



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа**

**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-38765-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-302/22-02

Датум: 18.01.2023.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву „БАГДАЛА ДИГИТАЛ“ д.о.о. ул. Љутице Богдана бр.9, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Жарка Љубића ПР, „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ ул. Бранислава Нушића бр.3/5 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), 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), План генералне регулације 2 – „ЦЕНТАР-ЗАПАД“ („Сл. гл. Града Лесковца“ бр.31/15) и Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта, на углу Улице Раде Кончара и Ђорђа Лешњака у Лесковцу, потврда број 350-388/22-02, од 10.11.2022. год., издаје:

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+4 на  
КП 4932/1 КО Лесковац у Лесковцу**

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

- Пуномоћје;
- Идејно решење;
- Катастарско-топографски план урађен од стране геодетског бироа "ГЕО ПРОЈЕКТ ИНЖЕЊЕРИНГ", 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. 952-065-107825/2022 од 09.12.2022.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-644/2022 од 09.12.2022.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-38765-LOC-1/2022.У склопу преузетог документа "Претрага по броју парцеле" од 17.01.2023.год., површине катастарских парцела су следеће: КП бр. 4932/1 КО Лесковац - П=841,00m<sup>2</sup>;

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

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

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

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

IX. **ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА:** Идејним решењем предвиђено је уклањање постојећих објеката на предметној катастарској парцели.

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

- **Назив:** Стамбене зграде са три или више станова
- **Објашњење:** издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак;
- **Додатни критеријум:** Преко 2.000 м<sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)
- **Класификациони број:** 112222
- **Категорија:** В

- **Учешће у укупној површини објекта:** 83,80%
- **Назив:** Зграде за трговину на велико и мало
- **Објашњење:** трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд;
- **Додатни критеријум:** Преко 400 м<sup>2</sup> или П+1
- **Класификациони број:** 123002
- **Категорија:** В
- **Учешће у укупној површини објекта:** 16,20%

XI. **ПЛАНСКИ ОСНОВ:** План генералне регулације 2 – „ЦЕНТАР-ЗАПАД“ („Сл. гл. Града Лесковца“ бр.31/15) и Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта, на углу Улице Раде Кончара и Ђорђа Лешњака у Лесковцу, потврда број 350-388/22-02, од 10.11.2022. год.

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

#### 1.1. Плански и законски основ

На захтев наручиоца „БАГДАЛА ДИГИТАЛ“ д.о.о. из Лесковца, израђен је урбанистички пројекат за КП бр. 4932/1 КО Лесковац, на углу Ул. Раде Кончара и Ђорђа Лешњака у Лесковцу. Овај простор се налази у централном делу грађевинског подручја ГУП-а, у урбанистичкој целини 4, подцелини „4а“ по ППР-у 2 у Лесковцу („Сл. гл. Града Лесковца“ бр.31/15). На наведеној локацији, односно грађевинској парцели, планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта. Обрађивач пројекта је Пројекти биро „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ Лесковац, а све на основу члана 60, 61. и 62. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/2020 и 52/2021).

1.1.1. **Плански основ** за израду предметног **урбанистичког пројекта** представља План генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-запад“ (Службени гласник града Лесковца, бр. 31/15).

1.1.2. **Законски основ** за израду урбанистичког пројекта представља Закон 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, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/2020), и члан 73. и члан 74.

Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС, бр.

32/2019), као и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/2015).

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату урбанистичког пројекта налази се КП бр. 4932/1 КО Лесковац, површине 841m<sup>2</sup>.

Обухват урбанистичког пројекта се на северу граничи са КП бр. 4835 (Улица Раде Кончара), тј. са КП бр. 4932/2; на западу са КП бр. 4933, 4946 и 4948; на истоку са КП бр. 4931 (Улица Ђорђа Лешњака); на југу са КП бр. 4949. Све наведене парцеле се налазе у КО Лесковац.

У предметном простору, односно на постојећим катастарским парцелама постоје изграђени објекти који су приказани у графичком прилогу – приказ постојећег стања, и планирано је њихово уклањање.

Циљ израде предметног урбанистичког пројекта је разрада локације за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4 (подрум, приземље и 4 спрата), односно на делу објекта По+П+3+Пк (оставе станара). Анализом се показало да се изградња наведеног објекта урбанистички уклапа у амбијент и целину која као основну намену има пословање и да се на основу поштовања смерница и услова из планског документа предметни простор може организовати за вишепородично становање, уз испуњавање свих урбанистичких параметара.

### 4.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА – преузето из ПГР-а 2

#### 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.

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.

		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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+

*Табела 3 у ППР-у 2 - Табела претежних и компатибилних намена*

#### 4.3. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Будући да ППР 2 на предметном подручју предвиђа пословање (односно, централне делатности), али дозвољава компатибилне намене које могу бити заступљене и до 100% уз поштовање правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони, за вишепородично становање на предметном подручју важе следећи параметри:

<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле</b>	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу је 600,00m <sup>2</sup> . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
<b>Максимална спратност објекта</b>	Четри надземне етажe
<b>Максимални индекс заузетости</b>	60%
<b>Ограђивање</b>	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују. У случају да се ограђују треба онда грађевинске парцеле ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 1,40m.

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 етажe може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).

## **5. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ИМПЛЕМЕНТИРАНИХ У**

### **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

#### **5.1. Планирана намена простора**

У оквиру урбанистичке целине 4, подцелине 4а, која је у складу са *Планом генералне регулације 2* означена као пословање – централне делатности, предвиђена је изградња објекта компатибилне намене, односно изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+4, на планираној грађевинској парцели коју чини КП бр. 4932/1 КО Лесковац, површине 841 m<sup>2</sup>.

Планирана грађевинска парцела задовољава услове за планирану изградњу:

површина парцеле је већа од 600 m<sup>2</sup>, а ширина фронта већа од 16m за слободностојеће објекте. Задовољена су и прописана удаљења од суседних објеката.

#### **5.2. Регулација и нивелација**

*Диспозиција планирног објекта* утврђена је урбанистичком регулацијом у оквиру *Плана генералне регулације 2* (Службени гласник града Лесковца, бр. 31/15) и *Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења* („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015).

*Грађевинска линија*: планирани објекат се поставља на регулациону линију ка *Ул. Раде Кончара* и *Ул. Борђа Лешњака*, а ка суседним парцелама које су у приватном власништву са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела и постојећих објеката:

- минимално 5.00m у односу на објекте који се налазе на суседним парцелама - ка истоку, југоистоку и југу;

- минимално 3.86m у односу на границе са суседним парцелама у приватном власништву  
- ка истоку, југоистоку и југу;

Позиција планираног објекта у складу је са графичким прилогом планираним ситуационим решењем које је саставни део овог УП-а и идејног решења. **Описана удаљења се могу прочитати са графичког прилога 7 – Партерно уређење.**

*Вертикална регулација*, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисана је у складу са правилима датим у *Плану генералне регулације 2*. Спратност планираног објекта је По+П+4, што је у складу са прописаним смерницама. Наиме, испоштована је прописана спратност за предметну зону (По+П+3) као и захтев да се у циљу архитектонског обликовања објекта нагласи угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу, на 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама, тако да планирани објекат као целина има спратност По+П+4.

*Нивелација* - терен је раван, без изразитих нагиба. На основу расположивих података дефинисан је оквирни нивелациони план терена. Корекција и одступање од предложеног нивелационог плана је могуће након даље пројектантске разраде. Нивелација према суседним парцелама решена је применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. Пад терена од објекта ка зеленим површинама износи 1.5%. Као референтне коте усвојене су коте околних саобраћајница дефинисане *Планом*, а након што су у обзир узети тротоари и неопходан пад терена ради одводњавања, усвојена је нулта кота испред улаза у објекат + 229.03m.

### 5.3. Приступ локацији

**Колско-пешачки прилаз** је планиран из *Ул. Ђорђа Лешњака* на југу парцеле. Кота пода подрума у којем је смештена мала подземна гаража је од коте околног терена нижа за 270cm. Поменута висинска разлика се савладава делимично наткривеном рампом нагиба 15% (рампа са елементима против замрзавања), дужине 18m, укупне ширине коловоза 3.0m

(једносмерно кретање). Колски прилаз до рампе је мин. 2.5m.

Искључиво **пешачки прилаз** дворишту предвиђа се са западне стране, из *Ул. Раде Кончара*.

Приступ приземљу (стамбени део објекта) је остварен директно из *Улице Раде Кончара*. Улази у локале отворени су ка *Ул. Раде Кончара* (један улаз) и *Ђорђа Лешњака* (три улаза), све у складу са условима *ЈП Урбанизам и изградња Лесковац*.

### 5.4. Начин паркирања

**Паркирање** је решено комбинацијом затвореног и отвореног паркирања. Затворено паркирање је предвиђено у малој затвореној паркинг гаражи у подруму планираног објекта. Отворено паркирање је планирано у дворишту, у јужном делу парцеле.

У објекту је планирано 25 станова и три локала (пословни простор). Нормативи за паркирање према смерницама из ППР-а 2 (према *табели бр. 5*):

<p><u>Становање:</u>  1 ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисне површине,  1216.28 / 70 = 17.37 ~ <b>18 ПМ</b>,  ⇒ предвиђено <b>18 ПМ</b> за становање.</p>	<p><u>Пословање:</u>  - <u>пословни простор (локал 1):</u>  1 ПМ на 45–60 m<sup>2</sup> корисне површине,  55.58 / 60 = 0.93 ~ <b>1 ПМ</b>;  - <u>робна кућа (локал 2):</u>  1 ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисне површине,  261.37 / 150 = 1.74 ~ <b>2 ПМ</b>;  - <u>продавница хлеба - пекара (локал 3):</u>  1 ПМ на 30–600 m<sup>2</sup> корисне површине,  87.20 / 100 = 0.87 ~ <b>1 ПМ</b>.  ⇒ предвиђено укупно <b>4 ПМ</b> за пословање.</p>
---	---

Укупно предвиђено **22 паркинг места:**

18 у малој подземној

гаражи и 4 у дворишту објекта. 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*, минимум 5% од укупног броја паркинг места је димензионисано тако да одговара паркирању особа са инвалидитетом.

### 5.5. Начин евакуације отпада

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је у оквиру парцеле, на две локације: контејнери за стамбени део постављени су код главног улаза у објекат, због близине и функционалности, а контејнери за пословни део смештени су унутар задњег дворишта објекта. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1.10m<sup>3</sup>.

### 5.6. Ограђивање парцеле

Планирана грађевинска парцела се не ограђује, а постојећа жичана ограда са бетонским парапетом је предвиђена за уклањање.

### 5.7. Мере заштите од пожара

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

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

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

### Приступни пут за ватрогасна возила

На основу *Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара* ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95), приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта. Наведени приступ је остварен објекту са јужне стране из *Ул. Борђа Лешњака* и са западне стране из *Ул. Раде Кончара*. Наведене улице



представљају јавне саобраћајнице и поседују све карактеристике које задовољавају захтеве *Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара* ("Сл. лист СРЈ" бр. 8/95):

Планирани објекат не представља зграду која чини блок зграда, нити је виши од 30m (кота пода последње стамбене етаже) и није класе ПЗ или више, те из наведеног разлога није неопходно оставарити улаз у двориште ватрогасном возилу, већ се објекат штити од пожара спољашњим и унутрашњим хидрантима.

### **Приступ гаражама**

Планирана паркинг гаража је на основу члана 4, 5. и 14. *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005) класификована као мала подземна гаража. Испуњен је и захтев дефинисан у члану 16. *Правилника*, где се број потребних улаза, односно излаза из гараже одређује зависно од корисне површине гараже, и да мале гараже поседују - један улаз, односно излаз и рампу са једном возном траком.

Такође је испоштован услов из члана 24. *Правилника* да дозвољено растојање од најудаљенијег места на коме се могу наћи корисници гараже до најближег излаза са сваког нивоа гараже за подземне гараже износи 50 m између излаза и 20 m у слепом делу просторије.

### **Ходници у стамбеном делу објекта**

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

### **Евакуација**

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

### **Средства за гашење**

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

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

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

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

У поступку пројектовања, односно израде овог урбанистичког пројекта и идејног решења, примењена су правила и стандарди којима се прописују и дефинишу обавезне техничке мере и услови за планирање, пројектовање и изградњу објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, а све у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања*,

пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/2015).

## **Улаз**

Улаз у објекат налази се у нивоу са околним тротоаром. Ширина улаза, степеништа, ветробрана и простора испред лифта задовољава потребе за кретање особа са инвалидитетом.

## **Лифт**

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

- прилаз лифту на нивоу приземља има слободан простор димензија 160x210cm, при чему је подна површина на удаљености од најмање 50cm од врата лифта различите тактилне и визуелне обраде у односу на околну подну површину;
- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110 x 140cm по Правилнику и тај услов је испоштован;
- врата кабине лифта, која су смичућа, имају ширину чистог отвора најмање 80cm и обојена су контрастном бојом у односу на боју околног зида;
- преклопно седиште у кабини поставља се на висини од 50cm, а лифт је опремљен са три стране рукохватом на висини од 90cm;
- команде (дугмад) постављају се на висини од 90cm до 120cm од пода, а унутар кабине на удаљености 40cm од угла кабине. Све команде су изведене са рељефним ознакама и контрастним бојама у односу на подлогу, с тим што је команда нивоа улаза у зграду различита по додиру и боји од осталих команди на контролној табли;
- лифт има звучну и визуелну сигнализацију за означавање спрата на који лифт стиже;
- подешено довољно трајање отварања врата у пуној ширини и могућност контроле отварања врата помоћу одговарајућег уређаја, ако је предвиђено аутоматско отварање и затварање врата;
- под кабине лифта треба да буде отпоран на клизање као и да осветљење кабине омогућава задовољавајућу видљивост без рефлексije.

## **5.9. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

Одржива изградња мора да осигура квалитете градње (конструкција и обликовање) и трајност уз финансијску, економску и еколошку прихватљивост.

Енергетска ефикасност изградње планираног објекта обухвата следеће мере:

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

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

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

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

## **6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ**

**(површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и други специфични услови)**

Површина обухвата предметног Урбанистичког пројекта је 841 m<sup>2</sup>, што одговара површини КП бр.

4932/1 КО Лесковац.

<u>Површине планираног стамбено-пословног објекта</u>	
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА</b>	
укупна БРГП надземно:	2366.95 m <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектом/заузетост	503.85 m <sup>2</sup>
Хоризонтална пројекција објекта	503.85 m <sup>2</sup>
<b>БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</b>	
Бруто површина подрума	499.10 m <sup>2</sup>
Бруто површина приземља	503.85 m <sup>2</sup>
Бруто површина типског спрата (1 ÷ 3)	3 × 503.85 m <sup>2</sup>
Бруто површина 4. спрата, са поткровљем (h>150cm)	351.55 m <sup>2</sup>
укупна БРГП објекта са подрумом:	2866.05 m <sup>2</sup>
<b>НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</b>	
Нето површина подрума	466.20 m <sup>2</sup>
Нето површина приземља	450.70 m <sup>2</sup>
Нето површина типског спрата (1 ÷ 3)	3 × 433.80 m <sup>2</sup>
Нето површина 4. спрата, са поткровљем (h>150cm)	298.90 m <sup>2</sup>
укупна НЕТО површина објекта са подрумом:	2517.20 m <sup>2</sup>
<b>КОРИСНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА</b>	
Корисна површина приземља - пословање	404.15 m <sup>2</sup>
Корисна површина типског спрата (1 ÷ 3) - становање	3 × 382.81 m <sup>2</sup>
Корисна површина 4. спрата - становање	67.85 m <sup>2</sup>
Укупна корисна површина - пословање:	404.15 m <sup>2</sup>
Укупна корисна површина - становање:	1216.28 m <sup>2</sup>

Компаративни приказ урбанистичких параметара из

Плана генералне регулације 2 и параметара остварених УП-ом. За обрачун је коришћена површина парцеле од 841m<sup>2</sup>.

Приликом рачунања индекса заузетости коришћена је бруто површина хоризонталне пројекције објекта\*. „Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима“, члан 2, тачка 13, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021).

\*У обрачун је ушла површина габарита објекта са 5cm термоизолације, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011), члан 2, тачка 3.

	Параметри из плана	Остварено урбанист. пројектом
Индекс заузетости	макс. 60%	59.90 %
Индекс изграђености	није дефинисано	2.81
Спратност објекта	По+П+4 на углу, за угаоне објекте	По+П+4 на углу
Процент зеленила	мин. 10.00%	10.00 %
Број паркинг места	мин. 22 ПМ	22 ПМ

## 7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

*Озелењавање* - У оквиру предметне грађевинске парцеле предвиђа се и зеленило, у северном делу парцеле, и то пре свега у циљу ефикасног дренарања атмосферских вода.

Уређене зелене површине са мобилијаром су јасно дефинисане у северном делу парцеле.

Све пешачке и колске комуникације и паркинзи у дворишту поплочани су бехатон плочама, док колске комуникације на рампи и улазу у паркинг гаражу имају завршни слој од форо бетона. Како је рампа нагиба 15% и само делимично наткривена, предвиђа се постављање грејача који ће у зимском периоду омогућити њено безбедно коришћење.

Објекат се поставља на регулациону линију, те се према ободним саобраћајницама **не предвиђа** ограда. Ради контроле уласка возила у двориште објекта и безбедности учесника у саобраћају, предвиђа се постављање рампе са руком ка *Ул. Ђорђа Леињака*.

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одворе у општу канализацију планира се уградња пропусног бетона на делу саобраћајница унутар комплекса. Овакав бетон пропусти веће количине воде у односу на стандардни бетон, те атмосферска вода понире директно у први слој изнад подземних вода.

## 8. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

## 10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на којем се планира градња је релативно раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта.

Доминантни ветрови су из правца севера. При уклањању постојећих објеката потребно је обезбедити стабилност и безбедност суседних објеката.

## 10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Новопланирани објекат према свом капацитету и намени није сврстан у објекте за које се, према *Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину* („Службени гласник РС” бр.114/2008), може захтевати израда студије о процени утицаја објеката на животну средину.

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

Планирани објекат је, у складу са наменом, потребно пројектовати на начин на који му се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са *Законом о ефикасном*

коришћењу енергије ("Службени гласник РС", бр. 25/2013) и Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011).

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

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

У непосредном окружењу планираног објекта нема заштићених, нити планираних за заштиту, непокретних културних и природних добара. Сходно томе нема посебних мера које треба предузети. Уколико се приликом изградње наиђе на таква добра, потребно је обуставити радове и обавестити надлежну институцију.

## **12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА**

Површина планиране грађевинске парцеле коју чини **КП бр. 4932/1 КО Лесковац** износи **841 m<sup>2</sup>**.

Спратност планираног објекта: **По+П+4, односно По+П+3+Пк (оставе станара);**

Бруто површина хоризонталне пројекције планираног објекта: **Пбруто = 503.85 m<sup>2</sup>;**

БРПП планираног објекта (надземно) = **2366.95 m<sup>2</sup>;**

Индекс заузетости парцеле = **59.90%** (макс. прописан ППР-ом: 60 %);

Индекс изграђености парцеле: **2.81;**

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

### **12.1. Обликовање објекта**

Архитектура и обликовање објекта прате постојећи контекст амбијенталних вредности. У непосредном контакту са локацијом нема вишеспратних објеката, те ће висина венца предметног објекта представљати репер при пројективању будућих објеката.

Стамбено-пословни објекат се поставља на регулациону линију ка ободним саобраћајницама. Пројектовани објекат поштује контекстуалне вредности и својим обликовањем и примењеним материјалима прати архитектуру карактеристичну за амбијент чијем се очувању тежи.

У складу са смерницама из ППР-а 2, додатна - четврта - надземна етажа пројектована је само на углу објекта (ка саобраћајницама) и то до 1/3 фасадног фронта. Остатак овог нивоа решен је као поткровље са оставама станара.

Усклађивање са амбијентом обезбеђено је употребом традиционалних архитектонских елемената: профилисани подеони и подкровни венци, украсни елементи на прозорима и поделе на фасадама. Насупрот традиционалним елементима, увођењем вертикалне смене тонова на фасади, објекту се даје модернији изглед.

Ка саобраћајницама се планира и озидана атика иза које ће бити сакривена косина двоводног крова.

## 12.2. Програмске и функционалне карактеристике

Планирани објекат је спратности По+П+4. У подруму објекта планирана је гаража, подстаница грејања, остава, као и неопходни простори за хоризонталну и вертикалну комуникацију. На приземљу објекта пројектовани су локали (**3 локала**) и улаз у стамбени део објекта. Три етаже (са типском организацијом) изнад приземља су у целости намењене становању – три пута по 8 стамбених јединица. Четврти спрат постоји само у делу објекта који належе на ободне саобраћајнице (угао *Ул. Раде Кончара* и *Ул. Ђорђа Лешњака*) и такође је намењен становању – једна стамбена јединица. Остатак овог последњег нивоа чини поткровље у којем су организоване станарске оставе – 25 јединица.

У подземној гаражи планирано је паркирање укупног капацитета 18 ПМ. Паркирање је предвиђено у паркинг гаражи која на основу *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005) представља малу подземну гаражу. Подрум је планиран на коти -2.70m (кота готовог пода) у односу на коту околног терена и усвојену нулту коту. Колски приступ до гараже је преко тротоара са *Ул. Ђорђа Лешњака*, и грејане рампе (са уграђеним грејачима против мржњења) са једном возном траком, укупне ширине 3.0m, са падом од 15%. Светла висина подрумских просторија је у најнижем делу минимално 220 cm.

У овиру приземља планирано је пословање – 3 локала, и улаз у стамбени део објекта са вертикалним комуникацијама. Приземље објекта пројектовано је на коти околног терена.

Приступ приземљу је остварен директно из *Улице Раде Кончара*. Улази у локале постоје из *Улице Раде Кончара* и *Ул. Ђорђа Лешњака*, а економски улази су оријентисани ка дворишту.

Укупан број стамбених јединица у објекту је 25. Планирана светла висина типских етажа и 4. спрата је 285cm, а спратна висина 315cm.

Централно у односу на стамбени објекат позициониране су вертикалне комуникације - трокрако степениште и лифт. Лифт креће од паркинг гараже и завршава се на 4. спрату.

Степенице такође крећу од паркинг гараже, а завршавају се на око 100 cm изнад последње станице лифта, где је предвиђен излаз на кров. Излаз на кров је обавезно контролисати, односно излаз на кров није дозвољен без одобрења овлашћеног лица скупштине станара, односно управника стамбене заједнице - због сигурности.

## 12.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундаирања и избору конструктивног

### система

Просторна стабилност објекта биће постигнута формирањем скелетног система састављен од АБ стубова и греда чији ће пресек бити прецизно дефинисан статичким прорачуном при изради пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење. Око степеништа и лифтова формира се АБ језгро. Као међуспратна конструкција планира се полумонтажна таваница типа „ферт“.

Фундирање објекта се врши на аб контра плочи, димензија према статичком прорачуну.

Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима и одводи у зелене површине у дворишту.

## **12.4. Опис предвиђених материјала**

### **12.4.1. Унутрашња обрада**

#### **Зидови**

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање и малтерисање, сем у купатилу и кухињи. У купатилу, као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице димензија 20/30 cm. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини 85 cm од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона.

#### **Подови**

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија. За усвојене подне облоге (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге. Завршна обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима идејног решења.

#### **Плафони**

Планирана плафонска конструкција у подруму, заједничким просторијама и стамбеним просторијама је приљубљеног типа. Ови плафони се након малтерисања и глетовања боје полудисперзивном бојом. У купатилима се планира спуштен плафон. У оквиру приземља се поставља висећи плафон.

### **12.4.2. Спољашња обрада**

#### **Зидови**

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Фасада се израђује у „демит“ систему, са дебљином термоизолационог слоја у складу са елаборатом енергетске ефикасности. Предлог завршне обраде фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја стиропора уграђује се »З« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране.

Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »Л« профила 30/30 mm. Прилаз и стазе око објекта су изведене од бехатон плоча преко одговарајућих слојева. Лежећи олуци, олучне вертикале, котлићи олука, опшивке и прозорске банке су од поцинкованог лима  $d=0.55\text{mm}$ .

#### **Изолација**

Објекат је комплетно термички и хидро изолован, у складу са наменом и прописима. Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод контра плоче предвиђена је хидроизолација – у складу са графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем нагиба 30°, са завршном обрадом у виду фалцованог црепа.



## Столарија

Спољашња столарија приземља планира се као алуминијумска са термо прекидом и двоструким застакљењем, са карактеристикама у складу са елаборатом енергетске ефикасности који ће бити благовремено израђен. Унутрашња столарија у заједничким просторијама која ће се учестало користити се такође планира као алуминијумска.

Спољашња столарија на вишим етажама ће бити од ПВЦ-а, а унутрашња столарија од комбинације дрвета и МДФ-а.

### 13. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

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

Дуж Улице Раде Кончара пролази водовод ХДПЕ пречника Ø200 на коју се може извршити прикључак. Прикључак на канализациону мрежу се може извршити на КЦ-Т Ø500 у Ул. Раде Кончара или на КЦ-Т Ø300 у Ул. Борђа Лешњака. Инсталације водовода и канализације имају довољан пречник за потребе планираног објекта.

Дуж ових улица пролази и мрежа каблова потребних за телекомуникације на коју је могуће остварити прикључак.

У близини локације не постоји вод даљинског грејања са одговарајућим пречником и довољним притиском, те се за загревање објекта планира сплит инвертерски систем грејања са топлотном пумпом.

У непосредној близини предметне локације налази се ТС 10/0.4 kV «Занатски центар». За потребе планираног објекта неопходна је реконструкција ове ТС, у складу са условима које издаје *Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд.*

Начин прикључења предметног објекта описан је у одељку 8. *НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ.*

- XIII. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу **59,90%**
- XIV. **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу **2,81**
- XV. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** По+П+4
- XVI. **НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту вишепородични стамбено-пословни објекат.
- XVII. **ТИП ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту слободностојећи објекат.
- XVIII. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту (25 стамбених јединица, 3 локала).
- XIX. **ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.
- XX. **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП):**

Укупна бруто површина подрума: **499,10m<sup>2</sup>**

Укупна бруто површина приземља:  $503,85\text{m}^2$

Укупна бруто површина I:  $503,85\text{m}^2$

Укупна бруто површина II:  $503,85\text{m}^2$

Укупна бруто површина III:  $503,85\text{m}^2$

Укупна бруто површина IV:  $351,55\text{m}^2$

**УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА (БГРП):  $2.366,95\text{m}^2$**

**УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА са подрумом:  $2.866,05\text{m}^2$**

Бруто површина стамбеног дела објекта  $2.402,05\text{ m}^2$

Бруто површина пословног дела објекта  $464,00\text{ m}^2$

- 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 угрозити 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 идејном решењу и урбанистичком пројекту, а све према условима број 2442/22 од 12.07.2022. године издатих од стране ЈП Урбанизам и изградња.
- 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 датај 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.**

**СХХV. 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. 135/2022 од 22.12.2022 године;
- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, бр. 2540400-D-10.02-11645/1 од 11.01.2023.год. (Напомена: У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило пркључење 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,** услови за пројектовање и прикључење број 2442/22 од 12.07.2022. године.
- **Телеком Србија а.д.** услови број Д211-267381/3-2022 од 05.07.2022. године.
- **МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације,** услови у погледу заштите од пожара 09.18 број 217-21040/22 од 22.12.2022. године.
- **ЈКП Топлана Лесковац,** услови број 4044 од 22.07.2022. године.

**СХVII. 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 01.12.2022. год. урађено од стране „Инкопројект планирање“, ул.Бранислава Нушића 3/5, Лесковац;
- Главна свеска, бр. 0-01/12/2022;
- Пројекат архитектуре, бр. 1-01/12/2022;
- Одговорно лице пројектанта: Жарко Љубић;
- Главни пројектант: Жарко Љубић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 K945 12.

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, ОГРАНАК**  
**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ ;**  
**-ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ**  
**ПАРЦЕЛИ.**

У техничкој документацији за грађевинску дозволу потребно је предвидети осигурање темеља судних објеката.

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:

$$2.402,05\text{m}^2 \times 100 \text{ дин./m}^2 = 240.205,00 \text{ динара}$$

$$\underline{464,00\text{m}^2 \times 127 \text{ дин./m}^2 = 58.928,00 \text{ динара}}$$

**Укупно : 299.133,00 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-38765-LOC-1/2022.

#### **Обрађивач**

Александар Младеновић, маг.инг.грађ.

**Шеф обједињене процедуре**

Душанка Здравковић, дипл. прав.

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.