



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-9-LOC-1/2025

Заводни бр.: 353-105/25-02

Датум: 04.02.2024.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву инвеститора „BM INVEST GROUP“ ДОО Лесковац, Ул. Учитеља Јосифа бр. 1/3, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Катарине Медар из Ниша, Ул. Драгише Цветковића бр. 28а/22, за издавање локацијских услова, 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, 52/2021 и 62/2023), 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), Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, спратности По+П+4, урађеног од стране Војислав Николић ПР студио за пројектовање „Creative.DVA“, Ул. Париске комуне бр. 4, Ниш, одговорни урбаниста Марјан Петровић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 200 1568 17 (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-392/24-02 од 20.12.2024. год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељење за урбанизам), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4,
на КП бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, Ул. Цара Душана, Лесковац**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Генерално пуномоћје од 15.09.2024.год.;
- Списак парцела које су предмет захтева;
- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-392/24-02 од 20.12.2024. год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељење за урбанизам;
- Скенирана прва страна урбанистичког пројекта;

- Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, спратности По+П+4, урађен од стране студија за пројектовање „Creative.DVA“, Ул. Париске комуне бр. 4, Ниш, Војислав Николић ПР, одговорни урбаниста Марјан Петровић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 200 1568 17;
- Идејно решење од децембра 2024. год. (**0. Главна свеска**, бр. 002/24-ИДР/0; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 002/24-ИДР/1 и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране „Creative.DVA“, Ул. Париске комуне бр. 4, Ниш.

-Одговорно лице пројектанта: Војислав Николић;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Катарина Медар, маст. инж. арх., бр. лиценце 210А03420;

- Катастарско-топографски план за КП бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, у .пдф и .dwg формату, урађен од стране геодетског бироа „Раденко премер“ 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 одатке.....ДА;

-Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев.....ДА.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023):

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-254/2025 од 10.01.2025. год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 956-308-228/2025 од 09.01.2025.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): Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, односно преко сервисне магистрале органа, прибављен је податак о површини КП бр. 5272 КО Лесковац: 583m² и КП бр. 5273 КО Лесковац: 335m².

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

VI. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: Сходно члану 53а, став 2. 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), **ОБАВЕЗА ЈЕ ИНВЕСТИТОРА ДА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗВРШИ СПАЈАЊЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА.**

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

У свему према приложеном катастарско-топографском плану, урађеном од стране геодетског бироа „Раденко премер“ Лесковац.

ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: Сви постојећи објекти на предметним катастарским парцелама, који су евидентирани на катастарско-топографском плану, урађеном од стране геодетског бироа „Раденко премер“ Лесковац, **уклањају се.**

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА СВИХ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНИМ ПАРЦЕЛАМА.

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

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

IX. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

- **Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) и**

- Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, спратности По+П+4, урађен од стране Војислав Николић ПР студио за пројектовање „Creative.DVA“, Ул. Париске комуне бр. 4, Ниш, одговорни урбаниста Марјан Петровић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 200 1568 17 (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-392/24-02 од 20.12.2024. год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељење за урбанизам).

X. 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. 33/19)

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. 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:

-општинских правила за парцелацију,

-општинских правила за регулацију и

-општинских 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 закупац 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	
<p>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</p>	<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>
<p>Положај објекта на парцели</p>	<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</p>

	<p>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 фасаду 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>
Кота приземља објекта	<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>
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<p>На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према</p>

	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 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, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 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 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. <p>Испади на објекту (еркери, доксати, 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>Испади 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>
<p>Отворене спољне степенице</p>	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу</p>

	<p>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>
<p>Грађевински елементи испод коте тротоара</p>	<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>
<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</p>	<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 отворати 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>

Према плану намене површина, у склопу планског документа - Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19), предметне КП бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, налазе се у зони породичног становања, у целини 2, подцелини 2а.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине

Урбанистичка целина 2 – П= 4,29 ha.

Граница: налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења са југа, ул. Војводе Мишића и Бабичког одреда до пресека са новопланираном улицом са истока, делом новопланиране улице, осовином ул.Цара Душана до пресека са осовином корита реке Ветернице са северне стране и осовине корита реке Ветернице са западне стране.

Намена: здравство, култура, јавне блоковске површине, породично становање, вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем, вишепородично становање под посебним условима.

3.2.1. Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

У обухвату Плана дефинисана је:

- претежна намена;
- компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени;
- намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру претежне намене.

Претежна намена је преовлађујућа (основна) намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 5. План намене површина.

Компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени могу се наћи у оквиру претежне намене, под условом да делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину.

Табела 4 – Табела компатибилности

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА									
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Комерцијалне делатности, пословање, услуге	Пословање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне функције (образовање, здравство, социјална и деџа заштита, култура, администрација, управа...)	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	+	+	-	+	-	-
	Комунални	-	+	-	+	+	+	-	-	-	-

објекти											
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.

3.2.2. Подела земљишта у обухвату плана

У оквиру грађевинског земљишта задржавају се и планирају нове површине и објекти:

- јавне намене (образовање, дечја заштита, социјална заштита, здравствена заштита, објекти културе, управа и администрација, спорт и рекреација, комунални објекти, јавне блоковске површине, јавне зелене површине, посебне намене, саобраћајна и остала инфраструктура)

Јавне службе које функционишу у центру града задржавају се, где је потребно проширује се њихов капацитет или се граде нови објекти.

- остале намене (становање, пословање, верски објекат)

Централне градске и пословне зоне су објекти у низу дуж Булеvara Ослобођења („Широка чаршија“) и дефинисане су као зона реконструкције и обнове (ове зоне су означене на графичким прилозима бр. 5. План намена површина и 7. Урбанистичка регулација).

Простори на којима је претежно заступљена породична изградња са објектима у лошем стању, могућа је трансформација из породичног у вишепородично становање и пословање или неку другу компатибилну намену. Планирано је вишепородично становање на новим локацијама.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1.1. Становање

Урбана обнова становања из породичног у вишепородично становање, могућа је у свим зонама породичног становања у Плану, уколико се обезбеди минимална површина за грађевинску парцелу

за вишепородично становање у складу са осталим урбанистичким условима из плана:

У случају урбане обнове породичног у вишепородично становање и/или пословање обавезна је израда урбанистичког пројекта

Табела 23 - општи услови за урбану обнову породичног у вишепородично становање и пословање

Општи услови за урбану обнову породичног у вишепородично становање и пословање – у зони претежне намене породично становање	
Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане обнове	600,0m ²
Минимална ширина фронта парцеле	-за слободностојеће стамбене објекте16,00m -за објекте у прекинутом низу12,00m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- У случају изградње вишепородичног стамбеног објекта, грађевинска линија се обавезно повлачи за најмање три до пет метра у односу на регулациону линију и не важи грађевинска линија за породично становање, ако није другачије дато у посебним условима за одређену Урбанистичку целину (положај грађевинске линије прецизно ће бити одређен урбанистичким пројектом у наведеном распону); - 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; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	60%
Спратност и висина објеката	- Највећа дозвољена спратност објекта за вишепородичне стамбене објекте износи По+П+4 (пет надземних етажа). - максимална кота венца -16,5 m - максимална кота слемена -18,0 m
Ограде	- По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују.

	- У случају директног контакта са парцелама намене породично становање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање.
--	--

Табела 24 - општи услови за вишепородично становање

Општи услови за вишепородично становање - претежна намена вишепородично становање	
Минимална површина парцела за вишепородично становање	-за постојеће изграђене вишепородичне објекте задржава се парцела под објектом -грађевинска парцела за нову изградњу објекта вишепородичног становања је..... 600,0m ²
Минимална ширина фронта парцеле:	-за слободностојеће стамбене објекте16,00m -за објекте у прекинутом низу12,00m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- У складу са графичким прилогом; - 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.
Пристап 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	- пет до седам надземних етажа (По+П+4 до По+П+6) у зависности од величине парцеле Максимална кота венца за спратност По+П+4 – 16.5 m; максимална кота слемена 18,00 m Максимална кота венца за спратност По+П+5 – 19,5 m; максимална кота слемена 21,00 m

	Максимална кота венца за спратност По+П+6 – 22,5 m максимална кота слемена 24,00 m
Однос површине парцеле и спратности објекта	За грађевинске парцеле површине од 600,0m ² – спратност По+П+4 За грађевинске парцеле површине од 1000.0m ² и више – спратност По+П+6
Ограде	- По правилу грађевинске парцеле вишепородичног становања се не ограђују. У случају директног контакта са парцелама намене породичног становања парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање

4.2. Посебна правила грађења по целинама

2. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 2

2a – породично становање

2b – вишепородично становање

2c - становање са пословањем

2v - вишепородично становање са умањеном површином

2g – здравство – примарна здравствена заштита

2j- библиотека

2z - јавне површине

2a–ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Задржава се постојећа намена, породично становање са пратећим функцијама – пословање, услужне делатности и сл. Дозвољена је урбана обнова, трансформација породичног у вишепородично становање и пословање. Задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу. Дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских. Парцеле које немају довољну површину за грађевинску задржавају се као катастарске и унапређују се према условима из Плана - кроз санацију и адаптацију. Израдом пројекта препарцелације даје се могућност формирања грађевинске парцеле за објекат који је саграђен на делу кп.бр.5390 КО Лесковац и дела кп.бр. 5391/1 КО Лесковац, у границама планиране регулације а према графичким прилогу.

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, спратности По+П+4, урађен од стране Војислав Николић ПР студио за пројектовање „Creative.DVA“, Ул. Париске комуне бр. 4, Ниш, одговорни урбаниста Марјан Петровић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 200 1568 17 (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-392/24-02 од 20.12.2024. год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељење за урбанизам).

1. ОПШТИ ДЕО

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Према члану 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19,37/19 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), *"Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација"*.

Предметни урбанистички пројекат се ради за потребе и на захтев, „ВМ INVEST GROUP ДОО Лесковац, Учитеља Јосифа 1/3, 16000 Лесковац, уз утврђену обавезу из планског документа. Овим урбанистичким пројектом се разрађују катастарске парцеле број 5272 и 5273 К.О. Лесковац које се по планском документу, налазе у граници захвата Плана генералне регулације 1-ужи градски центар, (“Службени гласник Града Лесковца” бр. 33/19).

Катастарске парцеле се налазе у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања где је могућа изградња објеката вишепородичних становања на новим локацијама, што је и тема овог урбанистичког пројекта.

У случају урбане обнове породичног у вишепородично становање обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Циљ израде урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације, и стварање законских и планских услова за прецизније дефинисање правила уређења и грађења на наведеним парцелама које чине грађевинску парцелу за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4.

2. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта чине:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019);
- Правилник о класификацији објеката („Службени гласник РС”, број 22/2015);

- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС”, број 58/2012, 74/2015 и 82/2015);
- Информација о локацији, број 350-256/24-02 од 24.06.2024.године;

3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације чини:

- ■ Измене и допуне Плана генералне регулације 1-ужи градски центар, (“Службени гласник Града Лесковца” бр. 33/19).

4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овим урбанистичким пројектом се разрађују катастарске парцеле број 5272 и 5273 К.О. Лесковац, које се налазе у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања становања где је могућа изградња објеката вишепородичног становања на новим локацијама. Формирање грађевинских парцела у складу са планским документом биће предмет посебног пројекта препарцелације. Предлог препарцелације је приказан у графичком прилогу Урбанистичког пројекта. Урбанистички параметри су израчунати и архитектонска решења су израђена узимајући у обзир планирану препарцелацију.

Планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4.

Површина к.п.бр. 5272 К.О. Лесковац износи 583.00м², а површина к.п.бр. 5273 К.О.

Лесковац 335.00м². Укупна површина простора обухваћеног урбанистичким пројектом износи 918м², колика је и површина грађевинске парцеле ГП1 која се формира од горе наведених катастарских парцела.

Граница урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарске парцеле обухваћене овим Урбанистичким пројектом се налазе на у улици Цара Душана, на релативно равном терену. У непосредној околини налазе се углавном стамбени објекти, породични и вишепородични, из различитих периода и разноликог бонитета.

Локација је централна и као таква у потпуности комунално опремљена. У близини локације налази се Главни градски трг (1) са пратећим централних функцијама - судство, школство, администрација, Висока пословна школа Лесковац (2), Пијаца (3), Сајам шопинг центар (4) и друго (Слика 1).

Планирани објекат са северозападне стране има излаз на јавну површину, улицу Цара Душана, ка к.п.бр. 5255 К.О. Лесковац. Са источне стране такође се налази се јавна површина, унутарблоковска, на к.п.бр. 5274 К.О. Лесковац.

Са југозападне стране предметна ГП1 граничи се са к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац, док се са југоисточне стране граничи са к.п.бр. 5271/2К.О. Лесковац (Слика 2).

На крајевима блока у коме се налази предметна грађевинска парцела већ су изграђени вишепородични објекти спратности По+Пр+4+Пк и По+Пр+4. Између наведених објеката (Слика 3) планира се изградња која је предмет овог урбанистичког пројекта и идејног решења, као логичан наставак урбане обнове породичног у вишепородично становање на предметном подручју.

Предметне парцеле су изграђене. (Слика 4 и 5). Планирано је уклањање свих објеката на предметним парцелама.

2. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ЗАКОНА, ПЛАНА И СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Изменама и допунама Плана генералне регулације 1-ужи градски центар ("Службени гласник града Лесковца" бр. 33/19) катастарске парцеле број 5272 и 5273 К.О. Лесковац, које су предмет овог урбанистичког пројекта налазе се у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања где је могућа изградња објеката вишепородичних становања на новим локацијама, што је и тема овог пројекта (Слика 5.).

Планом су дефинисана правила грађења кроз општа правила грађења и правила грађења по наменама. Преглед најбитнијих урбанистичких параметара, дефинисаних планским документом приказан је у Табели 1.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Дефинисани важећим Планом

Зона	Целина 2, подцелина 2а, зона породичног становања	
Намена-доминантна	Породично становање	
Намена-допунска, могућа	Вишепородично становање кроз урбану обнову, пословање, спорт и рекреација...	
Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане обнове	600м ²	
Минимална ширина фронта	-За слободностојеће стамбене објекте 16м	
парцеле	-за објекте у прекинутом низу	12м

- У случају изградње вишепородичног стамбеног објекта, грађевинска линија се обавезно повлачи за најмање три до пет метра у односу на регулациону линију и не важи грађевинска линија за породично становање, ако није другачије дато у посебним условима за одређену Урбанистичку целину

Положај објекта у односу на

(положај грађевинске линије прецизно ће бити

регулацију и суседне грађевинске

одређен урбанистичким пројектом у наведеном

парцеле

распону);

- Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 м;
- Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00м; уколико се објекат на суседној парцели налази на међи растојање од међе је 5.00м.

Приступ на парцелу и паркирање

- Приступ на парцелу обезбедити са јавне

површине;

- Паркирање обезбедити према прописима датим у

Табели 18 -

Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

60%

Спратност и висина објекта

- Највећа дозвољена спратност објекта за вишепородичне стамбене објекте износи По+П+4

(пет надземних етажа).

- максимална кота венца -16,5 m

- максимална кота слемена -18,0 m

- По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују.
- У случају директног контакта са парцелама намене породично

Ограде

становање парцела се према ободној намени ограђује према условима

за породично становање.

Ка бочној и задњој граници парцеле може се подићи зидана непрозирна ограда висине до 1,40m уз сагласност суседа.

	Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазнадстрешнице са и без стубова,
Грађевински елементи објекта	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.
Зелене површине	Минимални проценат зелених површина износи 10% површине парцеле.

Табела бр. 1- Урбанистички параметри дефинисани планом генералне регулације

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА

Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону, дефинисан је на графичком прилогу Урбанистичка регулација (Слика 6.). Грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, осим ако другачије није дефинисано појединачним правилима грађења. Испади 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.

Планирани објекат са северозападне стране има приступ на јавну површину, улицу Цара Душана. Грађевинска линија се у том делу поклапа са регулационом, док је планом дефинисано да се у случају изградње вишепородичних објеката грађевинска линија повлачи 3-5m у односу на регулациону линију. Предметни објекат је повучен у односу на северозападну регулациону линију минимално 3m у приземној етажи, док је на спратовима пројектован еркер ширине 1.6m, на висини већој од 3m, све у складу са важећим планским документом.

Предметна ГП се са североисточне стране граничи са к.п. бр. 5274 К.О. Лесковац. Поменута катастарска парцела се према плану дефинише као јавна блоковска површина, а грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, док се код вишепородичног становања повлачи 3-5m. Предметни објекат је 3m повучен у односу на североисточну регулацију, док је на спратовима пројектован еркер ширине 0.79m, на висини већој од 3m (Слика 7.).

Подземну етажу 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.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле и међусобна удаљеност објекта

Према важећем ППР-у објекат може бити постављен на грађевинској парцели у прекинутом или непрекинутом низу, као слободностојећи или полуатријумски.

Планирани објекат је пројектован као слободностојећи.

Предметна ГП1 се са југозападне стране граничи са к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац на којој се налазе породични стамбени објекти спратности П. Предметни објекат је од поменуте границе парцеле удаљен минимално 2.59м (планом дефинисан минимум од 2.5м). Минимално растојање између новопројектованог и постојећег објекта на к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац је 8.16м, и то у јако кратком делу се северне стране, што је више од половине висине вишег објекта, тј $16.3/2=8.15\text{м}$.

Са југоисточне стране предметна грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 5271/2 К.О. Лесковац. Објекат је од поменуте границе парцеле удаљен минимално 2.5м. Минимално растојање од приземног објекта на поменутој парцели је 5.12м (више од Н/4) и ка њему нису пројектовани отвори.

Североисточно од планираног објекта, на к.п.бр. 5275 К.О. Лесковац, налази се вишепородични стамбени објекат спратности По+Пр+4+Пк, максималне висине 18.99м. Новопланирани вишепородични стамбени објекат је од главне (највише) фасадне равни висине поменутог објекта удаљен минимално 9.63м што је више од Н/2 тј. $18.99/2=9.50\text{м}$. Северни део предметног објекта је повучен у односу на остатак фасаде како би се остварила адекватна дистанца ка испусту поменутог, суседног, постојећег вишепородичног објекта. Висина испуста је 18м, а пројектовано растојање од тог дела 9.18м (Н/2 тј. $18/2=9\text{м}$).

Величина парцеле и урбанистички параметри - урбанистичка анализа

Површина новоформиране грађевинске парцеле ГП1 износи 918м^2 . Ова површина парцеле у потпуности испуњава захтеве из плана. Ширина ГП1 износи 28.76м тако да је испуњен и услов из плана који дефинише минималну ширину парцеле од 16м за слободностојећи објекат.

Планом је за предметне парцеле код урбане обнове породичног у вишепородично становање предвиђена максимална висина од 16.5м када је у питању кота венца, тј. 18.0м за коту слемена и максимална спратност По+П+4. Планирани објекат је пројектован са равним кровом и висином венца од 16.3м и спратности је По+П+4.

Планом је прописан максимални индекс заузетости од 60%, а пројектовани индекс заузетости износи 59.87%.

Идејним архитектонским решењем показано је да се на предметној ГП1 може функционално организовати објекат висине 16.3м, уз заузетост до 60%.

На основу свега наведеног може се закључити да је изградња која је предложена овим урбанистичким пројектом у потпуности примерена и усклађена са параметрима

дефинисаним важећим планским документом.

Максимална висина објекта у односу на нагиб терена

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Максимална прописана висина венца је 16.5, док је венац новопроектваног објекта висине 16.3м.

Кота приземља

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Усвојена нулта кота предметног објекта је +228.60 м.н.в.

Приземље је подигнуто +1.0м (229.60 м.н.в.) у односу на нулту коту, како би се обезбедио бољи квалитет становима на приземној етажи.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС”, број 22/2015), је прописана класификација објеката према намени, функционалним и структуралним карактеристикама, и степену утицаја на окружење, с обзиром на ризике везане за изградњу и експлоатацију. Планирана класификација намене објеката је дата у табели бр.2.

Објекат	Назив	Објашњење
		Издвојене и остале стамбене
		зграде са више од три стана, као
		Преко
Објекат на ГП1	Стамбене зграде са три или више станова	што су стамбени блокови, куће 2.000 м ² или П+4+Пк са апартманима и сл. У којима
		112222
		В (V)
		100,00%
		су станови намењени (ПС)
		за стално
		становање или за
		повремени боравак

Табела бр.2 Класификација објекта

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

ГП1	
Намена	Вишепородично становање
Површина парцеле	918.00 м ²

Површина под објектом (хоризонтална

пројекција)	549.64 м²
Укупна бруто површина	3372.70 м²
Површина зеленила	92.94 м²
Процент зеленила	10.12%
Број објеката на грађевинској парцели	
1 стамбени објекат	
Спратност	По+П+4 (подрум + приземље + четири спрата)
Објекти	БРГП (м ²) 2614.55 м² (надземне етажe)
Индекс изграђености	2.85
Индекс заузетости (искоришћености)	59.87 %
Број паркинг места	30

Табела бр.3 Урбанистички параметри

Упоредни приказ параметараа ППР-а и УП-а

Урбанистички

ППР (предвиђено)

ГП1 Урбанистички

параметри
(остварено)

пројекат

БРГП	/	2614.55 м ² (надземно)
------	---	-----------------------------------

Индекс изграђености (Ии)	/	2.85
-----------------------------	---	------

Индекс заузетости (Из)	макс. 60%	59.87%
---------------------------	-----------	--------

Спратност објекта	По+П+4	По+П+4
-------------------	--------	--------

Висина	максимална кота венца -16,5 м максимална кота слемена -18,0 м	16,30м (кота венца)
--------	--	---------------------

Процент зелених површина	мин. 10%	10,12%
-----------------------------	----------	--------

Број паркинг места	на 70м ² стамбеног простора 1ПМ- 2051.71м ² станова/70=29.31 тј. 30ПМ	30 ПМ
--------------------	---	-------

Табела бр.4 Урбанистички параметри - упоредна табела

2.5 ТЕХНИЧКИ ОПИС БУДУЋЕГ ОБЈЕКТА НА ГП1

Инвеститор:	ВМ INVEST GROUP DOO Лесковац, Учитеља Јосифа 1/3 16000 Лесковац
Објекат:	Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4, ул. Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Врста радова:	нова градња

ОПШТЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора и Изменама и допунама Плана генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19) израђено је Идејно решење за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, у улици Цара Душана, Лесковац, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац.

ЛОКАЦИЈА

Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4 пројектован је у Лесковцу, на к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац. Површина к.п.бр. 5272 К.О. Лесковац износи 583.00m^2 , а површина к.п.бр. 5273 К.О. Лесковац 335.00m^2 . Од наведених катастарских парцела предлогом парцелације формира се нова парцела ГП1 укупне површине 918m^2 , која је предмет овог идејног решења. Предметне парцеле се налазе у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања где је могућа изградња објеката вишепородичних становања на новим локацијама, што је и тема овог пројекта.

Планирани објекат са северозападне стране има приступ на јавну површину, улицу Цара Душана. Грађевинска линија се у том делу поклапа са регулационом, док је планом дефинисано да се у случају изградње вишепородичних објеката грађевинска линија повлачи 3-5м у односу на регулациону линију. Предметни објекат је повучен у односу на северозападну регулациону линију минимално 3м у приземној етажи, док је на спратовима пројектован еркер ширине 1.6м, на висини већој од 3м, све у складу са важећим планским документом.

Предметна ГП1 се са југозападне стране граничи са к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац на којој се налазе породични стамбени објекти спратности П. Предметни објекат је од поменуте

границе парцеле удаљен минимално 2.59м (планом дефинисан минимум од 2.5м). Минимално растојање између новопроектваног и постојећег објекта на к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац је 8.16м, и то у јако кратком делу се северне стране, што је више од половине висине вишег објекта, тј $16.3/2=8.15\text{м}$.

Са југоисточне стране предметна грађевинска парцела граничи се са к.п.бр. 5271/2 К.О. Лесковац. Објекат је од поменутог границе парцеле удаљен минимално 2.5м. Минимално растојање од приземног објекта на поменутој парцели је 5.12м (више од $H/4$) и ка њему нису пројектовани отвори.

Предметна ГП1 се са североисточне стране граничи са к.п. бр. 5274 К.О. Лесковац. Поменута катастарска парцела се према плану дефинише као јавна блоковска површина, а грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, док се код вишепородичног становања повлачи 3-5м. Предметни објекат је 3м повучен у односу на северосточну регулацију, док је на спратовима пројектован еркер ширине 0.79м, на висини већој од 3м, све у складу са важећим планским документом.

Североисточно од планираног објекта, на к.п.бр. 5275 К.О. Лесковац, налази се вишепородични стамбени објекат спратности По+Пр+4+Пк, максималне висине 18.99м. Новопланирани вишепородични стамбени објекат је од главне (највише) фасадне равни висине поменутог објекта удаљен минимално 9.63м што је више од $H/2$ тј. $18.99/2=9.50\text{м}$.

Северни део предметног објекта је повучен у односу на остатак фасаде како би се остварила адекватна дистанца ка испусту суседног постојећег вишепородичног објекта. Висина испуста је 18м, а пројектовано растојање од тог дела 9.18м ($H/2$ тј. $18/2=9\text{м}$).

На парцели је обезбеђен довољан број паркинг места. Потребно је 30 паркинг места, по критеријуму једно паркинг место за 70м^2 нето површине стамбеног простора (39 станова укупне корисне површине 2041.83м^2). Пројектовано је 30 паркинг места, од тога 22 паркинг места у подземној гаражи и 8 паркинг места у партеру.

Предвиђено је 92.94м^2 зелених површина, што износи 10.12% површине грађевинске парцеле, а у складу са планским документом (предвиђено минимално 10%).

Преглед урбанистичких параметара дат је у Табели 1.

Параметар	планом захтевано	остварено
Површина к.п.бр. 5272 и 5273 К.О. Лесковац	-	918.00м ²
Укупна НЕТО површина објекта		2924.16м ²
Површина земљишта под објектом		549.64м ²
БРГП*	-	2614.55м ²

Укупна БРУТО изграђена површина		3372.70м ²
Спратност	-	По+П+4
Индекс заузетости	max. 60%	59.87%
Индекс изграђености		2.85
Број станова		39
Површина станова		Укупно 2041.83м ²
Број паркинг места	30	30
Површина зеленила	-	92.94м ²
Процент зеленила	min. 10%	10.12%

Табела 1 - преглед површина и урбанистичких параметара

ФУНКЦИЈА

Предмет Идејног решења је изградња новог вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4.

Нулта кота објекта је на 228.60 м.н.в. У подрумској етажи, на коти -2.60м (226.00

м.н.в.) пројектоване су подземна гаража, станарске оставе и просторија за чишћење.

Етажа приземља пројектована је на коти +1.00м (229.60 м.н.в.) и на њој се налази 7 станова различитих структура и улазни ветробран коме се приступа са западне стране објекта. Приземље је повучено од улице у ширини једног растера и у поменутом делу се планира наткривено и ненаткривено паркирање на терену.

Етаже 1, 2, 3 и 4 пројектоване су као типске, са по осам станова различитих структура.

Преглед површина по етажама дат је у табели 2и 2б.

Етажа	Пнето (м ²)	Пбруто (м ²)
Подрум	685.88	758.15

Приземље	353.48	415.99
I спрат	471.20	549.64
II спрат	471.20	549.64
III спрат	471.20	549.64
IV спрат	471.20	549.64
Укупно	2924.16	3372.70 (БРГП 2614.55)

Табела 2 - преглед површина по етажама

КОНСТРУКЦИЈА

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни са елементима димензија према будућем статичком прорачуну. Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча $d=20\text{cm}$. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна. Кров је предвиђен као раван.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су вишеслојни, од гитер блокова дебљине 20cm са одговарајућом термоизолацијом и завршном обрадом у демит фасади. Дебљина термоизолације у складу са будућим елаборатом енергетске ефикасности.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине $d=20\text{cm}$ и опекарских блокова $d=12.0\text{cm}$. У санитарним чворовима и кухињи предвиђено је облагање зидова гранитном керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизолати одговарајућим хидроизолационим премазом.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона $d=5\text{cm}$ (10cm) изводи се хидроизолациона мембрана, армирано-бетонска контра плоча дебљине $50\text{-}60\text{cm}$ (у зависности од будућег прорачуна). У гаражи се као завршна облога изводи феробетон, а у техничким просторијама и оставама армирани цементни естрих $d=6\text{cm}$ и керамика на лепку.

Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, ходницима и степенишном простору је од гранитне керамике. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима.

ПАРКИРАЊЕ

У складу са пројектним задатком инвеститора и Планом генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19) предвиђен је паркинг простор у оквиру грађевинске парцеле и подземних гаража.

Пројектом је предвиђено укупно 30ПМ (минимално 30ПМ), тако да је задовољен захтев из планског документа.

Пројектовано је 22 паркинг места у подземној гаражи, док је приземљу пројектовано 8 паркинг места. За особе са посебним потребама предвиђена су два паркинг места у подземној гаражи.

ЗЕЛЕНИЛО

Планска условљеност за зелене површине у погледу процентуалног односа заступљености истог је дата као минимум од 10% од површине парцеле.

Највећи део зелених површина смештен је у залеђу парцеле, у југоисточној делу. Простор се озелењава и са бокова. Површина зеленила на парцели износи 92.94м², што је 10.12%.

Поред зелених површина местимично се планира се и високо листопадно зеленило.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Грејање у зимским месецима предвиђено је на струју, на норвешке радијаторе.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевима за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Избор локације за изградњу стамбеног објекта је извршен на основу анализе непосредног окружења и економске исплативости планираног садржаја.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање локацијских услова дефинисан је планским документом. Неопходно је обезбедити приступ јавној површини и базичну инфраструктурну опремљеност која обухвата могућност прикључења на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. Уколико не постоји

инфраструктурна мрежа, подразумева се да инвеститор преузме обавезу изградње дела инфраструктурне мреже која недостаје.

3.1. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Саобраћај

Према условима дефинисаним планским документом као и Условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, планирана грађевинска парцела има директан излаз на јавну површину, на саобраћајницу - улицу Цара Душана, одакле је и планиран приступ јавној површини (Слика 8.)

Улица цара Душана у фактичком стању је изведена/реализована у мерама и границама наведене катастарске парцеле. Улица је у овом делу изведена у пуном габариту. У постојећем стању је асфалтирана, са изведеним тротоарима и формираним дрворедом. У једносмерном је режиму саобраћаја (кретање возила од улице Ивана Милутиновића до улице војводе Мишића). Планским документом планирани габарит улице је 10,00m и чине га коловоз ширине 6,5m и обостраним тротоарима ширине северозападног 1,75m.

Парцела ГП1 остварује прилаз из улице Цара Душана, тако што се са северозападне стране парцеле из улице Цара Душана предвиђа један колски прилаз максималне ширине 5.2m са источне стране улице, уз к.п.бр. 5274 К.О Лесковац и један пешачки приступ са запада, уз к.п.бр. 5268 К.О. Лесковац, до линије дефинисане јавном саобраћајницом, а са тротоара, све у складу са Условима за пројектовање и прикључење издатим од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, број 3806/24 и 4031 од 03.09.2024.године (Слика 9.).

Према постојећем стању предметне парцеле имају обезбеђена два колска приступа, док се новим решењем планира један колски приступ, па је могуће остварити још једно паркинг место на јавној површини (Слика 9.).

Паркирање

Паркирање возила за потребе предметне изградње се организује у оквиру грађевинске парцеле сагласно да ставом 1 члана 3 Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова и Допунама Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС" број 58/2012, 74/2015 И 82/2015).

У складу са Планом генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19) предвиђен је паркинг простор у оквиру грађевинске парцеле, по нормативу на сваких 70m² стамбеног простора 1 паркинг место.

Потребно је 30 паркинг места, по критеријуму једно паркинг место за 70m² нето површине стамбеног простора (39 станова укупне корисне површине 2041.83m²). Пројектовано је 30 паркинг места, од тога 22 паркинг места у подземној гаражи и 8 паркинг места у партеру.

Од укупног броја паркинг места 2 су предвиђена за особе са инвалидитетом (6.67% што је више од 5% од потребног броја паркинг места) и позиционирана су у подземној гаражи.

3.2 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

У еколошком смислу зеленило служи за ублажавање нивоа буке и аерозагађења, као и поправљање микроклиматских карактеристика, за пешаке и становнике околних зграда.

За постојеће вишепородичне објекте (који имају грађевинску парцелу, не само земљиште под објектом) минимум уређених зелених површина на парцели је 10% које морају да пре свега буду у функцији становника, да заштите од утицаја околних садржаја и саобраћајница и да дају естетски оквир објекту. За вишепородичне објекте минимум уређених зелених површина који се препоручује је 10% у оквиру тога подразумевају се места за миран одмор и социјалне контакте становника, дечје игралиште и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.

Највећи део зелених површина смештен је у залеђу парцеле, у југоисточној делу. Простор се озелењава и са бокова. Површина зеленила на парцели износи 92.94м², што је 10.12%.

Поред зелених површина местимично се планира се и високо листопадно зеленило.

Планира се уклањање једног стабла из дрвореда, у складу са Условима за пројектовање и прикључење издатим од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, број 3806/24 и 4031 од 03.09.2024.године. Обзиром да се смањује број колских приступа предметном подручју (а самим тим и дужина) могуће је изместити ову садницу на погодном месту поред.

3.3 ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За сакупљање и евакуацију отпада користиће се судови-контејнери запремине 1100 литара, димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 м. Решење евакуације отпада планирано је у складу са општим условима. Планирана позиција за смештај два контејнера је приказана на графичким прилозима.

Подлога за прилаз контејнерима је од чврстог материјала без степеника, и плато са контејнерима омогућава једноставан приступ корисницима. Контејнери су смештени на адекватном месту и омогућен је директан приступ са приступне улице Цара Душана.

3.4 ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Није дозвољена изградња која на било који начин може угрозити животну средину (вода, ваздух, земљиште), објекте или садржаје на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу.

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти који својом делатношћу угрожавају животну средину (објекти који могу емитовати опасне и штетне материје у ваздух, воду, земљиште, буку изнад маскимальне дозвољене за предметну акустичну зону).

Планирана изградња не угрожава животну средину, као ни објекте у непосредној близини. Архитектонска обрада и материјализација, треба да буде одређена пројектном документацијом и изведена на терену тако, да даје допринос унапређењу ширег окружења.

3.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Потреба примене обновљивих извора енергије, развоја и технолошког унапређења енергетски ефикасних решења, представља значајну смерницу при градњи нових објеката. Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (оријентација објеката), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина), уградња квалитетних прозора (ваздушна заптивеност, непропустљивост и др.);
- примена, уградња и коришћење квалитетних система за грејање и припрему санитарне топле воде;
- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха);
- оптимално коришћење дневног осветљења, као и примена лед система вештачког осветљења, са ниском потрошњом енергије;
- у обликовању је избегнута превелика разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе па су су губици енергије већи.

Примена мера за побољшање енергетских карактеристика објеката мора бити у складу са основним и пратећим функцијама објеката, односно не сме бити у супротности са осталим основним захтевима и потребама.

Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011).

3.6 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречава или ублажава дејство елементарних непогода. Елементарне непогоде могу бити: природне непогоде, непогоде изазване деловањем човека и други облици опште опасности.

У циљу заштите од земљотреса, приликом пројектовања поступити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (“Службени лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и свим осталим прописима који регулишу ову област.

Све мере заштите од пожара предвидети у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр.111/2009,20/2015, 87/2018, и 87/2018- др. закон), правилницима и нормативима.

Сви објекти морају бити покривени спољном хидрантском мрежом у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл. гласник РС” бр. 3/2018). Планираним саобраћајницама је остварена доступност до свих места могуће интервенције.

У поступку издавања локацијских услова је потребно прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09,81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС,

50/13,98/13-одлука УС,132/14, 145/14, 83/2018,31/19,37/19 и 9/2020), и чланом 16. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 35/2015,114/2015 и 117/17).

3.7 ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Објекат у обухвату овог урбанистичког пројекта, као и објекти у његовом непосредном окружењу, нису утврђени за непокретна културна добра, ни добра која уживају претходну заштиту. Обавезно је поштовање члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/1994) којим је прописано да ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.

3.8 ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Пројектом предвиђени стамбени објекат има подрумску етажу. Начин фундирања и заштите од воде и влаге биће у складу са добијеним условима из Елабората о геотехничким условима градње уз пројекат за грађевинску дозволу, а по Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

3.9 КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Планираним решењем омогућен је приступ парцели и објекту особама са инвалидитетом. Обезбеђено је неометано, континуално кретање и приступ свим 24

садржајима у оквиру парцеле свим категоријама корисника простора. Даљом разрадом Урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације, реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр. 22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у оквиру парцеле, односно објекта.

У оквиру паркинг простора потребно је пројектовати паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја). За особе са посебним потребама предвиђена су два паркинг места у подземној гаражи. Димензије ових паркинг места су димензија 500 x 370цм.

Приступ објекту предвиђен је пешачком рампом нагиба 6%, са одмориштем, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

4. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

На графичким прилозима у планском документу дате су оријентационе трасе инфраструктуре. Правила грађења и уређења за планирану изградњу усклађиваће се са тачном позицијом траса инфраструктура из овереног ситуационог плана (катастарско-топографске подлоге) и у складу са условима надлежних ималаца јавних овлашћења.

1. САОБРАЋАЈНИЦЕ

За потребе обезбеђења прикључка на саобраћајну површину, прибављени су услови ЈП Урбанизам и Изградња.

Према издатим условима дозвољава се:

- један колски прилаз парцели на Улицу цара Душана (положај како је приказан у Идејном решењу ознаком P01), чија је максимална ширина коловоза на месту повезивања на јавни пут 5,20m. Прилаз остварити преко тротоара, без упуштања ивичњака; потребно је задржати сва стабла која су засађена у јужном тротоару Улице цара Душана. Како је улица у једносмерном режиму саобраћаја (кретање возила од улице Ивана Милутиновића до Улице Војводе Мишића), дозвољава се само скретање у десно. Прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака. Од почетка косог дела рампе до регулације обезбеди простор за привремено заустављање возила пре укључења у саобраћај;
- један пешачки прилаз парцели на Улицу цара Душана (положај како је приказан у Идејном решењу). Пројектован је прикључак на саобраћајницу у складу са условима.

Пројектован је прикључак на саобраћајницу у складу са условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, број 3806/24 и 4031 од 03.09.2024.године.

2. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Водовод

У улици Цара Душана постоји изграђена водоводна мрежа профила ПЕХД 0110 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4.

У водомерној шахти предвидеће се главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерна шахта ће бити позиционирана на 1- 1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за читавање водомера.

На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвиђају се ормарићи за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца.

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

У следећем нивоу пројектно техничке документације доставиће се потребни капацитети за санитарне и противпожарне потребе стамбеног објекта, као и хидраулички прорачун профила прикључка. За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се Инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи.

Прикључење на водоводну мрежу објекта на парцели ГП1 биће изведено према условима Јавног Предузећа “Водовод” Лесковац, број 89/2024-6998/1 од 13.08.2024.године.

2. Канализација

У улици Цара Душана постоји изграђена канализациона мрежа профила 0500 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбени објекат спратности По+П+4.

Ревизиону шахту предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

Ради заштите објеката од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја које чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице.

Изузетно Предузеће може писмено одобрити прикључење објеката чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе инсталације.

Потребно је да све отпадне воде из објекта које се упуштају у јавну канализацију прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл.гласник града Лесковца“, бр.29/17).

Забрањено је одвођење атмосферских вода са кровова, дворишта, стаза и других површина корисника, као и површина јавне намене у Фекалну канализациону мрежу. 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.

Сва прикључења на канализациону мрежу извести према условима Јавног Предузећа “Водовод” Лесковац, број 89/2024-6998/1 од 13.08.2024.године.

3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+4, на катастарској парцели бр. 5272 и 5273 КО Лесковац, са потребном једновременом снагом од 426,33 kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО, на предметном простору, ималац јавних овлашћења је утврдио да је потребно извршити реконструкцију постојеће ТС 10/0,4 kV „Стара пивара“ снаге 2x630 kVA.

Реконструкција се односи на следеће:

- замена постојећег енергетског трансформатор 10/0,42kV, снаге 630 kVA, енергетским трансформатором од 1000 kVA са сниженим губицима (нови енергетски трансформатор од 1000 KVA треба да буде са следећим карактеристикама $U_n=10/0,42kV$, спрега Dyn5, напон кратког споја ук $\pm 10\%$ од средње вредности напона кратког споја свих паралелно уграђених енергетских трансформатора (ук постојећег енергетског трансформатора износи 3,73%),
- замена постојећег НН разводног блока, новим блоком са 24 извода и спојним пољем, - електромонтажни радови,
- блок за компензацију реактивне енергије и др.
- измештање мерног места уличне расвете на фасади ТС-це.

Место везивања прикључка планираног вишепородичног стамбеног објекта је реконструисан НН блок. Прикључак ће се извести са три подземна кабла типа и пресека ПП00-А 4x150mm².

Поменуте каблове треба положити до ДКПК1,2 и 3 на фасади објекта и даље до ОММ 1,2 и 3 у улазном холу објекта. Са десне стране ДКПК 3 поставити и повезати по систему улаз-излаз КПКпп за противпожарни прикључак, преко кога ће се напајати лифт, панично осветљење (по избору пројектанта) и даље до ОММпп.

ОММ1,2,3 и пп (орман мерног места) поставити у улазном холу предметног објекта, који треба да садржи опрему у складу са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима.

За мерење утрошене ел. енергије уградити директна трофазна двотарифна електронска мултифункционална бројила активне енергије 3x230/400V, 5 (>60) А, 50Hz, кл. тач. 2 са могућношћу двосмерне комуникације, које у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-а у Београду, 22.08.2023. г. у материјалу: "Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система", а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести који потврђују испуњење тражених захтева.

Уколико на предметном простору постоје активна мерна места потребно је извршити промену имена на носиоца права на својини и иста евидентирати у Идејном решењу са шифром мерног места и одобреном снагом.

Комплетна инсталација се планира и складу са условима за потребе израде урбанистичког пројекта издати од стране ЕПС Дистрибуција, број 2541200-D.10.02.- 378780-24 од 18.09.2024.године.

4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Обзиром на постојање оптичке мреже Телекома Србија на стубовима у близини обухвата, кабловско прикључење планираног објекта на ТК мрежу Телекома Србија се може урадити ископом рова од најближег стуба (на коме је наставак оптичког кабла ознаке „N 1.41d4“ са резервом оптичког кабла дужине „R=15m“), преко обухвата до новопланираног објекта.

Ров је димензија (0,4mx0,8m), у њега се полаже ТК цев ПЕ040 (проходна целим путем, без тачке прекида) која уводом прелази у објекат где у каналицама или у цевима испод малтера долази до места терминације оптичког кабла.

Полагање приводног оптичког кабла од стуба до увода у објекат и даље кроз унутрашњу инсталацију (коју је израдио Инвеститор) све до места терминације је обавеза Телекома Србија.

Пуштање у ТК саобраћај нових веза (или сеоба) биће извршено на захтев корисника и после потписивања уговора за коришћење одговарајућих услуга, што подразумева претходно кабловско прикључења објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

На основу приложене документације се може рећи да на обухвату постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија. Обзиром да се у зони захвата радова на

обухвату налази прикључни стубић на спољној фасади постојећег стамбеног објекта и постојећи ТК кабл положен до наведеног прикључног стубића (приказани су на ситуацији у прилогу), инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 15 (петнаест) дана пре почетка извођења радова на припреми терена (за изградњу планираног стамбеног објекта) званичним дописом обавести предузеће Телеком Србија, због демонтажа постојећег ТК кабла и прикључног стубића који су у власништву предузећа Телеком Србија.

Прикључење на телекомуникациону мрежу биће извршено према препорукама и упутствима предузећа Телеком Србија и Условима за израду техничке документације за изградњу и прикључак на постојећу ТК мрежу издати од стране Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” а.д.Београд, број Д211-368114/3-2024 од 28.08.2024.

5. ТОПЛОВОД- И ГАСОВОД

Није планирано прикључење на топовод нити на гасовод, у складу се Обавештењем издатим од стране Јавног комуналног предузећа за производњу и дистрибуцију топлотне енергије Топлана Лесковац, број 5037 од 02.10.2024.године и Условима за укрштање и паралелно вођење, издатим од стране Предузећа за изградњу гасоводних системе, транспорт и промет природног гаса, “Југоросгаз” а.д. Београд Н/И-479 од 04.10.2024.године, у којима се наводи на предметној локацији нема пројектоване нити изведене топоводне, тј. гасоводне мреже.

5. СПРОВОЂЕЊЕ

1. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Обухват урбанистичког пројекта су катастарске парцеле 5272 и 5273 К.О. Лесковац, које се налазе у граници захвата Измена и допуна Плана генералне регулације 1-ужи градски центар, ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 33/19). Катастарске парцеле које чине будућу грађевинску парцелу налазе се у целини 2, подцелини 2а, у зони породичног становања где је могућа изградња објеката вишепородичних становања на новим локацијама, што је и тема овог урбанистичког пројекта.

Формирање грађевинских парцела у складу са планским документом је предмет посебног пројекта препарцелације. Предлог препарцелације је приказан у графичком прилогу Урбанистичког пројекта.

Урбанистички параметри су израчунати и архитектонско решење је израђено узимајући у обзир планирану препарцелацију и формирање нове грађевинске парцеле. Новоформирана грађевинска парцела ГП1 имаће површину од 918м². Будућа грађевинска парцела по свим условима (величини, облику, дужини фронта, излаза на јавну површину) испуњаваће услове за грађевинску парцелу, у складу са планским документом.

2. ФАЗНА ИЗГРАДЊА

Изградња предметног објекта планирана је у једној фази.

3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат, сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19,37/19 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019) представља основ за израду, доношење и издавање аката за изградњу објекта.

Планираној изградњи може се приступити тек на основу издатих Локацијских услова, Решења о грађевинској дозволи и Пријаве радова, све у складу са важећим законом.

XI. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу - урбанистичком пројект 2,82.

XII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 59,87%.

XIII. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

По+П+4 (подрум, приземље и четири спрата).

XIV. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту вишеспородични стамбени објекат.

XV. ТИП ОБЈЕКТА: Слободностојећи објекат.

XVI. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / БРОЈ СТАНОВА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 39 станова.

XVII. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

XVIII. БРУТО ПОВРШИНА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

Укупна БРГП: 2.614,55 m²

Укупна БРУТО изграђена површина: 3.372,70 m²

БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА

-Бруто површина подрума: 758,15 m²

-Бруто површина приземља: 415,99 m²

-Бруто површина типског спрата (1-4): 4 × 549,64m²

Укупна БРГП објекта: 3.372,70m².

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

XX. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

XXI. МЕЃУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

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

XXIII. КРОВ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

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

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

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

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

XVIII. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу- урбанистичком пројекту 10,12%.

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

XXX. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Према идејном решењу – урбанистичком пројекту, изградња објекта планирана је у једној фази.

XXXI. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални.

XXXII. 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 грађевинске дозволе.

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

XXIV. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту укупно 30 паркинг места, од тога 8 паркинг места у приземљу и 22 гаражна места у подземној гаражи. За особе са посебним потребама предвиђена су два паркинг места у подземној гаражи.

XXXV. 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.

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

XXXVII. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.

XVIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XXIX. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Технички услови, знак 03/2025 од 16.01.2025.год., бр. обј. процедуре РОП-ЛЕС-9;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2561200-Д.10.02-12651/3-25 од 28.01.2025. 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 ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ УГОВОР О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.

- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА: Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-368114/3-2024 од 28.08.2024.год., број из ЛКРМ:31 (саставни део урбанистичког пројекта);
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење бр. 3806/24 и 4031 од 03.09.2024.год. (саставни део урбанистичког пројекта);
- ЈКП ТОПЛАНА ЛЕСКОВАЦ: Обавештење бр. 5037 од 02.10.2024.год. (саставни део урбанистичког пројекта);
- ЈУГОРОСТАЗ: Услови бр. Н/И-479 од 04.10.2024.год. (саставни део урбанистичког пројекта);
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Обавештење 07.18. бр. 217-268/25 од 20.01.2025. год.

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.

XI. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:

- 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);
- 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).

XLI. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од децембра 2024. год. (**0. Главна свеска**, бр. 002/24-ИДР/0; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 002/24-ИДР/1 и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране „Creative.DVA“, Ул. Париске комуне бр. 4, Ниш.

-Одговорно лице пројектанта: Војислав Николић;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Катарина Медар, маст. инж. арх., бр. лиценце 210А03420.

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:

Сходно чл. 52. Правилника осадржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) 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.

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ СВЕСКУ 9. ПРОЈЕКАТ СПОЉНОГ УРЕЂЕЊА.

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. 96/2023).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. 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).

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).

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. 23-058-05766.

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. 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:

$$3.372,70\text{m}^2 \times 100 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{337.270,00 \text{ дин.}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, 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-9-LOC-1/2025.

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.