



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-4261-LOC-1/2023

Заводни бр.: 353-131/23-02

Датум: 23.03.2023.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву земљорадничке задруге "Моравац", ул. Нишка 65, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Стојановић Жикице, ул. Трг Слободе бр. 5, Брестовац, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/2019) и Урбанистичког пројекта за потребе реконструкције и доградње пословног објекта - Робне куће, на КП бр. 5405/3 КО Лесковац, рег. бр. пројекта УП-6/ХП-22 (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-82/23-02 од 10.02.2023.год., издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију и доградњу пословног објекта бр. 1 (Робна кућа),
спратности По+П+2, на КП бр. 5405/3 КО Лесковац**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
 - Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-82/23-02 од 10.02.2023.год., издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам;
 - Идејно решење од фебруара 2023.год., урађено од стране "АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ 016" ДОО Брестовац, ул. Трг Слободе бр. 5 Брестовац, Огранак: Светозара Марковића 37-41, локал 10, спрат 1, Лесковац;
- 0. Главна свеска, бр. ИДР - А0-04/2022;
- 1. Пројекат архитектуре, бр. ИДР-А-04/2022;
- Графички прилози идејног решења у .dwg формату;
- Одговорно лице пројектанта: Жикица Стојановић;
- Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Марија Д. Момчиловић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 А 00056 19;
- Катастарско-топографски план у .pdf формату, урађен од стране „Гео Мап СПЛ“, ул. Бабичког Одред бб, локал 2, Лесковац.

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

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

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

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-3660/2023 од 28.02.2023.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-65/2023 од 28.02.2023.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Врање.

IV. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕКТА, ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ: Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале (приложен у предмету ROP-LES-4261-LOC-1/2023, заводни бр. 353-131/23-02.

У склопу преузетог документа "*Претрага по броју парцеле*" од 23.03.2023.год., површина КП бр. 5405/3 КО Лесковац: **П=2.068m²**.

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:
У свему према урбанистичком пројекту и идејном решењу.

Предложена површина планиране грађевинске парцеле - **П1=2.050m²**.
Парцела земљишта јавне намене-саобраћајна површина - **П2=18m²**.

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.

VI. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: ///

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: У свему према приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране „Гео Мап СПЛ“, ул. Бабичког Одред бб, локал 2, Лесковац, на предметној катастарској парцели налази се објекат бр.1 који је према подацима РГЗ-а зграда трговине (објекат има одобрење за употребу).

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

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

- Назив: **Зграде за трговину на велико и мало**
- Објашњење: Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.
- Додатни критеријум: Преко 400 m² или П+1
- Класификациони број: **123002**
- Категорија: **В**
- Учешће у укупној површини објекта: **100%**

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ: Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/2019) и Урбанистички пројекат за потребе реконструкције и доградње пословног објекта - Робне куће на КП бр. 5405/3 КО Лесковац, рег. бр. пројекта УП-6/ХП-22 (*Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-82/23-02 од 10.02.2023.год., издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам*)

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

Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/2019)

Предметна КП бр. 5405/3 КО Лесковац већим делом припада површинама остале намене/пословање, мањим северним делом припада површинама јавне намене/саобраћајница и објектима инфраструктуре-трафостаница.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције према смерницама важећег Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Правила уређења и грађења у Плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

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

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

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

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

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

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

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Правила парцелације	<p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	
Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
Грађевинска линија	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p>

	<p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена	<p>-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;</p> <p>-забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.;</p> <p>-на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.</p>
Положај објекта на парцели	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и постојећих објеката на парцели.</p> <p>-Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.</p>
Висина објекта	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p>

	<p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <p>1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</p>
<p>Кота приземља објекта</p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <p>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника</p>
<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	<p>На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.) који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>
<p>Грађевински елементи објеката</p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,</p> <p>4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и</p>

	<p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p> <p>Исподи на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Исподи на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
Отворене спољне степенице	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
Грађевински елементи испод коте тротоара	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.</p>

	<p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс.</p> <p>За све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње (по хоризонтали и вертикали) морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
Одводњавање и нивелација	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
Ограђивање	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.</p>
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.</p> <p>Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.</p>

Табела 3 – Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	
Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката	<p>Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:</p> <p>Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних планираних параметара за градњу на парцели у оквиру претежних намена, осим у зонама реконструкције и обнове где су прописана посебна правила;</p> <p>За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p> <p>Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели не може се дозволити доградња (по вертикали и хоризонтали) постојећег објекта.</p> <p>Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.</p>

	<p>Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима:</p> <p>Доградња нових етажа/крова до планиране максималне спратности – усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката у истом фронту, улици или блоку, као и на одређену типологију објеката.</p> <p>Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља (у случају лошег стања равног крова), подразумева постављање косог крова са максималним нагибом од 15° као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта.</p> <p>Код објеката у низу или прекинутом низу, кровне равни треба решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова, реши у сопствено двориште, односно усмери према улици.</p> <p>Код вишепородичних и јавних објеката који су дефинисани грађевинском линијом, а налазе се у оквиру јавне блоковске површине, може да се повећа габарит у случају енергетске санације или из конструктивних разлога (на пр. додавање стубова).</p> <p>Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу.</p>
<p>Услови за реконструкцију објеката који су у супротности са наменом дефинисаном планом</p>	<p>Постојећи објекти, који су у супротности са планираном претежном наменом могу се санирати, адаптирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени, у постојећем габариту.</p> <p>Радовима неопходним за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени сматра се и:</p> <ul style="list-style-type: none"> • доградња санитарних просторија до 12m².

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине

Обухват Плана генералне регулације налази се у оквиру грађевинског земљишта и на њему се издвајају **16 урбанистичких целина**, од којих је свака карактеристична по својој намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и градње.

Урбанистичка целина 1 - П= 7,06 ha.

Граница: обухвата ужи део градског центра и налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења са севера, ул. Косте Стаменковића са истока, ул. Стојана Љубића са југа и осовине корита реке Ветернице са запада.

Намена: пословање, градска и државна управа, јавне површине (градски трг, парк), посебна намена, социјална заштита, подземна гаража и у мањем проценту становање - вишепородично.

3.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-
Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
Пословање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

Компатибилне намене у оквиру претежне намене, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели, док се за изградњу примењују правила уређења и грађења дефинисана за претежну намену.

Намена објеката чија је изградња забрањена су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Дозвољена је трансформација/промена претежне намене плана у допунску (пратећу) намену, без промене плана, према табели којом је дат однос претежних и пратећих намена (**табела 4**).

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

3.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, као и услови за њихово прикључење

3.3.1. Површине и објекти јавне намене

Планиране површине јавне намене представљају простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом. Мрежу објеката јавне намене и јавних површина у Плану чине: објекти образовања (основно, средње, високо), дечја заштита, здравствена заштита, спорт и рекреација, трг, парк, скверови, јавне блоковске површине, енергетски објекти (АТЦ, ТС и топлана), саобраћајна, комунална и енергетска инфраструктура, зелене површине, водене површине реке Ветернице.

За површине и објекте јавне намене дефинишу се:

- Општа правила;
- Посебна правила.

3.3.2. Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре

3.3.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Правила уређења и грађења саобраћајне инфраструктуре

Планирана саобраћајна мрежа је добрим делом преузета из важећих планова са одређеним корекцијама и извршена је допуна новим улицама. Решење примарне саобраћајне мреже се није мењало, и углавном је задржано. Саобраћајнице у обухвата плана које се поклапају са трасама државних путева на територији града су Булевар Ослобођења, део улице Краља Петра I и део улице 28.Марта. Булевар Ослобођења и део улице

Краља Петра Првог се поклапа са трасом пружања државног пута 16 реда број 39 Пирот - Бабушница - Власотинце - Лесковац - Лебане - Медвеђа - Приштина - Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор), а улица 28.Марта са трасом државног пута 1а реда број 158 Мала Крсна – Велика Плана – Баточина – Јагодина – Ћуприја – Параћин – Ражањ – Алексинач – Ниш – Клисурса – Лесковац. Примарна улична мрежа је углавном реализована. Остала је да се реализује веза улица Цара Лазара и Цара Душана. Решење раскрснице ове везе са улицама Степе Степановић, Цара Лазара и Косте Стаменковић дато је у прилогу 6. Регулација и нивелација. Након реализације планиране везе стварају се услови да се предметна раскрсница реализује са кружним током саобраћаја у планираној регулацији, а на основу урбанистичког пројекта за ову раскрсницу. Од секундарне мреже од нереализованих улица задржане су улице са јужне стране комплекса "Багат", и колска саобраћајница западно од Лидла. Решењем саобраћајне мреже за јужни део блока 34 задржава се постојећи путни прелаз у нивоу (Ул. Страхинића Бана), док се нова укрштања саобраћајница са железничком пругом не предвиђају У блоку су планиране две нове улице. У централном делу блока је планирана улица која треба да омогући саобраћајну везу са гравитирајућим планираним садржајима са улицама 28. марта и улице Краљевића Марка, и у јужном делу се планира колска саобраћајница која се слепо завршава. „Стамбени прилаз треба бити минимално 5,0м ширине са "Т" окретницом - корекција ка подцелини 16с1. Грађевинска линија у подцелини 16с1 треба да буде удаљена 3,0м од регулационе а у целини 16 с2 остаје на удаљености од 5,0м од регулационе линије“. Улица Цара Лазара је претрпела корекцију у односу на решење из претходног плана. Планирани габарит је задржан у постојећој регулацији, осим на парцелама код раскрснице са улицом Страхинића Бана, где се мора ући у суседне парцеле, како би се формирао тротоар ширине 1,5m. Габарит улице Млинске је задржан у постојећој регулацији.

Булевар Ослобођења задржава постојећи габарит са профилом из плана. Након реализације прве фазе обилазнице, повезивањем продужетка Булевара Николе Пашића, са улицом Раде Жунића и улицом Станоја Главаша, садржаји унутар регулације (коловоз, тротоари, паркирање, бус стајалишта, зеленило и мобилијар) дефинисаће се урбанистичким пројектом по изради студије саобраћаја у контактної зони Булевара. Задатак студије је да дефинише режим одвијања динамичког и стационарног саобраћаја, као и линије и режим рада јавног градског саобраћаја и такси превоза.

Напомена: Земљиште намењено саобраћају и јавном зеленилу, задржава/добија статус земљишта јавне намене. У свим случајевима где је постојећа ширина улице већа од планиране, коловоз се дефинише ивичњацима, док се регулациона линија задржава као граница између земљишта јавне и остале намене. Привремене и бесправно подигнути објекти на земљишту јавне намене, подређени су намени земљишта.

Највећи проблем у одвијању саобраћаја у овој зони представља проблем паркирања. Доминантан вид паркирања у централној зони је улично паркирање које возачи најрадије примењују пре свега због близине објекту који је циљ путовања. Међутим, овај вид паркирања има и недостатке у виду смањења капацитета саобраћајница, смањења брзина кретања возила, повећање емисије штетних гасова и смањење безбедности. У овој фази се задржавају постојећа паркиралишта унутар стамбених зона, етажно паркирање унутар комплекса „Багат“, постојећа паркиралишта у габаритима улица и паркиралиште на простору иза технолошког факултета. На овој локацији у североисточном делу постојећег паркиралишта се планира вишеспратна гаража, чија реализација би била фазна. Паркиралишта испред „Робне куће“ (90 паркинг места) се укида. Планом се предвиђа простор за паркирање у залеђу Народног позоришта, зграде Јабланичког округа и Народног музеја, део у партеру за кориснике јавног сектора, као и простор за вишеспратну паркинг гаражу. Како се ради о простору на којем постоје објекти које треба уклањати, то реализација паркинг гараже може бити фазна како у основи тако и по висини. Максимални капацитет простора је око 650 паркинг места. Саобраћајну везу гаража ће остварити преко улица Стојана Љубића и Лесковачког одреда. Вишеспратна гаража је планирана у блоку 7. На простору испред хотела „Београд“ и осмоспратнице може се организовати партерно паркирање за потребе ових објаката.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити на грађевинској парцели, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:

Становање	Вишепородично	70m ²	1
	Породично	стан	1
Администрација, индустија, занатство, образовање, рекреација	Банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа	70m ²	1
	Трговина на мало	100m ²	1
	Угоститељски објекат	8 столица	1
	Хотелијерска установа	10 кревета	1
	Позориште, биоскоп	30 гледалац	1
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10
	Спортски објекти	40 гледалаца	1

Главни пешачки коридор полази од раскрснице код Железничке станице иде Булеваром Ослобођења до улице Косте Стаменковића, наставља централним градским парком до пешачког моста и наставља улицом Светозара Марковића. Главни пешачки коридори повезују централне градске активности и најатрактивнију градску зону Болнице, Дома здравља и Улице Светозара Марковића. Пешачки коридор дуж реке планиран је као шеталиште које би пратило бициклическу стазу и на тај начин представљала место за одмор и рекреацију становника. Пешачки коридор који повезује једну и другу страну обале река Ветернице иде улицама Делиградска, прелази пешачим мостом реку, наставља улицом Лесковачког одреда, прелаз преко простора сајма, наставља улицом Гоце Делчева, пролази кроз пасаже стамбених блокова у улици Николе Скобаљића и Илије Стрела, надаље иде улицом Вождовом, скреће испред "Лидла" и наставља до циљних садржаја, зелене пијаце, велетрговина и спортских-рекреативних садржаја у овој зони.

Основни циљеви формирања пешачких коридора су :

- формирање безбедних коридора примарних пешачких комуникација,
- приступачност традиционалним местима окупљања становништва,
- формирање чисте пешачке зоне у центру и посебним амбијентима,
- приступачност путничким терминалима,
- приступачност и повезаност рекреативних зона и зона зеленила са стамбеним зонама и централном градском зоном,

- обезбеђивање довољног броја безбедних пешачких прелаза преко градских саобраћајница.

Планирана је бицикличка стаза дуж нове пешачке зоне у улици Светозара Марковића, бицикличка стаза кроз централни градски парк и у наставку њих изградња бицикличке стазе дуж Булеvara Ослобођења. На овај начин, у потпуности би била повезана постојећа бицикличка стаза у Првوماјској улици са стазом у Његошевој улици. Бицикличка стаза у Булевару Ослобођења на потезу од Робне куће до моста преко Ветернице није неопходна јер је повезивање са остатком мреже извршено преко градског парка. У будућем периоду овај део стазе може бити изграђен како би Булевар Ослобођења био у потпуности покривен бицикличком стазом. Стаза која се гради кроз градски парк имаће и улогу рекреативне стазе и омогућаваће „спуштање“ бициклиста на рекреативну стазу која се планира на обалама реке Ветернице.

Препорука је да се код регулације саобраћаја бициклички саобраћај дислоцира из Млинке улице на бочне улице, јер је евидентно да је кретање бициклиста постојећим коловозом угрожено, а проток возила успорен.

Код формирања планиране бицикличке мреже коришћени су следећи принципи:

- бицикличке стазе водити истим коридорима са пешачким (битно је оставити довољан коридор за немоторизована кретања, док ће сама подела простора унутар њега бити у зависности од показаних потреба у будућности),
- где год је могуће, стазе водити слободним просторима,
- обезбедити адекватну хоризонталну и вертикалну сигнализацију,
- аутохтоно вођење рекреативних стаза.

Основни циљеви изградње бицикличких коридора:

- остварити везу делова бицикличких коридора у јединствену бицикличку мрежу;
- треба везивати периферне индустријске зоне са стамбеним зонама ширег градског центра, што је принцип који је коришћен у досадашњем развоју овог вида превоза;
- формирати стазе за рекреацију;
- укључити централну зону са обавезним стационарним капацитетима;

У циљу заштите централног подручја града од теретних токова, теретни саобраћај се не води ни једном од централних градских улица. Такође се узима у обзир да ће доћи до изградње дела Његошеве улице и да ће тиме на том правцу бити омогућено кретање теретног саобраћаја. У првој фази, до реализације улице Виљема Пушмана, њеним повезивањем са улицом Симе Погачаревића према југу, и наставком према насељу Обрад Лучић, према северу, теретни токови кретаће се по источној граници обухвата плана, улицама 28. Марта, Краља Петра I.

Елементи хоризонталне регулације су дати у графичком прилогу, координатама осовинских тачака, радијусима хоризонталних кривина и попречним профилима

Нивелационо решење овог дела насеља је формирано тако да има врло мало простора за веће корекције. Код израде нивелационог решења нових улица и реконструкције постојећих поштовати нивелете реализованих улица. Новопланиране улице реализовати са падовима који не би требало да буду испод 0,5% (изузетно 0,3%), са одвођењем атмосферских вода у канализацију, односно у зелене површине свуда где је то могуће.

Услови за изградњу објеката железничке инфраструктуре, као и заштитног појаса дефинисаће се кроз план детаљне регулације железничке инфраструктуре на подручју ГУП-а.

Коначна регулациона линија у зони раскрсница одређује се након израде Пројекта парцелације.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Општа правила грађења на грађевинском земљишту

У планиране површине остале намене спадају становање- породично и вишепородично, пословање, становање са пословањем, пословање са становањем и пословање са вишепородичним становањем, комплекс верског објекта.

4.1.2. Пословање

Површине за пословање обухватају делатности у домену пружања услуга свих врста, превасходно усмерених ка задовољењу најширег спектра заједничких потреба становништва, од задовољења свакодневних потреба, до оних повремених и ванредних, у терцијарном и кварталном сектору.

На површинама за пословање, могу се планирати:

- сви објекти пословно-комерцијалних делатности: трговина на велико и мало, финансијско посредовање, осигурање и остале услужне делатности;
- саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја.

Могу се планирати и:

- објекти за управу, образовање, здравствену и социјалну заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине;
- објекти туризма и угоститељства;
- верски објекти.

Табела 25 - правила грађења за објекте пословања

Пословање	
Минимална површина парцела	400,0m ²
Минимална ширина фронта парцеле	-за слободностојеће објекте16,00m -за објекте у прекинутом низу12,00m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- У случају изградње пословног објекта, грађевинска линија се повлачи за три до пет метра у односу на регулациону линију, ако није другачије дато у посебним условима за Целину - Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 m; - Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00 m; уколико се објекат на суседној парцели налази на међи растојање од међе је 5.00 m.
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине- постојећих улица; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	60%
Спратност и висина објеката	Максимално четири надземне етаже (П+3).

	Максимална кота венца за спратност По+П+3 – 11,5 m; максимална кота слемена 13,0 m
Ограде	По правилу се не ограђују; У случају директног контакта са парцелама намене породично становање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање.

1. Посебна правила грађења по целинама

Обухват Плана је подељен на урбанистичке целине означене бројевима од 1- 16 (целина 16 је део блока 34). Свака урбанистичка целина подељена је на типичне подцелине са ознакама карактеристичним за одређену, односно претежну намену.

1. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 1

1z – јавне површине

1p – јавна подземна гаража

1с – вишепородично становање са пословањем

1e – пословање

1k – управа и администрација

1h – социјална заштита

1n- посебна намена

1e – ПОСЛОВАЊЕ

Под овом наменом обухваћени су објекти у целини који тренутно имају следеће намене:

1e5-Робна кућа „Београд“ – објекат трговинског карактера на КП.бр. 5405/1 КО Лесковац, спратности По+П+2. Дозвољава се доградња објекта за једну етажу, односно до По+П+3.

5.3. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса, са смерницама за њихову израду

За даљу планску разраду Урбанистичким пројектом (УП) предвиђају се следеће локације:

ЦЕЛИНА 1

УП 4 – Урбанистички пројекат за подцелину 1e5- Робна кућа „Београд“ пословање

Површина обухвата Урбанистичког пројекта: око 2550m².

Претежна намена: - Намена објекта на овој парцели је пословање;

Компатибилне намене: према табели основних и компатибилних намена.

Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта: КП бр. 5405/1 КО Лесковац

Правила уређења и грађења: 4.2. Посебна правила грађења по целинама, Целина 1, подцелина 1e5 - пословање.

Урбанистички пројекат за потребе реконструкције и доградње пословног објекта - Робне куће на КП бр. 5405/3 КО Лесковац

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. Постојеће стање

У садашњем стању на предметној парцели постоји изграђен пословни објекат- Робна кућа „Београд" са спратношћу По+П+2 и заузима већи део катастарске парцеле 5405/3 КО Лесковац.

Објекат се користи и у добром је стању. Конструкција објекта је армирано бетонска и такође је у добром је стању.

Пословни објекат - објекат бр.1 (Робна кућа) је правоугаоног габарита, широм страном постављена уз Булевар Ослобођења, а бочном ка тргу. Са те две стране су позиционирани улази за купце. Са јужне стране је пријем робе поред кога је службени улаз, у тој зони по вертикали је лоциран техничко-административни блок. Највећи део објекта чини продајни простор. Продајне просторе приземља, првог спрата и другог спрата повезује двокрако централно степениште и ескалатор.

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

3.2.1. Образложење образовања грађевинске парцеле

Обухват чини к.п.бр. 5405/3 КО Лесковац и пов. обухвата је 20а 68м². Графички приказ бр. 4 - "Предлог парцелације" садржи податке о новоформираним парцелама; податке о катастарским међама које се задржавају и које се поништавају.

Табеларни преглед површина:

Постојеће стање

Катастарска парцела бр.	Катастарска општина	Намена	Површина ха а м ²
5405/3	Лесковац	пословање	00 20 68
УКУПНО			00 20 68

Планирано стање

Грађевинска парцела	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина ха а м ²
П1	Лесковац	пословање	00 20 50

Катастарска парцела јавне намене	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина ха а м ²
преостали део	Лесковац	собраћајна површина	00 00 18
УКУПНО			00 20 68

Дефинитивне координате преломних тачака, као и тачна површина парцеле биће одређена у Пројекту геодетског обележавања, који је саставни део Пројекта парцелације, који ће се накнадно радити.

Предлогом парцелације формира се грађевинска парцела земљишта остале намене - пословање - грађевинска парцела обележена ознаком П1, и формира се од к.п.бр. 5405/3 КО Лесковац у целости. Парцела је оријентисана према земљишту јавне намене - Булевару ослобођења.

Катастарска парцела земљишта јавне намене П2 -обраћајна површина формира се од северног мањег дела предметне парцеле. Површине новоформираних парцела дате су у горњој табели.

3.2.2. Намена

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта је 20а 68м², али површина грађевинске парцеле, за коју ће се рачунати урбанистички параметри и примењивати правила грађења и уређења приписана планским документом је грађевинска парцела која је у графичком приказу бр. 4 - "Предлог парцелације" означена ознаком П1, и њена површина износи 20а 50м².

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.

Грађевинска парцела П1 према ПГР- Лесковац представља потцелину 1е5 - Робна кућа „Београд" на којој се задржава постојећа намена - пословни објекат трговинског карактера, који се реконструише и дограђује.

На парцели тренутно нема постојећег паркинг простора, с обзиром да је парцела у потпуности изграђена. За попличавање 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. Зеленило, која има врло мало, треба да подржи предметни простор и да прати постојећи објекат који се реконструише и дограђује. Такође, предвиђено је место за контејнере у оквиру самог објекта, а поред утоварно истоварне станице.

3.2.3. Опис планираних објеката Планира

се:

реконструкција и доградња пословног објекта Робне куће "Београд":

- категорија: В,
- намена објекта: зграде које се употребљавају у пословне сврхе, трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће),
- спратност По+Пр+2,
- планирана нето површина 5849.71 м² (надземно 5746.09 м²),
- планирана бруто површина (надземно) је 6501 м².

3.2.4. Регулација и нивелација

Регулациона линија је преузета из Измена и допуна Плана генералне регулације и њу представљају западна, северна и источна линија објекта у постојећем стању. Грађевинска линија је такође преузета из Измена и допуна Плана генералне регулације и Урбанистичким пројектом је поштована, што је приказано на графичким прилозима пројекта. Приступачност и проточност простора остварени су чистим и логичним везама у оквиру предметног простора.

Спратност објекта који се реконструише и дограђује дефинисана је бројем подземних и надземних етажа на По+Пр+2.

За нулту кота терена ($\pm 0,00$), усвојена је средња висинска кота тротоара са северне стране предметног објекта, код главног улаза у објекат - апсолутна кота је +228,60 м.н.в. Укупна висина објекта у највишој тачки је кота венца: +15,96 м (+244,56 м.н.в.)

Нивелационо решење у оквиру грађевинске парцеле условљено је висинским котама терена на предметном простору, котама планиране 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 пешачких површина обезбеђује на сопственој парцели. Грађевинска парцела са претежном наменом пословање се не оградњује. Имајући у виду да је парцела у потпуности изграђена, места за паркирање обезбедити тако што ће инвеститор ће у име недостајуће инфраструктуре уплатити накнаду за одговарајући број паркинг места по одлуци о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места, донетој у Службеном гласнику Града Лесковца 48/2016 од 30. новембра 2016. године.

Регулационо и нивелационо решење локације, са свим потребним елементима техничке регулације, приказано је на графичком прилогу 4-План регулације и нивелације.

3.2.5. Приступ локацији

-Колски прилаз је са источне стране за доставна возила из Улице Косте Стаменковића - к.п.бр. 5435 КО Лесковац, а преко к.п.бр. 5405/6 КО Лесковац и пасажа у оквиру објекта на истој парцели.

- Један пешачки службени и један помоћни улаз прилаз са јужне стране - са к.п.бр. 5405/4 КО Лесковац.
- Један пешачки улаз са западне стране - са к.п.бр. 5405/4 КО Лесковац.
- Два пешачка улаза са северне стране са тротоара Булевар Ослобођења - к.п.бр. 14300/1 КО Лесковац.

3.2.6. Начин паркирања

Планским документом предвиђено је да се места за паркирање за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње (по хоризонтали и вертикали)

морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

4.1 .Табеларни приказ намена површина

4.1. Табеларни приказ намена површина у обухвату урбанистичког пројекта

намена ПГР		планирана намена урбанистичким пројектом	П(м ²)
1	пословање (1e5)	пословање - трговина	2050
2	саобраћајница	земљиште јавне намене - тротоар	18
			2068

4.2. Таблица површина

објекат	брuto површина надземно	брuto површина	нето површина	површина под објектом
постојеће пословни објекат - робна кућа стање	6239	6366	5616.27	2010
ново пословни објекат - робна кућа стање	6501	6628	5849.71	2050
УКУПНО ДОГРАДЊА:	262	262	254.73	

4.3. Прорачун броја паркинг места

објекат	м ²	норма за паркирање	број п.м.
3 укупна нето дограђена површина			

пословног простора	255	100m ²	3
УКУПНО ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА:			3

4.4. Урбанистички параметри за новоформирану грађевинску парцелу

површина новоформиране градевинске парцеле (m ²)	2050
индекс заузетости	
површина под објектом (m ²)	2050
индекс заузетости остварен планираном изградњом (%)	100.0
индекс изграђености	
брuto развијена површина дограђеног објекта (m ²)	6501
индекс изграђености остварен планираном изградњом	3.17

4.5. Процент зелених површина

Према важећем планском документу прописано је: "Зеленило у комплексу пословања, и у оквиру комплекса администрације и управе углавном има декоративни карактер и улогу раздвајања намена. Пожељно је мин 10% зеленила за нове комплексе, а у случају затечених намена са недовољним зеленилом предвида се његово обавезно задржавање и уредeње - одржавање и оплемењивање.", Такође, у плану стоји: "Напомена: Ови услови се примењују и као смернице за подручја где се Планом спроводе УП који ће се по потреби радити." На предметној грађевинској парцели није могуће формирати зелене површине с обзиром да објекат заузима целокупну парцелу.

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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 услове околине, суседне објекте, као и саму локацију која је у центру града, организација простора је постављена тако да се што боље искористе све погодност локације за предвиђену намену - пословање/трговина.

2. Уређење слободних и зелених површина

С обзиром да је парцела у потпуности изграђена, није могуће формирати зелене површине на парцели, али се оно надокнађује зеленилом које се налази на јавној блоковској површини на коју се северном страном наслања обухват Урбанситичког пројекта. Основна намена јавне блоковске површине је побољшање животне средине и микроклиме стамбених територија, а такође стварање услова за боравак и одмор становника и посетилаца центра града.

Циљ је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету градског трга. Основне смернице: употреба биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтевима.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Објекат је прикључен на дистрибутивну мрежу електроенергетског ситета. Евентуално повећање капацитета вршиће се према условима предузећа ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Лесковац, бр. 2460800-Д.10.02-326015/1 од 05.09.2022. године. Предметни објекат се напаја мерним местом са ЕД бројем 6654700267082 са одобреном снагом од 350kW.

У самом објекту Робне куће која је предмет реконструкције и доградње налази се Трафостаница 10/0.4kV „Робна кућа“ из које се објекат снабдева електричном енергијом.

6.2. Телекомуникациона мрежа

Прикључење планираних објеката на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према условима "ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ" а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, број Д211- 312863/3-2022 од 22.08.2022. 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 реконструкцији и доградњи 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 предметни радови условљавају измештање постојећих ТК објеката, онда важи:

- Уколико предметна реконструкција и доградња објекта условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србије ће овласти Инвеститора објекта за чију се реконструкцију и доградњу објекта 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 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, податке о представнику Инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије;
- Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење релаизације 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.

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

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

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 локала 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, Wi-Fi, видео надзор и друге.

Оптичка приступна мрежа

За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је изградити унутрашње ИТ/ТК инсталације на следећи начин (овде је дат опис општег случаја инсталација, за конкретни надограђени трећи спрат и евентуално постојеће спратове потребно је правовремено се обратити Телекому Србија због договора и сарадње):

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

Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у локалу, 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 локал тј. у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;

- На планираном месту завршетка оптичког кабла у локалу предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у локалу представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање УТП каблова) и активна опрема (модем, рутер, ОНТ) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар локала, односно деградације Wi-Fi функционалности, позиција ММК буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ОНТ) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220В;
- У приземљу или у подрумској просторији зграде, на одговарајућем месту са кога је погодна 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 700x600x300мм (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2м од пода;
- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу 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 локалу, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије (ОСК), димензија 430x300x200 мм (вис x шир x дуб);
- 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 016мм до корисничке мултимедијалне кутије у локалу;
- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у локал, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150мм;
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање Φ 36 мм, 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:

С обзиром да одређена оптичка инсталација већ постоји у објекту а да новоизграђена ГПОН мрежа омогућава прикључење и постојећих и планираних локала а да је најјефтинији начин да се потребни радови на прикључењу ураде током радова на реконструкцији и доградњи, предлажемо Инвеститору да се тада јави Телекому Србија због договора и сарадње;

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

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

3. Топлификација објекта

Издатим условима од стране ЈКП „Топлана“ Лесковац, бр. 4133 од 29.07.2022. године, прописује се:

Предметни објекат је прикључен на систем даљинског грејања прикључним топловодом ДН 65.

У циљу реконструкције и доградње пројектном документацијом дефинисати потребан топлотни капацитет и потребан пречник прикључног топловода. У случају да постојећа топлотна подстанца, прикључни и секундарни топловод не задовољавају, изградити нове.

ЈКП "Топлани" Лесковац доставити на сагласност "Пројекат за извођење прикључног топловода, топлотне подстанице и секундарне инсталације", са извршеном техничком контролом.

Пројектовање и изградња морају бити у складу са важећим законским прописима и техничким нормативима за ту врсту инсталације, са свом потребном текстуалном, рачунском И графичком документацијом, односно у складу са "Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије" ЈКП "Топлана" Лесковац И Одлуком о условима И начину снабдевања топлотном енергијом.

4. Гасификација објекта

Предметни објекат није предвиђен за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу.

5. Водоводна мрежа

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр.87/2022-6063/1 од 02.08.2022. године, захтева се:

У улици Трг Револуције постоји изграђена водоводна мрежа ПЕ 0225 на коју се може остварити нови прикључак уколико постојећи прикључак не задовољава новонастале потребе за санитарном и противпожарном водом. Према постојећем стању на терену пословни објекат "Робна кућа" Београд, који се реконструише и дограђује, прикључен је на водоводну мрежу на Тргу Револуције.

Постојећи прикључак је профила 080. У постојећој водомерној шахти постоји стари тип комбинованог водомера 050/20, који мери потрошњу воде за цео објекат. Инвеститор се обавезује да у складу са пројектованим количинама воде за санитарне и противпожарне потребе новопланираног пословног објекта, поднесе захтев ЈКП Водоводу за набавку и уградњу новог типа комбинованог водомера на даљинско читавање. Даљинско читавање је неопходно због уграђеног тешког поклопца на обновљеном пасажу иза "Робне куће" који је немогуће подићи, те је читавање водомера, од стране овлашћених лица комуналног предузећа, врло отежано. ЈКП Водовод се максимално труди да врши читавање сваког месеца, да би кориснику испоставио рачуне по стварно потрошеној води за цео објекат.

У складу са горе наведеним у Идејном решењу пројектант се обавезује да тачно дефинише потребне количине воде за санитарне потребе и за гашење пожара за предметни објекат, како би се одредио профил водомера и прикључка. У складу са Одлуком о водоводу и канализацији, Инвеститор се обавезује да измири трошкове проширења постојећих капацитета у виду ангажоване додатне количине воде, те је потребно у Идејном решењу дефинисати постојеће стање, као и новопројектовано стање потреба за санитарном и протипожарном водом за цео објекат. 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.87/2022-6063/1 од 02.08.2022. године, захтева се:

У Булевару ослобођења постоји изграђена канализациона мрежа профила КЦ-Т 0500 на коју се може остварити нови прикључак уколико постојећи прикључак не задовољава новонастале количине отпадних вода.

Пословни објекат Робна кућа "Београд" који се реконструише и дограђује, прикључен је на канализациону мрежу 0500 у улици Булевар Ослобођења. Ради заштите објекта 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 објекта 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.

Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода ујавну канализацију („Службени гласник града Лесковца", бр. 29/17).

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 снадардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

С обзиром да се део радова изводи на коловозу и тротоару потребно је обезбедити сагласност за раскопавање јавне површине од управљача пута (у зависности од категорије пута).

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 8 степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 500 година.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

Планирани нови објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Реконструкција и доградња 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 постојећи објекат који се реконструише и дограђује - пословни објекат/Робна кућа 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

Управљање отпадом регулисано је централним системом прикупљања, одношења и одлагања комуналног отпада на Регионалну санитарну депонију на локацији „Жељковац“.

Сакупљање отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима. Нови корисници услуга као власници, односно правна лица која користе пословни простор снабдевају се посудама за сакупљање комуналног отпада, а број и врсту посуда одређује давалац услуге у зависности од површине пословног простора, врсте делатности и количине комуналног отпада, што је дефинисано Уговором са корисником.

Посуде за сакупљање отпада набављају сами корисници услуга, апроксимативно за пословни простор површине веће од 1000м², за сваких 1000м² пословног простора поставља се један типизирани контејнер. Типизирани контејнери за сакупљање отпада запремине 1,10м³, се групишу и постављају у контејнерске нише, правоугаоног облика димензија: дужина 1,50м, ширина 1,20м - за један контејнер, у габариту су тротоара у висини коловоза, од тврде подлоге, са нагибом од 2% према коловозу или сливној решетки, ради несметаног отицања атмосферских вода и прања. Површина за држање типских посуда - контејнера може се оградити са три стране лаким АБ зидовима или сличним материјалом ради спречавања растурања отпада. Не постоји могућност изградње нише за контејнере ван објекта. Из тог разлога, контејнери за отпад се налазе у приземљу објекта, у техничкој просторији. Положај контејнера је приказан на графичком прилогу. За коришћење објекта у дограђеном стању, према описаним нормативима, потребно је 7 контејнера.

2. Мере заштите од пожара

Приликом пројектовања објекта 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 реконструкцији и доградњи 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.

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).

2. Мере енергетске ефикасности

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

3. Мере заштите од елементарних непогода и других опасности

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

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном простору, парцелама и непосредној околини не постоје објекти који су под заштитом Завода за заштиту споменика културе. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Такође, на предметном простору, као и у непосредном окружењу нема заштићених природних добара. У случају да у току извођења грађевинских радова и приликом експлатације објекта дође до појаве ерозије или спирања земљишта, инвеститор је у обавези да хитно предузме одговарајуће антиерозивне мере. Све радовима оштећене површине треба да буду саниране, стабилизоване и затрављене.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Коначни габарити објеката, 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. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат представља урбанистичко - технички документ, тј. урбанистички основ за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу објекта на предметном подручју обухвата пројекта, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи.

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

XII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту -
новопројектовано стање **100%**

XIII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту-
новопројектовано стање **3,17**

XIV. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **3 паркинг места**. Имајући у виду да је парцела у потпуности изграђена, инвеститор се обавезује да у вези са недостајућим паркинг местима уплати накнаду за три паркинг места по Одлуци о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места ("Сл. гласник града Лесковца" бр. 48/2016) и доказ о уплати потребно је доставити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту постојеће и новопројектовано стање **По+П+2** (подрум, приземље и два спрата)

XVI. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту пословни објекат (Робна кућа)

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

XVIII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: постојећа функционална јединица + 1 локал

XIX. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту

XX. БРУТО ПОВРШИНА:

Постојеће стање

-Укупна бруто површина подрума:	126,84m ²
-Укупна бруто површина приземља:	2.010,00m ²
-Укупна бруто површина првог спрата:	2.206,82m ²
- <u>Укупна бруто површина другог спрата:</u>	<u>2.022,28m²</u>
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА:	6.365,94m²

Новопроектирано стање (реконструкција и доградња)

-Укупна бруто површина подрума:	126,84m ²
-Укупна бруто површина приземља:	2.050,00m ²
-Укупна бруто површина првог спрата:	2.243,15m ²
- <u>Укупна бруто површина другог спрата:</u>	<u>2.207,90m²</u>
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА:	6.627,89m²

БРУТО ПОВРШИНА ДОГРАДЊЕ: 6.627,89m² - 6.365,94m²=**261,95m²**

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

XXII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXIII. МЕЃУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXIV. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту:

-Висина објекта (венац,слеме,повучени спрат и др.): слеме: +15,96m;

-Апсолутна висинска кота (венац,слеме,повучени спрат и др.)(+228,60 m - кота терена) слеме: +244,56m;

-Спратна висина дограђеног дела: + 4,29 m

- XXV. **КРОВ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту
- XXVI. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.)**
Према идејном решењу - урбанистичком пројекту
- XXVII. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** решити у оквиру предметне парцеле, без усмеравања воде према суседним парцелама и суседним објектима
- XXVIII. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима
- XXIX. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** ///
- XXX. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према идејном решењу и урбанистичком пројекту једна фаза
- XXXI. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални
- XXXII. **ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту
- XXXIII. **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
- XXXIV. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ:** На предметном простору и на парцелама у непосредној околини не постоје објекти који су под заштитом Завода за заштиту споменика културе Ниш
- XXXV. **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
- XXXVI. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ:** ///

XXVII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

XVIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XXIX. 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 23/2023 од 06.03.2023.год., бр. обј. процедуре РОП-4261 (*прибављени у склопу ЦЕОП-а у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем*);
- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2540400-Д.10.02.-101371/2-2023 од 16.03.2023. год. (*прибављени у склопу ЦЕОП-а у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем*);
- **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА:** Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-312863/3-2022 од 22.08.2022.год. (*саставни део урбанистичког пројекта*);
- **ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, бр. 2824/22 од 30.08.2022.год. (*саставни део урбанистичког пројекта*);
- **ЈКП ТОПЛАНА ЛЕСКОВАЦ:** Услови бр. 4133 од 29.07.2022.год. за пројектовање у циљу израде урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за реконструкцију и доградњу пословног објекта "Робна кућа" у Лесковцу на КП бр. 5405/3 КО Лесковац (*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. 217-2404/23 од 13.03.2023.год., РОП-LES-4261-ЛОС-1-НРАР-5/2023 (*прибављени у склопу ЦЕОП-а у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем*).

XL. 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).

XLI. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Идејно решење од фебруара 2023.год., урађено од стране "АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ 016" ДОО Брестовац, ул. Трг Слободе бр. 5 Брестовац, Огранак: Светозара Марковића 37-41, локал 10, спрат 1, Лесковац;

-0. Главна свеска, бр. ИДР - А0-04/2022;

-1. Пројекат архитектуре, бр. ИДР-А-04/2022;

-Графички прилози идејног решења у .dwg формату;

-Одговорно лице пројектанта: Жикица Стојановић;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Марија Д.

Момчиловић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 А 00056 19.

XLII. 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.

XLIII. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ПРОЈЕКАТ ЛИФТА.

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).

XLIV. 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.

XLV. 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, "Сл. гласник РС", бр. 15/18-одлука УС и 17/18-испр. одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$6.627,89\text{m}^2 \times 127 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{841.742,03 \text{ динара}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-4261-LOC-1/2023.

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.