



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**Градска управа**

**Одељење за урбанизам**

Број предмета: ROP-LES-34221-LOCH-5/2023

Заводни бр.: 353-275/23-02

Датум: 23.01.2024.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по усаглашеном захтеву БОРА МИЛОВАНОВИЋ ПР УПРАВЉАЊЕ НЕКРЕТНИНАМА ПАРК ЛЕСКОВАЦ, ул. Краља Петра Првог 1, Лесковац и "D2I CENTRAL" ДОО, ул. Косте Стаменковића бр. 2, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника - Биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, одговорно лице предузећа Жарко Љубић, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14,145/15, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Плана генералне регулације 4 - "Центар-Југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) и Урбанистичког пројекта за КП бр. 5931/4 КО Лесковац у улици Краља Петра Првог у Лесковцу - Урбана трансформација - пренамена објекта са извођењем грађевинских радова - реконструкција и адаптација (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-357/23-02 од 25.09.2023.год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам), издаје:

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**- I фаза -**

**за реконструкцију и енергетску санацију фасаде, пренамену 2-4 спрата објекта са извођењем грађевинских радова (објекат бр. 1) у пословно-стамбени објекат, (спратност: По+П+4) и реконструкцију гараже - објекат бр. 2, (спратност: П), у ул. Краља Петра првог бр. 1 у Лесковцу, на КП бр. 5931/4 КО Лесковац**

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

### • Уз захтев ROP-LES-34221-LOC-4/2023 приложена је следећа документација:

- Пуномоћје бр. 01/09/2023;
- Пуномоћје бр. П - 03/11/2023;
- Идејно решење од октобра 2023. год. (0. Главна свеска, бр. 0-05/10/2023; 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-05/10/2023 и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац.

-Одговорно лице пројектанта: Љубић Жарко;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Љубић Жарко, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 К945 12;

- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-357/23-02 од 25.09.2023.год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам;
- Одговор на захтев бр.7267 од 30.08.2023. заведен код ЈКП Водовод Лесковац, знак 91/2023-7267/1 од 31.08.2023.год., издат од стране ЈКП Водовод Лесковац;
- Технички услови, знак 35/2022-2197/1 од 24.03.2022.год., издати од стране ЈКП Водовод Лесковац;
- Обавештење бр. 4093/23 и 4152/23 од 12.09.2023.год., издато од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац;
- Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни број Д211-235783/4-2023 од 27.06.2023. год., број из ЛКРМ:31, издати од стране Телеком Србија, дирекција за технику, сектор за мрежне операције, служба за планирање и изградњу мреже Ниш;
- Одговор бр. 2540400-Д.10.02-380758/2-23 од 12.09.2023.год., издат од стране Електродистрибуција Србије ДОО Београд, огранак Електродистрибуција Лесковац;
- Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 5931/4 КО Лесковац, у ул. Краља Петра бб у Лесковцу, издати од стране Електродистрибуција Србије, заводни бр. 2460800-Д.10.02-353857/2 од 15.08.2022.год.;
- Услови за предузимање мера техничке заштите, бр. 350/2-02 од 31.03.2022.год., издати од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, Добричка 2, Ниш;
- Сагласност на пројектну документацију, бр. 572/2-03 од 26.04.2022.год., издата од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, Добричка 2, Ниш;
- Захтев Милановић Бора ПР Парк Лесковац, од априла 2022.год., насловљен Заводу за заштиту споменика културе Ниш;
- Сагласност на пројектну документацију, бр. 850/1-03 од 15.06.2023.год., издата од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, Добричка 2, Ниш;
- Мишљење бр. 26/2022-654 од 19.05.2022.год., издато од стране "Инфраструктура железнице Србије" а.д. (сектор за развој) у вези издавања службености пролаза преко КП бр. 14287/1 КО Лесковац на подручју железничке станице Лесковац;
- Катастарско-топографски план од фебруара 2022.год., урађен од стране геодетског бироа "Гео пројект инжењеринг" ул. Бабичког одреда бб, Лесковац.

### • Уз усаглашени захтев ROP-LES-34221-LOCH-5/2023 приложена је следећа документација:

- Пуномоћје бр. 01/09/2023;
- Пуномоћје бр. П - 03/11/2023;
- Изјашњење по примедбама из закључка о одбацивању;
- Списак катастарских парцела који су предмет захтева;
- Идејно решење од октобра 2023. год. (0. Главна свеска, бр. 0-05/10/2023; 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-05/10/2023 и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац.

-Одговорно лице пројектанта: Љубић Жарко;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Љубић Жарко, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 К945 12;

- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-357/23-02 од 25.09.2023.год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам;
- Одговор на захтев бр.7267 од 30.08.2023. заведен код ЈКП Водовод Лесковац, знак 91/2023-7267/1 од 31.08.2023.год., издат од стране ЈКП Водовод Лесковац;
- Технички услови, знак 35/2022-2197/1 од 24.03.2022.год., издати од стране ЈКП Водовод Лесковац;
- Обавештење бр. 4093/23 и 4152/23 од 12.09.2023.год., издато од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац;
- Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни број Д211-235783/4-2023 од 27.06.2023. год., број из ЛКРМ:31, издати од стране Телеком Србија, дирекција за технику, сектор за мрежне операције, служба за планирање и изградњу мреже Ниш;
- Одговор бр. 2540400-Д.10.02-380758/2-23 од 12.09.2023.год., издат од стране Електродистрибуција Србије ДОО Београд, огранак Електродистрибуција Лесковац;
- Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 5931/4 КО Лесковац, у ул. Краља Петра бб у Лесковцу, издати од стране Електродистрибуција Србије, заводни бр. 2460800-Д.10.02-353857/2 од 15.08.2022.год.;
- Услови за предузимање мера техничке заштите, бр. 350/2-02 од 31.03.2022.год., издати од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, Добричка 2, Ниш;
- Сагласност на пројектну документацију, бр. 572/2-03 од 26.04.2022.год., издата од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, Добричка 2, Ниш;
- Захтев Милановић Бора ПР Парк Лесковац, од априла 2022.год., насловљен Заводу за заштиту споменика културе Ниш;
- Сагласност на пројектну документацију, бр. 850/1-03 од 15.06.2023.год., издата од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, Добричка 2, Ниш;
- Мишљење бр. 26/2022-654 од 19.05.2022.год., издато од стране "Инфраструктура железнице Србије" а.д. (сектор за развој) у вези издавања службености пролаза преко КП бр. 14287/1 КО Лесковац на подручју железничке станице Лесковац;
- Катастарско-топографски план од фебруара 2022.год., урађен од стране геодетског бироа "Гео пројект инжењеринг" ул. Бабичког одреда бб, 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. 952-04-065-25363/2023 од 06.12.2023 год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-573/2023 од 05.12.2023.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-34221-LOCH-5/2023, заводни бр. 353-275/23-02.

У склопу преузетог документа "*Претрага по броју парцеле*" од 17.01.2024. год.,

површина КП бр. 5931/4 КО Лесковац је 6.831 m<sup>2</sup>.

**V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:** Испуњен услов.

**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 геодетског бироа "Гео пројект инжењеринг" ул. Бабичког одреда бб, Лесковац и графичком прилогу бр. 8 постојеће стање у склопу потврђеног урбанистичког пројекта, на предметној КП бр. 5931/4 КО Лесковац евидентирани су следећи објекти:

-објекат бр. 1 спратности По+Пр+4;

-објекат бр. 2 спратности Пр;

-објекат бр. 3 спратности Пр и

-објекат спратности Пр позициониран уз објекат бр. 2 и на међној линији са суседном КП бр. 14287/2 КО Лесковац. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА НАВЕДЕНОГ ОБЈЕКТА.

## 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):

### Објекат бр.1 – Вишепородични пословно-стамбени објекат

#### *Стамбени део:*

- **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 привремени боравак
- **Додатни критеријум:** Преко 2.000 m<sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)
- **Класификациони број:** 112222
- **Категорија:** В
- **Учешће у укупној површини објекта:** ~48.20%.

---

#### *Пословни део:*

- **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 пијаче, сервисне станице за моторна возила
- **Додатни критеријум:** Преко 400 m<sup>2</sup> или П+1
- **Класификациони број:** 123002
- **Категорија:** В
- **Учешће у укупној површини објекта:** ~51.42%.

---

### Објекат бр. 2 – гаража

- **Назив:** Остале зграде за саобраћај и комуникације
- **Објашњење:** /

- **Додатни критеријум:** /
- **Класификациони број:** 124170
- **Категорија:** В
- **Учешће у укупној површини објекта:** 100%.

## **X. ПЛАНСКИ ОСНОВ:**

- **План генералне регулације 4 - "Центар - Југ"** ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14) и
- **Урбанистички пројекат за КП бр. 5931/4 КО Лесковац у улици Краља Петра Првог у Лесковцу - Урбана трансформација - пренамена објекта са извођењем грађевинских радова - реконструкција и адаптација (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-357/23-02 од 25.09.2023.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:**

Предметна КП бр. 5931/4 КО Лесковац припада Плану генералне регулације 4 - "Центар - Југ" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14). Према графичком прилогу из наведеног планског документа *5. План намене површина*, намена КП бр. 5931/4 КО Лесковац је пословање (централне делатности) док према графичком прилогу *6. Подела на урбанистичке функционалне зоне / целине*, наведена катастарска парцела припада зони "Д" - пословно производној зони.

### **План генералне регулације 4 - "Центар - Југ"**

**("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/14)**

Увидом у графички прилог *8. План инсталација*, утврђено је да КП бр. 5931/4 КО Лесковац припада подручју заштитног пружног појаса.

Према графичком прилогу *9. Заштита непокретних културних добара и амбијенталних целина*, на КП бр. 5931/4 КО Лесковац објекат бр. 1 припада добру које има споменичка својства - ознака "објекти А".

## **2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА - ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА**

### 2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на функционалне целине/секторе

Основна намена простора чини:

#### **Грађевинско подручје:**

- површине и објекти јавне намене;
- остале површине.

Земљиште ван грађевинског подручја није заступљено у границама Плана

**Водно земљиште** билансирано је највећим делом у оквиру грађевинског подручја.

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.

#### **ЗОНА Д:**

- *Граница:* Зона је формирана у границама постојећих капацитета (графички прилози). Чине је комплекси мегамаркета „Рода“, робна пијаца, површине ГИК-а Лесковац и објекти и површине дуж Булевара. Укупна површина Зоне износи око 17ха.
  - *Реализација:* ППР (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфичног“ уређења дела простора, изградње објеката од општег значаја, објеката инфраструктуре и слично – потребно је да се ради ПДР-е или урбанистички пројекат).

### 2.1.2. Концепција уређења

#### ***Објекти и површине остале намене***

Планом су утврђене физичке структуре које се могу задржати и реконструкцијом усагласити са планираним окружењем у оквиру стамбених и радних зона. Дефинисане су целине где се постојећи индустријски комплекси трансформишу у складу са савременим технолочким захтевима. Заменом постојећег грађевинског фонда, унапредиће се квалитет становања, приврђивања, пословања и животне средине. Кроз основну намену могуће је интегрисати различите садржаје који не представљају супротност.

*Ревитализовати и трансформисати простор – уз могућност парцелације (уситњавања) постојећих и формирање нових комплекса у оквиру радних, комуналних и зелених зона, као и формирање склада у оквиру постојећих стамбених зона, према планираним саобраћајницама и критеријумима за величину парцеле датим у поглављу 3. Правила грађења.*

## **2.2. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ОСТАЛЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

#### ***Правила уређења и грађења у зони железничке пруге***

За железничку инфраструктуру на подручју града планира се израда плана детаљне регулације. Железнице Србије тренутно раде техничку документацију за модернизацију пруге Ниш-Прешево-Државна граница. Пруга ће бити двоколосечна електрифицирана, са задржавањем постојеће трасе и постојећег пружног појаса. Сва службена места се задржавају на постојећим местима. Постојеће путничка станица се реконструише за потребе двоколосечне пруге. Планира се измештање станице за теретни саобраћај 3,5км јужно од постојеће, уз обезбеђење везе између ових станица денivelисани колосеком. Сви елементи из ове документације, који се односе на подручје обухваћеним генералним урбанистичким планом, биће уграђени у план детаљне регулације.

Цевоводи (гасоводи, водоводи и канализација), електричне, телефонске линије, подземни каблови и друге сличне инсталације и уређаји могу се укрштати са железничком пругом тако да се поставе кроз труп пруге испод колосека на најмањој дубини 1,8 метара, мерено од горње ивице прага до горње ивице заштитне цеви, односно изводити паралелно са железничком пругом ван железничког подручја под условом да се њиховим постављањем, извођењем и коришћењем не угрожава безбедност железничког саобраћаја. При изради техничке документације за изградњу ових објеката, као и осталих објеката у заштитном пружном појасу, који ће бити дефинисан кроз план детаљне регулације железничке инфраструктуре на подручју ГУП-а, инвеститор је у обавези да се обрати управљачу пруге за услове и сагласност.

### **2.2.8. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти**

Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије просторно-пејзажних објеката (нова терминологија), тј. зеленила (стара терминологија):

Јавни просторно-пејзажни објекти: парк Краља Петра Првог и линијско зеленило (дрвореди, саобраћајна острва, предврт и паркинг простори); Просторно-пејзажни објекти специјалне намене - заштитно зеленило; Остали просторно-пејзажни објекти: зеленило у оквиру комплекса образовања, зеленило у оквиру спорта и рекреације, зеленило у оквиру пословне и пословно-производне зоне, зеленило вишепородичног и породичног становања, као и зеленило на водном земљишту.

**Зеленило пословно-производне зоне** класификује се у две групе: спољно зеленило - подигнуто изван производног простора и служи као заштита од штетних емисија (гасова, пара, прашине) и/или треба да ограничи непожељне ефекте продирањем у погоне, унутрашње зеленило - подигнуто у фабричком производном простору има карактер ограниченог коришћења, јер га користе само радници фабрике. Санитарно-заштитне зоне су уређене територије између извора загађења и стамбене зоне града различите ширине.

## **УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (СТАНОВАЊЕ, ПРИВРЕЂИВАЊЕ, УСЛУГЕ, СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА, ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ)**

### **2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене**

Графичким прилогом бр. 5 - План намене површина дефинисана је *доминантна* намена као основна намена. *Компатибилне* намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 17. У случају урбане трансформације обавезна је израда одговарајућег плана и урбанистичког пројекта.

*Табела 14. Табела основних и компатибилних намена*

---



|                           |                           | Јавне<br>службе | Зеленило | Спорт и<br>рекреација | Комунални<br>објекти | Саобраћајни<br>објекти | Инфраструктура | Становање | Услуге | Привређивање | Водно<br>земљиште |
|---------------------------|---------------------------|-----------------|----------|-----------------------|----------------------|------------------------|----------------|-----------|--------|--------------|-------------------|
| <b>ОСНОВНА<br/>НАМЕНА</b> | Јавне службе              | +               | +        | +                     | -                    | -                      | -              | +         | +      | -            | -                 |
|                           | Зеленило                  | -               | +        | +                     | -                    | +                      | +              | -         | -      | -            | -                 |
|                           | Спорт и<br>рекреација     | +               | +        | +                     | -                    | -                      | -              | -         | +      | -            | -                 |
|                           | Комунални<br>објекти      | -               | +        | -                     | +                    | +                      | +              | -         | +      | +            | -                 |
|                           | Саобраћајни<br>објекти    | -               | +        | +                     | +                    | +                      | +              | -         | +      | +            | -                 |
|                           | Инфраструктура            | -               | -        | -                     | -                    | +                      | +              | -         | -      | -            | -                 |
|                           | Становање                 | +               | +        | +                     | +                    | +                      | +              | +         | +      | +            | -                 |
|                           | Услуге                    | +               | +        | +                     | +                    | +                      | +              | +         | +      | +            | -                 |
|                           | Привређивање              | +               | +        | +                     | +                    | +                      | +              | -         | +      | +            | -                 |
|                           | Пољопривредно<br>земљиште | -               | -        | -                     | -                    | -                      | -              | -         | -      | -            | +                 |
|                           | Водно<br>земљиште         | -               | -        | -                     | -                    | -                      | -              | -         | -      | -            | +                 |
| Шумско<br>земљиште        | -                         | -               | -        | -                     | -                    | -                      | -              | -         | -      | +            |                   |

Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

## **2.5. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

### **2.5.2. Мере заштите културно-историјских споменика и амбијенталних целина**

#### **ДОБРА КОЈА ИМАЈУ СПОМЕНИЧКА СВОЈСТВА**

##### **А**

Постоје објекти који поседују архитектонске и историјске вредности, али се не морају у целини реконструисати из различитих разлога, па је неопходно чувати њихове фасаде или друге целине у складу са условима које издаје Завод за заштиту споменика културе Ниш. Могућа је њихова доградња односно уклањање у веће целине у складу са општим урбанистичким условима уз

обавезно повлачење фасаде дограђеног дела од регулационе линије. Пројектовање нових делова објекта мора поћи од анализе постојећег стања, коју треба обавезно користити као премису у даљој разради и процесу пројектовања. Неопходно је афирмисати стари аутентичан део објекта уз детаљну реконструкцију.

*Ове карактеристике важе за следеће објекте:*

- Зграде у улици Млинској бр.4, 20, 34, 62, 86,
- Зграда Дуванске индустрије у улици Краља Петра I,
- Објекат железнице, магацин, иза зграде Дуванске индустрије,
- Објекат на улазу у Шпитаљско гробље,
- Зграда у улици Јована Цвијића, бр.11,
- Зграда у улици Жике Илића- Жутог, бр.24,
- Зграде у улици Доситеја Обрадовића, бр.22, 53,
- Зграде у улици Пана Ђукића, бр.41, 43, 44, 88,
- Зграда у улици Максима Ковачевића, бр.6,
- Зграда у улици Јанка Катића, бр.14,
- Зграда у улици Влајкова, бр.4,
- Зграде на тргу Народних Хероја, бр.1, 3, 4, 5, 6, 10, 12, 14,
- Зграда у улици Црнотравска, бр. 1,
- Зграде у улици др.Јована Кашиковића, бр.8, 13, 25, 34.

### **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а**

Општа правила грађења, која важе за новопланиране површине и објекте, за објекте тоталне реконструкције, за „новоформираме површине укрупњавањем грађевинских парцела“ и све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;
- при пројектовању и грађењу објеката обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09);
- спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС, бр. 135/04 и 36/09) и другим законским и подзаконским актима;
- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;
- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица Службени гласник РС, бр. 18/97);

- изградњу склоништа вршити у складу са условима које поставља МУП-Управа за ванредне ситуације и важећим техничким нормативима за склоништа.

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско и водно земљиште.

### **3.1.Грађевинско земљиште**

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана.

#### ***3.1.1.Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела***

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

*У границама Плана, посебно у Зони „А“ - „стечене обавезе“ јесу катастарске парцеле изграђених објеката без грађевинске дозволе (у процесу легализације), који се прихватију планом, у оквиру грађевинског подручја које због своје површине, облика, положаја, неодговарајућег приступа на површине јавне намене или из других разлога, не могу рационално уредити и користити. У тим случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта (до покретања и спровођења поступка урбане комасације), као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.*

*Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу (ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ - Сл. гласник РС бр. 72/09 , 81/09 - исправка, 64/10 – УС и24/11 - Члан 70.)*

*Формирање грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта без грађевинске дозволе (до покретања и спровођења поступка урбане комасације) ради се у сл. случајевима:*

- *постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља само земљиште испод објекта,*
- *постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља земљиште испод објекта и не изграђену површину која нема потребну – минималну површину дефинисану овим Планом ( не задовољава урбанистичке параметре),*
- *постојећа катастарска парцела где је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити земљиште за редовну употребу постојећег објекта, када је власник објекта физичко или правно лице, а као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија или правно лице чији је оснивач јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија или друго правно, односно физичко лице.*
- *Када се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно за који је донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом, када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту*

*на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија, односно лица чији су они оснивачи.*

*Ако је неопходна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, за формирање грађевинске парцеле потребна је примена правила садржаних у важећем планском документу, која се нарочито односе на положај постојећег објекта у односу на регулацију и границе катастарске парцеле, услове и начин обезбеђивања приступа парцели, општи минимум у погледу површине који парцела мора испуњавати у односу на намену постојећег објекта или се примењују општа правила за формирање грађевинске парцеле прописана у подзаконском акту којим су утврђена општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.*

Дефинисани положај грађевинске линије у односу на регулациону је обавеза, док је приказ физичких структура оријентациони.

### **3.1.2. 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 Локацијске дозволе.**
- **за израду Урбанистичких пројеката**
- **као смерницу за израду Плана детаљне регулације.**

**Напомена:** Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску линију јавног пута у зависности од функције и ранга пута. Планирана грађевинска линија се одређује у односу на регулациону линију и односи се на изградњу нових објеката. Сви затечени постојећи објекти свих намена који су делом или у целини испред планиране нове грађевинске линије а нису у коридору планиране нове регулације се задржавају, а њихова обнова, реконструкција, доградња или надградња може се вршити у оквирима њихових постојећег габарита по правилима која се односе на планирану претежну намену. Грађевинска линија надземних делова објеката се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Она је по правилу на грађевинском земљишту 5m од спољне регулације, 3m од спољне регулације, па и на самој регулацији.

**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 архитектонском 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 Локацијску дозволу.

- 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 м, се не обрачунава у БРГП.

### ***Висинска регулација***

Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м 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 објекта 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.

Табела 15- Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

| Објекти  | Тип објекта                     | Јединица мере                    | Једно паркинг место на: |
|--|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Администрација,<br>индустрија,<br>занатство,<br>рекреација | Управно-административни објекат | м <sup>2</sup><br>запослен       | 40-60<br>5-7            |
|  | Комунална предузећа             | м <sup>2</sup><br>запослен       | 23-35<br>7-9            |
|  | Агенције                        | м <sup>2</sup><br>запослен       | 25-35<br>3-5            |
|  | Пословни простор                | м <sup>2</sup><br>запослен       | 45-60<br>7-9            |
|  | Банке, поште                    | м <sup>2</sup><br>запослен       | 30-45<br>5-7            |
|  | Спортски објекти                | гледалаца према макс. капацитету | 8-12                    |
|  | Индустрија                      | м <sup>2</sup><br>запослен       | 100-150<br>15-50        |
|  | Електросервис                   | м <sup>2</sup><br>запослен       | 30-60<br>4-6            |
|  | Занатске радње                  | м <sup>2</sup><br>запослен       | 60-80<br>3-5            |

|                         |                           |                              |                  |
|-------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------|
|                         | Магацини и складишта      | запослен                     | 3-5              |
| Продавнице              | Робне куће                | м <sup>2</sup><br>запослен   | 100-150<br>25-60 |
|                         | Супермаркети              | м <sup>2</sup>               | 50-80            |
|                         | Мешовита трговина         | м <sup>2</sup>               | 20-40            |
|                         | Млекара, продавница хлеба | м <sup>2</sup>               | 30-600           |
|                         | Посластичарница           | м <sup>2</sup>               | 40-80            |
|                         | Дуван, новине             | м <sup>2</sup>               | 20-30            |
|                         | Пијаца                    | тезга                        | 4-6              |
|                         | Техничка роба             | м <sup>2</sup>               | 25-50            |
|                         | Угоститељски објекти      | Ресторан, гостионица, кафана | седишта          |
| Диско клуб              |                           | столови                      | 3-5              |
| Хотели А и Б категорије |                           | собе                         | 3-5              |
|                         |                           | кревети                      | 5-8              |
| Здравствени објекти     | Домови за старе           | кревети                      | 5-10             |

### ***Уређење парцеле***

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.



### ***Правила за ограђивање грађевинске парцеле***

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40м уз сагласност суседа).

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

### ***Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови***

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

### **3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама**

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и **посебна правила** уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

#### **Зона „Д“**

Основна намена – Пословно-производна делатност. Реализација по ПГР-е. Пзоне=4,82 ха.

Комплекс је у потпуности просторно организован и даља надградња истог одвијала би се по посебном програму развоја.

- задржавају се постојеће намене уз даље унапређивање, модернизацију предузећа и увођење технологија које не ремете еколошке услове окружења; складишта, сервиси, мала привреда; мешовито пословање, услужне делатности, зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;

- Дозвољава се изградња објеката пратећих намена које су компатибилне са основном (компатибилне производне делатности, услужне делатности, саобраћајни терминал, мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре и сл.), а у складу са приказаним у Табели 17;
- Даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према следећим правилима:

1) за реактивирање и трансформацију постојећег комплекса важи:

- код доградње или нове изградње макс. степен заузетости је 60%;
- индекс изграђености парцеле макс. 2,0;
- спратност макс. П+2 (до 16м –осим технолошких објеката);
- технолошке и саобраћајне површине макс. 25%;
- зелене површине мин. 15%;

2) за нове комплексе дефинисани су следећи урбанистички показатељи:

- индекс заузетости парцеле је мах. 40%;
- индекс изграђености парцеле макс. 1,5;
- спратност макс. П+2, објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- технолошке и саобраћајне површине мах. 20-40%;
- зелене површине мин. 40-20%;
- Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 15 m;
- Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а немање од 5 m;
- Забрањена је изградња свих објеката који угрожавају доминатну намену.
- За предметну делатност важе општа правила уређења (парцелација,препарцелација, формирање нових грађевинских парцела и сл.

У складу са планираним размештајем привредних активности дефинисана су: правила за привређивање у радним зонама - **општа правила** (која важе у свим радним зонама) и **посебна правила грађења** карактеристична за сваку радну зону, **правила за привређивање ван радних зона** (правила за постојеће појединачне комплексе привређивања и привређивање у оквиру намене становања).

За формирање нових комплекса важи:

- Минимална величина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 800м<sup>2</sup>; минимална ширина парцеле –фронта према улици је 16м;
- Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле;
- Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса;
- Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом;
- Дозвољава се постављање рекламних стубова –билборда, максималне висине 16м;
- У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног;
- даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса.

**Урбанистички пројекат за КП бр. 5931/4 КО Лесковац у улици Краља Петра  
Првог у Лесковцу - Урбана трансформација - пренамена објекта са извођењем  
грађевинских радова - реконструкција и адаптација**

*(Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-357/23-02 од 25.09.2023.год., издата од  
стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам)*

Предмет урбанистичког пројекта, КП бр. 5931/1 КО Лесковац налази се у оквиру зоне "Д", која је по планираној намени из планског документа предвиђена за пословање - централне делатности. Планираним решењем предвиђена је урбана трансформација предметног простора, и то на основу, и у оквиру дозвољених компатабилних намена дефинисаних планом, где је пословање доминантна намена и одвијала би се у приземљу, на спратовима (први и део другог) и у подруму, а становање, као пратећа намена, одвијало би се на спратовима (на делу другог, трећем и четвртом спрату). Објекат се пренамењује у пословно-стамбени објекат.

## **11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА**

### **11.1. ОБЈЕКАТ БР. 1**

Спратност предметног објекта: По+П+4;

Бруто површина хоризонталне пројекције предметног објекта: П<sub>бруто</sub>=2.517 m<sup>2</sup>;

БРГП (надземно - планирано) објекта = 11.785m<sup>2</sup>;

#### **11.1.1. Обликовање објекта**

**Постојеће стање:** Објекат је грађен у две фазе. Прва фаза изградње је била око тридесетих година 20. века и тада је изграђен је северни део објекта (леви тракт). Десни и средишњи тракт изграђени су у периоду од 1958-1960. године о чему постоји и документација. У спољној архитектури присутна је асиметричност у толико што су оба тракта зграде у односу на њен средишњи део различита, по свом склопу и изгледу. Стилски објекат припада тзв. индустријском дизајну. Због године изградње објекат припада добрима која имају споменичка својства.

Кров објекта је троводни и двоводни - симетричан са нагибом кровних равни 14° и 6°. Све кровне равни, су од поцинкованог лима.

**Планирано стање:** Долази до пренамене објекта са извођењем грађевинских радова, односно до минималних промена и то на задњем делу фасаде. Ове промене су проистекле из потребе да се формирају нови улази за стамбени део објекта. Уклања се трем и затвара се улаз у подрум. Највећа промена на фасади представља формирање нових отвора на десном тракту, јер постојећи не задовољавају потребе за осветљењем стамбених просторија. Нови отвори, иако већи, имитирају ритам постојећих отвора тако што су коришћени француски балкони са

транспарентном стакленом оградом са металним ојачањем. Централни део тракта задржава ритам и димензије отвора, с тим што се на месту лођа уклањају прозори, а парапет остаје у функцији ограде. Светларник на левом тракту се мења и ради се нови са поделама истим као на старом. Прозорски отвори и отвори за лође, на делу фасаде уз светларник изводе се у стилу старог дела фасаде. У старом делу објекта - леви тракт, су задржани сви отвори у истој ширини, с тим што се у пределу лођа планира само уклањање прозора, а парапет се задржава као ограда. Кров остаје непромењен, само се изолује. Фасада је урађена према смерницама Завода за заштиту споменика културе Ниш и добијена је сагласност на исту (број:572/2-03, датум: 26.04.2022; број: 850/1-03 од 15.06.2023.).

Приликом пренамене не долази до промене висине објекта и удаљења од регулационе линије.

### **11.1.2. Програмске и функционалне карактеристике**

**Постојеће стање:** Објекат бр.1 је спратности По+П+4, пет надземних етажа и једна подземна. Подрум објекта се не простире дужином целог објекта, већ на десној половини левог тракта, средишњи тракт и на левој половини десног тракта. У подруму се налазе склоништа, оставе и комуникације између ових просторија. Улаз у подрум је могућ из објекта (средишњи и десни тракт), а у делу левог тракта улаз је из задњег дворишта. Подрум се налази на коти -2.85м. У приземљу објекта, које се налази на коти +0.15м и +0.30м, налазе се котларнице, оставе, трафо станица, санитарни блок, магацини.

На типским етажама су смештене канцеларије, сушара, санитарни блок, радионице и магацин. Етаже су повезане степеницама, који има на сваком тракту (има их укупно 3). Код степеница на десном и левом тракту смештени су и лифтови са металним језгром (укупно 2 лифта). Главни улази у објекат налазе се на западној страни објекта. Трафо станица има засебан улаз. На источној страни налазе се споредни улази у објекат. Како је терен у овом делу парцеле, нижи, та висинска разлика се савладава степеништем.

**Планирано стање:** Након пренамене објекта бр. 1, у пословно-стамбени објекат, са извођењем грађевинских радова долази и до нове организације просторија. У подруму су планирани магацински простори робне куће 2, 3 и 4. Магацини робне куће 2 и 3 имају заједнички улаз, док магацини РК 4 има засебни. Минимална светла висина етаже је 260цм, а кота пода је на -2.85м. У приземљу је планиран пословни простор, који се састоји од 4 локала – робне куће, јасно физички одвојене комуникације за стамбени и пословни простор. Уз локале иду санитарни чворови, чајна кухиња, споредни улаз за робну кућу 3 и 4 и канцеларија за локал 3. Робна кућа 4 има засебни споредни улаз који се налази на источној страни објекта. У приземљу су смештена и два улаза у подрум, који воде до магацинског простора. На приземљу је смештена и трафостаница. Минимална светла висина етаже је 305цм, а кота готовог пода је на ±0.00м, +0.15м и +0.30м. На првом спрату су смештене 3 робне куће, односно локала. Сваки локал има санитарни чвор, чајну кухињу и магацин. Осим пословног простора налазе се и комуникације како за пословни, тако и за стамбени простор.

Минимална светла висина етаже је 270цм, а кота готовог пода је на +4.95м. Други спрат је функционално организован тако да се дели на пословни и стамбени део. Пословни део се налази у левом тракту објекта и састоји се од 15 пословних апартмана различите структуре са потребним комуникацијама, а у десном тракту је смештен стамбени део који се састоји од 15 станова различитих структура са потребним комуникацијама. Минимална светла висина етаже је 250цм, а кота готовог пода је на +7.95м. На осталим спратовима (3. и 4.) планиране су стамбене јединице различитих структура. На свакој етажи је организовано по 30 станова, а оставе станара су смештене у самим становима. Минимална светла висина етаже је 250цм.

Укупан број стамбених јединица у објекту је 75, пословних апартмана 15, а укупан број локала је 7.

Због саме поделе објекта на пословни и стамбени део, у приземљу су улази у објекат организовани тако да су улази у ове делове засебни. Главни улази у локале налазе се на западној страни. Локали 1 и 2, на приземљу имају заједнички улаз који се налази у левом тракту. У средишњем тракту се налази заједнички улаз за локале 2, 3, 5 и 6. Локали 4 и 7 имају заједнички улаз који се налази у десном тракту. Робна кућа 3 има засебан улаз са западне фасаде. Постоје два споредна улаза за локале из дворишта. Два улаза у стамбени део налазе се на источној страни објекта, односно на фасади која је окренута према задњем дворишту. Два улаза се налазе и на предњој фасади, од којих је један само стамбени (у десном тракту), а један је заједнички са локалимa (леви тракт). На овај начин стамбени део објекта има директан улаз са улице Краља Петра I. Овај улаз служи и као споредни улаз за стамбени део.

Улази у објекат се налазе на висини +0.15m и +0.30m мерено од нулте коте терена. На западној страни, где је нулта кота терена, ова висинска разлика је савладана рампама, а на источној страни, где је терен нижи и на коти -0.85m, ова висинска разлика је савладана степеништем и подизним платформама. Ширина улаза, степеништа, ветробрана и подизних платформи је испоштована и у складу је са наведеним Правилником. Улази у трафостаницу су засебни и налазе се на западној страни објекта. Степенице које припадају пословном простору воде до 4. етаже и служе стамбеном делу као излаз у случају пожара. Такође, степенице које припадају стамбеном делу, отаварају се само у случају пожара у пословном делу.

Комуникација између етажа се води преко степеница и лифтовима. Планиране су и подизне платформе за особе са инвалидитетом, што изискује уклањање трема на задњој фасади.

Приликом пренамене не долази до промене висине објекта и удаљења од регулационе линије.

Фазна реализација пројекта је дозвољена, која може бити по етажама, ламелама или по намени, као и по врсти радова а све на основу избора инвеститора.

### ***11.1.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундирања и избору конструктивног***

#### ***система***

Објекат се налази у 7. зони сеизмичности. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа терена око предметних објекта на парцели и објеката у околини, може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

***Постојеће стање:*** Објекат је фундиран плитко на контра плочи. Темељи су од армираног бетона са одговарајућом араматуром, испод темеља су слојеви набијене земље, шљунка и бетона. Дубина фундирања обезбеђује зону мржњења.

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине аб стубови (d=57/60, d=60/60) и фасадни зидови од пуне опеке (d=40-55 цм). Унутрашњи зидови су од опеке (d=12, d=30 цм). Подна конструкција објекта је АБ плоча d=50 цм, на слоју мршаваог бетона d=8цм, испод које се налази слој сабијеног шљунка d=8цм.

Око лифтова су метална језгра, а око степеништа су носећи зидови различитих дебљина. Као међуспратна конструкција изведена је монолитна АБ плоча, d=20cm.

Кровна конструкција је метална и дрвена, а кровни покривач је од поцинкованог лима. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним

олучним цевима.

**Планирано стање:** Приликом пренамене објекта не долази до промена на конструкцији објекта. Кров и кровна конструкција остају исти, с тим што се врши термо и хидро изолација крова. Језгро лифта се задржава, а кабина лифта се замењује новом. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке су замењени олуцима од поцинкованог лима  $d=0.55$  мм. Преграде у објекту као и сви нови радови се изводе од лаких, еколошких и енергетски ефикасних материјала, као што су камена вуна, сипорекс, ....

#### ***11.1.4. Опис предвиђених материјала – планирано стање***

##### ***11.1.4.1. Унутрашња обрада***

**Зидови:** Уклањају се сви преградни зидови (задржава се трафо станица), у новом делу уклањају се керамичке плочице са зидова, а у санитарном блоку у приземљу, постављају се нове керамичке плочице преко постојећих, на висини од 160цм. Нови преградни зидови су од сипорекс блокова различитих дебљина. Сви зидови су малтерисани и окречени, а предходно глетовани, осим у купатилима и кухињи. У купатилу су предвиђене зидне керамичке плочице димензија различитих димензија од пода до плафона. У кухињи су предвиђене плочице између кухињских елемената.

**Подови:** Планирана је замена подне облоге свих просторија керамичким плочицама или паркетом. У делу ходника код степеница, уколико је терацо подлога у добром стању, планирано је да се задржи.

**Плафони:** У приземљу су плафони малтерисани и окречени, а на спратовима је планиран спуштени плафон који се глетује и кречи.

##### ***11.1.4.2. Спољашња обрада***

Фасадни зидови су урађени тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Планирано је постављање термоизолације  $d=5$ цм, која се малтерише, а затим боји. Обрада фасаде ради се по узору на постојећу. Планирано је коришћење три боје на фасади, које својим меким тоновима дају умирујући утисак. Основни циљ у избору фасаде био је да планирани простор представља миран и опуштајући простор за живот људи, као и да нагласи период када је изграђен објекат.

Нова столарија је од пвц профила беле боје (као постојећи), са термопан стаклом.

Прилаз и стазе око објекта су изведене од бетона и бехатон плоча.

##### ***11.1.4.3. Изолација***

Објекат је комплетно хидро изолован, у складу са наменом и прописима. Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, изведена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод подне плоче предвиђена је хидроизолација у складу са графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем.

#### **11.1.4.4. Столарија**

Спољашња и унутрашња столарија објекта је пвц са термо прекидом и двослојним стаклом  $d=6+16+6$  mm, али ће коначне карактеристике бити утврђене кроз израду елабората енергетске ефикасности.

### **11.2. ОБЈЕКАТ БР. 2**

Спратност предметног објекта: П;

Бруто површина хоризонталне пројекције предметног објекта:  $P_{\text{бруто}}=325 \text{ m}^2$ ;

БРГП (надземно- планирано) објекта =  $312 \text{ m}^2$ ;

#### **11.2.1. Обликовање објекта**

**Постојеће стање:** Објекат је саграђен у каснијем периоду у односу на објекат бр.1 и прати стил већ постојећег објекта. Саграђен је за потребе смештања индустријских возила.

Кров објекта је двоводни - симетричан са нагибом кровних равни бо. Све кровне равни, су од поцинкованог лима.

**Планирано стање:** Што се тиче облика и габарита гараже не долази до никаквих промена. Једина промена је измена отвора на фасади због проширења пролаза, тако што на јужној фасади прозорски отвори остају исти, а улаз се проширује, док се на северној фасади један прозорски отвор и врата спајају и представљају нови пролаз кроз објекат, а други прозорски отвор се задржава.

Приликом пренамене не долази до промене висине објекта и удаљења од регулационе линије.

#### **11.2.2. Програмске и функционалне карактеристике**

**Постојеће стање:** Објекат у својој функционалној организацији има само једну просторију – гаражу. Улаз у објекат за пешаке се налази на северној страни објекта, а за возила на јужној страни.

Кота пода је на  $-1.00\text{m}$ . Кота слемена је на  $+5.66\text{m}$ .

**Планирано стање:** Намена објекта остаје иста – гаража, с тим што се у објекту организује 14ПМ, од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом. Паркирање је предвиђено упаркинг гаражи која на основу Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005) представља малу надземну гаражу. Висина објекта остаје непромењена. Улази остају на северној и на јужној страни, с тим што се проширују у ширини интерне саобраћајнице јер прилаз до паркинг места на северу парцеле је планиран преко гараже. Приземље објекта је планиран на коти  $-0.85\text{m}$  (кота готовог пода) у односу на коту околног терена ( $-0.85\text{m}$ ) и усвојену нулту коту.

### **11.2.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундирања и избору конструктивног система**

Објекат се налазе у 7. зони сеизмичности. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа терена око предметних објекта на парцели и објеката у околини, може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

**Постојеће стање:** Објекат је фундиран плитко на контра плочи. Темељи су од армираног бетона са одговарајућом араматуром, испод темеља су слојеви набијене земље, шљунка и бетона. Дубина фундирања обезбеђује зону мржњења. Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине стубови  $d=45/45$  и фасадни зидови од пуне опеке ( $d=40\text{cm}$ ). Подна конструкција објекта је АБ плоча  $d=50$  cm, на слоју мршаваог бетона  $d=8\text{cm}$ , испод које се налази слој сабијеног шљунка  $d=8\text{cm}$ . Објекат има таванску плочу  $d=20\text{cm}$ .

Кровна конструкција је метална, а кровни покривач је од поцинкованог лима.

Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

**Планирано стање:** Не долази до промена на конструкцији објекта. Кров и кровна конструкција остају исти. Термоизолација унутрашњих просторија према крову се постиже постављањем минералне вуне дебљине 15cm преко парне бране која се поставља на међуспратну конструкцију. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке су замењени олуцима од поцинкованог лима  $d=0.55$  mm. Статичком анализом и испитивањем конструкције доказаће се њено стање и употреба и планирану намену.

### **11.2.4. Опис предвиђених материјала – планирано стање**

#### **11.2.4.1. Унутрашња обрада**

**Зидови:** Унутрашњи зидови су малтерисани. Како не долази до промене намене објекта, нема

ни потребе за новим зидовима. Једина промена на зидовима је проширење отвора и зазиђивање постојећих, где је то потребно. Делови зидова који су дозидани се малтеришу.

**Подови:** Под објекта се подиже за 15cm. Као завршна облога планиран је бетон.

**Плафони:** Плафонска конструкција је приљубљена конструкција у виду кречног малтера  $d=1.5\text{cm}$ . Не долази до промена на плафону.

#### **11.2.4.2. Спољашња обрада**

Фасадни зидови су урађени тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Планирано је постављање термоизолације  $d=5\text{cm}$ , која се малтерише, а затим боји. Фасада објекта се ради у истом стилу као фасада објекта бр.1. Планирано је коришћење три боје на фасади, које својим меким тоновима дају умирујући утисак.



#### **11.2.4.3. Изолација**

Објекат је комплетно хидро изолован, у складу са наменом и прописима. Као заштита од продора капиларне влаге, изведена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта.

Испод подне плоче предвиђена је хидроизолација у складу са графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем.

#### **11.2.4.4. Столарија**

Спољашња и унутрашња столарија објекта је пвц са термо прекидом и двослојним стаклом  $d=6+16+6$  mm, али ће коначне карактеристике бити утврђене кроз израду елабората енергетске ефикасности.

### **12. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ**

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

Дуж улице Краља Петра Првог пролази водовод С  $\varnothing 200$  и канализациона мрежа Б  $\varnothing 220/165$ .

Инсталације водовода и канализације имају довољан пречник за потребе планираног објекта.

Дуж исте улице пролази и мрежа бакарних каблова потребних за телекомуникације на коју је могуће остварити прикључак.

У објекту постоји изграђена ТС 10/0.4 kV „Ферментни завод“. За потребе снабдевања електричном енергијом објекта, неопходна је демонтажа комплетне постојеће опреме, припрема простора, и уградња нове опреме, а затим и повезивање на ћелију у ТС 110/10 kV „Лесковац 6“ која ће за ове потребе бити комплетно опремљена, у складу са условима које издаје Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд. Начин прикључења предметног објекта описан је у одељку 6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу.

**XII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

-постојећи: 1,79;

**-планирани: 1,77.**

**XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

-постојећи: 42,07%;

**-планирани: 41,78%.**

**XIV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

**Постојеће стање:** објекат бр. 1 - зграда за производњу и прераду дувана: По+П+4  
(подрум, приземље и четири спрата);

**Новопроектковано стање:** објекат бр. 1 - пословно - стамбени објекат: По+П+4  
(подрум, приземље и четири спрата);

**Постојеће стање:** објекат бр. 2 - гаража: П (приземље);

**Новопроектковано стање:** објекат бр. 2 - гаража: П (приземље);

**Постојећа портирница:** П (приземље).

**XV. НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

**Постојеће стање:** објекат бр. 1 - индустријски објекат према УП-у и ИДР-у (зграда за производњу и прераду дувана према евиденцији РГЗ-а);

**Новопроектковано стање:** објекат бр. 1 - пословно - стамбени објекат према УП-у и ИДР-у;

Објекат бр. 2 - намена објекта остаје иста - гаража (према евиденцији РГЗ-а, УП-у и ИДР-у);

Објекат бр. 3 - намена објекта остаје иста - портирница према УП-у и ИДР-у (према евиденцији РГЗ-а надстрешница).

**XVI. ТИП ОБЈЕКТА:** Слободностојећи објекат.

**XVII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

**Објекат бр. 1- пословно - стамбени објекат**

Број станова: 75

Број пословних апартмана: 15

Број пословних простора: 7 робне куће (наредна фаза)

Број пословних простора: 1

**УКУПНО: 98 функционалних јединица.**

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

**XIX. БРУТО ПОВРШИНА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

**Постојеће стање: објекат бр. 1 - зграда за производњу и прераду дувана**

Бруто површина подрума:.....763,00 m<sup>2</sup>;

Бруто површина приземља:.....2.498,00 m<sup>2</sup>;

Бруто површина 1. спрата:.....2.351,00 m<sup>2</sup>;

Бруто површина 2. спрата:.....2.351,00 m<sup>2</sup>;

Бруто површина типског спрата (3-4):.....2x2.351,00 m<sup>2</sup>;

**Укупна бруто површина објекта-надземно:.....11.902,00 m<sup>2</sup>;**

**Укупна бруто површина објекта-са подрумом:...12.665,00 m<sup>2</sup>.**

**Новопроектовано стање: објекат бр. 1 - пословно - стамбени објекат**

Бруто површина подрума:.....758,00 m<sup>2</sup>;

Бруто површина приземља:.....2.381,00 m<sup>2</sup>;

Бруто површина 1. спрата:.....2.351,00 m<sup>2</sup>;

Бруто површина 2. спрата:.....2.351,00 m<sup>2</sup>;

Бруто површина типског спрата (3-4):.....2x2.351,00 m<sup>2</sup>;

**Укупна бруто површина објекта-надземно:.....11.785,00 m<sup>2</sup>;**

**Укупна бруто површина објекта-са подрумом:...12.543,00 m<sup>2</sup>.**

**Укупна бруто површина стамбеног дела:.....6.046,00 m<sup>2</sup>;**

**Укупна бруто површина пословног дела:**.....6.450,00 m<sup>2</sup>.

**Постојеће и новопроектирано стање: објекат бр. 2 - гаража**

Бруто површина:.....312,00 m<sup>2</sup>.

**Постојеће стање: објекат бр. 3 - портирница**

Бруто површина:.....12,00 m<sup>2</sup>.

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

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

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

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

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

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

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

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

**XXVI. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ / ФАСАДА, БОЈА, ОТВОРИ, МАТЕРИЈАЛ И ДР.:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

**XXVII. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** Решити у оквиру предметне КП бр. 5931/4 КО Лесковац, без усмеравања воде према суседним парцелама.

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

**XXIX. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу- урбанистичком пројекту 15,95%.

**XXX. НАЧИН ЕВАКУАЦИЈЕ ОТПАДА СА ПАРЦЕЛЕ:** Према идејном решењу- урбанистичком пројекту.

Простор за контејнере за одлагање смећа решити на парцели у источном делу према интегрисаној улици, у свему према графичким прилозима идејног решења и урбанистичког пројекта. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1,10m<sup>3</sup>. За сакупљање амбалажног отпада користе се жичани контејнери и типизирана пластична кеса.

**XXXI. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према УП-у: Фазна реализација пројекта је дозвољена, може бити по етажама, ламелама или по намени, као и по врсти радова а све на основу избора инвеститора.

**Реализација пројекта је планирана кроз две фазе:**

**У првој фази, која је предмет ових локацијских услова, планира се код објекта бр. 1 реконструкција и енергетска санација фасаде, пренамена 2-4 спрата;**

**код објекта бр. 2 реконструкција, као и партерно уређење.**

У другој фази код објекта бр.1 планирана је пренамена подрума, приземља и првог спрата у пословање.

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

**XXIII. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ:** У фази пројектовања уколико то захтева пројектант конструкције израђује се елаборат о геотехничким условима изградње и у том случају исти је потребно приложити уз техничку документацију која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова.

**XXIV. ПРИЛАЗ ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

XXV. **ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

*Вишепородично становање*

1 ПМ на 1 стан – потребно 75ПМ

*Пословни апартмани*

1 ПМ на 1 апартман – потребно 15ПМ

*Робна кућа - потребно 37ПМ*

1ПМ на 150m<sup>2</sup> + 1ПМ на 30 запосл.

**ОБЕЗБЕЂЕНО:**

79ПМ за становање;

52ПМ за трговину;

**Укупно: 131 ПМ.**

**(14 ПМ у гаражи у објекту бр. 2 и 117 ПМ у партеру).**

**XXVI. 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.

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

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

**XXIX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///**

## **XL. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, знак 128/2023 од 13.12.2023.год., бр. обједињене процедуре: РОП-ЛЕС-34221;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2540400-Д.10.02-553749/2-23 од 03.01.2024. год.

У складу са уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) члан 3 став 7. **У МОМЕНТУ ИЗДАВАЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА НЕМА ФАКТИЧКИХ УСЛОВА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У СКЛАДУ СА ПОДНЕТИМ ЗАХТЕВОМ.**

**ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ИЗМЕЂУ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД, ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ У СВОЈСТВУ ИНВЕСТИТОРА И ПОДНОСИОЦА ЗАХТЕВА У СВОЈСТВУ ФИНАНСИЈЕРА, ПРЕТХОДНИ ЈЕ УСЛОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА.**

**УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ УГОВОР О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.**

- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА: Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-235783/4-2023 од 27.06.2023.год., број из ЛКРМ:31 (Саставни део потврђеног урбанистичког пројекта);
- ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ - СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ: Мишљење бр. 26/2022-654 од 19.05.2022.год., у вези издавања службености пролаза преко КП бр. 14287/1 КО Лесковац на подручју железничке станице Лесковац (Саставни део потврђеног урбанистичког пројекта);
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење бр. 1086/22 од 19.04.2022.год. и обавештење бр. 4093/23 и 4152/23 од 12.09.2023.год. (Саставни део потврђеног урбанистичког пројекта);
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: Одговор бр. 2188/2-02 од 22.12.2023.године;

- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Услови у погледу мера заштите од пожара 07.18. бр. 217-10604/23 од 19.12.2023. год., ROP-LES-34221-LOCH-5-HPAP-6/2023.

**УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.**

- ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ОПШТУ УПРАВУ И ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОСЛОВЕ: Допис бр. 2090/2023-III-06 од 25.12.2023.год.

**XLI. 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 реконструкцију и санацију јавних саобраћајних и других јавних површина, путних објеката и функционалних садржаја пута у регулацији постојеће саобраћајнице, а који није уписан у катастар непокретности, у складу са законом којим се уређује упис непокретности, не доставља се доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објекту, већ се као доказ подноси елаборат геодетских радова постојећег стања на катастарској подлози који је израђен од овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом и одговарајућа изјава инвеститора о изграђеним објектима (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- 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. 96/2023). **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;**
- 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. 96/2023).;



- 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 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- 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. 96/2023).

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

- Идејно решење од октобра 2023. год. (0. Главна свеска, бр. 0-05/10/2023; 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-05/10/2023 и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац.

-Одговорно лице пројектанта: Љубић Жарко;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Љубић Жарко, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 К945 12.

**XLIII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:** Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев, или у случају фазне изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

#### **XLIV. НАПОМЕНЕ:**

**УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ДОСТАВИТИ УГОВОР О УСТАНОВЉАВАЊУ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ ПРОЛАЗА КРОЗ КП БР. 14287/1 КО ЛЕСКОВАЦ, СПРОВЕДЕН КОД РГЗ-А.**

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради **идејног пројекта** у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова.

Идејни пројекат 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. 96/2023).

Сходно члану 4. став 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) техничкој контроли подлеже пројекат за грађевинску дозволу и идејни пројекти израђени за потребе реконструкције линијских инфраструктурних објекта, осим у случају електродистрибутивне и електронске комуникационе мреже.

Сходно члану 25. став 6. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), за пројекте у чијем финансирању учествују корисници јавних средстава, без обзира да ли је корисник јавних средстава инвеститор, главној свесци се обавезно прилажу и пројектни задатак и предмер и предрачун радова, осим у случају идејног решења и Пројекта изведеног објекта.

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, 52/2021 и 62/2023), 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, 52/2021 и 62/2023).

#### **XLV. 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.

#### **XLVI. 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. гл. 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:

$$(3 \times 2.351,00 \text{ m}^2 \times 100 \text{ дин./m}^2) + (312,00 \text{ m}^2 \times 87 \text{ дин./m}^2) = \underline{\underline{732.444,00 \text{ динара}}}$$

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-34221-LOCH-5/2023.

**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.