



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-13836-LOC-1/2025

Заводни бр.: 353-188/25-02

Датум: 09.07.2025.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву "Лесковачки сајам" ДОО, Лесковац, ул. Косте Стаменковића 21, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника „Станковић-инжењеринг“ ДОО из Лесковца, ул. Јужноморавских бригада 95, кога заступа Предраг Станковић из Лесковца, 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 потребе изградње пословно-стамбеног комплекса спратности По(-2)+Пр+6 на КП бр. 5436/1 и 5437 КО Лесковац (потврда бр. 350-267/20-02 од 13.10.2020.год.), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено - пословног објекта бр. 4,
спратности По (ниво -2)+ По (ниво -1)+П+6, у Лесковцу,
на КП бр. 15263 КО Лесковац

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Списак парцела које су предмет захтева;
- Идејно решење од маја 2025. год. (**0. Главна свеска**, бр. 74/24-ИДР; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 74/24-ИДР и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране „Станковић-инжењеринг“ ДОО из Лесковца, ул. Јужноморавских бригада 95.

-Одговорно лице пројектанта: Предраг Станковић, дипл. грађ. инж.;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Ана Стојковић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 M734 13;

- Катастарско-топографски план у .лпф и .dwg формату, урађен од стране бироа за геодетске послове „Гео-Јовић“ 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 Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023):

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-9653/2025 од 12.05.2025.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .лпф и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова бр. 956-308-12172/2025 од 20.05.2025.год., издата од стране РГЗ, Одељење за катастар инфраструктуре Врање, у .лпф и .dxf формату.

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 предметне КП бр. 15263 КО Лесковац: 13.651 m².

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 бироа за геодетске послове „Гео-Јовић“ Лесковац.

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):

Стамбене зграде са три или више станова

В – 112221: издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремене боравак; додатни критеријум: преко 2.000 m² или П+4+Пк(ПС).

Учешће у укупној површини објекта (%): 87,24%.

Зграде за трговину на велико и мало

В – 123002: трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд; додатни критеријум: преко 400 m² или П+1.

Учешће у укупној површини објекта (%): 12,26%.

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

- Измене и допуне Плана генералне регулације 1- ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/2019) и
- Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње пословно-стамбеног комплекса спратности По(-2)+Пр+6 на КП бр. 5436/1 и 5437 КО Лесковац (потврда бр. 350-267/20-02 од 13.10.2020.год.)

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

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

Предметна КП бр. 15263 КО Лесковац налази се у целини 13, подцелини 13р која је намењена пословању са вишепородичним становањем и предвиђена за разраду урбанистичким пројектом УП25.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине

Урбанистичка целина 13 – П= 2,71 ha

Граница: налази се између осовина ул.учитеља Јосифа, ул.Доситеја Обрадовића,

ул. Млинске и ул.Косте Стаменковића.

Намена: средњошколско образовање, спорт и рекреација, пословање са вишепородичним становањем.

3.6. Услови и мере заштите природних добара и непокретних културних добара и заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

3.6.1. Општи услови заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина

I НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено планом Измена и допуна Плана генералне регулације 1-ужи градски центар у Лесковцу садржи веома богато градитељско наслеђе, које сведочи о значајним дometима становништва овог дела земље не само у области градитељства већ и у културном, историјском и економском развоју у дугом временском периоду, од праисторије до данашњег доба. Као вишеслојна историјска и културна баштина, непокретна културна добра чувају се и уграђују у развојне перспективе посебним третманом у просторно-планској документацији.

Према "Закону о културним добрима" (Службени гласник РС бр.71/94) у групу непокретних културних добара спадају: споменици културе, просторне културно историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места. Набројана културна добра утврђују се и проглашавају Одлукама и Решењима надлежних органа и штите се одредбама поменутог Закона.

Добра која уживају претходну заштиту штите се истим Законом .

Заштићена околина непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, има исти третман као и заштићена непокретна културна добра.

Споменици, бисте, спомен-плоче и друга спомен-обележја, посвећена значајним личностима и догађајима такође уживају претходну заштиту, по основу евидентирања у службеној документацији Завода у складу са Законом.

Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту не смеју се уништити или оштетити, нити се без сагласности сме мењати њихов изглед, својство или намена, у складу са

"Законом о културним добрима" (Службени гласник РС бр.71/94).

Као трајне, неуништиве вредности и сведочанства људског стварања непокретна културна добра и њихова заштита налазе места у највишим планским документима. Сходно томе План треба сагледати услове и мере заштите непокретних културних добара и добара под претходном заштитом, и обезбедити њихову објективну валоризацију и адекватну трајну заштиту. Планом треба створити предуслове за пуно коришћење културне баштине у функцији најбољег развоја и напретка средине. То се подједнако односи на све врсте непокретних културних добара.

Планом треба превасходно дефинисати место културног наслеђа у Плану, затим утврдити начелне, опште услове и мере заштите, као и поступак прикупљања и обраде података и израде посебних услова и мера заштите.

II ПРЕГЛЕД НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И ЕВИДЕНТИРАНИХ ДОБАРА

На подручју обухваћеном Планом генералне регулације 1, Града Лесковца, у тренутку добијања захтева за издавање услова од значаја за предметни План, према документацији која се чува у Заводу за заштиту споменика културе Ниш, налази се тринаест споменика културе и више добара која имају споменичка својства, а што је и уграђено у ПГР 1 - ужи градски центар Лесковца.

С обзиром да нису вршена нова рекогносцирања и истраживања стручне службе Завода за заштиту споменика културе Ниш, нема нових сазнања те и даље важи Акт о условима чувања, одржавања, коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту од значаја за План генералне регулације 1, Града Лесковца, број 1090/3 од 04.11.2013. године.

С обзиром на чињеницу да се на овом простору налази више објеката које треба уврстити у Планове, неопходно је извршити прелиминарна истраживања, формирати евиденцију и извршити валоризацију наслеђа, како би се адекватно уградили у развојне перспективе са посебним третманом у просторно-планској документацији.

III УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И ЕВИДЕНТИРАНИХ ДОБАРА

Када је у питању заштита непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентирана добра, Планом предвидети израду Студију којом би биле обухваћене следеће активности:

- Истраживање података, прикупљање документације и валоризација споменичких вредности евидентираних добара са изразом графичког приказа.
- Утврђивање посебних услова заштите за сваки појединачни објекат или комплекс са дефинисањем граница заштите и заштићене околине.
- Усаглашавање услова и мера заштите са обрађивачима Плана генералне регулације.

До израде посебних услова за појединачне објекте важе даљи општи услови заштите за сва евидентирана добра с тим што ће многа бити у статусу заштићених непокретних културних добара (претходна заштита), у периоду примене Плана:

1. Планским мерама не сме бити угрожен интегритет, нити споменичка својства културних добара, односно добара која уживају претходну заштиту;
2. Планским мерама треба створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара под заштитом;

3. На археолошком локалитетима није дозвољено планирање никакве градње, осим ако се то изричито одобри посебним условима;
4. На заштићеним добрима и на њиховој заштићеној околини није дозвољено извођење било каквих радова, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.
5. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној, или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства;
6. Забрањује се коришћење или употреба непокретног културног добра на овом подручју у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до његовог оштећења;
7. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења.
8. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром, или добром под претходном заштитом, дужан је да га чува и одржава с пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода.
9. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро или добро под претходном заштитом. Акт о мерама техничке заштите, који прописује надлежни Завод, прибавља се пре израде Локацијске дозволе. Пројектна документација доставља се надлежном Заводу на сагласност.
10. Планом треба планирати интервенције у простору које неће угрозити заштићена непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту, већ допринети њиховој трајној заштити и пуној афирмацији њихових споменичких вредности.
11. Све интервенције предвиђене Планом, које се ма на који начин односе на заштићена непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту, могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

IV МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И ЕВИДЕНТИРАНИХ ДОБАРА

Планом треба утврдити и мере заштите непокретних културних добара, односно добара која уживају претходну заштиту и евидентираних добара, које ће се примењивати и реализовати као део активности на спровођењу Плана.

Посебну пажњу треба посветити Централним градским зонама које су и препознате у плану као зоне за реконструкцију и обнову и налазе се у самом градском језгру, дуж Булеvara Ослобођења, у такозваној "Широкој чаршији": подцелине 5d, 5e, 10d и 10e и део су зоне амбијентшних вредности.

Као што је већ и препознато у ППР 1, у овим блоковима налазе се валоризовани објекти и просторне целине од великог значаја за град, односно објекти који уживају претходну заштиту и зоне

амбијенталних вредности, као и сачувани монументални објекти и остаци главне чаршије, те представљају најкомплекснију зону са становишта очувања историјског идентитета града. Реконструкција ове зоне представља изузетно сложени проблем при чијем решавању се нове структуре морају уклапати у постојећи амбијент и доводити у складне односе са постојећим монументалним објектима, изразитих архитектонских вредности. Леви (северни) фронт Булевара ослобођења морао би бити предмет изузетно пажљиве реконструкције, од објекта до објекта, са очувањем облика парцела, намена објеката, са малим повећањем спратности (P+1) где постојећи објекти ниже амбијенталне вредности то омогућавају или где се постојећи објекти уклањају. Објекти ниже амбијенталне вредности представљају само предтекст за будућу изградњу (величина и облик парцеле).

Као што је предложено Изменама и допунама ПГР 1, за ове зоне потребно је преиспитивање урбанистичких параметара и њихово усклађивање са постојећим параметрима и очувањем аутентичности чаршије.

У случају да се дозволи спратност P+4 на делу левог (северног) фронта Булевара ослобођења неће бити могуће очувати аутентичност и идентитет старе градске чаршије, те није могуће предвидети повећање спратности у оволикој мери.

1. Обезбедити услове за израду посебне студије о валоризацији непокретних културних добара и добара под претходном заштитом и објеката са споменичким својствима на територији подручја обухваћеног границама Плана генералне регулације број 1, Града Лесковца, која треба да садржи све релевантне податке о свим објектима, или локалитетима, обрађене тако да се на основу њих могу утврдити конкретни појединачни услови и мере заштите (Студију израђује територијално надлежни Завод за заштиту споменика културе Ниш, а финансира од стране инвеститора израде Плана).

2. Предвидети Законом регулисање обавезе:

- Уколико се у току извођења грађевинских и других 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 преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;

- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта – до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

3. Планом генералне регулације предвидети археолошка истраживања на археолошким локалитетима, а у смислу заштите и презентације непокретног културног наслеђа.

4. Остварити заштиту кроз документацију, као обавезни, примарни вид заштите, израдом потпуне детаљне стручне и техничке документације.

5. Планом генералне регулације предвидети решења која ће у највећој могућој мери истицати вредности заштићених непокретних културних добара и добара под претходном заштитом (осим добара која имају само документарни значај и неће се трајно чувати).

6. Планом генералне регулације предвидети и створити услове за потпуну и трајну заштиту непокретних културних добара ревитализацијом и презентацијом, конзерваторско-рестаураторским радовима и другим одговарајућим методама, а пре свега укључивањем у даље развојне токове.

7. Предвидети обавезу сопственика, корисника и других субјеката који располажу непокретним културним добрима, да сваком заштићеном објекту посвећују пуну пажњу прибављајући и

спровodeћи посебне услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом.

8. Повећање габарита и спратности доградњама, надградњама и сличним интервенцијама на непокретним културним добрима треба планирати са највећом одговорношћу само у изузетним, оправданим случајевима и то у непосредној консултацији са Заводом за заштиту споменика културе Ниш.

9. Обездебити предуслове за корекцију свих негативних појава у односу према непокретним културним добрима и добрима која уживају претходну заштиту. То се пре свега односи на елиминисање планираних и реализованих интервенција у простору, које директно или индиректно угрожавају споменичке вредности, али и на све реализоване или планиране неадекватне и непожељне интервенције на појединим заштићеним објектима.

10. Инсистирати на успостављању хармоничног просторног склада у амбијентима са споменичким вредностима, пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу и другим методама које доприносе остваривању виших домета и унапређењу градитељског стваралаштва у обухваћеном простору.

V СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ УСЛОВА И МЕРА ЗАШТИТЕ

1. Услове и мере заштите треба оперативно користити и применити у процесу обраде плана, а нарочито при решавању саобраћаја, изградње, намене површина и т.сл.

2. Акт о условима и мерама заштите, поред текста садрже и графичке прилоге који илуструју изложене податке и ставове.

3. Акт о условима и мерама заштите, поред непосредне примене у обради плана, обавезно чини и саставни део документационе основе плана.

VI МИШЉЕЊЕ ЗАВОДА НА НАЦРТ ПЛАНА

Нацрт Измена и допуна Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар, Лесковац доставља се Заводу за заштиту споменика културе Ниш на мишљење.

Достављено Мишљење Завода се обавезно прилаже приликом разматрања и доношења плана.

VII ОБАВЕЗА УГРАЂИВАЊА И ПРИМЕНЕ УСЛОВА И МЕРА ЗАШТИТЕ

1. У случају да План не садржи Акт о условима чувања, одржавања и коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара за израду Измена и допуна Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар, Лесковац, Завод за заштиту споменика културе Ниш у складу са обавезом из "Закона о културним добрима", а у циљу отклањања пропуста који могу угрозити заштиту културних добара, о томе обавештава Министарство надлежно за послове културе.

2. За достављање Акта о условима и мерама заштите, надлежној установи заштите припада накнада за додатне трошкове на терет органа надлежног за припремање просторног, односно урбанистичког плана чл. 107, став 3. ("Закона о културним добрима" Сл. гласник РС бр. 71/94).

3.6.2. Општи услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи

У Нацрту Плана идентификовани су кључни проблеми заштите животне средине на основу увида у постојеће стање и података добијених са терена. То су:

- загађеност земљишта: услед интензивног саобраћаја на свим путним правцима, нарочито на Булевару ослобођења и неадекватног одвођења атмосферских вода;
- загађеност ваздуха, од саобраћаја, као и у зимским месецима услед емисије загађујућих честица, нарочито чађи, као последица сагоревања чврстих горива у атмосферу у зони породичног становања;
- загађеност буком услед одвијања саобраћаја на државном путу;
- електромагнетно загађење у зони око ТС и далековода;
- санитарна угроженост планског подручја;
- неразвијен мониторинг животне средине и недовољно инвестирање у заштиту животне средине.

Сагледане су две варијанте. Прва је да се План не донесе и да се развој настави по досадашњем тренду, где се могу очекивати бројни негативни ефекти и ниједан позитиван ефекат у односу на животну средину. У варијанти да се План имплементира могу се очекивати бројни позитивни ефекти који отклањају већину негативних тенденција. У овој варијанти могу се очекивати и појединачни негативни ефекти у одређеним секторима Плана, а који су неизбежна цена уређења планског подручја. То су следећи ефекти: у појасевима непосредно уз саобраћајнице могуће је повремено прекорачење граничних вредности загађености земљишта; постоји опасност од загађивања подземних вода таложним материјама са саобраћајница; услед појачане фреквенције саобраћаја могуће је повремено прекорачење граничних вредности загађености ваздуха; могућност повећања концентрације загађујућих материја у атмосфери под претпоставком задржавања постојећег начина загревања објеката; повећање нивоа буке; повећање степена ризика од настанка акцидената и техничко-технолошких ризика услед активности у планираним објектима; и у случају несавесног одлагања отпадних материја из објеката претпоставка је да може доћи до појаве непланских сметлишта комуналног отпада.

На основу категоризације животне средине, дефинисане су мере заштите животне средине у складу са праксом процене утицаја урбанистичких планова на животну средину и то по следећим областима: (1) услови и мере заштите земљишта; (2) услови и мере заштите ваздуха; (3) услови и мере заштите у зони ТС; (4) услови и мере заштите од буке; (5) услови за одлагање и третман отпада; (6) мере заштите од елементарних и других већих непогода и услови од интереса за одбрану земље; (7) заштита од земљотреса; (8) заштита од пожара; (9) заштита од удеса; (10) мониторинг и остале активности на заштити животне средине.

Услови и мере заштите земљишта

Заштита грађевинског земљишта ће се постићи спровођењем следећих мера:

- строгом забраном процеса градње објеката на површинама које нису планиране за изградњу;
- изградњом недостајуће канализационе мреже на предметном простору смањиће се опасност од потенцијалног загађивања тла и подземних вода;

- ако при извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Услови и мере заштите ваздуха

Због великог броја корисника и фреквентног саобраћаја на простору Плана, побољшање квалитета ваздуха оствариће се спровођењем следећих мера, а у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009 и 10/2013):

- успостављањем, периодичне контроле мерења, тј. мониторинга (једном у току године) основних загађујућих материја, према одредбама Правилника о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података („Сл. гласник РС“, бр. 54/92, 30/99 и 19/2006);
- приликом грађевинских радова на изградњи објеката током летњих месеци посебну пажњу усмерити ка смањењу запрашености честицама грађевинског отпада местимичним заливањем површина на којима је депонован грађевински шут и остали отпад;
- стимулисање субјеката који користе чврста горива за загревање на коришћење обновљивих извора енергије (соларна енергија и биомаса) чиме се побољшава енергетска ефикасност објеката и смањује емисија загађујућих честица у атмосферу;
- у случају изградње индивидуалних локалних котларница за загревање планираних објеката планирати:
 - адекватан избор котла, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања;
 - довољну висину димњака, прорачунату на основу потрошње енергената, метеоролошких услова и граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања);
 - адекватан избор резервоара за одабрани енергент за потребе грејања, припадајућу мернорегулациону и сигурносну опрему, у складу са прописима којима се уређује изградња ове врсте објеката, а у циљу смањења опасности од загађења животне средине, односно смањења ризика од удеса.

Услови и мере заштите од буке

Емитовање буке из постојећих, а нарочито планираних објеката не сме прекорачити законске норме дефинисане Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини“ („Сл. гласник РС“, бр. 75/10).

За сваки могући негативни ефекат подразумева се примена мера заштите животне средине. Планирано је решавање третмана отпада и отпадних вода, заштита од буке и заштита основних медијума животне средине. Планом је предвиђен развој мониторинг система и инвестирање у унапређење система заштите животне средине. Варијанта доношења предложеног плана знатно је повољнија у односу на варијанту да се План не донесе.

Дефинисање мера заштите има за циљ да се утицаји на животну средину сведу у границе прихватљивости, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину. Мере заштите животне средине поштовати у спровођењу планског решења.

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

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

ЦЕЛИНА 13

УП 25 - Урбанистички пројекат за подцелину – 13г- Комплекс Сајма

Површина обухвата урбанистичког пројекта: оквирно 13720,93 m².

Претежна намена: - Намена простора на комплексу сајма је пословање са становањем;

- округли павиљон и објекат у северном делу комплекса задржавају намену пословање;

- на осталом делу парцеле дозвољена је изградња објеката у складу са претежном наменом – пословање са становањем у оквиру урбанистичких параметара прописаних Планом.

Компатибилне намене: према табели основних и компатибилних намена.

Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта: КП бр. 5437 и 5436/1 КО Лесковац.

Правила уређења и грађења: Посебна правила грађења по целинама, Целина 13, подцелина 13г- Комплекс Сајма – пословање са вишепородичним становањем

11. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 13

13f – Образовање

13s – Спорт и рекреација

13 г – Пословање са вишепородичним сатановањем

13f– ОБРАЗОВАЊЕ

Услови за објекте средњег образовања Гимназије Лесковац описани су у поглављу 3.2.1.2. [Посебна правила за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене](#)

13s – СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Услови за ове објекте описани су у поглављу 3.2.1.2. [Посебна правила за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене](#)

Као компатибилна намена може да се нађе друга намена у оквиру јавних објеката и површина уз обавезну израду Урбаистичког пројекта. (отворени спортски терен, јавна зелена површина или јавна површина за двонаменско коришћење: отворени паркинг и зеленило и слично у оквиру планом дозвољених компатибилности).

13 г – ПОСЛОВАЊЕ СА ВИШЕПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ

Намена подцелине је пословање са вишепородичним становањем.

Подцелина 13 г представља комплекс „Лесковачког сајма“ који дужи временски период не функционише са том наменом. Налази се на КП бр. 5346/1 КО Лесковац. Са северне стране граничи се са комплексом Гимназије (подцелина 13f) и спортским објектом (подцелина 13s). Објекат Гимназије је под претходном заштитом. Са западне стране граничи се са улицом Косте Стаменковића, са јужне улицом Млинском, а са источне улицом Доситеја Обрадовића.

У оквиру комплекса налази се трафостаница која има своју парцелу, КП бр. 5437, КО Лесковац.

За подцелину 13 г обавезна је израда **Урбанистичког пројекта**, којим ће бити дефинисана концепција уређења и обликовање простора, прецизније одређена намена објеката (постојећих и планираних) у оквиру намене пословање са становањем, детаљнија урбанистичко архитектонска разрада предметног комплекса, а све у циљу провере и усклађивања програмских захтева инвеститора са могућностима локације, чиме ће се:

- извршити организација простора на грађевинској парцели која ће омогућити изградњу пословно стамбених објеката у границама дозвољених параметара дефинисаних Планом уз поштовање минималних удаљења од постојећих објеката и граница парцеле;

- обезбедити простор за паркирање за све постојеће објекте који се задржавају као и за објекте чија ће изградња бити могућа на комплексу у складу са планираном пословно стамбеном наменом и дозвољеним индексом заузетости.

Обавезна је Саобраћајна студија утицаја планираних објеката на саобраћај у окружењу, као саставни део Урбанистичког пројекта.

Врста и намена објеката који се могу градити:

Постојећи објекти на парцели –објекти који се могу задржати.

- Округли павиљон – објекат је од изузетног значаја у архитектонском смислу, јединствен по својој конструкцији. Максималан број етажа у постојећем габариту и висини је три. Могуће су интервенције унутар габарита објекта, односно повећање корисне површине. Намена објекта је пословање.

- Анекс округлог павиљона, спратности П+1, – намена овог објекта је пословање.

- Објекат пословања у северном делу парцеле (катастарска ознака 3), „може да се догради до макс. спратности П+3“.

- Објекти означени на катастарској подлози бројевима 2 у североисточном и 4 у југозападном делу комплекса, оба спратности П (приземље), уклоњени су и не могу бити предмет реконструкције у границама постојећег габарита и волумена.

Планирани објекти на парцели

Дозвољена је изградња других објеката у комплексу претежне намене пословање са вишепородичним становањем и компатибилних намена уз поштовање свих услова за планирану намену из Плана.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: објекти који угрожавају намену становање. Не дозвољава се изградња помоћних објеката изузев објеката техничке инфраструктуре. Трафостаница која се налази на комплексу, као и планирана може се наћи у неком од планираних објеката, према условима јавног имаоца овлашћења.

Услови за формирање грађевинске парцеле: обавезна је израда пројекта препарцелације у циљу формирања грађевинске парцеле у складу са планираном регулацијом (улице Млинска и Косте Стаменковића). Није дозвољено уситњавање комплекса имајући у виду да приступ на парцелу може бити само на описаном делу парцеле. Уколико се постојећа трафостаница измести, катастарска парцела на којој се налази може да постане део комплекса.

Правила грађења:

- Индекс заузетости максимално 60%; Треба имати у виду да на комплексу постоје објекти који се задржавају и да је постојећи индекс изграђености на парцели 25%.

- Максимална дозвољена спратност нових објеката само пословне намене је П+3; максимална кота венца 11,5m; максимална кота слемена 13,0m;

"Висина венца за објекте спратности П+6 дефинише се на мах. 25,0m од коте терена а за објекте спратности П+4 на мах. 18,0m од коте терена, из разлога савремених тенденција у градњи и потребне светле висине стамбених и пословних просторија."

Под претпоставком да се северно од округлог павиљона предвиди пословно-стамбени/стамбено-пословни објекат његова спратност може бити максимално "П+5 (шест надземних етажа)" (а узимајући у обзир директан контакт са зоном породичног становања, растојање од међе и суседних објеката, као и висину округлог павиљона, као доминантног објекта на парцели).

"Услови Завода за заштиту споменика културе у даљој процедури разраде и спровођења плана, су неопходни и могу додатно утицати на масималну спратност и архитектонско обликовање објеката, јер се објекат налази на истој грађевинској парцели на којој је културно добро под претходном заштитом "Округли павиљон", што је на овај начин само наглашено."

-Могућа је изградња и подрумских етажа, уколико дозвољавају услови хидрологије и геомеханике;

-Подрумске етаже могу се користити за техничке, помоћне просторије и за гаражирање возила;

Положај објеката у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле:

-Новопланиране објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама;

„грађевинску линију према улици Косте Стаменковића поставити на 5,0 м од регулационе линије.“

„грађевинску линију према улици Млинској поклопити са линијом постојећег објекта

(анекс).“

„Удаљење објеката од пешачког коридора се не дефинише планом.“

Напомена: Према закључцима комисије за планове извршене су корекције у графичким прилозима Плана.

-Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационим линијама саобраћајница и на север у односу на регулациону линију комплекса гимназије и спорта и рекреације у складу са графичким прилогом бр.7 - Урбанистичка регулација;

- Објекти се постављају на или унутар планом дефинисаних грађевинских линија;

-Положај и габарит новопланираних објеката, унутар зоне грађења у великој мери зависиће и од положаја постојећих објеката и обезбеђивање минималног удаљења за $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, еркерних испуста и отвора на фасади;

-Пословни/пословно-стамбени објекат северно од округлог павиљона удаљити мин.6,0 m од северне границе грађевинске парцеле;

-Међусобна удаљеност нових и околних објеката на комплексу, може да износи и $\frac{1}{4}$ висине вишег објекта уколико објекат на наспрамним странама не садржи отворе за осветљење стамбених просторија, али не мање од 5,0m;

-У случају изградње еркерних испуста, обавезно обезбедити минимално растојање од суседних објеката за $\frac{1}{2}$ висину вишег објекта, мерено од границе еркерног испуста;

-дозвољена је изградња еркерних испуста максимално 1,60m, при чему према улицама Косте Стаменковића и Млинској еркерни испуст може да прелази грађевинску линију, док према улици Доситеја Обрадовића то није дозвољено, већ се хоризонтална пројекција еркера поклапа са грађевинском линијом (односи се на евентуалну изградњу у североисточном делу парцеле).

-Код дефинисања положаја нових објеката на комплексу у складу са прописаним параметрима и урбанистичком регулацијом, водити рачуна о визурама и архитектонском обликовању, да својим положајем не угрозе објекат округлог павиљона, објекат гимназије и објекат позоришта, који су под претходном заштитом;

Пристап на парцелу и паркирање:

Пристап комплексу може бити из улице Косте Стаменковића и Доситеја Обрадовића, док пристап из Млинске улице није дозвољен. Спајањем предложених улаза формира се колско пешачки коридор за опслуживање комплекса, најмање ширине 5,0m. Коридор мора бити довољан за двосмерно кретање аутомобила, интервентних возила, противпожарни пут са прописаним радијусима, чиме се обезбеђује интерни колско пешачки саобраћај.

На графичком прилогу предложене су две варијанте коридора од којих треба усвојити једну или обе уз услов да колски прилаз из улица Косте Стаменковића и Доситеја Обрадовића буде само на једном месту.

У циљу оптималног решења, као што је већ наведено, а имајући у виду да је улица Косте Стаменковића једносмерна, а улице у окружењу уског профила, обавезна је израда студије саобраћајног решења у циљу анализе утицаја планираних објеката на комплексу на околни саобраћај, која ће бити саставни део урбанистичког пројекта

Паркирање се мора обезбедити на сопственој парцели према нормативима датим у Табели 18. – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

При димензионисању простора за паркирање треба узети у обзир објекте који се задржавају и планиране објекте у складу са нормативима за конкретну намену. Реконструкцијом и променом намене округлог павиљона повећава се корисна површина објекта а самим тим и потребан број паркинг места, због чега је потребна детаљна анализа и приказ потребног броја паркинг места за све објекте на комплексу.

Архитектонско обликовање Имајући у виду значај објекта округлог павиљона као објекта јединствене конструкције и чињенице да је под претходном заштитом, треба водити рачуна о визурама, односно да објекат буде видљив из правца Народног позоришта. Композиција планираних

објекта треба бити разиграна са различитим висинама, при чему је висина од П+6 највећа, само на делу објекта.

Покривање објекта решавати са мин. кровним косинама за одвођење атмосферских вода.

Озелењавање: Партерно уредити, површине које нису оптерећене објектима:

-обезбедити зеленило на комплексу мин. 10%, и 30% слободних површина.

Ограђивање: забрањено је било какво ограђивање комплекса.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ИЗ ПОТВРЂЕНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Изменама и допунама плана генералне регулације 1-Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник Града Лесковца", број 33/19) је предметна локација дефинисана као Целина 13, подцелина 13р, са планираном претежном наменом пословање са вишепородичним становањем.

Планом су дефинисана правила грађења за изградњу објекта у оквиру комплекса "Лесковачки сајам" Преглед најбитнијих урбанистичких параметара приказано у Табели 2.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ дефинисани Планом генералне регулације		
Целина		13
Подцелина		13р
Претежна намена		Пословање са вишепородичним становањем
Компатибилне намене		
Намена објекта чија је градња забрањена у овој зони		објекти који угрожавају намену становање. Не дозвољава се изградња помоћних објекта, изузев објекта техничке инфраструктуре
Индекс заузетости		60%
Спратност и висина објекта	Нови објекти само пословне намене	П+3 макс. висина венца 11,5м макс. висина слемена 13,0м

	Остали објекти(стамбени и стамбено пословни)	од П+3 до П+6 макс. висина венца 25,0м (П+6) макс. висина венца 18,0м (П+4)
Паркирање	вишепородично становање	1 паркинг место/70м ²
	Банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа	1 паркинг место/70м ²
	Трговина на мало	
	Угоститељски објекат	1 паркинг место/8 столица
	Хотелијерска установа	1 паркинг место/10кревета
Зеленило		10% зеленило
Слободне површине		30%
Ограђивање		Забрањено је било какво ограђивање комплекса

Табела 2 -Приказ Урбанистичких параметара дефинисаних планским документом

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Регулациона линија разграничава површине јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Она је дефинисана планским документом и приказана на графичком прилогу 02 *Регулационо нивелационо решење локације.*

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевински објекат се поставља унутар простора оивиченог грађевинским линијама и границама грађења (која чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката).

Планом генералне регулације је дефинисано да је зона грађења дефинисана грађевинском линијом према регулационим линијама саобраћајница и на северу у односу на регулациону линију комплекса гимназије и спорта и рекреације. Удаљење објеката од пешачког коридора није дефинисано планом.

Вертикална регулација

Дозвољена висина објеката односно висинска регулација је одређена висинским котама у односу на нулту коту објекта.

Висина објекта је планским документом дефинисана спратношћу, висином венца и висином слемена, као и обавезом задржавања објекта "Округли павиљон" у постојећим габаритима.

Дозвољена спратност за стамбено-пословне објекте у северном делу комплекса је од П+3 до П+5, на остатку комплекса од П+3 до П+6. Висина венца је максимално 18,0м (П+4) и 25,0м (П+6). За пословни објекат, максимална висина венца је 11,5м и максимална висина слемена 13,0м.

Планира се изградња два објекта. Објекат 2, спратности По (ниво -2) + По (ниво -1) + П+6. Објекат 4, спратности По (ниво -2) + По (ниво -1) + П+5.

Приказ архитектонске разраде у идејном решењу, који је саставни део урбанистичког пројекта.

Нивелација

Нивелационо решење је условљено нивелетама терена, као и архитектонским концептом новопроектованих објеката. Предвиђају се минималне интервенције у погледу нивелације, осим изградње подземних гаража испод стамбено-пословних објеката.

Постојећа морфологија је раван терен за коте платоа испред улаза у објекат 2 су одређене коте 229.50 и 230.40, за објекат 4 је одређена кота 228.80. Нивелационо решење је приказано на графичком прилогу 02 Регулационо нивелационо решење локације.

Архитектонско обликовање

Приликом дефинисања концепта и позиција објеката у комплексу, сагледан је значај објекта Округли павиљон, који се задржава, на тај начин што се водило рачуна о визурама и видљивошћу објекта из различитих праваца. У том погледу архитектонско решење је условљено и условима Завода за заштиту културе. Одабир конструктивних елемената и примена модерних материјала приликом изградње нових објеката, треба да допринесе савременом изгледу комплекса као целине.

Ограђивање

Забрањено је ограђивање комплекса. Могуће је формирање заштитних баријера од природних материјала, нпр. жива ограда (улмус пумила целер) у функцији побољшања естетике и ради потенцирања одређених праваца кретања, као и постављање рампи ради регулисања режима коришћења колског приступа простору.

2.2 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. Планирани објекти су класификације 112222 и 123002, Б категорије. (Табела бр.3).

Објекат 2	Стамбене зграде са 3	82.30%	112222	Б
-----------	----------------------	--------	--------	---

	или више станова, у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак.			
Објекат 2	Зграде за трговину на велико и мало - трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, апотеке, итд.	17.70%	123002	Б
Објекат 4	Стамбене зграде са 3 или више станова, у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак.	87.24%	112222	Б
Објекат 4	Зграде за трговину на велико и мало - трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, апотеке, итд.	12.26%	123002	Б

Табела бр.3 Класификација објекта

КП број 5436/1 КО Лесковац		
ПОВРШИНЕ	Намена	пословање и становање
	Површина катастарске парцеле	14301м ²
	Површина грађевинске парцеле	13717,31м ²
	Површина под објектима (хоризонтална пројекција)	постојећим обј. 1-2426,00м ² обј.3-682,00м ²

			планираним обј.2-2460,40м ² обј.4-663,19м ² укупно:6231,56м ²	
	Уређене зелене површине		1383,49м ² (10%)	
	Слободне површине			
ОБЈЕКТИ	постојећи	Број објеката на грађевинској парцели		5
		Број објеката који се руши		1
		Спратност објеката који се задржавају		обј. 1 - П+2 обј. 3 - П+1
		Објекти	БРГП (м ²)	обј. 1 - 5470,81м ² обј. 3 - 1364,00м ²
	планирани	Број планираних објеката на грађевинској парцели		2
		Спратност		обј. 2 - По (ниво -2)+По (ниво-1)+П+6 обј. 4 - По (ниво -2)+По (ниво-1)+П+5
		Објекти	БРГП (м2)	обј.2 - 16078,70м ² обј.4 - 3870,30м ²
УКУПНО	Индекс изграђености		1,96	
	Индекс заузетости		45,64%	
	Број паркинг места		277	

Проценат зелених површина	10,01%
Проценат слободних површина	44,35%

Табела бр. 4 Урбанистички параметри

Упоредни приказ параметара ПГР-а и УП-а		
Урбанистички параметри	ПГР	Урбанистички пројекат
БРГП	није дефинисан	26783.82м ²
Индекс заузетости	60%	45.64%
Индекс изграђености	није дефинисан	1.96
Спратност објеката	од П+3 до П+5 од П+3 до П+6	обј. 2 - По (ниво -2) + По (ниво -1)+П+6 обј. 4 - По (ниво -2) +По (ниво -1)+П+5
Висина објеката	макс. висина венца 25,0м (П+6) макс. висина венца 18,0м (П+4)	обј. 2 висина венца +25.00м висина слемена +27.40м обј.4 висина венца +22.43м висина слемена +24.44м

Проценат зелених површина	10%	10.01%
Проценат слободних површина	30%	44.35%
Број паркинг места		277ПМ

Табела бр.5 Урбанистички параметри - упоредна табела

Напомена: Урбанистички параметри су обрачунати у складу са планским документом и то узимајући у обзир површину грађевинске парцеле (катастарске парцеле умањене за део који се треба да се издвоји за јавно земљиште). Формирање грађевинске парцеле ће бити предмет посебног пројекта препарцелације.

2.3 ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Објекат 2

Локација и диспозиција објекта

Стамбено пословни објекат спратности По(ниво -2)+По(ниво -1)+П+6 пројектован је у Лесковцу, на к.п.бр. 5436/1 К.О. Лесковац.

Парцела је омеђена трима улицама, и то ул. Косте Стаменковића са западне стране - к.п.бр. 5435 К.О. Лесковац, затим ул. Млинска са јужне стране - к.п.бр. 14306 К.О. Лесковац и ул. Доситеја Обрадовића са источне стране - к.п.бр. 5439 К.О. Лесковац, а са северне стране се граничи са к.п.бр. 5438 К.О. Лесковац и са к.п.бр. 5436/2 К.О. Лесковац

Постојеће стање

На предметној парцели тренутно се налазе два пословна објекта. Један од њих је хала "Лесковачки сајам", која је у фази реконструкције на основу Решења о одорењу извођења радова по члану 145. ROP-LES-33094-ISAWHA-2/2018 од 22.01.2019. год. Други објекат је пословни објекат спратности П+1 који се задржава у стању у ком је.

Новопроектковано стање

Предлогом парцелације извршено је издвајање дела парцеле јавне намене - саобраћајна површина према улицама Млинској и Косте Стаменковића. Такође је парцели придодата постојећа парцела к.п.бр. 5437 К.О. Лесковац у власништву ЕПС Дистрибуције, на којој се налази ТС 10/0,4kV "Гимназија". У замену је, истим предлогом парцелације, формирана нова парцела од дела предметне парцеле, према Млинској улици, површине 64м², која ће припасти ЕПС Дистрибуцији, и на коју ће се изместити ТС 10/0,4kV "Гимназија", а у свему према условима ЕПС Дистрибуције број 8О.0.0.0-Д-10.02.146706-02 од 11.06.2020.

Површина новоформиране парцеле, на основу предлога парцелације, износи 13 653м². На парцели је планирана изградња два нова, стамбено-пословна објекта, један у њеном североисточном а други у југозападном делу. Предмет овог идејног решења је објекат у североисточном делу парцеле.

Колски приступ парцели је из улице Косте Стаменковића као и из улице Доситеја Обрадовића, у складу са Саобраћајном студијом која је саставни део Урбанистичког пројекта. Пешачки приступи парцели су из све три улице.

Северозападни део парцеле, прекопута Народног позоришта, представља главни приступ локацији из центра града. Овај простор је третиран као својеврсни трг - будући простор за јавна окупљања.

На парцели је обезбеђен потребан број паркинг места, у складу са параметрима из важећег плана, као и 1383.49м² зелених површина, што износи 10,01% парцеле (по плану је предвиђено мин. 10%).

Функција

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбено-пословног објекта, спратности По(ниво -2)+По(ниво -1)+П+6. На споју са објектом Округли павиљон, део објекта најближи Округлом павиљону је спратности По+П+1, затим се, на удаљењу већем од 13м спратност повећава на По+П+3 а затим на пуну спратност По (ниво -2)+По(ниво -1)+П+6. С обзиром на величину објекта предвиђена су 3 улаза са вертикалним комуникацијама.

У подруму, ниво -2, пројектована је гаража са 77 гаражних места, којој се приступа двома рампама са нивоа -1.5. Са нивоа -2 постоје 3 излаза, код којих се преко ПП простора приступа степеништима и лифтовима којима је ова етажа повезана са осталим етажама, као и један евакуациони излаз, где се степеништем излази директно у двориште. Сва места за паркирање су на прописаном максималном удаљењу од излаза из гараже.

У подруму, ниво -1, пројектована је гаража у два полунивоа, први са 20 гаражних места, а други са 59 гаражних места. И са нивоа -1 постоје 3 излаза где се преко ПП простора приступа степеништима и лифтовима којима је ова етажа повезана са осталим етажама, као и један излаз где се степеништем излази директно у двориште. На овом нивоу налазе се оставе станара станова сва три улаза, техничке просторије као и подрум једног пословног простора.

Гаражи се приступа са Улице Косте Стаменковића, преко две рампе одговарајућег нагиба.

На приземљу је предвиђен пословни простор са улазима из улице Косте Стаменковића, Млинске улице и из унутрашњег дворишта. Улаз у локале је са коте +0,15, а један део локала има денивелисан под у самом локалу до висине од +1,05. Пројектована су и два пасажа којима се краћим путем приступа дворишту и Округлом павиљону Лесковачког сајма. Пројектована су три улаза за стамбени део објекта где се преко ветробрана приступа степеништу и лифтовима.

На првом, четвртном и петом спрату пројектовано је по 23 станова, на другом и трећем по 25 станова, а на шестом 27 станова са галеријама. Укупан број станова у објекту износи 146. Стамбене јединице су различитих структура и површина.

Конструкција

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни. Конструктивни елементи и њихове димензије биће обрађени статичким прорачуном. Међуспратна конструкција је полумонтажна типа "ФЕРТ" д=20см. Кров је предвиђен као коси кров, нагиба 15°, са пластифицираним равним лимом као покривачем. Кров изнад дела првог спрата, где је пројектован пословни простор, као и у одређеним деловима тераса на осталим етажама, предвиђен је као раван непроходан кров.

Светла висина подрума је 240, 260, 290 и 300см, приземља 430 и 520см, и спратова је 260 см.

Материјализација

Фасадни зидови су вишеслојни, од гитер блокова дебљине 20цм са одговарајућом термоизолацијом и завршном обрадом у деми-т фасади у једном делу, и у фасадној опеци у другом. Дебљина термоизолације у складу са будућим елаборатом енергетске ефикасности. Завршна обрада непроходног равног крова је хидроизолациона мембрана, а косог крова пластифицирани равни лим. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, подруму и степенишном простору и пословном простору је од гранитне керамике, а у гаражи од феробетона. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима. У санитарним чворовима и кухињи предвиђено је облагање и зидова керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизоловати одговарајућим хидроизолационим премазом. Преградни зидови су дебљине 10цм малтерисани и бојени полудисперзијом.

Објекат 4

Локација и диспозиција објекта

Стамбено пословни објекат спратности По(ниво -2)+По(ниво -1)+П+5 пројектован је у Лесковцу, на к.п.бр. 5436/1 К.О. Лесковац.

Парцела је омеђена трима улицама, и то ул. Косте Стаменковића са западне стране - к.п.бр. 5435 К.О. Лесковац, затим ул. Млинска са јужне стране - к.п.бр. 14306 К.О. Лесковац и ул. Доситеја Обрадовића са источне стране - к.п.бр. 5439 К.О. Лесковац. Са северне стране се граничи са к.п.бр. 5438 К.О. Лесковац и са к.п.бр. 5436/2 К.О. Лесковац.

Постојеће стање

На предметној парцели тренутно се налазе два пословна објекта. Један од њих је хала "Лесковачки сајам", која је у фази реконструкције на основу Решења о одорењу извођења радова по члану 145. ROP-LES-33094-ISAWHA-2/2018 од 22.01.2019. год. Други објекат је пословни објекат спратности П+1 који се задржава у стању у ком је.

Новопроектковано стање

Предлогом парцелације извршено је издвајање дела парцеле јавне намене - саобраћајна површина према улицама Млинској и Косте Стаменковића. Такође је парцели придодата постојећа парцела к.п.бр. 5437 К.О. Лесковац у власништву ЕПС Дистрибуције, на којој се налази ТС 10/0,4кВ "Гимназија". У замену је, истим предлогом парцелације, формирана нова парцела од дела предметне парцеле, према Млинској улици, површине 64м², која ће припасти ЕПС Дистрибуцији, и на коју ће се изместити ТС 10/0,4кВ "Гимназија", а у свему према условима ЕПС Дистрибуције број 80.0.0.0-Д-10.02.146706-02 од 11.06.2020.

Површина новоформиране парцеле, на основу предлога парцелације, износи 13 653м². На парцели је планирана изградња два нова, стамбено-пословна објекта, један у њеном североисточном а други у југозападном делу. Предмет овог идејног решења је објекат у североисточном делу парцеле.

Колски приступ парцели је из улице Косте Стаменковића као и из улице Доситеја Обрадовића, у складу са Саобраћајном студијом која је саставни део Урбанистичког пројекта. Пешачки приступи парцели су из све три улице.

Северозападни део парцеле, прекопута Народног позоришта, представља главни приступ локацији из центра града. Овај простор је третиран као својеврсни трг - будући простор за јавна окупљања.

На парцели је обезбеђен потребан број паркинг места, у складу са параметрима из важећег плана, као и 1383.49м² зелених површина, што износи 10,01% парцеле (по плану је предвиђено мин. 10%).

Функција

Предмет Идејног решења је изградња новог стамбено-пословног објекта, спратности По (ниво -2)+По(ниво -1)+П+5.

У подруму објекта, на нивоу -2, планиране су станарске оставе и техничке просторије, као и степениште и лифт који повезују ову подрумску етажу са осталим етажама. У подруму, на нивоу -1, пројектована је гаража са 24 гаражна места, којој се приступа са Улице Доситеја Обрадовића рампом нагиба 15% која се греје у зимском периоду. Предвиђен је и ПП простор испред степеништа и лифта којим је ова етажа повезана са осталим етажама.

На приземљу је пројектован пасаж преко кога се долази до улаза у стамбени део објекта где се налазе ветробран и ходник који води до степенишног простора и лифта. У приземљу је планиран и пословни простор који има могућност приступа са јужне и источне стране.

На првом, другом, трећем и четвртном спрату планирано је по шест стамбених јединица. Стамбене јединице су различитих структура и површина. На петом спрату планирана су две луксузне стамбене јединице са галеријама. Укупан број стамбених јединицау објекту износи 26.

Конструкција

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни. Конструктивни елементи и њихове димензије биће обрађени статичким прорачуном. Међуспратна конструкција је полумонтажна типа "ФЕРТ" $d=20$ cm. Кров је предвиђен као коси кров, нагиба 15° , са пластифицираним равним лимом као покривачем. Кров изнад дела четвртог спрата предвиђен је као раван непроходан кров.

Светла висина подрума, оба нивоа, и спратова је 260 cm, а приземља 520 cm.

Материјализација

Фасадни зидови су вишеслојни, од гитер блокова дебљине 20cm са одговарајућом термоизолацијом и завршном обрадом у демит фасади у једном делу, и у фасадној опеци у другом. Дебљина термоизолације у складу са будућим елаборатом енергетске ефикасности. Завршна обрада непроходног равног крова је хидроизолациона мембрана, а косог крова пластифицирани равни лим. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, подруму и степенишном простору и пословном простору је од гранитне керамике, а у гаражи од феробетона. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима. У санитарним чворовима и кухињи предвиђено је облагање и зидова керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизоловати одговарајућим хидроизолационим премазом. Преградни зидови су дебљине 10cm малтерисани и бојени полудисперзијом.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Избор локације за изградњу објекта, као и опредељење за изградњу и стамбеног и пословног садржаја је извршено на основу претходне анализе, којом је сагледано непосредно окружења и економска исплативост планираног садржаја.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе је дефинисан планским документом и то у зависности од врсте и намене објекта.

За објекте пословања и вишепородичне стамбене објекте минимални степен је: приступ јавној саобраћајној површини, водовод, канализација-одвођење отпадних и атмосферских вода, електроенергетска инфраструктура и јавна расвета.

3.1 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Према условима дефинисаним планским документом, приступ комплексу може бити из улице Косте Стаменковића и Доситеја Обрадовића, док приступ из Млинске улице није дозвољен. Предложени улази спајањем треба да формирају колско пешачки кридор за опслуживање комплекса, минималне ширине 5,0м (слика 3). Коридор мора бити довољан за двосмерно кретање аутомобила, интервентних возила, противпожарни пут са прописаним радијусима, чиме се обезбеђује интерни колско пешачки саобраћај.

Према смерницама из плана, у циљу оптималног решења и анализе утицаја планираних објеката у комплексу на околни саобраћај, израђена је студија саобраћајног решења, која је саставни део овог урбанистичког пројекта.

Паркирање

Паркирање возила за потребе предметне изградње се организује у оквиру грађевинске парцеле.

Норматив за паркирање је преузет из планског документа, и обрачунат за планиране и постојеће објекте.

Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са СРПС У.С4.234:2005 и се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

Обавезно је предвидети потребан број паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,70м) и положају у близини улаза у објекте јавних намена.

3.2 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Планска условљеност за зелене површине у погледу процентуалног односа заступљености истог је дата као минимум од 10%, а за слободне површине 30%. Осим задовољења минимума, препорука је да се при реализацији планиране изградње поштују и одређене опште смернице које се кроз овај урбанистички пројекат детаљније разрађују.

Опште смернице:

- Сваки комплекс захтева озбиљан приступ, сагледавање специфичности и подизање или реконструкцију постојећих зелених површина, како би у потпуности били у функцији постојећих и нових објеката;
- С обзиром да су у оквиру комплекса заступљене мешовите намене, становања и пословања, добро компонованим зеленилом треба тежити ка задовољењу обе функције;
- Формирати слободне просторе у зеленилу за пасивни одмор;
- За реализацију планиране изградње је потребно уклонити постојећа стабла дрвета, због чега је потребно је засадити нова упоредо са реализацијом инвестиције;
- Површине предвиђене за нова стабла, морају бити у директном контакту са тлом (незастрте).

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, чији је број одређен на основу норматива: 1 контејнер на 800 м² корисне површине простора, или 1 контејнер на 15 станова. Решење евакуације отпада планирано је у складу са општим условима. Планирана позиција за смештај контејнера је приказана на графичком прилогу.

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 максималне 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 коришћења обновљивих извора енергије, развоја и технолошког унапређења енергетски ефикасних решења, представља значајну смерницу при градњи нових објеката.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере: -реализација пасивних соларних мера, као што су максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (орјентација 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, за даљинско грејање, за топлотне подстанице, вентиле, мераче итд.); -унутрашња клима која утиче на енергетске потребе тј. систем за климатизацију; -унутрашње осветљење;

-у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разудјен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе па су су губици енергије претерани;

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 у оквиру комплекса и објеката, 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 регулисаном на нивоу комплекса у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење

позар (Сл. гласник РС" бр. 3/2018). Планираним саобраћајницама у оквиру комплекса 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

У границама обухвата урбанистичког пројекта, се налази објекат "Округли павиљон" који ужива претходну заштиту. Затражени су услови надлежног Завода за заштиту споменика културе, којима се наглашава да се на предметној локацији налази добро под претходном заштитом-Округли павиљон хала 3, Лесковачког сајма, које представља редак пример овог типа конструктивног склопа у свету и обележио је светску архитектуру XX века.

Због тога се пројектовању нових објеката приступило са великом пажњом и сагледавањем постојећег стања. На идејна архитектонска решења новопланираних објеката која су саставни део овог урбанистичког пројекта је добијена Сагласност Завода за заштиту споменика културе број 850/3-03 од 19.08.2020.године. 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 КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Планираним решењем омогућен је приступ парцели и објектима особа са инвалидитетом преко рампи и лифтова. На тај начин обезбеђено је неометано, континуално кретање и приступ свим 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 пројектовати паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја).

3.9 ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У склопу дефинисања инжењерскогеолошке грађе терена и услова фундирања објеката,изведена су инжењерскогеолошка истраживања и испитивања. Израђен је Елаборат о геотехничким подлогама за потребе изградње од стране Друштва за геолошка истраживања и инжењеринг „Геоинжењеринг" д.о.о. Ниш, ул. Светосавска бр.17/9, који ће се користити у изради пројектне документације.

4. УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

На графичким прилозима у планском документу је учртана инфраструктура, али су то на основу ојентационе трасе, јер не постоји израђен ажуран катастар подземних водова, као ни тачно дефинисане трасе надземних водова. Стога ће се правила грађења и уређења за планирану изградњу усклађивати са тачном позицијом траса инфраструктура из овереног ситуационог плана (катастарско-топографске подлоге) и у складу са условима надлежних ималаца јавних овлашћења.

4.1 ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

4.1.1 Водовод

На предметној локацији постоји изграђена водоводна мрежа у ул. Косте Стаменковића профила Ø200 и Ø100, у ул. Млинској Ø160 и у ул. Доситеја Обрадовића Ø160. Водоводна мрежа у ул. Косте Стаменковића Ø200 и Ø100 се налази у источном делу предметне локације, дуж целе улице. Потребно је да се део водоводне мреже која пролази кроз предметну парцелу дислоцира у регулацију саорађајнице. Одређивање тачне трасе и начин измештања водоводне мреже, није предмет овог урбанистичког пројекта. Овде се наводи као обавеза коју је ималац јавних овлашћења дао условима и одредио да померање водоводне мреже пада на терет инвеститора.

За сваки објекат треба предвидети посебан прикључак на уличну водоводну мрежу. За мерење утрошене количине предвидети водомерни шахт за смештај главног комбинованог водомера за мерење утрошене воде за санитарне и противпожарне потребе објекта. Водомерну шахту предвидети на 1,5м од регулационе линије у предметној парцели ван објекта.

Прикључци на водоводну мрежу су дефинисани у складу са позицијом новопланраних објеката и оријентациона позиција места прикључења приказана на графичком прилогу.

4.1.2 Канализација

На предметној локацији постоји изграђена канализациона мрежа у ул. Косте Стаменковића профила Ø60/90 и Ø100, у ул. Млинској Ø60/90 и у ул. Доситеја Обрадовића Ø140/105.

За сваки објекат предвидети посебан прикључак који ће се извести у горњој трећини уличне канализационе цеви. Ревизиону шахту за сваки објекат посебно предвидети до 2м од регулационе линије.

Прикључци на канализациону мрежу су дефинисани у складу са позицијом новопланраних објеката и оријентациона позиција места прикључења приказана на графичком прилогу.

4.2 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Ималац јавних овлашћења, "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. је издао услове да је анализом постојећег стања ЕЕО и ситуације на терену, имајући у виду планирану изградњу на предметној локацији, констатовано да не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета, као и да постоји потреба за измештањем постојеће ТС 10/0,4kV "Гимназија" са припадајућим водовима. Да би се стекли услови за прикључење, потребно је изместити и доградити ТС 10/0,4kV "Гимназија" са припадајућим кабловским водовима и то на следећи начин:

- 1) Извршити замену парцела КП број 5437 КО Лесковац, површине 64м², тако да то земљиште након измештања трафостанице припадне КП 5436/1 КО Лесковац, чији је власник Лесковачки Сајам д.о.о.
- 2) Да у делу КП 5436/1 КО Лесковац према улици Млинској, нова парцела, исте површине 64м², буде уступљена Оператору дистрибутивног Система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд за ТС 10/0,4kV "Гимназија"
- 3) ТС 10/0,4kV "Гимназија" измештена у једну целину треба да садржи све неопходне елементе који су заједно са техничким условима за полагање каблова, спајање кабловских водова, прикључење трафостанице и др. дефинисани условима број 8О.0.0.0- Д-10.02-146706-20, Лесковац од 11.06.2020.године;

4) Измештање ТС 10/0,4kV "Гимназија" са припадајућим 10kV и 0,4kV кабловским водовима, мора бити предмет Уговора о измештању и изградњи недостајуће инфраструктуре у посебном поступку ван обједињене процедуре;

5) Начин напајања планираних објеката биће детаљно разрађен у редовном поступку обједињене процедуре

Инвеститор је дужан да се придржава свих техничких прописа и посебно Закона о Енергетици ("Службени гласник РС, број 145/2014).

Позиција новопланиране трафостанице је приказана на графичком прилогу.

4.3 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

На предметној локацији постоји телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) која је приказана на графичком прилогу.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката и каблова, због чега је обавеза свих одговорних лица да се приликом пројектовања, извођења радова и коришћења објеката придржавају правила и упутства датих у условима ималаца јавних овлашћења, Предузећа за телекомуникације а.д. "Телеком Србија", број А334- 75774/4-2020 од 05.03.2020. године.

4.4 ГАСОВОДНА МРЕЖА

Према условима "ЈУГОРОСГАЗ" а.д. на предметној катастарској парцели нема изведена нити пројектована дистрибутивна гасоводна мрежа. У непосредној околини је пројектована дистрибутивна гасоводна мрежа за коју "ЈУГОРОСГАЗ" а.д. поседује грађевинску дозволу.

Након изградње планиране дистрибутивне гасоводне мреже, створиће се услови и могућност прикључења планираних објеката.

Минимална дозвољена растојања објеката од подземног гасовода и остале техничке карактеристике су дате условима имоца јавних овлашћења. Оријентациона позиција и могућност прикључења, приказано у графичком прилогу.

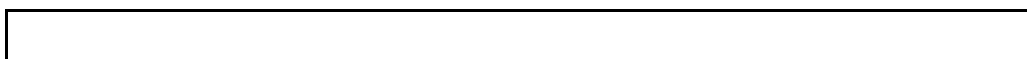
5. СПРОВОЂЕЊЕ

5.1 ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Планирана изградња у комплексу је подељена на две функционалне целине, означене као објекат 2 и објекат 4 на графичком прилогу. Комплексност изградње и ревитализације комплекса, подразумева да се изградња концентрише на сукцесивном комплентирању целина. Изградња се може изводити одједном на обе целине. Унутар целине је такође могућа фазност градње на нивоу објекта, под условом да свака фаза представља функционалну и естетску целину.

5.2 ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Обухват урбанстичког пројекта је цела КП број 5436/1 и 5437 КО Лесковац. Део КП број 5436/1 КО Лесковац се одузима за јавно земљиште (улица Млинска и Косте Стаменковића). Предлог парцелације ради формирања грађевинске парцеле и одвајања планом предвиђене јавне површине приказан је у Табели број 6 и на графичком прилогу 05 - Предлог парцелације.



Постојеће стање					
Катастарска парцела	Катастарска Општина	Намена	Површина		
			ha	a	m ²
5436/1			01	43	01
УКУПНО			01	43	01

Планирано					
Катастарска парцела	Катастарска Општина	Намена по ПГР-у	Површина		
			ha	a	m ²
П1			01	36	53
П3			00	06	48
УКУПНО			01	43	01
П2 - трафостаница			00	00	64

Табела бр.6 Урбанистички параметри - упоредна табела

Није дозвољено уситњавање комплекса.

Обавезна је израда пројекта препарцелације у циљу формирања грађевинске парцеле у складу са планираном регулацијом (улица Млинска и Косте Стаменковића).

Уколико се трафостаница измести, катастарска парцела на којој се налази може да постане део комплекса. Предвиђена размена парцеле број 5437 КО Лесковац у истој површини (64m²). Измештање трафостанице на другој позицији у оквиру комплекса неће утицати на површину грађевинске парцеле, нити на спровођење планиране изградње.

5.1 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 и 9/2020) 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 законом.

XII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту
Планирано стање: 1,96

XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту
Планирано стање: 45,64%

XIV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту
По (ниво -2) + По (ниво -1) + П + 6 (подрум ниво -2, подрум ниво -1, приземље и шест спратова).

XV. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту стамбено - пословни објекат.

XVI. ТИП ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту, објекат у прекинутом низу.

XVII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / БРОЈ СТАНОВА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 26 станова и 1 пословни простор.

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

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

Укупна БРГП надземно

Постојећи објекти:

Објекат 1 – пословни објекат -5.470,81m²

Објекат 2 – пословни објекат -1.364,00m²

Објекат у изградњи

Објекат 3– Стамбено пословни објекат – 16.078,70m²

Предметни објекат 4 – Стамбено - пословни објекат– 3.870,31m²

Укупно БРГП надземно објекта 1,2,3,4: 26.783,82m²

Укупна БРУТО изграђена површина

Постојећи објекти

Објекат 1 – пословни објекат - 5.470,81m²

Објекат 2 – пословни објекат - 1.364,00m²

Објекат у изградњи

Објекат 3– Стамбено пословни објекат – 22.040,00m²

Предметни објекат 4– Стамбено - пословни објекат – 5.126,27m²

Укупно БРУТО објекта 1,2,3,4: 34.001,08m²

БРУТО површина приземља

Постојећи објекти

Објекат 1 – пословни објекат – 2.426,00 m²

Објекат 2 – пословни објекат – 682,00 m²

Објекат у изградњи:

Објекат 3 – стамбено-пословни објекат –1.963,60 m²

Предметни објекат: Објекат 4 – 471,18 m²

Укупно БРУТО површина приземља објекта 1,2,3,4 – 5.542,78 m²

Површина земљишта под објектом / заузетост

Постојећи објекти:

Објекат 1 – пословни објекат – 2.426,00 m²

Објекат 2 – пословни објекат – 682,00 m²

Објекат у изградњи:

Објекат 3 – стамбено-пословни објекат – 2.460,40 m²

Предметни објекат:

Објекат 4 – 663,19 m²

Укупно објекат 1,2,3,4 – 6.231,59 m².

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 предметних парцела, без усмеравања према суседним парцелама.

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

XXIX. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу- урбанистичком пројекту 10,01%.

XXX. НАЧИН ЕВАКУАЦИЈЕ ОТПАДА СА ПАРЦЕЛЕ: Према напред наведеним правилима уређења и грађења из планског документа. За сакупљање и евакуацију отпада користиће се судови-контејнери запремине 1.100 литара, димензија 1,37 x 1,20 x 1,45м, чији се број одређује на основу норматива: 1 контејнер на 800м² корисне површине простора, или 1 контејнер на 15 станова. Решење евакуације отпада планирано је у складу са општим условима.

ПОЗИЦИЈУ ЗА СМЕШТАЈ КОНТЕЈНЕРА ПРИКАЗАТИ НА СИТУАЦИОНОМ ПЛАНУ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ.

XXXI. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Према потврђеном Урбанистичком пројекту планирана изградња у комплексу је подељена на две функционалне целине, означене као објекат 2 и објекат 4 (предмет ових локацијских услова) на графичком прилогу. Комплексност изградње и ревитализације комплекса, подразумева да се изградња концентрише на сукцесивном комплентирању целина. Изградња се може изводити одједном на обе целине. Унутар целине је такође могућа фазност градње на нивоу објекта, под условом да свака фаза представља функционалну и естетску целину.

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 грађевинске дозволе.

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

Саставни део Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње пословно-стамбеног комплекса спратности По(-2)+Пр+6 на КП бр. 5436/1 и 5437 КО Лесковац је саобраћајна студија утицаја пословних и стамбених објеката планираних на КП бр. 5436/1 и 5437 КО Лесковац (Комплекс "Лесковачки сајам") на постојећи саобраћај у окружењу и безбедност саобраћаја, урађена је од стране "Public biro" Владимир Поповић ПР Биро за инжењерске делатности, Књажевачка 171/9, 18000 Ниш.

XXV. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

Према идејном решењу обезбедити 24 ПМ у гаражи предметног објекта бр. 4.

Према урбанистичком пројекту предвиђено је 156 ПМ у гаражи објекта бр. 3 који је у изградњи и 97ПМ на парцели у дворишту.

Укупан број паркинг места према урбанистичком пројекту је 277.

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: ///

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

XXIX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XL. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Технички услови, знак 56/2025 од 26.05.2025.год., бр. обј. процедуре РОП-ЛЕС-13836;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2561200-Д.10.02-225598/3-25 од 06.06.2025. год.;
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА: Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. : Д211-228575/3-2025 од 03.06.2025.год., број из ЛКРМ:31;

- ЛП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Обавештење знак 353-188/25-02, знак 2575/25 од 29.05.2025.год.;
- ЈКП ТОПЛАНА ЛЕСКОВАЦ: Услови топлане потписани електронским потписом дана 29.05.2025.год. од стране Стојановић Новице;
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Услови у погледу мера заштите од пожара 07.18. бр. 217-4115/25 од 05.06.2025. год.
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: Одговор бр. 995/1-03 од 03.06.2025.год.;

XLI. 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 објекта – "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 објекта - "Сл. гласник РС", бр. 96/2023). ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ИЗРАЂЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ, ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.
- 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 објекта – "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 маја 2025. год. (**0. Главна свеска**, бр. 74/24-ИДР; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 74/24-ИДР и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране „Станковић-инжењеринг“ ДОО из Лесковца, ул. Јужноморавских бригада 95.

-Одговорно лице пројектанта: Предраг Станковић, дипл. грађ. инж.;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Ана Стојковић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 М734 13.

XLIII. 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.

XLIV. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 52. Правилника о садржини, 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;**

- **ПРОЈЕКАТ ПРИПРЕМНИХ РАДОВА – ОСИГУРАЊЕ ТЕМЕЉНЕ ЈАМЕ;**

- **ПРОЈЕКАТ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ СА РЕШЕЊЕМ О САГЛАСНОСТИ**

НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА;

- ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.

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).

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. 23-058-05766.

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:

$$(5.126,27\text{m}^2 \times 87,24\%) \times 100 \text{ дин./m}^2 + (5.126,27\text{m}^2 \times 12,26\%) \times 127 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{527.032,83 \text{ дин.}}}$$

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-13836-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.