



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-37132-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-297/22-02

Датум: 16.01.2023.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву "BM INVEST GROUP" д.о.о. Лесковац, ул. Учитеља Јосифа 1/3, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Ивана Костића из Ниша, ул. Булевар Немањића 87/48, 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), План генералне регулације 4 – „Центар – југ“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14) и Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр. 7280 и 7282 КО Лесковац (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-393/22-02 од 10.11.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс,
у улици Жика Илић Жути, Лесковац, на КП бр. 7280 и 7282 КО Лесковац**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Генерално пуномоћје од 14.11.2022.год.;
 - Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-393/22-02 од 10.11.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам;
 - Идејно решење од јула 2022.год., урађено од стране Creative.DVA, ул. Париске Комуне 4, Ниш;
0. Главна свеска, бр. 005/22-ИДР/0;
1. Пројекат архитектуре, бр. 005/22-ИДР/1;
- Графички прилози идејног решења у .dwg формату;

- Одговорно лице пројектанта: Војислав Николић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Катарина Медар, маст. инж. арх., лиценца бр. 210А03420;
- Катастарско-топографски план у .pdf формату, урађен од стране бироа за геодетске послове „ГЕО-ЈОВИЋ ПР“ Лесковац;
- Поднесак са појашњењем ПБРГ потписан од стране одговорног пројектанта Катарине Медар, маст. инж. арх. , бр. лиценце 210А03420.

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. 952-04-065-24522/2022 од 25.11.2022.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-629/2022 од 25.11.2022.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање.

I. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕКТА, ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ: Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале (приложен у предмету ROP-LES-37132-LOC-1/2022, заводни бр. 353-297/22-02.

У склопу преузетог документа "*Претрага по броју парцеле*" од 05.01.2023.год., површине катастарских парцела су следеће:

7280 КО Лесковац - П=531,00m²;

7282 КО Лесковац - П=200,00m²;

Укупно: 731,00 m²

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

Површина новоформиране грађевинске парцеле је 678,00 m².

Сходно члану 10. став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ СПРОВЕСТИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.

III. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: Сходно чл. 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела у складу са законом.

IV. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА: У свему према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране бироа за геодетске послове „ГЕО-ЈОВИЋ ПР“ Лесковац.

V. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: Предвиђено је уклањање свих постојећих објеката који су приказани на приложеном катастарско-топографском плану. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ОБЈЕКТА.

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

- Назив: **Стамбене зграде са три или више станова**
- Објашњење: Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремену боравак
- Додатни критеријум: Преко 2.000 m² или П+4+Пк (ПС)
- Класификациони број: **112222**
- Категорија: **В**
- Учешће у укупној површини објекта: **100%**

VII. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 4 – „Центар – југ“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14) и Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр. 7280 и 7282 КО Лесковац (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-393/22-02 од 10.11.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*).

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

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонским решењем за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пс, на к.п.бр. 7280 и 7282 КО Лесковац ради се на захтев „ВМ INVEST GROUP“ ДОО Лесковац, Ул. учитеља Јосифа бр. 1/3, 16000 Лесковац. На захтев наручилаца, а на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009,81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011,121/2012,42/2013 - одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, бр.22/15) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019), израђен је предметни Урбанистички пројекат.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља План генералне регулације 4 у Лесковцу "ЦЕНТАР-ЈУГ" („Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14), којим се предвиђа обавезна израда Урбанистичког пројекта нове локације за вишепородично становање настала као урбана обнова у зони породичног становања.

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

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора да се за катастарске парцеле бр. 7280 и 7282 КО Лесковац, омогући законска процедура, у складу са важећим планским документом за добијање потребне документације ради изградње вишепородичног стамбеног објекта.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1.Обухват и границе разраде урбанистичког пројекта

Обухват Урбанистичког пројекта је лоциран у ширем центру града.

У обухвату су катастарске парцеле број 7280 и 7282 КО Лесковац. Површина обухвата износи 7а 31m².

Обухват се северном и западном страном наслања на изграђене парцеле на којима се налазе породично - стамбени објекти ниске спратности (Пр и/или Пр+1). На истоку се обухват наслања на улицу Партизанску. Са јужне стране се наслања на улицу Жике лића Жутог.

Од целе к.п.бр. 7282 КО Лесковац и већег дела к.п.бр. 7280 КО Лесковац формира се једна грађевинска парцела која задовољава параметре прописане у планском документу за градњу, те ће тако бити третиране у смислу овог Урбанистичког пројекта. Остатак к.п.бр. 7280 КО Лесковац издваја се за јавну површину, у складу са важећим планским документом.

2.2. Циљ израде урбанистичког пројекта

Уређењем простора према урбанистичко-архитектонском решењу овог пројекта простор се приводи намени урбаном обновом, у оквиру зоне породичног становања, зона А - мешовито становање, блок 3, према Плану генералне регулације 4 у Лесковцу - "Центар-југ".

У складу са развојним потребама и расположивим ресурсима простора потребно је наћи најбоље решење којим ће се дефинисати прецизни услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу, а у циљу стварања квалитетног простора у функционалном и амбијенталном смислу у оквиру обухвата.

2.3. Извод из Плана генералне регулације 4 - "Центар-југ" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14)

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4 - „ЦЕНТАР-ЈУГ“ обухвата блокове 25, 26, 27, 28, 35, 36, 37 и 38 у Лесковцу и према поставкама ГУП-а Лесковца 2010.-2020. година представља део просторно функционалне целине ПЦ -1 - ШИРИ ЦЕНТАР.

Целокупни обухват плана представља грађевинско подручје у оквиру кога се налазе катастарске парцеле конституисане у катастар непокретности и обухвата делове две катастарске општине: Лесковац и Мрштане.

Целокупна територија Плана подељена је на грађевинско земљиште - то је формирано насеље мешовите намене, пољопривредно земљиште (јужни део обухвата ППР-е) и водно земљиште. У границама грађевинског подручја ППР 4 Лесковца, претежна намена је породично становање различитих густина насељености и густина становања. Заступљене су јавне површине и јавни објекти, пословно привредни објекти, јавне зелене површине, социјална заштита, централни садржаји, школство, комунални садржаји, здравство, слободне неизградене површине, водно земљиште, коридор железничке пруге, мрежа инфраструктуре, као и објекти са значајним културно-историјским наслеђем, амбијенталним целинама и репрезентативним објектима.

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

Предметни простор припада зони А - мешовито становање, блок 3.

ЗОНА А:

Представља градско грађевинско земљиште у оквиру грађевинског подручја, чија намена је одређена планом вишег реда „Зона становања“ - породично и вишепородично становање са

пратећим компатибилним делатностима. Током развоја у протеклом периоду, „зона становања" прерасла је у „мешовиту зону са претежном наменом - становање" и представља типичан пример градске зоне са неповољном физичком структуром. Обухвата површину од 82,1 ha.

Постојећа и планирана плановима вишег реда саобраћајна структура, структура стамбених и нестамбених објеката, квалитет, степен и индекс изграђености целокупне физичке структуре, неизграђене површине грађевинског земљишта и остали наслеђени и планирани плановима вишег реда урбанистички параметри, утицали су на то да се предметна Зона подели на 22 блокова и 3 УФЦ (урбанистичке функционалне целине). Предложена концепција саобраћајног решења нам даје могућност да наведене урбанистичке функционалне целине назовемо Блоковима са ознакама 1,2,3.....22. Оваква подела омогућава ефикаснију и бржу реализацију урбанистичког плана.

Блок 3 - *Граница*: јужна регулациона линија ул. Млинске, источна граница је регулациона линија ул. Доситеља Обрадовића, северна граница је регулациона линија ул. Жике Илића Жутог и западна граница ул. Партизанске; *Земљиште*: грађевинско; *Намена*: породично становање, саобраћајне површине; *Изграђеност*: 100%; *Инфраструктура*: задовољавајући капацитети - постоје могућности проширења; *Површина*: $P = 1,6$ ha; *Планира се*: 1. унапређење становања (смањење индекса заузетости и повећање индекса изграђености - могуће вишепородично становање са повећањем спратности), 2. опремање Блока недостајућим садржајима, 3. надградња саобраћајне матрице и интегрисање у Зону и 4. уређење и опремање јавних површина; *Реализација*: ППР (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфичног" уређења дела простора, изградње објеката од општег значаја, објеката инфраструктуре, а нарочито изградње вишепородичних објеката тј. урбана обнова целог Блока и слично- потребно је да се ради ПДР или урбанистички пројекат).

Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Зона "А" - површина „мешовите зоне" где је претежно заступљено породично становање. На овом простору од 79h, заступљене су скоро све функције: мешовито становање, пословне, комуналне и централне делатности. По намени простор представља стечену обавезу на основу ГУП-а, на основу изграђене физичке структуре представља простор стечене физичке обавезе. Од изграђених компактних простора на подручју града, овај простор представља један од најбоље инфраструктурно опремљених површина.

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

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

Постојећи урбанистички параметри:

- $P = 133,89$ ha,

- $G_n = 75$ ст/ха,
- $I_{из} = 0,13$ (одговарајући параметар за „зоне куће за одмор” - Правилник "Службеном гласнику РС", бр. 50/2011 од 8.7.2011. године.)

Планирани максимални урбанистички параметри (стечена планска обавеза - ГУП-а Лесковца):

- $P = 133,89$ ха,

- $G_n = 200,00$ ст/ха (средња густина становања)

- $I_{из} =$ до 2,4 за новопланиране објекте,

до 3,2 у зони обнове и реконструкције,

до 4,2 у мешовитој и зони пословања

- $I_{за} =$ до 50 % за новопланиране објекте,

до 70% у мешовитој зони,

до 80% у зони обнове и реконструкције

Густина становања на нивоу ГУП-а представља темељни чинитељ детаљнијег разликовања начина градње стамбених подручја, а тиме и планирања саобраћајне и комуналне инфраструктуре. На нивоу ППР-е густина становања треба да буде полазни показатељ за прорачун очекиваног броја становника, а према чему се одређује површина зеленила, школе, вртичи, саобраћајна и комунална инфраструктура.

На простору ППР4, густина становања није добро избалансирана. Евидентирани су концентracије локација са максималним искоришћењем (ромско насеље) кефицијента изградњености а самим тим и до велике густине блока или више блокова (нарочито оних који су локацијски популарни). Грађене су мање стамбене јединице на парцели са високим индексом искоришћености (ромско насеље и до 100% искоришћености и неки стари делови стамбених насеља чији индекс искоришћености прелази и 80%) доводе велике густине. Више таквих парцела у једном блоку доводи до низа других урбаних проблема. Густина насељености у границама ППР-е је различита и креће се од 65 ст/ха до 250ст/ха - средња за цело подручје плана је 75ст/ха.

ГУП-ом је прецизиран појам густине и његов ниво - максималних 200 ст/ха за зону „Б” шири градски центар коме припада предметни план.

Избалансирана средња вредност густине постиже се вечом густином изградње односно повећањем $I_{из}$ (индекса изградњености) и смањењем индекса заузетости (тамо где је параметар прекорачио дозвољене вредности) - вишепородичне зграде, блоковски начин изградње а мање породични самостојећи објекти мале спратности.

Исказани показатељи густине становања одређују спратност, а тиме и могуће типологије стамбене изградње.

Лесковац јесте насеље који је као град утврђен законом.

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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по зонама, урбанистичким функционалним целинама и подцелинама.

Правила се примењују:

-за директно спровођење - издавање Локацијских услова.

-за израду Урбанистичких пројеката

-као смерницу за израду Планова детаљне регулације.

Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:

Намена објеката и простора

-*основна намена* - према карти намена површина

-*компатибилне намене* /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

-*није дозвољена намена објеката* који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

-слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;

-у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и

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

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

-У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку.

-У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано).

-За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове.

-Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију

-при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију,

грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели. Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

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

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,2 m а мах 1,2 m од најниже коте терена уз објекат. Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

-обезбедити потребан број паркинг места на парцели,

-није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

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

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Услови за формирање нових грађевинских парцела за изградњу вишепородичних стамбених објеката, укрупњавањем постојећих породичних грађевинских парцела или тоталном реконструкцијом дела или целог Блока:

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

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

Планирани максимални урбанистички параметри (стечена планска обавеза - ППР града Лесковца):

-Гн = 200,00 ст/ха (средња густина становања)

-Ииз= до 2,4 за новопланиране објекте (неизграђено грађевинско земљиште)

до 3,2 у зони обнове и реконструкције,

до 4,2 у мешовитој и зони пословања

-Иза= до 50 % за новопланиране објекте (неизграђено грађевинско земљиште)

до 70% у мешовитој зони,

до 80% у зони обнове и реконструкције

На простору Зоне А, густина становања није добро избалансирана. Евидентиране су концентracије локација са максималним искоришћењем (ромско насеље) кефицијента изграђености а самим тим и до велике густине блока или више блокова (нарочито оних који су локацијски популарни). Грађене су мање стамбене јединице на парцели са високим индексом искоришћености (ромско насеље и до 100% искоришћености и неки стари делови стамбених насеља чији индекс искоришћености прелази и 80%) . Више таквих парцела у једном блоку доводи до низа других урбаних проблема. Густина насељености у границама ППР-е је различита и креће се од 65 ст/ха до 250ст/ха - средња за цело подручје плана је 75ст/ха.

ГУП-ом је прецизиран појам максималне средње густине - 200 ст/ха за зону „Б" шири градски центар коме и припада предметни план.

Избалансирана средња вредност густине постиже се већом густином изградње односно повећањем Ииз (индекса изграђености) и смањењем индекса заузетости (тамо где је параметар прекорачио дозвољене вредности) - вишепородичне зграде, блоковски начин изградње, **а мање породични самостојећи објекти мале спратности.**

Исказани показатељи густине становања одредују спратност, а тиме и могуће типологије стамбене изградње.

Да би се, у наведеним Блоковима предметне Зоне, постигла избалансирана средња вредност густине изградње („урбана трансформација"), потребно је да се Блокови, где је заступљена изградња чисто породичног становања, трансформишу у Блокове мешовите изградње са претежном наменом - вишепородично становање.

За новопланиране површине и објекте формиране тоталном реконструкцијом дела Блока или целог Блока, урбанистички параметри су следећи:

Грађевинска парцела у овој зони може да се намени и за чисто пословање и то из области трговине на мало, угоститељства, здравствене и социјалне заштите, културне и друштвене активности општег карактера.

Оптимальна спратност вишепородичног стамбеног објекта је По+П+4+Пк, *максимална* По+П+8 (максимална спратност важи само у случају трансформације на нивоу грађевинског блока). **Производне делатности у овој зони се не могу дозволити.**

Напред наведене вредности се могу постићи формирањем УФЦ-а у оквир једног Блока или у оквиру граница целог Блока. То подразумева „спајање више грађевинских парцела породичне изградње у једну" односно стварање урбанистичких услова за изградњу више од једног вишепородичног објекта.

Напред наведени урбанистички параметри омогућују инвеститорима оптималне услове изградње, а граду избалансирану средњу вредност густине становања. За овакав начин изградње *обавезна је израда „Урбанистичког пројекта"*.

На површинама наведених Блокова, дозвољена је изградња вишепородичних објеката у виду „изолованих ВП објеката" у Зони породичне изградње. Код ове врсте изградње урбанистички

параметри су строжији, а инвеститорима мање исплативи односно немају економску оправданост.

Исказани параметри су преузети, као планска обавеза из ГУП-а:

Минимална површина парцеле за вишепородично становање је 600m².

Минимална површина парцеле за вишепородично становање са пословањем је 800m².

Минимални урбанистички параметри за вишепородично становање у зонама урбане трансформације - у оквиру границе Плана предвиђен је овакав тип изградње за "станове социјалног становања" -УФЦ А4

-површина парцеле..... мин. 600 m² мин. Ии=1,2 Из=40%

површина парцеле..... мин. 1000 m² мин. Ии=2,2 Из=40%

површина парцеле..... мин. 2000 m² мин. Ии=3,5 Из= 50%

Максимална спратност По+П+8 (максимална спратност важи само у случају трансформације на нивоу грађевинског блока).

Минимална ширина фронта парцеле:

-за слободностојеће стамбене објекте.....20,00m

-за објекте у прекинутом низу.....15,00m

Најмања дозвољена удаљеност стамбених објеката међусобно и од граница парцела
Међусобна удаљеност

Минимална међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката, осим у низу је 5,0m.

Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4,0m.

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи Ви висине вишег објекта.

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

Удаљеност од границе парцеле

Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, минимално удаљење од границе суседне парцеле износи 1/3 висине објеката, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката које је прописано.

Вишепородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Стамбени, пословно стамбени (пословање у приземљу) за вишепородичне објекте

На грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта - гаража са обезбеђивањем минимално гаражних места броја у односу на број станова планираних у главном објекту. Услови за изградњу помоћног објекта-гаража не морају да се обезбеде уколико се у оквиру сутеренске или приземне етажне главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила мин. броја у односу на број планираних станова.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. Постојеће стање

На предметним парцелама су изграђени породично-стамбено и помоћни објекти ниске спратности (приземље или приземље+спрат). Сви објекти у обухвату Урбанистичког пројекта су планирани за рушење.

Парцеле су имале колско-пешаке прилазе са Улице Жике Илића Жутог.

3.2 Планирани објекти, намена простора, уређење комплекса и услови изградње

3.2.1.Образложење образовања грађевинске парцеле

Обухват чине к.п.бр. 7280 и 7282 КО Лесковац. Површина обухвата износи 7а 31m². Графички приказ бр. 8 - "Планирана парцелација" садржи податке о новоформираним парцелама и податке о катастарским међама које се задржавају. Табеларни преглед површина:

Постојеће стање

Катастарска парцела бр.	Катастарска општина	Намена	Површина ха а m ²
7280	Лесковац	породично становање	00 05 31
7282			00 02 00
УКУПНО			00 07 31

Планирано стање

Грађевинска парцела	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина ха а m ²
П1	Лесковац	вишепородично становање	00 06 78
Земљиште јавне намене	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина ха а m ²

П2	Лесковац	саобраћајна површина	00 00 53
УКУПНО			00 07 31

Напомена: Дефинитивне координате преломних тачака, као и тачна површина парцеле биће одређена у Пројекту геодетског обележавања или у Елабопрату геодетских радова, који ће се накнадно радити.

Планираном парцелацијом формира се грађевинска парцела земљишта остале намене на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта. Изградња је могућа у урбаном обновом породичног у вишепородично становање, израдом Урбанистичког пројекта. Парцела је оријентисана према земљишту јавне намене - Улицама партизанска и Жике ллића Жутог. Површина новоформиране грађевинске парцеле дата је горњој табели.

3.2.2. Намена

Предметни простор је планиран да се рашчисти (рушење постојећег објекта), па не постоје ограничења за организацију планираних садржаја. Услов је унапређење амбијенталних карактеристика ширег и ужег подручја уз обезбеђење функционисања предвиђених садржаја планирањем одговарајуће инфраструктуре и водећи рачуна о условима заштите животне средине.

Постојећа намена у зони А, блоку 3 је породично становање. Планом генералне регулације дата је могућност урбане обнове из породичног у вишепородично становање. Стога је на планираној грађевинској парцели предвиђена изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс. У свим надземним етажама планиран је стамбени простор (укупно 24 стамбених јединица), док је у подземној етажи - подруму обезбеђен простор за гаражирање возила и за смештај техничких просторија.

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

1. функционално организовање садржаја,
2. уклапање објекта и садржаја у окружење у смислу увезивања функција,
3. поштовање потребних санитарно-техничких услова,
4. обезбеђивање квалитетних саобраћајно-манипулативних токова и повезивање на

саобраћајну мрежу и

5. обезбеђивање инфраструктурне опремљености (водовод, канализација, електроенергетска и телекомуникациона мрежа), како би се створили потребни предуслови за несметани развој планираних садржаја.

Партерно уређење дефинисано је: колским и пешачким приступом, местима за паркирање моторних возила, зеленим површинама и местом за одлагање отпада. Прилаз грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са јужне и источне стране. Пешачки приступи за улаз у приземни део планираног објекта (три стамбене јединице) су планирани са јужне

стране објекта. Улаз у стамбени део планираног објекта (са све остале надземне етажне) је са источне стране. Предвиђен је један колско- пешачки прилаз грађевинској парцели са источне стране - са Улице партизанске, док су један колски (за једно паркинг место) и један пешачки прилаз грађевинској парцели са јужне стране - са Улице Жике Илића Жутог. Саобраћајне површине су колски и пешачки простори, за кретање и паркирање моторних возила и пешачке стазе. Површина за кретање возила унутар грађевинске парцеле има одговарајућу ширине на којој треба да се одвија саобраћај путничких возила. За попловавање пешачких стаза препорука је да се користе квалитетни и атестирани материјали, као што су гранитне коцке са различитим начином обраде или бехатоном у комбинацији са растер плочама. Одводњавање пешачких стаза потребно је да буде према травнатим површинама. Зеленило треба да подржи предметни простор и да прати планиране објекте. У североисточном делу грађевинске парцеле, наслањајући се на Улицу партизанску, предвиђено је место за контејнере.

3.2.3. Опис планираних објеката

Планира се:

- изградни вишепородичног стамбеног објекта. те је у складу са тим:

-категија: В,

-намена објекта: вишепородични стамбени објекат,

-спратност По+П+4+Пс,

-планирана нето површина је $2461.58m^2$,

-планирана бруто површина је $2860.09m^2$,

-планирана БРГП је $2166.39m^2$.

3.2.4. Регулација и нивелација

Регулациона линија је преузета из Плана генералне регулације, и њу представља источна и јужна међна линија грађевинске парцеле.

Грађевинска линија је такође преузета из планског документа и поклапа се са регулационом линијом Улице партизанске, док је у односу на регулациону линију Улице Жике Илића Жутог, грађевинска линија удаљена 3,00m. Урбанистичким пројектом, планом дефинисана грађевинска линија, је у потпуности испоштована.

Пристапачност и проточност простора остварени су чистим и логичним везама саобраћајница и пешачких коридора у оквиру предметног простора.

Спратност новопланираног објекта дефинисана је бројем надземних етажа, и у овом обухвату одређена је на максимално шест надземних етажа (приземље + четири спрата + повучени спрат). Све надземне етажне су планиране за становање.

За нулту кота терена ($\pm 0,00$), усвојена је средња висинска кота са северне стране планираног објекта, код колско-пешачког улаза на грађевинску парцелу - апсолутна кота је +228,28 (кота се поклапа са котом западног тротара улице Партизанске испред планираног објекта). Укупна висина објекта у највишој тачки - кота назитка равног крова је +18,50m (+246,78) у

односу на усвојену референтну коту терена $\pm 0,00$ (+228,28). Терен на коме је планирана изградња је приближно раван.

Нивелационо решење у оквиру грађевинске парцеле условљено је висинским kotaма терена на предметном простору, kotaма постојећих саобраћајница 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 Улица партизанска и Жике Илића Жутог не ограђује, док према ободним парцелама постоји могућност ограђивања у складу са важећим прописима и правилима из важећег планског документа. Паркирање је дефинисано у оквиру предметне парцеле, планирањем потребног броја паркинг места (у подземној етажи и у партеру).

Објекат је пројектован тако да су све тачке на њему удаљене су од међе више од $1/3$, а од суседног објекта са северне стране више од $1/2$ висине на којој се налазе, тако да су ова минимална растојања дефинисана планским документом у потпуности испоштована.

Висина венца објекта изнад четвртог спрата је 16.20m, а најмање растојање од међе са северне стране 5.40m, што износи $1/3$ висине венца. Укупна висина објекта (са повученим спратом) је 18.50m, а минимално растојање повученог спрата од међе 6.28m, тако да је и у овом случају испуњен услов од минимим $1/3$ висине (6.17m).

Када је у питању растојање од суседних објеката, минимално растојање најистуреније тачке објекта од суседног објекта на кп бр. 7281 је 8.15m, и износи више од $1/2$ висине тог дела објекта (16.20m). Минимално растојање повученог спрата од наведеног суседног објекта, у делу степеништа, износи 8.92m, што је мање од $1/2$ његове укупне висине (18.5m). Међутим, у том делу је габарит објекта преломљен, тако да је тачка прелома основне фасадне равни на висини од 16.45m, а њено растојање од 8.92m од суседног објекта испуњава услов од минимум $1/2$ висине. Од ове тачке фасадна раван се под косином повлачи од међе. Најмање растојање врха ове фасадне равни, који је на висини од 18.50m, од суседног објекта износи 9.57m, што је више од $1/2$ висине (9.25m).

Регулационо и нивелационо решење локације, са свим потребним елементима техничке регулације, приказано је на графичким прилозима: 5 - Ситуационо-нивелациони план са основом приземља и 6 - Ситуационо-нивелациони план са основом крова.

3.2.5. Приступ локацији

Услове за пројектовање и прикључење прибављени су од ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац", Трг револуције 45, IV спрат, 16000 Лесковац, заведени под бројем 1743/22 од 22.06.2022. године, у којима је прописано:

Грађевинска парцела је се са две стране наслања на саобраћајну површину - јавни пут и то:

- са источне стране грађевинске парцеле је Улица партизанска, саобраћајница секундарне саобраћајне мреже, чија се грађевинска парцела у овом делу формира од целе к.п.бр. 7279 КО Лесковац и мањег, источног дела к.п. бр. 7280 КО Лесковац и дефинисана је осовинским координатним тачкама број 7 (у раскрсници са Улицом млинском) и 44 и 45 (у раскрсници са Улицом Жике Илића Жутог). Планским документом планирани габарит улице је промелзив због променљиве ширине обостраних тротоара, док је коловоз ширине 6,00m. У фактичком стању, улица је изведена у мерама и границама к.п.бр. 7279 КО Лесковац, са коловозом од асфлата, минималне ширине 5,70m и обостраним тротоаром променљиве ширине (на неким деловима од бетона, на неким са ниским растињем);
- са јужне стране грађевинске парцеле је Улица Жике Илића Жутог, саобраћајница секундарне саобраћајне мреже, која је изведена у мерама и границама к.п.бр. 7265 КО Лесковац. Планским документом габарит улице се задржава у мерама и границама ове парцеле (габарит је промелзив због променљиве ширине обостраних тротоара, док је коловоз ширине 6,00m) и дефинисан је осовинским координатним тачкама број 44 и 45 (у раскрсници са Улицом партизанском) и 43 (у раскрсници са Улицом Пана Ђукића).

У фактичком стању, улица је изведена у мерама и границама к.п.бр. 7265 КО Лесковац, са коловозом од асфлата, ширине 6,00m и обостраним бетонским тротоаром променљиве ширине.

Услови за пројектовање и прикључење:

- један колско-пешачки прилаз парцели на Улицу партизанску са источне стране грађевинске парцеле (положај како је приказан у Идејном решењу), чија је максимална ширина прилаза на месту повезивања на јавни пут 5,00m (планирати да буде без засецања тротоара и без упуштања ивичњака). Прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака;
- један колски прилаз, ширине 2,50m, за паркинг место у партеру и један пешачки прилаз, чији је централни положај, ширине 2,00m, на Улицу Жике Илића Жутог са јужне стране грађевинске парцеле. Планирани колски прилаз потребно је да буде без засецања тротоара и без упуштања ивичњака, а како сече пешачки ток, потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака. Остале улазе у објекат са јужне стране остварити са парцеле (са пешачких комуникација које се формирају на грађевинској парцели).

-Решење прилаза мора бити у складу са следећим: обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја безбедност одвијања саобраћаја на јавном путу.

-Како се паркирање путничких возила планира у подземној гаражи и у партеру, потребно је обезбедити сигнализацију (споља и унутар подземне гараже) и потпуну контролу улаза и излаза, из безбедности разлога.

-За остали елементе пројектовања подземне гараже (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), применити важеће нормативе стандарде којих се пројектант (инвеститор) мора придржавати.

-Пешачке површине, у граници Урбанистичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.), са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила (јасно дефинисати кретање пешака).

Услове који је прописало ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац" су испоштовани у потпуности.

3.2.6. Начин паркирања

Такође, у условима за пројектовање и прикључење који су прибављени од ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац", Трг револуције 45, IV спрат, 16000 Лесковац, и заведени под бројем 1743/22 од 22.06.2022. године, прописано је:

Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити према нормативу који је дат у важећем планском документу.

Како плански документ не садржи нормативе за потребан број паркинг места који се односе на намену становање, потребно је применити нормативе прописане у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС", бр.22/15).

Услове који је прописало ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац" су испоштовани у потпуности, те је паркирање обезбеђено у партеру грађевинске парцеле и у подземној етажи планираног објекта. Укупан број паркинг места је 24.

У партеру су обезбеђена укупно 6 паркинг места димензија 2,30m x 4,80m. Остала паркинг места, деветнаест (19), су обезбеђена у подземној гаражи, од чега су два (2) паркинг места предвиђена за паркирање аутомобила која користе особе са инвалидитетом, 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) и величина ових паркинг места је 5,90x5,00m, у складу са важећим правилником. До паркинг места у подземној гаражи се долази рампом која пад има 12%, и која је потребно да буде са контролисаним улазом и излазом.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

4.1. Табеларни приказ намена површина у обухвату урбанистичког пројекта

намена ПГР		планирана намена урбанистичким пројектом	П (m ²)
1	породично становање	земљиште остале немане вишепородично становање	678
2	саобраћајница	земљиште јавне намене - саобраћајна површина	53
			731

4.2. Таблица површина

објекат	брuto површина надземно	брuto површина	нето површина	површина под објектом	
1	вишепородични стамбени објекат	2166.39	2860.09	2461.58	392.87
УКУПНО:		2166.39	2860.09	2461.58	392.87

4.3. Прорачун броја паркинг места

објекат	број стамбених јединица	норма за паркирање	број п.м.	
3	стамбена површина	24	1 п.м. на један стан	24

УКУПНО ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА:	24
ПРЕДВИЂЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ:	24

4.4. Урбанистички параметри за новоформирану грађевинску парцелу

површина новоформиране грађевинске парцеле (m ²)	678
индекс заузетости	
површина под објектом	392.87
индекс заузетости остварен планираном изградњом (%)	57.95
индекс заузетости дозвољен планским документом (%)	80
индекс изграђености	
брuto развијена грађевинска површина планираног објекта	2166.39
индекс изграђености остварен планираном изградњом	3.19
индекс изграђености дозвољен планским документом	3.20

површина под зеленилом (m ²)	78
процент зелених површина (%)	11.50

4.5. Процент зелених површина

Према важечем планском документу није прописан минимални процент зелених површина за зону вишепородичног становања.

У оквиру обухвата Урбанистичког пројекта након реализације, процент зелених површина износиће 11,50%.

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

5.1. Организација простора

Просторна организација се заснива на успостављању обликовног и функционалног реда у оквиру предметног простора у складу са његовим просторним могућностима, а све у циљу обезбеђења несметаног функционисања.

Имајући у виду морфологију терена, суседне објекте, као и саму локацију која је у ширем центру града, организација простора је постављена тако да се што боље искористе све погодност локације.

5.2. Уређење слободних и зелених површина

Партерно решење уређења слободних површина се надовезује на ситуационо решење, у вези је са положајем објекта, колским прилазом парцели и паркингом на парцели.

Читав простор предметне локације је опредељен за намену - вишепородично становање у оквиру које ће у складу са положајем у односу на окружење дефинисати типологија и организација зеленила које ће подржати предметни простор. Новопланирано зеленило треба да прати планиране објекте у обухвату Урбанистичког пројекта. Распоред и организација зеленила су дати оријентационо. Циљ је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету грађевинске парцеле. Основне смернице: употреба биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтевима. Код избора садног материјала морају се испоштовати следећи услови: користити биљне врсте отпорне на еколошке услове средине, које су у складу са композиционим и функционалним захтевима простора, саднице морају бити здраве, расаднички правилно однеговане, стандардних димензија, са бусеном, одабир садница треба да одговара намени и функцији која се од зелене површине очекује, да је из припадајуће асоцијације, а препоручује се и употреба врста које су се до сада добро показале у датој средини.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, бр. 2460800-Д.10.02-198636/2 од 29.07.2022. године, огранак Лесковац, њихов бр. 2460800-Д.10.02-198636-22 од 28.07.2022. године. Овим условима, дато је:

Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу, констатовано је да је потребно извршити реконструкцију постојеће ТС 10/0,4kV "Млинска 2" шифра 753, како би се стекли услови. Реконструкција се односи на замену постојећег енергетског трансформатора од 630kVA новим енергетским трансформатором снаге 1000kVA, замена постојећег НН разводног блока са 8 извода, новим НН разводним блоком са 12 извода, димезионисан у складу са називном снагом ЕТ од 1000kVA и електромонтажа радова.

Место везивања прикључка планираног објекта је НН разводни блок - две нове осигурачке летве. Прикључак извести са два подземна кабла типа ППОО-А 4x240mm².

Поменуте каблове треба положити до ДКПК_{1,2} на фасади објекта, и даље до МРО_{1,2} у улазном холу објекта.

Са десне стране ДКПК_{1,2} поставити и повезати по систему улаз-излаз КПК за противпожарни прикључак, преко кога ће се напајати лифт и панично осветљење (по избору пројектанта) и даље до МРО_{III} у улазном холу објекта.

МРО_{1,2,III} треба да садржи опрему са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима. Место прикључења захтеваних функционалних јединица је мерни орман иза мерног уређаја.

6.2. Телекомуникациона мрежа

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према условима "ТЕЛЕКОМ СРБИЈЕ" а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, број Д211-196773/3-2022 од 30.05.2022. године који прописују:

-Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;

-У зони извођења радова на изградњи објекта, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу;

-Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

-Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“, Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;

-Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи "Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката ("Службени гласник РС", бр.16/2012") (у даљем тексту Правилник);

-Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;

-Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);

-У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. Београд надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја).

-Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе - локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да промене пријави и затражи измену услова. Уколико предметни радови условљавају измештање постојећих ТК објеката, онда важи:

-Уколико предметна изградња објекта условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србије ће овласти Инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће регулисати Уговором;

-Извод из пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката Телеком Србија, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката телеком Србија треба доставити обрађивачу услова ради верификације;

-Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката/ каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима. Обавеза инвеститора је и да, уколико за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте регулише за

будеће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација Телекома Србија, пре почетка изградње;

-Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови;

-Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Телекома Србије;

-Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је Телеком Србија дао своју сагласност. за не поступање по наведеним условима Инвеститор радова сноси пуну одговорност;

-Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђивању постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати Телекому Србије, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, ул. Вождова бр. 11, у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон);

-Телеком Србија ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора на радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Телекома Србије;

-По завршетку радова Инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести Телеком Србија да су радови на изградњи овог објекта завршени;

-По завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститора је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду РГЗ-а о извршеном геодетском снимању водова, посатке о представнику Инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије;

-Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Зговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписанин Записник.

На основу приложене документације констатовано да на самом обухвату постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија, а што је приказано на графичком прилогу. Обзиром да се постојећи ТК објекти (прикључни ПС стубићи на спољној фасади постојећих стамбеног објекта (један на к.п. бр. 7282 КО Лесковац и два на к.п. бр. 7280 КО Лесковац) и постојеће ТК каблове положене до наведених прикључних ПС стубића (приказани су на ситуацији која је приложена уз Услове), налазе у зони захвата радова на наведеној катастарској парцели, Инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 14 (четрнаест) дана пре почетка извођења радова на припреми терена за изградњу планираног стамбеног објекта, званичним дописом обавести предузеће „Телеком Србија“ а.д, Службу за мрежне операције Ниш-каблови, улица Књажевачка број 103, ради демонтирања постојећих ТК каблова и ПС стубића који су у власништву предузећа „Телеком Србија“ а.д. У допису

навести број и датум издавања услова за израду техничке документације које је издало предузеће „Телеком Србија“ а.д. Такође упозоравамо на постојање извода типа СИТО ознаке „P1 28-37“ односно оптичког наставка ознаке 2.262”, који се налазе близу југозападног угла обухвата, тј. на делу који је предвиђен за колски улаз па могу представљати сметњу саобраћају. Стога је изузетно битно да се очува физички интегритет и функционалност наведених елемената ТК мреже Телекома Србија, те се захтева предузимање свих мера предострожности којима би се спречило њихово оштећење или уништење, а уколико је потребно да се изврши измештање, то урадити на основу одредаба ових Улова и Правилника (тачка 5. Улова), при чему трошкови измештања иду на терет Инвеститора.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза Инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома а према моделима о пословно техничкој сарадњиса инвеститорима.

Телеком Србија предлаже прикључење на своју оптичку мрежу изграђену у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа). Пренос сигнала до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката, што уз стандардне телефонске услуге омогућава и широкопојасне услуге високог протока: интернет, телевизију, WiFi, видео надзор и друге.

Оптичка приступна мрежа

За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је изградити унутрашње ИТ/ТК инсталације, на следећи начин:

-Унутар станова планирати Ф/УТП каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММК (мултимедијалне кутије) не пређе 90m;

-Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у стану, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стан или нпр. у (дневној) соби у близини планираногТВ уређаја и рачунара;

На планираном месту завршетка оптичког кабла у стану предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање УТП каблова) и активна опрема (модем, рутер, ОНТ) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку крозидове унутар станова, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММК буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ОНТ) и уређаја корисника (мобилни телефон, лаптоп, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити

активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V;

У приземљу или у подрумској просторији зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са оптичком мрежом Телекома Србија. ОДО орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1m до 1,2m од пода;

У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта, као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ОДО орман мора да буде такав да ОДО буде приступачан радницима који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима;

-Ради обезбеђења континуитета положених цеви, због провлачења оптичких каблова од ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије (ОСК), димензија 430x300x200mm (ВxШxД).

-Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови односно место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до сваког стана. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника Ø16mm до корисничке мултимедијалне кутије у стану;

Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150mm;

За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање Ø36mm, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

Тачка прикључења на ТК мрежу Телекома Србија дефинише се у односу на постојећу изграђену ГПОН мрежу, односно од југозападног угла обухвата (тј. к.п. бр. 7282 КО Лесковац) до које ће Телеком Србија доћи са својом ГПОН мрежом полагањем оптичког кабла од оптичке спојнице "Н 2.2д2" ка парцели. Инвеститор од југо-западног угла треба да почне ископ рова (0,4x0,8m - ширина x дубина) ка улазу у објекат. У ископани ров положити две ТК цеви Ø40 (проходне целом дужином без тачке прекида). Канализација се наставља из ТК цеви у увод у објекат, потом прелази у инсталацију зграде (негориво ребрасто цево или каналице) и тако доспева до ОДО-а. Најбоље је да се оваква канализација уради током изградње објекта, па је наша препорука да се тада Инвеститор обрати Телекому Србија због договора и сарадње;

-Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију коју ће изградити Инвеститор;

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

6.3. Топлификација објекта

Предметни објекат није предвиђен за прикључење на даљински систем грејања.

6.4. Гасификација објекта

Предметни објекти нису предвиђени за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу.
НАПОМЕНА: Објекат ће се грејати употребом електричне енергије.

6.5. Водоводна мрежа

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 49/20202 (3520/1) од 20.05.2022. године, захтева се:

У Улици Жике Илића постоји изграђена водоводна мрежа профила ХДПЕ Ø110 на коју се може остварити прикључак за стамбени објекат спратности По+П+4+Пс.

У водомерној шахти предвидети главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерну шахту предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за читавање водомера (ако је могуће у зеленој површини). На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца.

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

Фактурисање воде за сваки стан посебно, вршиће се према потрошњи воде на индивидуалном водомеру укључујући и разлику измерене количине воде на главном водомеру за стамбени део објекта и индивидуалних водомера пропорционално потрошњи тзв, растур воде.

За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се Инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи.

6.6. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 49/20202 (3520/1) од 20.05.2022. године, захтева се:

У Улици Жике Илића постоји изграђена канализациона мрежа профила КЦ Ø400 на коју се може остварити прикључак за објекат спратности По+П+4+Пс. Ревизиону шахту предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

Ради заштите објеката од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја које чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице. Изузетно Предузеће може писмено одобрити прикључење објеката чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе инсталације.

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати уградњом травнате решетке (растер) са 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 веће количине воде. Ово се постиже повећаним празнинама унутар самог материјала у односу на стандардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У фази пројектовања објеката високоградње, уколико то захтева пројектант конструкције, потребна је израда елабората геомеханичких испитивања тла за конкретну локацију градње.

Приликом пројектовања нових објеката обавезно је пројекте конструкције израдити према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине VII-VIII степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 475 година.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру заштите животне средине сагледаће се утицаји на квалитет животне средине као и неопходни услови и мере приликом планиране изградње објекта, а касније и у периоду експлоатације објекта.

Планирани нови објекат мора бити изграђен у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објекту, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (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.

За планирани објекат не подноси се Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину. Пројекти нису на листи за који се може захтевати студија о процени утицаја на животну средину, у складу са Уредбом 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).

8.1. Начин евакуације отпада са парцеле

Сакупљање отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима запремине $1,10\text{m}^3$. За сакупљање комуналног отпада код становања број типизираних контејнера запремине $1,10\text{m}^3$ се одређује по усвојеном нормативу, један контејнер запремине $1,10\text{m}^3$ за 15 домаћинстава (станава) за пражњење једном недељно. За 24 домаћинстава пројектована су два контејнера.

Простор за контејнере за отпад приказан је на графичким прилозима Урбанистичког пројекта, и предвиђа простор за смештај два контејнера.

8.2. Мере заштите од пожара

Приликом пројектовања објеката и инсталација у потпуности се придржавати законске регулативе, одговарајућих техничких правилника, прописа, стандарда и техничких препорука из предметне области.

Приликом пројектовања и извођења радова на изградњи објекта, који се ради 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. планирају приступни путеви и пролази за ватрогасна кола до објекта;
5. омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

8.3. Остале мере заштите

8.3.1. Мере за неометено кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама

При пројектовању објекта применити законом предвиђене мере и решења која омогућавају инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у објекат, а у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

8.3.2. Мере енергетске ефикасности

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

издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", број 69/2012).

8.3.3. 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.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметној локацији, као и у непосредном окружењу 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.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Коначни габарити објекта, површина (брuto и нето), висина објекта, као и унутрашњи распоред и организација простора, дефинисаће се Идејним решењима за поступак издавања локацијских услова, а све у оквиру планом дефинисаних правила уређења и грађења.

Изградња објекта је планирана у једној фази.

Идејно решење за предметни објекат спаковано је као посебан елаборат, и садржи и технички опис објекта чија се реконструкција и доградња објекта планира.

11. 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.

Потврдивање и надзор над спровођењем пројекта вршиће Градска управа града Лесковац - Одељење за урбанизам - орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.

IX. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **57,95%**

X. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **3,19**

XI. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 19 паркинг места у подземној гаражи и 5ПМ у партеру – укупно 24 ПМ

XII. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту: **По+П+4+Пс** (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат)

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

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

XV. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 24 станова.

XVI. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту

XVII. БРУТО ПОВРШИНА:

-Укупна бруто површина подрума:	639,40m ²
-Укупна бруто површина приземља:	299,33m ²
-Укупна бруто површина првог спрата:	392,88m ²
-Укупна бруто површина другог спрата:	392,88m ²
-Укупна бруто површина трећег спрата:	392,88m ²

-Укупна бруто површина четвртог спрата: 392,88m²

-Укупна бруто површина повученог спрата: 349,84m²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА: 2.860,09m²

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

XIX. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XX. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXI. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXII. КРОВ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

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

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

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

XXVI. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 11,50%

XXVII. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Цео објекат

XVIII. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални

XXIX. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXX. МЕРЕ ЗАШТИТЕ: Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле

XXXI. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: У фази пројектовања објеката уколико то захтева пројектант конструкције израђује се елаборат геомеханичких испитивања тла и у том случају исти је потребно приложити уз пројекат за грађевинску дозволу

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

XXIII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

XXIV. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XXXV. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

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

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 128/2022 од 06.12.2022.год., бр. обј. процедуре РОП-37132 (*прибављени у склопу ЦЕОП-а у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем*);

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2460800-Д.10.02.-525038/3-22 од 22.12.2022. год. *(прибављени у склопу ЦЕОП-а у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем);*
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА: Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-196773/3-2022 од 30.05.2022.год. *(саставни део урбанистичког пројекта);*
- ЛП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, бр. 1743/22 од 22.06.2022.год. *(саставни део урбанистичког пројекта);*
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Услови у погледу мера заштите од пожара 09.18. бр. 217-20169/22 од 08.12.2022.год., ROP-LES-3712-LOC-1-HPAP-5/2022 *(прибављени у склопу ЦЕОП-а у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем);*

XXVI. 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 изградити 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 изградити 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).

СХVII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од јула 2022.год., урађено од стране Creative.DVA, ул. Париске Комунае 4, Ниш;
 0. Главна свеска, бр. 005/22-ИДР/0;
 1. Пројекат архитектуре, бр. 005/22-ИДР/1;
- Графички прилози идејног решења у .dwg формату;
- Одговорно лице пројектанта: Војислав Николић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Катарина Медар, маст. инж. арх., лиценца бр. 210A03420.

XVIII. 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.

XXIX. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ:

- ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА;

- УГОВОР О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЗАКЉУЧЕН

СА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈОМ СРБИЈЕ, ОГРАНКОМ

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ;

- ЕЛАБОРАТ ОБЕЗБЕЂЕЊА ИСКОПА ТЕМЕЉНЕ ЈАМЕ И СУСЕДНИХ

ОБЈЕКТА.

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

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

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

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

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

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради **пројекта за грађевинску дозволу** у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

XL. 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.

XLI. 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:

$$2.860,09\text{m}^2 \times 100 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{286.009,00 \text{ дин.}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-37132-LOC-1/2022.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за издавање локацијских услова

Александар Младеновић, маст. грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-37132-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-297/22-02

Датум: 16.01.2023.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву "BM INVEST GROUP" д.о.о. Лесковац, ул. Учитеља Јосифа 1/3, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Ивана Костића из Ниша, ул. Булевар Немањића 87/48, 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), План генералне регулације 4 – „Центар – југ“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14) и Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр. 7280 и 7282 КО Лесковац (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-393/22-02 од 10.11.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс,
у улици Жика Илић Жути, Лесковац, на КП бр. 7280 и 7282 КО Лесковац**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Генерално пуномоћје од 14.11.2022.год.;
- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-393/22-02 од 10.11.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам;
- Идејно решење од јула 2022.год., урађено од стране Creative.DVA, ул. Париске Комуне 4, Ниш;

0. Главна свеска, бр. 005/22-ИДР/0;

1. Пројекат архитектуре, бр. 005/22-ИДР/1;

- Графички прилози идејног решења у .dwg формату;
- Одговорно лице пројектанта: Војислав Николић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Катарина Медар, маст. инж. арх., лиценца бр. 210А03420;
- Катастарско-топографски план у .pdf формату, урађен од стране бироа за геодетске послове „ГЕО-ЈОВИЋ ПР“ Лесковац;
- Поднесак са појашњењем ПБРГ потписан од стране одговорног пројектанта Катарине Медар, маст. инж. арх. , бр. лиценце 210А03420.

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. 952-04-065-24522/2022 од 25.11.2022.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-629/2022 од 25.11.2022.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање.

I. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕКТА, ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ: Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале (приложен у предмету ROP-LES-37132-LOC-1/2022, заводни бр. 353-297/22-02.

У склопу преузетог документа "*Претрага по броју парцеле*" од 05.01.2023.год., површине катастарских парцела су следеће:

7280 КО Лесковац - П=531,00m²;

7282 КО Лесковац - П=200,00m²;

Укупно: 731,00 m²

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

Површина новоформиране грађевинске парцеле је 678,00 m².

Сходно члану 10. став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ СПРОВЕСТИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.

III. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: Сходно чл. 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) **обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела у складу са законом.**

IV. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА: У свему према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране бироа за геодетске послове „ГЕО-ЈОВИЋ ПР“ Лесковац.

V. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: Предвиђено је уклањање свих постојећих објеката који су приказани на приложеном катастарско-топографском плану. **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ОБЈЕКТА.**

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

- Назив: **Стамбене зграде са три или више станова**
- Објашњење: Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремену боравак
- Додатни критеријум: Преко 2.000 m² или П+4+Пк (ПС)
- Класификациони број: **112222**
- Категорија: **В**
- Учешће у укупној површини објекта: **100%**

VII. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 4 – „Центар – југ“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14) и Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр. 7280 и 7282 КО Лесковац (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-393/22-02 од 10.11.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*).

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

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонским решењем за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пс, на к.п.бр. 7280 и 7282 КО Лесковац ради се на захтев „ВМ INVEST GROUP“ ДОО Лесковац, Ул. учитеља Јосифа бр.

1/3, 16000 Лесковац. На захтев наручилаца, а на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009,81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011,121/2012,42/2013 - одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, бр.22/15) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019), израђен је предметни Урбанистички пројекат.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља План генералне регулације 4 у Лесковцу "ЦЕНТАР-ЈУГ" („Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14), којим се предвиђа обавезна израда Урбанистичког пројекта нове локације за вишепородично становање настала као урбана обнова у зони породичног становања.

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

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора да се за катастарске парцеле бр. 7280 и 7282 КО Лесковац, омогући законска процедура, у складу са важећим планским документом за добијање потребне документације ради изградње вишепородичног стамбеног објекта.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1.Обухват и границе разраде урбанистичког пројекта

Обухват Урбанистичког пројекта је лоциран у ширем центру града.

У обухвату су катастарске парцеле број 7280 и 7282 КО Лесковац. Површина обухвата износи 7а 31m².

Обухват се северном и западном страном наслања на изграђене парцеле на којима се налазе породично - стамбени објекти ниске спратности (Пр и/или Пр+1). На истоку се обухват наслања на улицу Партизанску. Са јужне стране се наслања на улицу Жике лића Жутог.

Од целе к.п.бр. 7282 КО Лесковац и већег дела к.п.бр. 7280 КО Лесковац формира се једна грађевинска парцела која задовољава параметре прописане у планском документу за градњу, те ће тако бити третиране у смислу овог Урбанистичког пројекта. Остатак к.п.бр. 7280 КО Лесковац издваја се за јавну површину, у складу са важећим планским документом.

2.2. Циљ израде урбанистичког пројекта

Уређењем простора према урбанистичко-архитектонском решењу овог пројекта простор се приводи намени урбаном обновом, у оквиру зоне породичног становања, зона А - мешовито становање, блок 3, према Плану генералне регулације 4 у Лесковцу - "Центар-југ".

У складу са развојним потребама и расположивим ресурсима простора потребно је наћи најбоље решење којим ће се дефинисати прецизни услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу, а у циљу стварања квалитетног простора у функционалном и амбијенталном смислу у оквиру обухвата.

2.3. Извод из Плана генералне регулације 4 - "Центар-југ" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14)

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4 - „ЦЕНТАР-ЈУГ" обухвата блокове 25, 26, 27, 28, 35, 36, 37 и 38 у Лесковцу и према поставкама ГУП-а Лесковца 2010.-2020. година представља део просторно функционалне целине ПЦ -1 - ШИРИ ЦЕНТАР.

Целокупни обухват плана представља грађевинско подручје у оквиру кога се налазе катастарске парцеле конституисане у катастар непокретности и обухвата делове две катастарске општине: Лесковац и Мрштане.

Целокупна територија Плана подељена је на грађевинско земљиште - то је формирано насеље мешовите намене, пољопривредно земљиште (јужни део обухвата ППР-е) и водно земљиште. У границама грађевинског подручја ППР 4 Лесковца, претежна намена је породично становање различитих густина насељености и густина становања. Заступљене су јавне површине и јавни објекти, пословно привредни објекти, јавне зелене површине, социјална заштита, централни садржаји, школство, комунални садржаји, здравство, слободне неизграђене површине, водно земљиште, коридор железничке пруге, мрежа инфраструктуре, као и објекти са значајним културно-историјским наслеђем, амбијенталним целинама и репрезентативним објектима.

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

Предметни простор припада зони А - мешовито становање, блок 3.

ЗОНА А:

Представља градско грађевинско земљиште у оквиру грађевинског подручја, чија намена је одређена планом вишег реда „Зона становања" - породично и вишепородично становање са пратећим компатибилним делатностима. Током развоја у протеклом периоду, „зона становања" прерасла је у „мешовиту зону са претежном наменом - становање" и представља типичан пример градске зоне са неповољном физичком структуром. Обухвата површину од 82,1 ha.

Постојећа и планирана плановима вишег реда саобраћајна структура, структура стамбених и нестамбених објеката, квалитет, степен и индекс изграђености целокупне физичке структуре, неизграђене површине грађевинског земљишта и остали наслеђени и планирани плановима вишег реда урбанистички параметри, утицали су на то да се предметна Зона подели на 22 блокова и 3 УФЦ (урбанистичке функционалне целине). Предложена концепција саобраћајног решења нам даје могућност да наведене урбанистичке

функционалне целине назовемо Блокovima са ознакама 1,2,3.....22. Оваква подела омогућава ефикаснију и бржу реализацију урбанистичког плана.

Блок 3 - Граница: јужна регулациона линија ул. Млинске, источна граница је регулациона линија ул. Доситеља Обрадовића, северна граница је регулациона линија ул. Жике Илића Жутог и западна граница ул. Партизанске; **Земљиште:** грађевинско; **Намена:** породично становање, саобраћајне површине; **Изграђеност:** 100%; **Инфраструктура:** задовољавајући капацитети - постоје могућности проширења; **Површина:** П= 1,6 ха; **Планира се:** 1. унапређење становања (смањење индекса заузетости и повећање индекса изграђености - могуће вишепородично становање са повећањем спратности), 2. опремање Блока недостајућим садржајима, 3. надградња саобраћајне матрице и интегрисање у Зону и 4. уређење и опремање јавних површина; **Реализација:** ПГР (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфичног“ уређења дела простора, изградње објеката од општег значаја, објеката инфраструктуре, а нарочито изградње вишепородичних објеката тј. урбана обнова целог Блока и слично- потребно је да се ради ПДР или урбанистички пројекат).

Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Зона "А" - површина „мешовите зоне“ где је претежно заступљено породично становање. На овом простору од 79h, заступљене су скоро све функције: мешовито становање, пословне, комуналне и централне делатности. По намени простор представља стечену обавезу на основу ГУП-а, на основу изграђене физичке структуре представља простор стечене физичке обавезе. Од изграђених компактних простора на подручју града, овај простор представља један од најбоље инфраструктурно опремљених површина.

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

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

Постојећи урбанистички параметри:

- П = 133,89 ха,
- Гн = 75 ст/ха,
- Ииз= 0,13 (одговарајући параметар за „зоне куће за одмор“ - Правилник "Службеном гласнику РС", бр. 50/2011 од 8.7.2011. године.)

Планирани максимални урбанистички параметри (стечена планска обавеза - ГУП-а Лесковца):

-П = 133,89 ха,

-Гн = 200,00 ст/ха (средња густина становања)

-Ииз= до 2,4 за новопланиране објекте,

до 3,2 у зони обнове и реконструкције,

до 4,2 у мешовитој и зони пословања

-Иза= до 50 % за новопланиране објекте,

до 70% у мешовитој зони,

до 80% у зони обнове и реконструкције

Густина становања на нивоу ГУП-а представља темељни чинитељ детаљнијег разликовања начина градње стамбених подручја, а тиме и планирања саобраћајне и комуналне инфраструктуре. На нивоу ППР-е густина становања треба да буде полазни показатељ за прорачун очекиваног броја становника, а према чему се одређује површина зеленила, школе, вртичи, саобраћајна и комунална инфраструктура.

На простору ППР4, густина становања није добро избалансирана. Евидентирани су концентracије локација са максималним искоришћењем (ромско насеље) кефицијента изградњености а самим тим и до велике густине блока или више блокова (нарочито оних који су локацијски популарни). Грађене су мање стамбене јединице на парцели са високим индексом искоришћености (ромско насеље и до 100% искоришћености и неки стари делови стамбених насеља чији индекс искоришћености прелази и 80%) доводе велике густине. Више таквих парцела у једном блоку доводи до низа других урбаних проблема. Густина насељености у границама ППР-е је различита и креће се од 65 ст/ха до 250ст/ха - средња за цело подручје плана је 75ст/ха.

ГУП-ом је прецизиран појам густине и његов ниво - максималних 200 ст/ха за зону „Б" шири градски центар коме припада предметни план.

Избалансирана средња вредност густине постиже се вечом густином изградње односно повећањем Ииз (индекса изградености) и смањењем индекса заузетости (тамо где је параметар прекорачио дозвољене вредности) - вишепороодичне зграде, блоковски начин изградње а мање породични самостојећи објекти мале спратности.

Исказани показатељи густине становања одређују спратност, а тиме и могуће типологије стамбене изградње.

Лесковац јесте насеље који је као град утврђен законом.

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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по зонама,

урбанистичким функционалним целинама и подцелинама.

Правила се примењују:

-за директно спровођење - издавање Локацијских услова.

-за израду Урбанистичких пројеката

-као смерницу за израду Плана детаљне регулације.

Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:

Намена објеката и простора

-*основна намена* - према карти намена површина

-*компатибилне намене* /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

-*није дозвољена намена објеката* који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

-слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;

-у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и

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

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

-У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку.

-У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано).

-За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове.

-Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

-не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.

-правилно према странама света (инсолацији),

-балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију

-при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију,

грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели. Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

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

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,2 m а мах 1,2 m од најниже коте терена уз објекат. Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

-обезбедити потребан број паркинг места на парцели,

-није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

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

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Услови за формирање нових грађевинских парцела за изградњу вишепородичних стамбених објеката, укрупњавањем постојећих породичних грађевинских парцела или тоталном реконструкцијом дела или целог Блока:

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

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

Планирани максимални урбанистички параметри (стечена планска обавеза - ППР града Лесковца):

-Гн = 200,00 ст/ха (средња густина становања)

-Ииз= до 2,4 за новопланиране објекте (неизграђено грађевинско земљиште)

до 3,2 у зони обнове и реконструкције,

до 4,2 у мешовитој и зони пословања

-Иза= до 50 % за новопланиране објекте (неизграђено грађевинско земљиште)

до 70% у мешовитој зони,

до 80% у зони обнове и реконструкције

На простору Зоне А, густина становања није добро избалансирана. Евидентиране су концентracије локација са максималним искоришћењем (ромско насеље) кефицијента изграђености а самим тим и до велике густине блока или више блокова (нарочито оних који су локацијски популарни). Грађене су мање стамбене јединице на парцели са високим индексом искоришћености (ромско насеље и до 100% искоришћености и неки стари делови стамбених насеља чији индекс искоришћености прелази и 80%) . Више таквих парцела у једном блоку доводи до низа других урбаних проблема. Густина насељености у границама ППР-е је различита и креће се од 65 ст/ха до 250ст/ха - средња за цело подручје плана је 75ст/ха.

ГУП-ом је прецизиран појам максималне средње густине - 200 ст/ха за зону „Б" шири градски центар коме и припада предметни план.

Избалансирана средња вредност густине постиже се већом густином изградње односно повећањем Ииз (индекса изграђености) и смањењем индекса заузетости (тамо где је параметар прекорачио дозвољене вредности) - вишепородичне зграде, блоковски начин изградње, **а мање породични самостојећи објекти мале спратности.**

Исказани показатељи густине становања одредују спратност, а тиме и могуће типологије стамбене изградње.

Да би се, у наведеним Блоковима предметне Зоне, постигла избалансирана средња вредност густине изградње („урбана трансформација"), потребно је да се Блокови, где је заступљена изградња чисто породичног становања, трансформишу у Блокове мешовите изградње са претежном наменом - вишепородично становање.

За новопланиране површине и објекте формиране тоталном реконструкцијом дела Блока или целог Блока, урбанистички параметри су следећи:

Грађевинска парцела у овој зони може да се намени и за чисто пословање и то из области трговине на мало, угоститељства, здравствене и социјалне заштите, културне и друштвене активности општег карактера.

Оптимальна спратност вишепородичног стамбеног објекта је По+П+4+Пк, *максимална* По+П+8 (максимална спратност важи само у случају трансформације на нивоу грађевинског блока). **Производне делатности у овои зони се не моау дозволити.**

Напред наведене вредности се могу постићи формирањем УФЦ-а у оквир једног Блока или у оквиру граница целог Блока. То подразумева „спајање више грађевинских парцела породичне изградње у једну" односно стварање урбанистичких услова за изградњу више од једног вишепородичног објекта.

Напред наведени урбанистички параметри омогућују инвеститорима оптималне услове изградње, а граду избалансирану средњу вредност густине становања. За овакав начин изградње *обавезна је израда „Урбанистичког пројекта"*.

На површинама наведених Блокова, дозвољена је изградња вишепородичних објеката у виду „изолованих ВП објеката" у Зони породичне изградње. Код ове врсте изградње урбанистички

параметри су строжији, а инвеститорима мање исплативи односно немају економску оправданост.

Исказани параметри су преузети, као планска обавеза из ГУП-а:

Минимална површина парцеле за вишепородично становање је 600m^2 .

Минимална површина парцеле за вишепородично становање са пословањем је 800m^2 .

Минимални урбанистички параметри за вишепородично становање у зонама урбане трансформације - у оквиру границе Плана предвиђен је овакав тип изградње за "станове социјалног становања" -УФЦ А4

-површина парцеле.....	мин. 600 m^2	мин. Ии=1,2	Из=40%
површина парцеле.....	мин. 1000 m^2	мин. Ии=2,2	Из=40%
површина парцеле.....	мин. 2000 m^2	мин. Ии=3,5	Из= 50%

Максимална спратност По+П+8 (максимална спратност важи само у случају трансформације на нивоу грађевинског блока).

Минимална ширина фронта парцеле:

-за слободностојеће стамбене објекте.....	20,00m
-за објекте у прекинутом низу.....	15,00m

Најмања дозвољена удаљеност стамбених објеката међусобно и од граница парцела
Међусобна удаљеност

Минимална међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката, осим у низу је 5,0m.

Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4,0m.

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи Ви висине вишег објекта.

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

Удаљеност од границе парцеле

Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, минимално удаљење од границе суседне парцеле износи 1/3 висине објеката, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката које је прописано.

Вишепородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Стамбени, пословно стамбени (пословање у приземљу) за вишепородичне објекте

На грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта - гаража са обезбеђивањем минимално гаражних места броја у односу на број станова планираних у главном објекту. Услови за изградњу помоћног објекта-гаража не морају да се обезбеде уколико се у оквиру сутеренске или приземне етажне главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила мин. броја у односу на број планираних станова.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. Постојеће стање

На предметним парцелама су изграђени породично-стамбено и помоћни објекти ниске спратности (приземље или приземље+спрат). Сви објекти у обухвату Урбанистичког пројекта су планирани за рушење.

Парцеле су имале колско-пешаке прилазе са Улице Жике Илића Жутог.

3.2 Планирани објекти, намена простора, уређење комплекса и услови изградње

3.2.1. Образложење образовања грађевинске парцеле

Обухват чине к.п.бр. 7280 и 7282 КО Лесковац. Површина обухвата износи 7а 31m². Графички приказ бр. 8 - "Планирана парцелација" садржи податке о новоформираним парцелама и податке о катастарским међама које се задржавају. Табеларни преглед површина:

Постојеће стање

Катастарска парцела бр.	Катастарска општина	Намена	Површина ha a m ²
7280	Лесковац	породично становање	00 05 31
7282			00 02 00
УКУПНО			00 07 31

Планирано стање

Грађевинска парцела	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина ha a m ²
П1	Лесковац	вишепородично становање	00 06 78
Земљиште јавне намене	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина ha a m ²
П2	Лесковац	саобраћајна површина	00 00 53
УКУПНО			00 07 31

Напомена: Дефинитивне координате преломних тачака, као и тачна површина парцеле биће одређена у Пројекту геодетског обележавања или у Елабопрату геодетских радова, који ће се накнадно радити.

Планираном парцелацијом формира се грађевинска парцела земљишта остале намене на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта. Изградња је могућа урбаном обновом породичног у вишепородично становање, изградом Урбанистичког пројекта. Парцела је оријентисана према земљишту јавне намене - Улицама партизанска и Жике Илића Жутог. Површина новоформиране грађевинске парцеле дата је горњој табели.

3.2.2. Намена

Предметни простор је планиран да се рашчисти (рушење постојећег објекта), па не постоје ограничења за организацију планираних садржаја. Услов је унапређење амбијенталних карактеристика ширег и ужег подручја уз обезбеђење функционисања предвиђених садржаја планирањем одговарајуће инфраструктуре и водећи рачуна о условима заштите животне средине.

Постојећа намена у зони А, блоку 3 је породично становање. Планом генералне регулације дата је могућност урбане обнове из породичног у вишепородично становање. Стога је на планираној грађевинској парцели предвиђена изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс. У свим надземним етажама планиран је стамбени простор (укупно 24 стамбених јединица), док је у подземној етажи - подруму обезбеђен простор за гаражирање возила и за смештај техничких просторија.

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

1. функционално организовање садржаја,
2. уклапање објекта и садржаја у окружење у смислу увезивања функција,
3. поштовање потребних санитарно-техничких услова,
4. обезбеђивање квалитетних саобраћајно-манипулативних токова и повезивање на

саобраћајну мрежу и

5. обезбеђивање инфраструктурне опремљености (водовод, канализација, електроенергетска и телекомуникациона мрежа), како би се створили потребни предуслови за несметани развој планираних садржаја.

Партерно уређење дефинисано је: колским и пешачким приступом, местима за паркирање моторних возила, зеленим површинама и местом за одлагање отпада. Прилаз грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са јужне и источне стране. Пешачки приступи за улаз у приземни део планираног објекта (три стамбене јединице) су планирани са јужне стране објекта. Улаз у стамбени део планираног објекта (са све остале надземне етажне) је са источне стране. Предвиђен је један колско- пешачки прилаз грађевинској парцели са источне стране - са Улице партизанске, док су један колски (за једно паркинг место) и један пешачки прилаз грађевинској парцели са јужне стране - са Улице Жике Илића Жутог. Саобраћајне површине су колски и пешачки простори, за кретање и паркирање моторних возила и пешачке стазе. Површина за кретање возила унутар грађевинске парцеле има одговарајућу ширине на којој треба да се одвија саобраћај путничких возила. За поплочавање пешачких стаза препорука је да се користе квалитетни и атестирани материјали, као што су гранитне коцке са различитим начином обраде или бехатоном у комбинацији са растер плочама. Одводњавање пешачких стаза потребно је да буде према травнатим површинама. Зеленило

треба да подржи предметни простор и да прати планиране објекте. У североисточном делу грађевинске парцеле, наслањајући се на Улицу партизанску, предвиђено је место за контејнере.

3.2.3.Опис планираних објеката

Планира се:

- изградња вишепородичног стамбеног објекта. те је у складу са тим:

-категорија: В,

-намена објекта: вишепородични стамбени објекат,

-спратност По+П+4+Пс,

-планирана нето површина је $2461.58m^2$,

-планирана бруто површина је $2860.09m^2$,

-планирана БРГП је $2166.39m^2$.

3.2.4. Регулација и нивелација

Регулациона линија је преузета из Плана генералне регулације, и њу представља источна и јужна међна линија грађевинске парцеле.

Грађевинска линија је такође преузета из планског документа и поклапа се са регулационом линијом Улице партизанске, док је у односу на регулациону линију Улице Жике ллића Жутог, грађевинска линија удаљена 3,00m. Урбанистичким пројектом, планом дефинисана грађевинска линија, је у потпуности испоштована.

Приступачност и проточност простора остварени су чистим и логичним везама саобраћајница и пешачких коридора у оквиру предметног простора.

Спратност новопланираног објекта дефинисана је бројем надземних етажа, и у овом обухвату одређена је на максимално шест надземних етажа (приземље + четири спрата + повучени спрат). Све надземне етаже су планиране за становање.

За нулту кота терена ($\pm 0,00$), усвојена је средња висинска кота са северне стране планираног објекта, код колско-пешачког улаза на грађевинску парцелу - апсолутна кота је +228,28 (кота се поклапа са котом западног тротара улице Партизанске испред планираног објекта). Укупна висина објекта у највишој тачки - кота назитка равног крова је +18,50m (+246,78) у односу на усвојену референтну коту терена $\pm 0,00$ (+228,28). Терен на коме је планирана изградња је приближно раван.

Нивелационо решење у оквиру грађевинске парцеле условљено је висинским котама терена на предметном простору, котама постојећих саобраћајница 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 Улица партизанска и Жике ллића Жутог не ограђује, док према ободним парцелама постоји могућност ограђивања у складу са важећим прописима и правилима из важећег планског

документа. Паркирање је дефинисано у оквиру предметне парцеле, планирањем потребног броја паркинг места (у подземној етажи и у партеру).

Објекат је пројектован тако да су све тачке на њему удаљене су од међе више од $1/3$, а од суседног објекта са северне стране више од $1/2$ висине на којој се налазе, тако да су ова минимална растојања дефинисана планским документом у потпуности испоштована.

Висина венца објекта изнад четвртог спрата је 16.20m, а најмање растојање од међе са северне стране 5.40m, што износи $1/3$ висине венца. Укупна висина објекта (са повученим спратом) је 18.50m, а минимално растојање повученог спрата од међе 6.28m, тако да је и у овом случају испуњен услов од минимим $1/3$ висине (6.17m).

Када је у питању растојање од суседних објеката, минимално растојање најистуреније тачке објекта од суседног објекта на кп бр. 7281 је 8.15m, и износи више од $1/2$ висине тог дела објекта (16.20m). Минимално растојање повученог спрата од наведеног суседног објекта, у делу степеништа, износи 8.92m, што је мање од $1/2$ његове укупне висине (18.5m). Међутим, у том делу је габарит објекта преломљен, тако да је тачка прелома основне фасадне равни на висини од 16.45m, а њено растојање од 8.92m од суседног објекта испуњава услов од минимум $1/2$ висине. Од ове тачке фасадна равна се под косином повлачи од међе. Најмање растојање врха ове фасадне равни, који је на висини од 18.50m, од суседног објекта износи 9.57m, што је више од $1/2$ висине (9.25m).

Регулационо и нивелационо решење локације, са свим потребним елементима техничке регулације, приказано је на графичким прилозима: 5 - Ситуационо-нивелациони план са основом приземља и 6 - Ситуационо-нивелациони план са основом крова.

3.2.5. Приступ локацији

Услове за пројектовање и прикључење прибављени су од ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац", Трг револуције 45, IV спрат, 16000 Лесковац, заведени под бројем 1743/22 од 22.06.2022. године, у којима је прописано:

Грађевинска парцела је се са две стране наслања на саобраћајну површину - јавни пут и то:

- са источне стране грађевинске парцеле је Улица партизанска, саобраћајница секундарне саобраћајне мреже, чија се грађевинска парцела у овом делу формира од целе к.п.бр. 7279 КО Лесковац и мањег, источног дела к.п. бр. 7280 КО Лесковац и дефинисана је осовинским координатним тачкама број 7 (у раскрсници са Улицом млинском) и 44 и 45 (у раскрсници са Улицом Жике Илића Жутог). Планским документом планирани габарит улице је промелзив због променљиве ширине обостраних тротоара, док је коловоз ширине 6,00m. У фактичком стању, улица је изведена у мерама и границама к.п.бр. 7279 КО Лесковац, са коловозом од асфлата, минималне ширине 5,70m и обостраним тротоаром променљиве ширине (на неким деловима од бетона, на неким са ниским растињем);
- са јужне стране грађевинске парцеле је Улица Жике Илића Жутог, саобраћајница секундарне саобраћајне мреже, која је изведена у мерама и границама к.п.бр. 7265 КО Лесковац. Планским документом габарит улице се задржава у мерама и границама ове парцеле (габарит је промелзив због променљиве ширине обостраних тротоара, док је коловоз ширине 6,00m) и дефинисан је осовинским координатним тачкама број 44 и 45 (у раскрсници са Улицом партизанском) и 43 (у раскрсници са Улицом Пана Ђукића). У фактичком стању, улица је изведена у мерама и границама к.п.бр. 7265 КО Лесковац, са коловозом од асфлата, ширине 6,00m и обостраним бетонским тротоаром променљиве ширине.

Услови за пројектовање и прикључење:

- један колско-пешачки прилаз парцели на Улицу партизанску са источне стране грађевинске парцеле (положај како је приказан у Идејном решењу), чија је максимална ширина прилаза на месту повезивања на јавни пут 5,00m (планирати да буде без

засецања тротоара и без упуштања ивичњака). Прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака;

- један колски прилаз, ширине 2,50m, за паркинг место у партеру и један пешачки прилаз, чији је централни положај, ширине 2,00m, на Улицу Жике Илића Жутог са јужне стране грађевинске парцеле. Планирани колски прилаз потребно је да буде без засецања тротоара и без упуштања ивичњака, а како сече пешачки ток, потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака. Остале улазе у објекат са јужне стране остварити са парцеле (са пешачких комуникација које се формирају на грађевинској парцели).

-Решење прилаза мора бити у складу са следећим: обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја безбедност одвијања саобраћаја на јавном путу.

-Како се паркирање путничких возила планира у подземној гаражи и у партеру, потребно је обезбедити сигнализацију (споља и унутар подземне гараже) и потпуну контролу улаза и излаза, из безбедности разлога.

-За остали елементе пројектовања подземне гараже (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), применити важеће нормативе стандарде којих се пројектант (инвеститор) мора придржавати.

-Пешачке површине, у граници Урбанистичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.), са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила (јасно дефинисати кретање пешака).

Услове који је прописало ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац" су испоштовани у потпуности.

3.2.6. Начин паркирања

Такође, у условима за пројектовање и прикључење који су прибављени од ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац", Трг револуције 45, IV спрат, 16000 Лесковац, и заведени под бројем 1743/22 од 22.06.2022. године, прописано је:

Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити према нормативу који је дат у важећем планском документу.

Како плански документ не садржи нормативе за потребан број паркинг места који се односе на намену становање, потребно је применити нормативе прописане у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС", бр.22/15).

Услове који је прописало ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац" су испоштовани у потпуности, те је паркирање обезбеђено у партеру грађевинске парцеле и у подземној етажи планираног објекта. Укупан број паркинг места је 24.

У партеру су обезбеђена укупно 6 паркинг места димензија 2,30m x 4,80m. Остала паркинг места, деветнаест (19), су обезбеђена у подземној гаражи, од чега су два (2) паркинг места предвиђена за паркирање аутомобила која користе особе са инвалидитетом, 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) и величина ових паркинг места је 5,90x5,00m, у складу са важећим правилником. До паркинг места у подземној гаражи се долази рампом која пад има 12%, и која је потребно да буде са контролисаним улазом и излазом.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

4.1. Табеларни приказ намена површина у обухвату урбанистичког пројекта

намена ПГР		планирана намена урбанистичким пројектом	П (m ²)
1	породично становање	земљиште остале немане вишепородично становање	678
2	саобраћајница	земљиште јавне намене - саобраћајна површина	53
			731

4.2. Таблица површина

објекат	бруто површина надземно	бруто површина	нето површина	површина под објектом	
1	вишепородични стамбени објекат	2166.39	2860.09	2461.58	392.87
УКУПНО:		2166.39	2860.09	2461.58	392.87

4.3. Прорачун броја паркинг места

објекат	број стамбених јединица	норма за паркирање	број п.м.	
3	стамбена површина	24	1 п.м. на један стан	24

УКУПНО ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА:	24
ПРЕДВИЂЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ:	24

4.4. Урбанистички параметри за новоформирану грађевинску парцелу

површина новоформиране грађевинске парцеле (m ²)	678
индекс заузетости	
површина под објектом	392.87
индекс заузетости остварен планираном изградњом (%)	57.95
индекс заузетости дозвољен планским документом (%)	80
индекс изграђености	
бруто развијена грађевинска површина планираног објекта	2166.39
индекс изграђености остварен планираном изградњом	3.19
индекс изграђености дозвољен планским документом	3.20

површина под зеленилом (m ²)	78
процент зелених површина (%)	11.50

4.5. Процент зелених површина

Према важечем планском документу није прописан минимални процент зелених површина за зону вишепородичног становања.

У оквиру обухвата Урбанистичког пројекта након реализације, процент зелених површина износиће 11,50%.

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

5.1. Организација простора

Просторна организација се заснива на успостављању обликовног и функционалног реда у оквиру предметног простора у складу са његовим просторним могућностима, а све у циљу обезбеђења несметаног функционисања.

Имајући у виду морфологију терена, суседне објекте, као и саму локацију која је у ширем центру града, организација простора је постављена тако да се што боље искористе све погодност локације.

5.2. Уређење слободних и зелених површина

Партерно решење уређења слободних површина се надовезује на ситуационо решење, у вези је са положајем објекта, колским прилазом парцели и паркингом на парцели.

Читав простор предметне локације је опредељен за намену - вишепородично становање у оквиру које ће у складу са положајем у односу на окружење дефинисати типологија и организација зеленила које ће подржати предметни простор. Новопланирано зеленило треба да прати планиране објекте у обухвату Урбанистичког пројекта. Распоред и организација зеленила су дати оријентационо. Циљ је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету грађевинске парцеле. Основне смернице: употреба биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтевима. Код избора садног материјала морају се испоштовати следећи услови: користити биљне врсте отпорне на еколошке услове средине, које су у складу са композиционим и функционалним захтевима простора, саднице морају бити здраве, расаднички правилно однеговане, стандардних димензија, са бусеном, одабир садница треба да одговара намени и функцији која се од зелене површине очекује, да

је из припадајуће асоцијације, а препоручује се и употреба врста које су се до сада добро показале у датој средини.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, бр. 2460800-Д.10.02-198636/2 од 29.07.2022. године, огранак Лесковац, њихов бр. 2460800-Д.10.02-198636-22 од 28.07.2022. године. Овим условима, дато је:

Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу, констатовано је да је потребно извршити реконструкцију постојеће ТС 10/0,4кV "Млинска 2" шифра 753, како би се стекли услови. Реконструкција се односи на замену постојећег енергетског трансформатора од 630кVA новим енергетским трансформатором снаге 1000кVA, замена постојећег НН разводног блока са 8 извода, новим НН разводним блоком са 12 извода, димезионисан у складу са називном снагом ЕТ од 1000кVA и електромонтажа радова.

Место везивања прикључка планираног објекта је НН разводни блок - две нове осигурачке летве. Прикључак извести са два подземна кабла типа ППОО-А 4x240mm².

Поменуте каблове треба положити до ДКПК_{1,2} на фасади објекта, и даље до МРО_{1,2} у улазном холу објекта.

Са десне стране ДКПК_{1,2} поставити и повезати по систему улаз-излаз КПК за противпожарни прикључак, преко кога ће се напајати лифт и панично осветљење (по избору пројектанта) и даље до МРО_{III} у улазном холу објекта.

МРО_{1,2,III} треба да садржи опрему са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима. Место прикључења захтеваних функционалних јединица је мерни орман иза мерног уређаја.

6.2. Телекомуникациона мрежа

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према условима "ТЕЛЕКОМ СРБИЈЕ" а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, број Д211-196773/3-2022 од 30.05.2022. године који прописују:

-Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;

-У зони извођења радова на изградњи објекта, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу;

-Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

-Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“, Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;

-Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи "Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката ("Службени гласник РС", бр.16/2012") (у даљем тексту Правилник);

-Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;

-Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);

-У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузмећу „Телеком Србија“ а.д. Београд надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја).

-Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе - локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да промене пријави и затражи измену услова. Уколико предметни радови условљавају измештање постојећих ТК објеката, онда важи:

-Уколико предметна изградња објекта условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србије ће овластити Инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће регулисати Уговором;

-Извод из пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката Телеком Србија, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката телеком Србија треба доставити обрађивачу услова ради верификације;

-Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању посотјећих ТК објеката/ каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима. Обавеза инвеститора је и да, уколико за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација Телекома Србија, пре почетка изградње;

-Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови;

-Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Телекома Србије;

-Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је Телеком Србија дао своју сагласност. за не поступање по наведеним условима Инвеститор радова сноси пуну одговорност;

-Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђивању постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати Телекому Србије, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, ул. Вождова бр. 11, у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон);

-Телеком Србија ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора на радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Телекома Србије;

-По завршетку радова Инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести Телеком Србија да су радови на изградњи овог објекта завршени;

-По завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститора је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду РГЗ-а о извршеном геодетском снимању водова, посатке о представнику Инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије;

-Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Зговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписанин Записник.

На основу приложене документације констатовано да на самом обухвату постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија, а што је приказано на графичком прилогу. Обзиром да се постојећи ТК објекти (прикључни ПС стубићи на спољној фасади постојећих стамбеног објекта (један на к.п. бр. 7282 КО Лесковац и два на к.п. бр. 7280 КО Лесковац) и постојеће ТК каблове положене до наведених прикључних ПС стубића (приказани су на ситуацији која је приложена уз Услове), налазе у зони захвата радова на наведеној катастарској парцели, Инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 14 (четрнаест)

дана пре почетка извођења радова на припреми терена за изградњу планираног стамбеног објекта, званичним дописом обавести предузеће „Телеком Србија“ а.д, Службу за мрежне операције Ниш-каблови, улица Књажевачка број 103, ради демонтажа постојећих ТК каблова и ПС стубића који су у власништву предузећа „Телеком Србија“ а.д. У допису навести број и датум издавања услова за израду техничке документације које је издало предузеће „Телеком Србија“ а.д. Такође упозоравамо на постојање извода типа СИТО ознаке „P1 28-37“ односно оптичког наставка ознаке 2.262“, који се налазе близу југозападног угла обухвата, тј. на делу који је предвиђен за колски улаз па могу представљати сметњу саобраћају. Стога је изузетно битно да се очува физички интегритет и функционалност наведених елемената ТК мреже Телекома Србија, те се захтева предузимање свих мера предострожности којима би се спречило њихово оштећење или уништење, а уколико је потребно да се изврши измештање, то урадити на основу одредаба ових Улова и Правилника (тачка 5. Улова), при чему трошкови измештања иду на терет Инвеститора.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза Инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Телеком Србија предлаже прикључење на своју оптичку мрежу изграђену у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа). Пренос сигнала до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката, што уз стандардне телефонске услуге омогућава и широкопојасне услуге високог протока: интернет, телевизију, WiFi, видео надзор и друге.

Оптичка приступна мрежа

За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је изградити унутрашње ИТ/ТК инсталације, на следећи начин:

-Унутар станова планирати Ф/УТП каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММК (мултимедијалне кутије) не пређе 90m;

-Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у стану, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стан или нпр. у (дневној) соби у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;

На планираном месту завршетка оптичког кабла у стану предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање УТП каблова) и активна опрема (модем, рутер, ОНТ) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабења радио

таласа при проласку кроз зидове унутар станова, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММК буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ОНТ) и уређаја корисника (мобилни телефон, лаптоп, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V;

У приземљу или у подрумској просторији зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са оптичком мрежом Телекома Србија. ОДО орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1m до 1,2m од пода;

У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта, као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ОДО орман мора да буде такав да ОДО буде приступачан радницима који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима;

-Ради обезбеђења континуитета положених цеви, због провлачења оптичких каблова од ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије (ОСК), димензија 430x300x200mm (ВxШxД).

-Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови односно место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до сваког стана. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника Ø16mm до корисничке мултимедијалне кутије у стану;

Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150mm;

За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање Ø36mm, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

Тачка прикључења на ТК мрежу Телекома Србија дефинише се у односу на постојећу изграђену ГПОН мрежу, односно од југозападног угла обухвата (тј. к.п. бр. 7282 КО Лесковац) до које ће Телеком Србија доћи са својом ГПОН мрежом полагањем оптичког кабла од оптичке спојнице "Н 2.2д2" ка парцели. Инвеститор од југо-западног угла треба да почне ископ рова (0,4x0,8m - ширина x дубина) ка улазу у објекат. У ископани ров положити две ТК цеви Ø40 (проходне целом дужином без тачке прекида). Канализација се наставља из

ТК цеви у увод у објекат, потом прелази у инсталацију зграде (негориво ребрасто цево или каналице) и тако доспева до ОДО-а. Најбоље је да се оваква канализација уради током изградње објекта, па је наша препорука да се тада Инвеститор обрати Телекому Србија због договора и сарадње;

-Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију коју ће изградити Инвеститор;

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

6.3. Топлификација објекта

Предметни објекат није предвиђен за прикључење на даљински систем грејања.

6.4. Гасификација објекта

Предметни објекти нису предвиђени за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу.
НАПОМЕНА: Објекат ће се грејати употребом електричне енергије.

6.5. Водоводна мрежа

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 49/20202 (3520/1) од 20.05.2022. године, захтева се:

У Улици Жике Илића постоји изграђена водоводна мрежа профила ХДПЕ Ø110 на коју се може остварити прикључак за стамбени објекат спратности По+П+4+Пс.

У водомерној шахти предвидети главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерну шахту предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за читавање водомера (ако је могуће у зеленој површини). На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца.

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

Фактурисање воде за сваки стан посебно, вршиће се према потрошњи воде на индивидуалном водомеру укључујући и разлику измерене количине воде на главном водомеру за стамбени део објекта и индивидуалних водомера пропорционално потрошњи тзв, растур воде.

За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се Инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи.

6.6. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 49/20202 (3520/1) од 20.05.2022. године, захтева се:

У Улици Жике Илића постоји изграђена канализациона мрежа профила КЦ Ø400 на коју се може остварити прикључак за објекат спратности По+П+4+Пс. Ревизиону шахту предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

Ради заштите објеката од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја које чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице. Изузетно Предузеће може писмено одобрити прикључење објеката чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе инсталације.

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати уградњом травнате решетке (растер) са 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 веће количине воде. Ово се постиже повећаним празнинама унутар самог материјала у односу на стандардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У фази пројектовања објеката високоградње, уколико то захтева пројектант конструкције, потребна је израда елабората геомеханичких испитивања тла за конкретну локацију градње.

Приликом пројектовања нових објеката обавезно је пројекте конструкције израдити према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине VII-VIII степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 475 година.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру заштите животне средине сагледаће се утицаји на квалитет животне средине као и неопходни услови и мере приликом планиране изградње објекта, а касније и у периоду експлоатације објекта.

Планирани нови објекат мора бити изграђен у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објекту, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (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.

За планирани објекат не подноси се Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину. Пројекти нису на листи за који се може захтевати студија о процени утицаја на животну средину, у складу са Уредбом 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).

8.1. Начин евакуације отпада са парцеле

Сакупљање отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима запремине $1,10\text{m}^3$. За сакупљање комуналног отпада код становања број типизираних контејнера запремине $1,10\text{m}^3$ се одређује по усвојеном нормативу, један контејнер запремине $1,10\text{m}^3$ за 15 домаћинстава (станава) за пражњење једном недељно. За 24 домаћинстава пројектована су два контејнера.

Простор за контејнере за отпад приказан је на графичким прилозима Урбанистичког пројекта, и предвиђа простор за смештај два контејнера.

8.2. Мере заштите од пожара

Приликом пројектовања објеката и инсталација у потпуности се придржавати законске регулативе, одговарајућих техничких правилника, прописа, стандарда и техничких препорука из предметне области.

Приликом пројектовања и извођења радова на изградњи објекта, који се ради 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. планирају приступни путеви и пролази за ватрогасна кола до објекта;
5. омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

8.3. Остале мере заштите

8.3.1. Мере за неометено кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама

При пројектовању објекта применити законом предвиђене мере и решења која омогућавају инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у објекат, а у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

8.3.2. Мере енергетске ефикасности

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

8.3.3. 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.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметној локацији, као и у непосредном окружењу 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 санирани, стабилизоване и затрављене.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Коначни габарити објекта, површина (брutto и нето), висина објекта, као и унутрашњи распоред и организација простора, дефинисаће се Идејним решењима за поступак издавања локацијских услова, а све у оквиру планом дефинисаних правила уређења и грађења.

Изградња објекта је планирана у једној фази.

Идејно решење за предметни објекат спаковано је као посебан елаборат, и садржи и технички опис објекта чија се реконструкција и доградња објекта планира.

11. 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.

Потврдивање и надзор над спровођењем пројекта вршиће Градска управа града Лесковац - Одељење за урбанизам - орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.

IX. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **57,95%**

X. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **3,19**

XI. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 19 паркинг места у подземној гаражи и 5ПМ у партеру – укупно 24 ПМ

XII. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту: **По+П+4+Пс** (подрум, приземље, четири спрата и повучени спрат)

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

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

XV. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 24 станова.

XVI. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту

XVII. БРУТО ПОВРШИНА:

-Укупна бруто површина подрума: 639,40m²

-Укупна бруто површина приземља: 299,33m²

-Укупна бруто површина првог спрата:	392,88m ²
-Укупна бруто површина другог спрата:	392,88m ²
-Укупна бруто површина трећег спрата:	392,88m ²
-Укупна бруто површина четвртог спрата:	392,88m ²
- <u>Укупна бруто површина повученог спрата:</u>	<u>349,84m²</u>
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА:	2.860,09m²

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

XIX. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XX. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXI. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXII. КРОВ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

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

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

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

XXVI. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 11,50%

XXVII. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Цео објекат

XVIII. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални

XXIX. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXX. МЕРЕ ЗАШТИТЕ: Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле

XXXI. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: У фази пројектовања објеката уколико то захтева пројектант конструкције израђује се елаборат геомеханичких испитивања тла и у том случају исти је потребно приложити уз пројекат за грађевинску дозволу

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

XXIII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

XXIV. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XXXV. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

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

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 128/2022 од 06.12.2022.год., бр. обј. процедуре РОП-37132 *(прибављени у склопу ЦЕОП-а у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем)*;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2460800-Д.10.02.-525038/3-22 од 22.12.2022. год. *(прибављени у склопу ЦЕОП-а у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем)*;
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА: Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-196773/3-2022 од 30.05.2022.год. *(саставни део урбанистичког пројекта)*;
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, бр. 1743/22 од 22.06.2022.год. *(саставни део урбанистичког пројекта)*;
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Услови у погледу мера заштите од пожара 09.18. бр. 217-20169/22 од 08.12.2022.год., РОП-LES-3712-LOC-1-НРАР-5/2022 *(прибављени у склопу ЦЕОП-а у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем)*;

XXVI. 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).

XXVII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од јула 2022.год., урађено од стране Creative.DVA, ул. Париске
Комуне 4, Ниш;
 - 0. Главна свеска, бр. 005/22-ИДР/0;
 - 1. Пројекат архитектуре, бр. 005/22-ИДР/1;
- Графички прилози идејног решења у .dwg формату;
- Одговорно лице пројектанта: Војислав Николић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Катарина Медар,
маст. инж. арх., лиценца бр. 210A03420.

XVIII. 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.

XXIX. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ:

- ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА;

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

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

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

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

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

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

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради **пројекта за грађевинску дозволу** у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011,

121/2012,42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

XL. 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.

XLІ. 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:

$$2.860,09\text{m}^2 \times 100 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{286.009,00 \text{ дин.}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. РОР-LES-37132-ЛОС-1/2022.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Руководилац групе за издавање локацијских услова

Александар Младеновић, маст. грађ.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.