања кабла у ТС 10/0,4 кВ "Вељка Влаховића" потребно је постојећу 10 кВ ћелију опремити одговарајућим 12 кВ опремом.

Изградњом претходно описаних ЕЕО формираће се следеће 10 кВ деонице :

- ТС 10/0,4 кВ "Дубочица 1" - ТС 10/0,4 кВ "Булевар 1" и

- ТС 10/0,4 кВ "Булевар 1" - ТС 10/0,4 кВ "Вељка Влаховића"

Прикључак урадити са слободних , НН извода у 10/0,4 кВ "Булевар 1" помоћу три подземна кабла типа ППОО-А;4х240 мм².

Поменуте каблове положити од Т С 1 0/0,4 кВ " Булевар 1" до ДКПК1,2,3, на фасади објекта, и даље до МРО1,2,3 унутар предметног објекта.

Са десне стране ДКПК3 поставити и повезати по систему улаз - излаз КПК за противпожарни прикључак, преко којег ће се напајати лифт и паник осветљење (по избору пројектанта).

МРО1,2,3 треба да садржи опрему у складу са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима.

Такође, потребно је поставити МРО за противпожарни прикључак и МРО за заједничку потрошњу - осветљење степеништа и др . (по избору пројектанта).

Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из бројила.

За објекат потребно је обезбедити макс. једновремену снагу од 680.00 кW.

Ближе услове за пројектовање и прикључење , Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедуре.

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 Д211-67726/3-2022 од 22.02.2022. године, који прописују:

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Обзиром да је ГПОН траса на коју ће се прикључити планирани објекат изграђена на стубовима и ваздушним ГПОН кабловима, потребно је да се на југо-западном углу обухвата постави стуб који ће прихватити долазни приводни ГПОН кабл (видети приложени документ са предлогом трасе ископа приводне канализације). Од стуба до увода трасе у објекат је потребно ископати ров димензија 0,4х0,8 (ширина х дубина) и у њега положити две ТК цеви ПЕØ40 (проходне целом дужином, без тачке прекида) до увода у објекат. У објекту траса канализације наставља кроз негориве цеви испод малтера или у каналицама, све до позиције ОДО-а. Телеком Србија ће доћи својим ГПОН каблом до стуба на југо-источном углу обухвата, наставити полагање кабла кроз ПЕ цеви у рову, проћи кроз увод у објекат и кроз унутрашњу канализацију доћи до ОДО-а где ће се оптички кабл терминирати. У предложеној траси позиција ОДО-а је намерно узета да је ван техничке просторије;

- Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења (тј. од стуба) до локације ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен (на начин описан у претходном пасусу) кроз кабловску канализацију коју ће изградити инвеститор;

- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услови, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

Обавезе око изградње, унутрашњих инсталација у згради и полагања оптичког кабла дефинисаће се посебним уговором између инвеститора и Телекома Србије, према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

7.3. Топлификација објекта

Предметни објекат није предвиђен за прикључење на даљински систем грејања.

7.4. Гасификација објекта

Предметни објекат није предвиђен за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу.

НАПОМЕНА: Објекат ће се грејати употребом електро блок котла за сваку стамбену јединицу.

7.5. Водоводна мрежа

Прикључење новопланираног објекта на постојећу водоводну мрежу вршиће се према условима ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 23/2022-1035/1 од 17.02.2022. године.

На предметној локацији у улици - продужетку Булеvara Николе Пашића не постоји изграђена водоводна мрежа на коју би се објекат прикључио.

За потребе прикључења објекта на комуналну инфраструктуру, потребно је изградити нову водоводну

мрежу профила не мањег од Ø225 у јужном тротоару у улици - продужетак Булевар Николе Пашића.

Постоји могућност прикључења недостајуће инфраструктуре из улице Душко Радовић западно од планираног објекта, на профил ПЕХД Ø225 у дужини око 350м или на улицу Ђуре Салаја, источно од објекта, на С Ø400 у дужини око 400м.

Након изградње недостајуће инфраструктуре стичу се услови за директно прикључење повопланираног вишепородичног стамбено пословног објекта.

У водомерној шахти предвидети главни водомер за мерење санитарне и противпожарне воде и вентил испред регулационе линије за стамбени део објекта, као и два водомера за локале и два вентила испред регулационе линије. Водомерну шахту предвидети на 1-1.5м од регулационе линије, на месту које ће бити доступно за читавање водомера и које ће одредити ЈКП Водовод при подношењу захтева за прикључак.

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

Тип и пречник водомера одређује Комунално предузеће у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца.

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

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.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Кроз предметне парцеле, како је приказано на приложеној ситуацији, пролази главни канализациони колектор Ø600 којим се одводи отпадна вода из западног дела града Лесковца, а која мора бити доступна и чије функционисање не сме бити угрожено изградњом објекта.

Међутим, према приложеном ситуационом плану диспозиција предметног објекта директно прелази преко постојећег главног канализационог колектора Ø600, који је од стратешке важности за град. У складу са тим, потребно је извршити транслаторно померање предвиђене локације објекта у правцу истока, како би се обезбедио слободан приступ главном канализационом колектору Ø 600 и ревизионим шахтама на њему ради одржавања и то минимум 3м од спољашње ивице колектора.

Након измештања диспозиције објекта на предметним парцелама у правцу истока ради омогућавања приступа главном канализационом колектору Ø600, могуће је извршити прикључење новопланираног вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+4+Г на постојећи изграђени главни канализациони колектор профила Ø 600 у улици - продужетку Булеvara Николе Пашића. ревизиону шахту предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

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 испуном 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 велике 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 .

8. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

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

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру заштите животне средине сагледаће се утицаји на квалитет животне средине као и неопходни услови и мере приликом планиране изградње, а касније и у периоду експлоатације објекта. Планирани нови објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима,

као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објеката (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазове загађење замљишта, воде, ваздуха, или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације.

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

9.1. Начин евакуације отпада са парцеле

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на новоформираној парцели. Одлагање отпада, односно простор за контејнере планиран је у јужном делу парцеле, и приказан је на графичким прилогу бр. 4. Ситуациони план –партерно и пејзажно уређење.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Приликом пројектовања објекта и инсталација предметног комплекса у потпуности се придржавати

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

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

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

- Закон о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр.111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др. закони).

- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).

- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017 и 72/2018)

- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" 11/96)

- Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл.

гласник РС", бр. 3/2018)

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

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

Колски приступ предметној парцели и објекту остварује се преко јавне саобраћајнице улице са 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.

11. ОСТАЛЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

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

При пројектовању објеката применити законом предвиђене мере и решења која омогућавају инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у објекат, а у складу са одредбама

Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

11.2. Мере енергетске ефикасности

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

11.3. 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.

12. 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.

13. 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- 15/04/2022 од 15.04.2022. 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.

Постојеће стање. Предметне катастарске парцеле бр. 3395/2 и 3396/1 КО Лесковац нису изграђене и обрасле су ниским растињем. Планом препарцелације формира се од делова катастарских парцела 3395/2 и 3396/1 једна грађевинска парцела намене – становање. Такође, део парцела се одузима за јавно земљиште. На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1 насталој препарцелацијом спајањем делова кп. бр. 3395/2 и 3396/1 КО Лесковац, површине 2808м², лоцираној у Лесковцу (Улица продужетак Булевара Николе Пашића), у целини 1, потцелини 1а, према ППР-у 12 „Васково насеље“, предвиђена је изградња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности П+4+Т, категорије В, класификационе ознаке 112222.

Идејним решењем грађевинска линија новопланираног објекта је у односу на јужну регулациону линију Улице продужетак Булевара Николе и у односу на северну регулациону линију новопланиране саобраћајнице по ППР-у 12 Лесковцу „Васково насеље“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 26/15) удаљена 3м. Новопланирани објекат је позициониран унутар грађевинских линија дефинисаних важећом планском документацијом.

Програмске, функционалне и обликовне карактеристике.

Новопланирани вишепородични стамбено – пословни објекат је спратности П+4+Т. Приземна етажа објекта пројектована је на коти +0.10м (+227.10) у односу на референтну нулту коту терена. У приземној етажи објекта предвиђена су – два локала намене – трговина (робна кућа) са пратећим садржајима намењеним за запослено особље и складиштење робе и вертикалне комуникације-степениште и лифт. Бруто површина приземља објекта износи 931.60м². Улаз за кориснике пословног простора је предвиђен са северне стране са Улице продужетак Булевара Николе Пашића, док је са јужне стране пројектован економски улаз. Прилаз до стамбене зоне планиран је са јужне стране објекта. Надземне етаже од првог до четвртог спрата објекта имају намену становање са стамбеним јединицама различите структуре. Капацитет типске стамбене етаже је 15 стамбених јединица. Бруто површина типске етаже објекта износи 994.67м².

У архитектури и обликовању објекта заступљена је сведена форма фасадних ортогонално обликованих равни неутралних. 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 +19.09м (+246.09) у односу на усвојену референтну нулту коту терена +227.00. Кота венца-фасадног платна објекта варира и износи 17.33м (+244.33) и 19.09м (+246.09).

Конструкција објекта.

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни рамовски систем са армиранобетонским стубовима 30/50цм, армиранобетонским гредама и армиранобетонским платнима д=20цм. АБ стубови димензија 30/50цм су постављени на осовинском размаку од макс. 6.30м, у попречном правцу и у подужном правцу на макс 4.90м, са међусобно укурћеним хоризонталним АБ гредама у оба правца.

Међуспратна конструкција је пуна армиранобетонска плоча д=20цм.

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

Зидови објекта су зидови испуне:

-спољашњи фасадни зидови су од опекарских блокова 20цм,

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

Кровна конструкција објекта је планирана као двоводна дрвена кровна конструкција. 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 д=0.5цм, полистирен плоче д=12цм, кнауф клебеспацхтел д=0.5цм, кнауф кати д=0.5цм према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта и у 3д моделу. По целом обиму објекта, а у ширини слоја стиропора уграђује се »3« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације

са доње стане. 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.

14. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

15. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу **36,24%**

XIV. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу **1,75**

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: П+4+Г

XIII. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту вишепородични стамбено-пословни објекат.

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

XIII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XIII. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XIII. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП):

Укупна бруто површина приземља: **925,85m²**

Укупна бруто површина I: **994,67m²**

Укупна бруто површина II: **994,67m²**

Укупна бруто површина III: **994,67m²**

Укупна бруто површина IV: **994,67m²**

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА (БРГП): 4.904,53m²

ТРАФОСТАНИЦА БРУТО ПОВРШИНА (БРГП): 22,95m²

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

XXII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXIII. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXIV. КРОВ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXV. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.): Према идејном решењу и 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

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

XXIX. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXX. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални

XXXI. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ: Према допуни услова број 2885/22 од 10.08.2022. године издатих од стране ЈП Урбанизам и изградња:

о Постоји могућност закључивања Уговор о недостајућој инфраструктури, који се доставља приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или одобрења за изградњу;

о Планирана саобраћајница са јужне стране грађевинске парцеле у фактичком стању не постоји (у планском документу дефинисана координатама осовинских тачака број 206 и 207; Планирани габарит улице је 10,00м и чине га коловоз у ширини од 6,00м и обострано тротоари ширине 2,00м. Део грађевинске парцеле ове саобраћајнице чине југозападни делови КП бр. 3396/1 КО Лесковац, на којој је као имаоц права на парцели уписан инвеститор. Међутим, део грађевинске парцеле ове планиране саобраћајнице чини и део КП бр. 3402/1 КО Лесковац, на којима је као имаоц права на парцели уписана физичка лица (са правом коришћења државне својине у реланим деловима).

о Постоји могућност алтернативног начина обезбеђивања Улова за пројектовање и прикључење следећом трасом за прилаз комплексу, преко планиране саобраћајнице са јужне стране грађевинске парцеле прибављањем службености пролаза за део КП бр. 3402/1 КО Лесковац.

о Реализација саобраћајнице није у Програму уређивања грађевинског земљишта за 2022. годину.

о Инвеститор може након прибављања локацијских услова предлогом о финансирању, припремању односно опремању грађевинског земљишта покренути поступак код надлежног Одељења Градске управе. Регулисање међусобних односа у вези са комуналним опремањем неизграђеног грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица дефинисано је Законом 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 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени гласник града Лесковца", бр. 42/2020).

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: Објекат мора да испуњава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датог у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12).
ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.

XXXV. ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА: ///

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 на комуналну инфраструктуру, бр. 88/2022 од 01.08.2022 (За потребе прикључења објекта на комуналну инфраструктуру, потребно је изградити нову водоводну мрежу профила не мањег од Ø225 у јужном тротоару у улици - продужетак Булевар Николе Пашића. Постоји могућност прикључења недостајуће инфраструктуре из улице Душко Радовић западно од планираног објекта, на профил ПЕХД Ø225 у дужини око 350м или на улицу Ђуре Салаја, источно од објекта, на С 0400 у дужини око 400м. На основу напред наведеног не постоје услови за прикључење на постојећу комуналну инфраструктуру (водоводну мрежу), те је неопходно да Инвеститор предметног објекта поступи према одредбама члана 135, став 11 Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл."РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11,121/12, 42/13-одлука УС,

50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС,132/14 , 145/14,83/2018 и 31/2019,37/2019-др.закон 9/2020 и 52/2021), члану 3, став 7 и члану 30, став 1 тачка 3 и 4 Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.115/2020). Према Закону о јавној својини, дозвола за изградњу водоводне мреже треба да гласи на град Лесковац. Након спроведеног поступка изградње недостајуће инфраструктуре стичу се услови за прикључење предметног објекта.);

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, бр. 2460800-D-10.02-350706/2-2022 од 31.08.2022.год. (Напомена: У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је склапање Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре између Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд огранак Електродистрибуција Лесковац у својству унвеститора и подносиоца захтева у својству финансијера.)
- ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, допуна услова број 2885/22 од 10.08.2022. године.
- Телеком Србија а.д. услови број Д211-67726/3-2022 од 22.02.2022. године.
- МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, услови у погледу заштите од пожара 09.18 број 217-12372/22 од 11.08.2022. године.
- ЈКП Топлана Лесковац, услови број 1015 од 11.02.2022. године.

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 МАРК 16 Александра Ранчић ПР, Краља Петра 16/8, Лесковац;
- Главна свеска, бр. 0-МАРК-15/04/2022;
- Пројекат архитектуре, бр. 1-МАРК-15/04/2022;
- Пројекат архитектуре, бр. 1-МАРК-16/04/2022;
- Одговорно лице пројектанта: Александра Ранчић;
- Главни пројектант: Александра Ранчић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 P025 18.

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.

XI. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ:

- ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА;

- УГОВОР О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЗАКЉУЧЕН

СА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈОМ СРБИЈЕ, ОГРАНАК

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ ;

- УГОВОР О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЗАКЉУЧЕН

СА ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ;

- УГОВОР О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ СА ЈУЖНЕ СТРАНЕ;

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

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

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

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

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

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:

$$4.076,13\text{m}^2 \times 100 \text{ дин./m}^2 = 407.613,00 \text{ динара}$$

$828,40\text{m}^2 \times 127 \text{ дин./m}^2 = 105.206,80 \text{ динара}$

$0,30\% \times 5.000.000,00 = 15.000,00 \text{ динара}$

Укупно : 527.819,80 динара

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издате услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-19513-LOCH-2/2022.

Обрађивач

Александар Младеновић, маг.инг.грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.