



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-8944-LOCA-10/2025

Заводни бр.: 353-266/25-02

Датум: 25.08.2025.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву инвеститора „Лескодрво“ ДОО, Вилијама Пушмана 1, Лесковац, поднетог преко пуномоћника „Елинг план“ ДОО, Војводе Путника 73, Сремска Каменица, кога заступа Саша Радојичић из Сремске Каменице, за измену 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), чл. 15. у вези са чл. 6-14. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), чл. 16. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Плана генералне регулације 7 - „Моравска“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 13/13) и Урбанистичког пројекта бр. Е-УП 103/25 од јуна 2025.године, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације комплекса пословно-комерцијалне делатности, на КП бр. 15279 КО Лесковац, урађеног од стране ДОО „Елинг план“, Војводе Путника 73, Сремска Каменица, кога заступа Саша Радојичић из Сремске Каменице, одговорни урбаниста Радомир Овука, дипл. инж. арх., лиценца бр. 200 0741 04 (*Потврда урбанистичког пројекта, бр. 350-318/25-02 од 07.08.2025.године, издата од стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам*), издаје:

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

*(Предмет измене локацијски услови ROP-LES-8944-LOCH-2/2024,
заводни бр. 353-150/24-02 од 16.05.2024.год.)*

за изградњу објеката пословно-комерцијалне делатности:

ФАЗА II

- објекат А, спратности II;
- објекат Б, спратности II+1;
- објекат Ц, спратности II;
- објекат Д, спратности II;
- тотем и
- плато за дизел агрегат.

ФАЗА I

- реконструкција трафостанице, спратности II.

Све на КП бр. 15279 КО Лесковац.

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Доказ о уплати такси;
- Потврда урбанистичког пројекта, бр. 350-318/25-02 од 07.08.2025.године, издата од стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам;
- Образложење измењеног идејног решења;
- **Изјава Одговорног урбанисте;**
- **Изјава Главног пројектанта;**
- **Идејно решење** од августа 2025.године, урађено од стране „Елинг план“ ДОО, Војводе Путника 73, Сремска Каменица;

-0. Главна свеска, бр. ИДР 004-0/2025 (Главни пројектант: Саша Радојичић, дипл. инж. ел., бр. лиценце Инжењерске коморе Србије, 350 X001 09);

-1. Пројекат архитектуре, бр. ИДР 004-1/2025 (Одговорни пројектант: Јована Зеленовић, маст. инж. арх., бр. лиценце инжењерске Коморе Србије, 300 П532 17);

-Графички прилози идејног решења у .dwg формату;

- Катастарско-топографски план, урађен од стране „Геопоинт инжењеринг“ ДОО Нови Сад, Зетска бр.2, у .лпф формату.

II. РАЗЛОГ ИЗМЕНЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Измена идејног решења у локацијским условима ROP-LES-8944-LOCH-2/2024, заводни бр. 353-150/24-02 од 16.05.2024.године, односи се на изградњу објекта пословно-комерцијалне делатности - ФАЗА II: објекат А спратности П; објекат Б спратности П+1; објекат Ц спратности П; објекат Д спратности П, тотема, платоа за дизел агрегат и ФАЗА I: реконструкција трафостанице, све на КП бр. 15267 КО Лесковац.

Класификација објекта на предметној парцели:

класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	В – 89.00% Објекат „А“ Објекат „Ц“ Објекат „Д“	123002 – Зграде за трговину на велико и мало, преко 400 m ² или П – II ФАЗА

	В – 10.38% Објекат „Б“	121114 - Засебне зграде ресторана, барова, кантина, преко 400 m ² или П+2 (В) – II ФАЗА
	Г – 0.61% Трафостаница	222420 - Трансформаторске станице и подстанице (Г) – I ФАЗА
	Б – 0.001% Платои за дизел агрегате, плато за тотем	127420 - Остале зграде, другде неklasификоване -II ФАЗА

Разлог за израду измењеног идејног решења јесте потреба за израдом Урбанистичког пројекта, због измена насталих на објектима током извођења грађевинских радова. Поједини објекти на предметној парцели су претрпели промене у односу на пројекат за грађевинску дозволу и издату грађевинску дозволу ROP-LES-8944-CPIN-5/2024, број 351-16190/24-02, датум 16.07.2024. године.

Промене које су се десиле током извођења на објекту А су следеће:

- надстрешница која је окренута ка комплексу (паркинг простору), испод које су позиционирани улази у продајне просторе је конзолна, а у претходном пројекту за грађевинску дозволу се ослањала на стубове који су се налазили испред фасаде.
- декоративна надстрешница чија је висина варијала од +3.30 m до највишег дела +9.44 m је претрпела промене у обликовном погледу. Изведена надстрешница има чисту правоугаону форму чија висина је уједначена износи од најниже коте + 5.20 m до највише коте до +7.00 m.
- укупна бруто површина објекта А у пројекту за грађевинску дозволу и у грађевинској дозволи износи 9.489,00 m², а бруто површина надстрешнице 1.303,578 m², бруто површина изведеног објекта А износи 9.490,00 m², а бруто површина надстрешнице износи 1.114,12 m².
- Улази за доставу, као и улази за запослене су орјентисани ка интерној саобраћајници која се простире дуж западне фасаде објекта, неки од ових улаза су додати неки укинати у односу на грађевинску дозволу, а све према потребама купаца локала.
- објекат А је био намењен за 19 локала, изведено је 15 локала, па се самим тим и структура у објекту променила као и број улазних клизних врата.

Промене које су се десиле током извођења на објекту Б су следеће:

Објекат Б у пројекту за грађевинску дозволу је постојећи који је био предмет реконструкција, након почетка грађевинских радова установљено је да је објекат Б у конструктивно лошем стању те је исти уклоњен. На његовом месту је изграђен у потпуности нови објекат. Спратност објекта је задржана, П+1. Бруто површина уклоњеног објекта је износила 1.432,00 m², док бруто површина новоизграђеног објекта износи 1.426,00 m². Висина реконструсаног објекта Б по пројекту је износила +15.10 , док висина изграђеног објекта Б износи +9,00 m, обе висине мерене од коте приземља објекта. Објекта Б по пројекту за грађевинску дозволу је био намењен за два локала, новоизграђени објекат поседује 6 локала и то 4 у приземљу, један је и на приземљу и на спрату, док је један локал само на спрату. Изменом броја локала десиле су се и промене на фасади у погледу улазних клизних врата.

Промене које су се десиле током извођења на објекту Ц су следеће:

- Објекат Ц је у основи задржао своју форму, али што се тиче саме волуметрије она је измењена у односу на пројекат за грађевинску дозволу. Објекат је попримио сведенију форму. Дводоводни кровови на објекту су замењени са равним једноводним кровом нагбина 1%, задржан је коси кров који спаја два кубуса, тј. два дела објекта Ц. Висина објекта по пројекту за грађевинску дозволу и у грађевинској дозволи износи +8.76m, док висина изведеног објекта Ц износи +9.00m.
- Укупна бруто површина објекта Ц по пројекту за грађевинску дозволу износи 844,00 m², бруто површина надстрешнице износи 261,84 m², док бруто површина изведеног објекта износи 840,00 m² и бруто површина надстрешнице 261,23 m².
- Објекат Ц је био планиран за 7 локала, изведено је 6 локала, овом изменом су се десиле промене на фасади у погледу улазних клизних врата.

Промене које су се десиле током извођења на објекту Д су следеће:

- На објекту Д је у потпуности измењена фасада, форма објекта је остала непромењена.
- Укупна бруто површина објекта Д по пројекту за грађевинску дозволу и грађевинској дозволи износи 420,00 m², а укупна бруто површина изведеног објекта износи 421,00 m².
- Висина објекта Д по пројекту за грађевинску дозволу износи +6,40 m, а висина изведеног објекта износи +6,00 m.
- Број локала је остао непромењен.

Промене које су се десиле током извођења на објекту трафостанице:

- Објекат трафостанице није био добро позициониран на ситуационом плану претходног урбанистичког пројекта као и у пројекту за грађевинску дозволу. Основа објекта била је у графичкој документацији ротирана у односу на стварно стање на терену.
- Реконструкција објекта се реализовала у погледу кровних равни, дошло је до промене нагиба крова као и у материјализацији крова, формиран је још један отвор у погледу једнокрилних врата на северозападној фасади за потребе просторије високог напона, изграђено је и додатно степениште са спољне стране како би се могло приступити овој просторији.
- Висина објекта је задржана, поменуте кровне равни остају у равни постојеће атике.

Објекат димњака

На основу пројекта за грађевинску дозволу планирана је реконструкција димњака. Након приступања објекту димњака, установљено је да је исти у веома лошем конструктивном стању те је одлучено да се уклони са парцеле како не би угрозио безбедност корисника.

Остали постојећи објекти на парцели су већим делом девастирани и нису у функцији. Објекти на парцели су предвиђени за рушење за које је издата **дозвола за рушење под бројем 351-19868/21-02** издата од стране градске управе Града Лесковца, осим објекта бр.14 трафостанице, објекта бр. 20 димњака и објекта бр.6 – објекат Б (који су накнадно уклоњени из истих разлога).

III. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023):

-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.

IV. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023):

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-16246/2025 од 14.08.2025.године, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Лесковац;
- Уверење о подацима последњег стања у бази података катастра водова, бр. 956-308-20619/2025 од 13.08.2025. године, издато од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар инфраструктуре Врање, у коме је наведено да се ПОТВРЂУЈЕ да у бази података катастра водова, НЕМА уписаних водова на обухвату катастарске парцеле 15279 ЛЕСКОВАЦ (ЛЕСКОВАЦ).

V. 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 катастарске парцеле бр. 15279 КО Лесковац: **36.900m²**.

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

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

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

У свему према катастарско-топографском плану, урађеном од стране „Геопоинт инжењеринг“ ДОО Нови Сад, Зетска бр.2, у .лпдф формату.

IX. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту, са предметне парцеле руше се сви објекти сем објекта бр.14 трафо-станице, који се задржава.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ДОСТАВИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ЗА СВЕ ОБЈЕКТЕ КОЈИ СЕ УКЛАЊАЈУ СА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ.

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

Објекат А, Ц, Д

- **Назив:** Зграде за трговину на велико и мало;
- **Објашњење:** Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.;
- **Додатни критеријум:** Преко 400 м² или П+1;
- **Класификациони број:** 123002
- **Категорија:** В
- **Учешће у укупној површини објекта:** 89%.

Објекат Б

- **Назив:** Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде;
- **Објашњење:** Засебне зграде ресторана, барова, кантина;
- **Додатни критеријум:** Преко 400 м² или П+2;
- **Класификациони број:** 121114
- **Категорија:** В
- **Учешће у укупној површини објекта:** 10,38%.

Трафостаница

- **Назив:** Локалне трансформаторске станице;
- **Објашњење:** Трансформаторске станице и подстанице;
- **Додатни критеријум:** /
- **Класификациони број:** 222420
- **Категорија:** Г
- **Учешће у укупној површини објекта:** 0,61%.

Плато за дизел агрегат, тотем

- **Назив:** Остале зграде, другде неклассификоване;
- **Објашњење:** Настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд.;
- **Додатни критеријум:** /
- **Класификациони број:** 127420
- **Категорија:** Б
- **Учешће у укупној површини објекта:** 0,001%.

XI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 7 - „Моравска“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 13/13) и Урбанистички пројекат бр. Е-УП 103/25 од јуна 2025.године, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације комплекса пословно-комерцијалне делатности, на КП бр. 15279 КО Лесковац, урађеног од стране ДОО „Елинг план“, Војводе Путника 73, Сремска Каменица, кога заступа Саша Радојичић из Сремске Каменице, одговорни урбаниста Радомир Овука, дипл. инж. арх., лиценца бр. 200 0741 04 (*Потврда урбанистичког пројекта, бр. 350-318/25-02 од 07.08.2025.године, издата од стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам*).

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

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ
КОМПЛЕКСА ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ НА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 15279 КО ЛЕСКОВАЦ**

УВОД

На захтев инвеститора „Лескодрво“ д.о.о., а за потребе изградње комплекса пословно-комерцијалне делатности, приступило се изради Урбанистичког пројекта за потребе

урбанистичко-архитектонске разраде комплекса пословно-комерцијалне делатности на катастарској парцели број 15279 КО Лесковац (у даљем тексту: Урбанистички пројекат).

Урбанистички пројекат је урађен у складу са Идејним решењем пословног објекта које је израдио „ELING PLAN“ DOO, Сремска Каменица, Војводе Путника бр. 73.

Наручилац израде Урбанистичког пројекта је „Лескодрво“ д.о.о. Лесковац, Улица Виљема Пушмана бр. 1, на чији захтев, а у складу са важећом планском документацијом, се приступало изради предметног Урбанистичког пројекта.

Циљ израде Урбанистичког пројекта јесте да се у складу са планском документацијом, урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима изврши реорганизација простора на парцели, а све у циљу дефинисања комплекса пословно- комерцијалне делатности.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1. ПРАВНИ ОСНОВ

Садржина, начин и поступак израде Урбанистичког пројекта су регулисани одредбама чл. 60-63а Закона о планирању и изградњи "Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредбама чл. 76-77 и 85-95. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25).

Урбанистичким пројектом дефинише се уређење простора у складу са планским документом, и то: намена површина и објекта, регулационо и нивелационо решење локације, приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу и приказује се идејно решење за предметни објекат.

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације чини План генералне регулације 7 - „Моравска" („Сл. Гласник Лесковца", бр. 13/13).

Урбанистичким пројектом дефинише се уређење простора у складу са планским документом, и то: намена површина и објекта, регулационо и нивелационо решење локације, приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре, мере заштите и приказује се идејно архитектонско решење за предметни објекат.

2. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату Урбанистичког пројекта налазе се катастарска парцела број 15279 КО Лесковац, и део катастарских парцела број 2177/11 (улица Нова) и број 2177/2 (улица Моравска) КО Лесковац.

Простор је оивичен са постојећим улицама - улицом Нова са северозападне стране и Моравском улицом са североисточне стране.

Разрада Урбанистичког пројекта обухвата катастарску парцелу број 15279 КО Лесковац.

Обухват урбанистичког пројекта је дефинисан геоаналитичким тачкама чије су координате дате у државном координатном систему у приложеној табели.

1. X=7578546.7500 Y=4762109.5900
2. X=7578479.1416 Y=4762205.8194
3. X=7578713.9863 Y=4762385.9829
4. X=7578791.7815 Y=4762255.7402

Површина грађевинског подручја обухваћеног урбанистичким пројектом износи **3,69 ha (36.900 m²)**.

3. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Простор у обухвату Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју насеља Лесковац, у радној зони Зв са дозвољеном макс. спратности П+2 (до 12м - осим технолошких објеката).

Предметни простор разраде урбанистичког пројекта, односно грађевински комплекс (катастарска парцела број 15279) се на североисточној страни граничи са кат.парц. број 2177/2 (улица Моравска). Са северозападне стране се граничи са парцелом број 2177/11, на којој је планирана изградња улице Нова. Предметна парцела се у југозападном делу граничи са парцелама број 15280 и 2177/18 које су изграђене, где су објекти категорисани у листу непокретности као остали објекти - складишне зграде. Са југоисточне стране предметне парцеле се налази катастарска парцела број 245 која је неизграђена.

Увидом у препис листа непокретности је констатовано да на парцели број 15279, која је предмет разраде Урбанистичког пројекта има изграђених објеката, те да се парцела може дефинисати као изграђено грађевинско земљиште. На парцели се налази 20 објеката некадашњег индустриског дрвног комбината. Парцели се приступа са интерне саобраћајнице - улице Моравска, а пројектом је предвиђено да се оствари још један колско-пешачки приступ преко планиране саобраћајнице - улице Нова.

Катастарске парцеле број 2177/11 КО Лесковац (улица Нова) и 2177/2 (улица Моравска) се налазе у оквиру обухвата Урбанистичког пројекта, али нису тема изградње комплекса.

4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

Извод из Плана генералне регулације 7 - Моравска („Сл. Гласник Лесковца“, бр. 13/13)

Оцена постојећег стања са билансима површина

Имајући у виду постојеће урбанистичке карактеристике простора које се налази у обухвату плана као и планску документацију на основу које је вршена реализација у претходном периоду, подручје Плана делимо на пет просторних целина - ЗОНА и дајемо препоруке за њихову разраду и спровођење. Зоне су опредељене према претежним наменама просторног обухвата, а границе су дефинисане осовинама постојећих саобраћајница или катастарским међама комплекса.

ЗОНА 3 - Радна зона „Његошева“ је формирана северно од регулације Ул.Његошове и обухвата простор Блокова 55, 56 и 57, те је у складу са тим подељена на четири подзоне. Објекти у зони су различитог бонитета, махом чврстог, спратности П, П+1, П+1+Пк, П+2 и П+3, са паркирањем у оквиру комплекса и дуж околних саобраћајница.

Обухвата велики део простора Блока 56 у оквиру кога се налазе комплекси „Дрвног комбината“, „Србијанке“, „Дугмекомерца“ и „Машинотекса“, махом запуштени и девастирани. Поједини објекти у комплексима су реконструисани и пренамењени у услужне делатности /ресторани, трговине, складишта и сл.

Циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи

Потребно је унапређивање постојећих и реализација планираних намена у планском подручју ради постизања просторног склада имплементацијом планског решења којим су дефинисани циљеви:

- Унапређења већ дефинисаних физичких структура њиховом реконструкцијом и надградњом;
- Подизања нивоа инфраструктурне опремљености;
- Трансформације урбанистичких целина и комплекса према савременим потребама;
- Унапређења укупне структуре функција, садржаја и јавних простора и површина, у складу са реалним развојним трендовима, потребама али и могућностима града и окружења.
- Обезбеђење атрактивног решења обликовањем, уређењем и мултифункционалним коришћењем функционалне и просторне целине планског подручја опремањем пословним, комерцијалним и другим садржајима.

Концепција и пропозиције развоја, заштите и уређења простора

Простор уредити унапређењем, рациклажом и доградњом присутних јавних функција, саобраћајне и остале инфраструктурне мреже као и објеката и површина у оквиру осталих намена тежећи синхронизацији и тоталном складу.

Објекти и површине јавне намене

Зеленило: Заштита унутар градских просторно-пејзажних објеката у њиховим постојећим

границама; остваривање умреженог система зелених површина коришћењем линијских веза између постојећих и планираних објеката; у подручјима привреде, индустрије и саобраћаја формирање нових појасева у функцији ветрозаштите, заштите од емисија и интегралне заштите; уређивање градске неуређене површине које нису намењене изградњи.

Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре

Саобраћај и саобраћајне површине

Габарити улица биће одређивани према рангу саобраћајница и очекиваном саобраћајном оптерећењу. Код одређивања габарита улица утицаће постојећи габарит који је код доброг броја улица недовољан, тако да ће се на проширење ићи тамо где је то неопходно, применом принципа добре приступачности што ће допринети побољшању услова заштите од пожара и санитарне хигијене. Конфигурација града пружа изузетне услове за бициклически саобраћај те планским решењем стварамо услове за нормално кретање бициклиста и то углавном у оквиру габарита улица. У циљу побољшања транспортних карактеристика радне зоне планира се изградња индустријског колосека.

Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање: Све постојеће водоводне линије мање од 0100 мм реконструисати према пожарним прописима у циљу унапређења заштите од пожара. Водоводне линије где је год то могуће затворити у прстен што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања.

Одвођење отпадних и атмосферских вода: Доградња постојеће канализационе мреже ради задовољења планираних капацитета, поштујући принцип заштите животне средине применивши предтретман загађених -опасних вода пре укључивања у општи систем.

Енергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура: На простору обухвата Плана планирана је изградња нових трафо станица ТС 10/0.4 kV и то:

ТС 10/0.4 kV

1. „Индустриска нова“, типа БТС 1х630 kVA
2. ТС 10/0.4 kV „Моравска нова“, на западном делу КП бр. 2177/1 КО Лесковац, типа МБТС-D 2х1000 kVA, уместо постојећих ТС 10/0.4 kV „Моравска 1“ и ТС 10/0.4 kV „Моравска 2“.
3. ТС 10/0.4 kV „Нова 1“, на делу КП бр. 2041/2 КО Лесковац, типа МБТС-D 2х1000 kVA
ТС градити на прописаним растојањима од постојећих и планираних објеката.

ТС се могу градити и унутар објекта као посебне просторије. Планирану 10kV мрежу, за повезивање новопланираних трафо станица градити подземно, у планираним тротоарским површинама саобраћајница.

Топлификација: Не предвиђа се централно снабдевање топлотном енергијом.

Гасификација: Планира се изградња дистрибутивне гасне мреже за напајање индустријских корисника, као и за повезивање широке потрошње што ће допринети унапређењу еколошких параметара.

Телекомуникациона инфраструктура

У радној зони планирана је изградња телекомуникационе кабловске канализације и то најчешће оном страном тротоара која је планирана и за полагање водоводних инсталација, али и осталих како подземних тако и надземних инсталација, при чему се треба одржати минимална одстојања између планираних инсталација. Код реконструкције и изградње саобраћајне мреже извршити полагање резервних цеви на сваком укрштању саобраћајница и по потреби где се планира изградња привредних објеката. Приликом реконструкције постојећих телекомуникационих инсталација планирати полагање оптичких каблова подземно, по постојећим трасама ТК канализације, што допринуси функционалном, естетском и безбедном окружењу.

Комунална инфраструктура

Управљање отпадом: Систем примарне селекције отпада -успоставити формирањем мреже "цетара-пунктова" за одвојено прикупљање комуналног отпада на погодним локацијама у оквиру радне зоне. Применити принцип хигијенско санитарне изградње у смислу еколошког очувања окружења. У циљу развоја рециклажне индустрије, могу се лоцирати елементи инфраструктуре управљања следећим отпадом: папир, картон, стакло, текстил, пластика.

Објекти и површине остале намене

Радна зона: Реконструкција постојећих и изградња нових комплекса у оквиру радне зоне; Трансформација постојећих комплекса; Рециклажа неизграђеног простора и земљишта кроз његову пренамену; Стварање услова за развој комерцијално-пословних и производних садржаја утиче позитивно на просторни склад.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ДЕФИНИСАНИ ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ дефинисани Планом генералне регулације	
Доминантна намена	Привређивање
Пратећенамене	Мешовито пословање, услужне делатности, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре
Забрањена намена	сае ншене чија ви делатност угрозила животну оредину и основну намену
Услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина парцеле 1000м² Минимална ширина парцеле према улици 20 м
Изградња више објеката на парцели	Дозвољена је изградња већег броја објеката на грађевинској парцели
Типологија	Најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса
Рекламни стубови	Дозвољено постављање рекламних стубова-билборда, максималне висине 16м
Индекс заузетости	макс. 60%
Индекс изграђености	макс. 2,2

Спратност објеката	макс. П+2
Технолошке и саобраћајне површине	макс. 25%;
Паркирање	Нормативи у складу са наменом (Табела број 13. ПГР-7)
Зелене површине на парцели	Мин. 15%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се могу сграђивати зидном или транспарентном оградом висине 2,20м

Табела бр.2 Параметри дефинисани планом генералне регулације

5. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ, ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

1. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ

Урбанистичко решење је засновано на потребама и захтевима Инвеститора, условљеностима из Плана, захтевима саобраћаја и економској исплативости. Сви наведени елементи определили су основни концепт урбанистичког и партерног решења предметне парцеле.

Приликом организације комплекса, водило се рачуна да се позиција новопланираних објеката организује на начин да формира просторно-функционалну целину, и да након изградње читавом окружењу да нову вредност и атрактивност.

Партерно уређење и слободне површине су дефинисане заједно са објектима.

ФУНКЦИОНАЛНИ РЕШЕЊЕ - ОБЈЕКТИ, САОБРАЋАЈ И ЗЕЛЕНИЛО

Парцела која се налази у оквиру предметног комплекса заузима површину исказану у листу непокретности 36900 m² и оријентисана је у правцу североисток-југозапад и приближно правоугаоног је облика. Терен је релативно раван са максималним нивелацијама од 0,60м.

Урбанистичким пројектом је предвиђена урбана трансформација основне намене привређивање у компатибилну намену услуге, ради подизања нивоа квалитета живота и рада у оквиру предметног подручја.

У оквиру парцеле налази се двадесет објеката некадашњег индустриског дрвног комбината. Будући да су објекти већим делом девастирани и нису у функцији, предвиђа се рушење свих осим објекта приказаним на катастарском плану под бројем 14, тј. објекат трафостанице.

Планирана је изградња четири објекта са укупно 28 локала и реконструкција трафостанице.

Објекат А

Објекат је постављен унутар простора оивиченог грађевинским линијама које су повучене у односу на планирану регулациону линију и границе суседних парцела, на удаљености од 7,79 - 8,00m у односу на суседну парцелу број 2177/20, 18,43 - 20,93m од суседне парцеле са југозападне стране број 15280, 25,59m у односу на регулациону линију са североисточне стране - парцелу 2177/2 (улица Моравска) и 51,92 - 71,16m у односу на регулациону линију са северозападне стране - парцелу 2177/11 (улица Нова).

Форма објекта је у облику ћириличног слова Г и позициониран тако да се простира у правцу североисток-југозапад, паралелно са границом парцеле и својом формом „уоквирује“ предметни комплекс.

Објекат је пројектован као тржни центар, спратности П+0. Приступа му се директно са пешачког платоа који се налази испред објекта. Састоји се од 15 локала, тоалета за посетиоце и техничких просторија.

Објекат Б

Објекат је постављен у средишњем делу парцеле, на удаљености од регулационе линије од 36,64 - 43,51m. Налази се испред објекта А, на удаљености од 17,11m. У оквиру објекта је предвиђено 6 локала, где сваки од локала поседује продајни или услужни простор као и тоалет за запослене.

Објекат је спратности П+1 и његова намена је претежно услужна.

Објекат Ц

Објекат је планиран на југозападном делу парцеле, испред објекта А, удаљен од суседне парцеле 18,62m и 40,75-43,93m од регулационе линије ка улици Нова. Састоји се из три смакнуте целине постављене у правцу североисток-југозапад по својој дужој оси. Објекат чини 6 локала.

Спратност објекта је П+0 и његова намена је услужна.

Објекат Д

Објекат је позициониран у североисточном делу парцеле на удаљености од регулационе линије са североисточне стране 26,36m (ка улици Моравска), док је са северозападне стране удаљен 16,77m (ка улици Нова). Пројектован је као пословни објекат и чини га један локал. У објекту се налазе следеће просторије: продајни простор, приручни магацин, тоалет и свлачионице за запослене и тоалет за посетиоце.

У основи је правоугаоног облика и спратности П+0, пословне намене.

Приступ предметној парцели је омогућен путем саобраћајног прикључка на улице Моравска и улицом Нова.

Зелене површине ће се уредити плански, озелењавањем и партерним уређењем.

Према важећем плану за предметну локацију, препоручено је да се грађевинске парцеле, у радној зони, оградају зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20м (рачунајући од коте тротоара).

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине у радној зони 2,20м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Упоредни приказ параметара ПГР-а и УП-а

Урбанистички параметри	ПГР	Урбанистички пројекат	
Намена	Привређивање Компатибилне: јавне службе, зеленило, услуге и др.	Услуге (Пословно-комерцијалне делатности)	
Површина грађевинске парцеле	мин.1000м ²	36900м ²	
Објекти на парцели	Дозвољено више објеката	Планира се више објеката	
БРГП (м ²)	Није дефинисан	Објекат А -са надстрешницом	10604,12
		Објекат Б -са надстрешницом	1426,00
		Објекат Ц -са надстрешницом	1102,80
		Објекат Д -са надстрешницом	421,00
		ТС	84,00
Укупно БРГП		13637,92 м ²	

Типологија	Најчешће слободностојећи	Слободностојећи, груписани у јединствени комплекс
Рекламни стубови	макс. 16м	Тотем (макс. 16м)
Индекс заузетости (З)	макс. 60%	36,96%
Индекс изграђености (И)	макс. 2,2	0,37
Спратност објеката	макс. П+2	П+0 - П+1
Проценат зелених површина	мин. 15%	16,66%
Технолошке и саобраћајне површине	макс. 25%	24,27%
Број паркинг места	Нормативи у складу са наменом (Табела број 13, ППР-7)	328 паркинг места од којих су 17 ПМ за особе са инвалидитетом и 2 ПМ за породице са малом децом

КОМПАРАТИВНА АНАЛИЗА ПРЕТХОДНОГ И НОВОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Објекат А:

- надстрешница која је окренута ка комплексу (паркинг простору), испод које су позиционирани улазни у продајне просторе је конзолна, а у претходном пројекту за грађевинску дозволу се ослањала на стубове који су се налазили испред фасаде.
- декоративна надстрешница чија је висина варирала од +3.30 m до највишег дела +9.44 m је претрпела промене у обликовном погледу, изведена надстрешница има чисту правоугаону фирму чија висина је уједначена и зноси од најниже коте + 5.20 m до највише коте до +7.00 m.
- укупна бруто површина објекта А у пројекту за грађевинску дозволу и у грађевинској дозволи износи 9.489,00 m², а бруто површина надстрешнице 1.303,578 m², бруто површина изведеног објекта А износи 9 490,00 m², а бруто површина надстрешнице износи 1.114,12 m².
- Улази за доставу, као и улази за запослене су орјентисани ка интерној саобраћајници која се простире дуж западне фасаде објекта, неки од ових улаза су додати неки укинати у односу на грађевинску дозволу, а све према потребама купаца локала.
- објекат А је био намењен за 19 локала, изведено је 15 локала, па се самим тим и структура у објекту променила као и број улазних клизних врата.

Објекат Б:

- Објекат Б у пројекту за грађевинску дозволу је постојећи који је био предмет реконструкција. Након почетка грађевинских радова установљено је да је објекат Б у конструктивно лошем стању те је исти уклоњен. На његовом месту је изграђен у потпуности нови објекат.
- Спратност објекта је задржана, П+1.
- Бруто површина уклоњеног објекта је износила 1.432,00 m², док бруто површина новоизграђеног објекта износи 1.426,00 m².
- Висина реконструисаног објекта Б по пројекту је износила +15.10 m, док висина изграђеног објекта Б износи +9,00 m, обе висине мерене од коте приземља објекта.
- Објекат Б по пројекту за грађевинску дозволу је био намењен за два локала, новоизграђени објекат поседује 6 локала и то 4 у приземљу, један је и на приземљу и на спрату, док је један локал само на спрату. Изменом броја локала десиле су се и промене на фасади у погледу улазних клизних врата.

Објекат Ц:

- Објекат Ц је у основи задржао своју форму, али што се тиче саме волуметрије она је измењена у односу на пројекат за грађевинску дозволу. Објекат је попримио сведенију форму. Дводоводни кровови на објекту су замењени са равним једноводним кровом нагиба 1%, задржан је коси кров који спаја два кубуса, тј. два дела објекта Ц.
- Висина објекта по пројекту за грађевинску дозволу и у грађевинској дозволи износи +8.76m, док висина изведеног објекта Ц износи +9.00m.
- Укупна бруто површина објекта Ц по пројекту за грађевинску дозволу износи 844,00 m², бруто површина надстрешнице износи 261,84 m², док бруто површина изведеног објекта износи 840,00 m² и бруто површина надстрешнице 261,23 m².
- Објекат Ц је био планиран за 7 локала, изведено је 6 локала, овом изменом су се десиле промене на фасади у погледу улазних клизних врата.

Објекат Д:

- На објекту Д је у потпуности измењена фасада, форма објекта је остала не промењена.
- Укупна бруто површина објекта Д по пројекту за грађевинску дозволу и грађевинској дозволи износи 420,00 m², а укупна бруто површина изведеног објекта износи 421,00 m².
- Висина објекта Д по пројекту за грађевинску дозволу износи +6,40 m, а висина изведеног објекта износи +6,00 m.
- Број локала је остао непромењен.

Објекат трафостанице:

- Објекат трафостанице је грешком лоше позициониран на ситуационом плану претходног Урбанистичког пројекта као и у Пројекту за грађевинску дозволу. Основа објекта је у графичкој документацији била ротирана у односу на стварно стање на терену.
- Реконструкција објекта се реализовала у погледу кровних равни, дошло је до промене нагиба крова као и у материјализацији крова, формиран је још један отвор у погледу једнокрилних врата на северозападној фасади за потребе просторије високог напона, изграђено је и додатно степениште са спољне стране како би се могло приступити овој просторији.
- Висина објекта је задржана, поменуте кровне равни остају у равни постојеће атике.

Објекат димњака:

- На основу пројекта за грађевинску дозволу планирана је реконструкција димњака. Након приступања објекту димњака установљено је да је исти у веома лошем конструктивном стању те је одлучено да се уклони са парцеле како не би угрозио безбедност корисника.

Остали постојећи објекти на парцели су већим делом девастирани и нису у функцији објекти на парцели су предвиђени за рушење за које је издата дозвола за рушење под бројем 351-19868/21-02 издата од стране градске управе Града Лесковца, осим објекта бр.14 трафостанице, објекта бр. 20 димњака и објекта бр.6 - објекат Б (који су накнадно уклоњени из истих разлога).

За потребе израде Урбанистичког пројекта, који је потврђен од стране ГУ Града Лесковца Одељења за урбанизам након спроведене процедуре и одржане седнице Комисије за планове (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-158/23-02 од 30.03.2023. год.), издати су услови за пројектовање и прикључење заведене под бројем 2823/22 од 07.09.2022. године.

Прикључење предметне локације на јавну површину:

Прикључци предметне локације на јавну површину остају непромењени, тј. у свему према издатим условима за пројектовање и прикључење заведеним под бројем 2823/22 од 07.09.2022. године. и то:

- главни саобраћајни прикључак у ширини од 6м - улаз на парцелу (колско- пешачки прилаз) са источне стране из ул.Индустријска;
- колски улаз на парцелу за ПП возило и доставно возило у ширини од 6м са источне стране из ул. Индустриска и
- један колско - пешачки улаз за посетиоце након реализације изградње планиране саобраћајнице са северне стране.

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Површине јавне намене - улични коридори улице Моравска и Виљема Пушмана, дефинисани су постојећим међним тачкама.

3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом нивелације задржавају се постојеће коте прелома и нагиби нивелета постојећих уличних коридора.

Полазна тачка, односно кота заштитног тротоара, се задржава.

Предметна локација је на равном терену. Новопланирано решење задржава постојећу морфологију терена.

Планским решењем, дефинишу се коте колско-манипулативне површине унутар парцеле.

Нивелационим решењем су дате смернице нивелације којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

1. ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ, СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Урбанистичким пројектом, а према Плану генералне регулације 7 - „Моравска“ („Сл. Гласник Лесковца“, бр. 13/13), предметна парцела у обухвату намењена је за изградњу објеката пословно- комерцијалне делатности.

Планским документом прописана је максимална спратност објекта пословно-комерцијалне делатности од П+2 (приземље+2 етаже), дозвољена висина објекта је 12м, осим технолошких објеката.

Урбанистичким пројектом спратност објекта А је предвиђена као П+0 (приземље+1 етажа), објекат Б је спратности П+1, објекат Ц П+0, објекат Д П+0 и трафо станца је спратности је такође П+0. Планирана висина кровног венца објекта А износи 7,00 м, објекта Б 9,00 м, објекта Ц 7,00 м, објекта Д 6,00 м, а трафостаница је висине од 3,90 м.

	Објекат А	Објекат Б	Објекат Ц	Објекат Д	Трафо станица
Хоризонтални габарит приземља	10604,12	713,00	1102,80	421,00	84,00
Хоризонтални габарит 1. спрата	-	713,00	-	-	-
Укупна БРГП (м²)	10604,12	1426,00	1102,80	421,00	84,00

Планом генералне регулације није дефинисана удаљеност грађевинске линије од регулационе.

Урбанистичким пројектом је предвиђена удаљеност грађевинске линије објеката А и Д од 26,15 m у односу на регулациону линију.

Хоризонтални габарити објеката, грађевинских линија, као и спратност планираних објеката дати су на графичком прилогу бр. 5.

2. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Планом генералне регулације 7 - „Моравска“ („Сл. Гласник Лесковца“, бр. 13/13) одређен је максималан индекс заузетости од 60%.

Урбанистичким пројектом је остварен индекс заузетости од 36,96%, у оквиру предметне парцеле број 15279 КО Лесковац.

3. ПАРКИРАЊЕ

Урбанистичким пројектом је предвиђен прописан број паркинг места за потребе паркирања будућих корисника предметних садржаја на локацији а у складу са планским документом који представља плански основ за израду урбанистичког пројекта.

Паркинг површине за потребе пословног објекта су димензионисане у складу са важећим нормативима и условима из Плана генералне регулације 7 - „Моравска“, где је услов за

обезбеђење простора за паркирање возила једно паркинг место на 45-60 m² пословног простора, једно паркинг место на 7-9 запослених (Табела 13 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)).

Урбанистичким пројектом предвиђена је паркинг површина у оквиру парцеле, испред објеката. На парцели је обезбеђено укупно 320 (301 паркинг место + 17 паркинг места за особе са инвалидитетом + 2 породична паркинг места).

6.4. БИЛАНС ПОВРШИНА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОВРШИНА m ²	%
Објекат А	9490	25,71
Објекат Б	713	1,93
Објекат Ц	840	2,27
Објекат Д	421	1,14
Трафо станица	84	0,23
Интерне саобраћајнице	8955	24,27
Паркинг површине	3984	10,80
Пешачке површине	6313	17,11
Зелене површине	6149	16,66
- Уређене зелене површине	4884	13,24
- Дечије игралиште	185	0,50
- Ретензија	1080	2,93
Места за контејнер комуналног отпада	50	0,14

Плато за дизел агрегат	7	0,02
Тотем	4	0,01
УКУПНА ПОВРШИНА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 15279	36900	100

ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	ПОВРШИНА m²	%
Предметна парцела бр. 15279	36900	94,32
Улични коридор, кат.парц.бр. 2177/11	1326	3,39
Улични коридор, кат.парц.бр. 2177/2	895	2,29
УКУПНА ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	39121	100

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Урбанистичким пројектом је предвиђено да се зелене површине уреде у складу са величином парцеле, диспозицијом објеката и планираном инфраструктуром.

Озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких, односно бетонских површина смањују се негативни утицаји вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета.

Приликом избора садног материјала као и одређивања места садње предвиђено је да се дрвеће и засади подижу тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Предвиђено је да зелени поајс у границама испред предметне парцеле буде затрављен.

Према важећем плану за предметну локацију, код реактивирања и трансформације постојећих комплекса зелене површине треба да заузимају минимално 15% површине парцеле.

Урбанистичким пројектом предвиђена зелена површина 16,66% предметне парцеле број 15279.

На одређеним слободним површинама формирани су травњаци. Слободне површине озелениће се у пејзажном стилу, у складу са наменом коришћења простора.

Одводњавање са саобраћајних површина у оквиру комплекса (паркинг површина, саобраћајног прикључка) планира се нивелационо, до рецепијента, односно слободних површина (ретензија у оквиру комплекса).

Према добијеним условима, предвиђа се да се паркинг простор уместо асфалтом пресвуче травнатом решетком (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон. Такође се предвиђа уградња пропусног бетона на делу приступних саобраћајница унутар комплекса, који може да пропусти веће количине воде, а све у циљу растерећења канализационе мреже.

8. ИНФРАСТРУКТУРА

1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Простор предвиђен за урбанистичку разраду се налази на грађевинском земљишту у грађевинском подручју насеља Лесковац, у радној зони Зв.

Предвиђено је да се колске и пешачке површине, као и површине у функцији паркинга, унутар парцеле, изведу од савремених материјала (асфалт, префабриковани бетонски елементи).

Поплочавање тротоара се може извршити одговарајућим материјалом предвиђеним за овакве врсте подлога (бетонске плоче или бехатон).

Услови за изградњу и прикључење комплекса на саобраћајну инфраструктуру

Саобраћајно прикључење предметне парцеле на приступне насељске саобраћајнице (улице Виљема Пушмана и Индустријска) је предвиђено у складу са условима из Плана генералне 7 - „Моравска“, са одговарајућим елементима.

Предметној парцели број 15279 су остварена су два приступа са североисточне стране парцеле, са јавног пута - Индустријске улице (Моравске улице) у виду колског приступа за противпожарно и доставно возило и главни колско-пешачки прилаз, као и један приступ са северозападне стране са јавног пута - улице Виљема Пушмана.

Паркирање је предвиђено Урбанистичким пројектом, на паркинг површини у оквиру парцеле, испред објеката, где је обезбеђено укупно 320 (301 паркинг место + 17 паркинг места за особе са

инвалидитетом + 2 породична паркинг места), а у складу са нормативима задатим важећим Планом.

Колско-пешачка комуникација унутар предметне парцеле бр. 15279 ће се изводити од савремених конструкција (асфалт, префабриковани бетонски елементи).

2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

На предметној локацији у улици Индустријска постоји изграђена водоводна мрежа С 0200 на коју се може остварити један прикључак.

Планирани објекти се прикључују на водоводну мрежу са једним прикључком према профилу хидрауличког прорачуна.

Водомерни шахт предвидети на 1-1,5 м од регулационе линије унутар парцеле, на месџту које ће бити доступно за читавање водомера (ако је могуће у зеленој површини).

У оквиру издавања услова за пројектовање и прикључење објеката на комуналну инфраструктуру, преко обједињене процедуре у процесу издавања локацијских услова и достављеног пројекта Идејног решења, ЈКП Водовод ће доставити детаљније и прецизније услове о начину прикључења објеката и уградњу мерних инструмената за мерење ангазоване количине воде за санитарне и противпожарне потребе као и за потребе наводњавања зелених површина.

Планиране потребе комплекса за водом су:

- Санитарни водовод $Q = 2.0$ л/с
- Противпожарни (хидрантски) водовод $Q = 20.0$ л/с
- Иригациони водовод $Q = 10.0$ л/с водоводни прикључак: ДН160 (0150) алтернативно,

прикључак мањих димензија уз предвиђање резервоара противпожарног водовода

Планиран је сепаратни систем за наводњавање зелених површина. Тачне димензије профила цевовода и капацитети биће утврђени приликом израде техничке документације.

Канализација отпадних и атмосферских вода

Према добијеним условима, на предметној локацији, у Индустијској улици (Моравска улица) постоји изграђена канализациона мрежа КЦ-Т 0600 на коју се може остварити један прикључак.

Прикључак извести у горњој трећини уличне канализационе цеви.

У зеленој површини на парцели предвидети простор за изградњу ревизионе шахте. Ревизиону шахту предвидети на 1-1,5 м од регулационе линије.

Према добијеним условима, на предметној локацији, у улици Индустијској постоји изграђена канализациона мрежа КЦ-Т 0600 на коју се може остварити један прикључак.

Атмосферске воде са кровних равни, интерне саобраћајнице и паркинг површина ће се испуштати у реципијент (ретензија), преко сепаратора уља и масти.

Тачан положај и капацитети унутрашње хидротехничке инфраструктуре (водовод, канализација, хидрантска мрежа) биће утврђени при изради техничке документације.

3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Извод из добијених услова Електродистрибуције Србије

Постојеће стање ЕЕО-а у непосредном окружењу:

- на к. п. бр.15279 КО Лесковац постоји ТС 10/0,4 kV „Иверица“ (зидана) која садржи следећу опрему:

- развод средњег напона са 5 ћелије, и то: три водне, мерна и две трафо ћелије (3В+М+2Т);
- енергетски трансформатор 10/0,42 kV, снаге 1 x 1600 kVA;
- енергетски трансформатор 10/0,42 kV, снаге 1 x 630 kVA;
- НН разводни блокови.
- ТС 10/0,4 kV „Иверица“ је повезана са ТС 10/0,4 kV „Дрвни комбинат“, ТС 10/0,4 KV „Звезда огледала“ и ТС 10/0,4 KV Текстилна школа“ кабловима IPO-13; 3x95mm².

Одобрена снага из ТС 10/0,4 kV „Иверица“ износила је 1200 kW, са мерењем на средњем напону, до 04.08.2010. године.

Дана 04.08.2010. године, под бројем 02-15417/4, издато је Решење о одобрење за прикључење раздвајање инсталације којим је извршена подела постојеће снаге тако да снага на ЕД броју 6654726368 износи 1140 kW са мерењем на средњем напону, а снага на ЕД броју 665470111826 износи 60 kW са мерењем на ниском напону.

Неопходна је комплетна реконструкција (доградња) грађевинског дела ради добијања посебне просторије која ће бити објекат места прикључења (ОМП) и замена комплетне електроопреме у ТС 10/0,4 kV „Иверица“.

Технички услови захтевају реконструкцију грађевинског дела ТС 10/0,4 KV „Иверица“ тако да се објекат састоји из три просторије и то:

- Просторија број 1 мора да има посебан улаз и приступ са јавне површине, у којој ће бити смештено разводно постројење, прошириво, металом оклопљено, ваздухом или гасом изоловано са распоредом ћелија Вдсее1-Вдсее2-Вдсее3-Мсп-СП-Мкор-Вкор и мерни орман опремљен индиректном мерном групом.
- Просторија број 2 прилагођена за смештај енергетских трансформатора одговарајућих снага у складу са одобреном снагом.
- Просторија број 3 прилагођена за смештај СН и НН блокова.

Према Пројекту електроенергетских инсталација, предвиђена је заштита објеката А, Б, Ц и Д од директних удара грома применом штапних хваталки са уређајем за рано стартовање.

Ниво заштите објекта одређене је применом стандарда за громобранске инсталације SRPS IEC 1024- 1-1.

- | | |
|---|-----|
| • Објекат А је класификован као објекат који захтева ниво заштите | I |
| • Објекат Б је класификован као објекат који захтева ниво заштите | III |
| • Објекат Ц је класификован као објекат који захтева ниво заштите | IV |
| • Објекат Д је класификован као објекат који захтева ниво заштите | IV |

Начин грејања:

Пројектом је предвиђено да се објекти А, Б и Ц греју и климатизују преко VRV/VRF система. Постојећи кабел 10kV се измешта у складу са издатим условима.

4. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Прикључење планираних објеката (или појединачно или као целина) на ТК мрежу Телекома Србија се може урадити ваздушним путем, коришћењем самоносећег оптичког кабла са стуба који се налази на супротној страни улице Индустријске, и који на себи има оптичку спојницу ознаке „N L3.65d5“, при чему је најбоље да се овакав прикључак (укључујући и његов део на обухвату што може да подразумева ископ рова) уради током изградње објеката, па је наша препорука да се тада правовремено обратите Телекому Србија због договора и сарадње;
- Изградња приводног самоносивог (ваздушног) оптичког кабла до места уласка на обухват и потом полагање у приводну канализацију коју је за ову сврху на обухвату изradio Инвеститор, је обавеза Телекома Србија који ће у објекту даље да настави да полаже приводни оптички кабл кроз унутрашњу инсталацију (коју је изradio Инвеститор) и доћи до места терминације у објекту;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће извршено на захтев корисника, после кабловског прикључењау објекта на приступну оптичку мрежу Телекома Србија.

Детаљна разрада прикључака и траса електронске комуникационе инфраструктуре биће дефинисана техничком документацијом.

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У „Елаборату о геотехничким условима изградње“ на основу резултата изведених истраживања и испитивања, као и њихове анализе у вези геотехничких услова фундаирања **објеката за пословно - комерцијалне делатности**, на к.п. бр. 15279 К.О. Лесковац у Лесковцу, за ниво урбанистичког пројекта, главног пројекта изградње и пројекта за грађевинску дозволу, изводе се следећи закључци:

- У хипсометријском погледу испитивани терен је релативно раван али у благом паду. Приликом израде Елабората коришћене су апсолутне коте (табела 1) истражних бушотина и јама.
- У грађи терена учествују квартарне и терцијарне стенске масе. Терцијарне стенске масе су подинске глине (ОГ карта), које су послужиле као подлога на којима су наталожене квартарне стенске масе флувијалног порекла.
- Хидрогеолошки услови су повољни. Ниво подземне воде је колебљив и у директној је хидрауличној вези са реком Јужном Моравом, Ветерницом и Јабланицом јер прати њихова велика колебања. Статички нивои подземне воде (11. јуна 2024.год.) измерени су на дубинама од **2,2м до 2,50м.**(од коте бушотина). Фундирање објекта биће плитко и изводиће се у сувом.
- Инжењерскогеолошки услови су повољни. Савремени инжењерско-геолошки процеси као што су: клизање, одроњавање, ручевање или бубрење нису констатовани. Ископи морају да се подграђују, нашта нас и прописи обавезују. Радови ће се изводити у материјалима друге категорије по ГН- 200. **Обавезно при извођењу грађевинских радова обезбедити ископ темељне јаме подграђивањем, неким пројектним решењем (што ће бити прецизирано у Главном грађевинском пројекту), посебно у односу на суседне објекте и саобраћајнице (не угрозити их...), а нашта нас обавезују прописи.**
- Сеизмичност терена, према којој подручје Лесковца са широм околином, припада зони 80 сеизмичког интензитета по скали МЦС-64 са вероватношћом појаве 63%, по подацима Сеизмичке карте за повратни период од 500 година.

- Прорачун дозвољеног оптерећења тла срачунат је по "STANDARDU - EUROCOD 7" за темељење грађевинских објеката, за темељне стопе облика темељни самац. Резултати прорачуна приказани су у табели бр.2 - поглављу 6.1.1. Елабората и крећу се од: : $Q_f=189,17 \text{ kN/m}^2$ до $Q_f=199,52 \text{ kN/m}^2$.
- Слегање тла је у дозвољеним границама, средње, равномерно и временско ($S=-2,54 \text{ cm}$ - $3,63 \text{ cm}$), како се ради о кохерентном тлу где је истискивање воде и ваздуха из пора чврстих честица дуг и сложен процес - табела 3, поглавље 6.1.2..
- У табели бр.4, дата је срачуната вредност модула реакције темељног тла која износи $K_s= 3841 \text{ kN/m}^3$ - поглавље 6.1.3..
- Меродавни параметри за израду саобраћајних површина, у слоју глине, прашинасте, тамно браон боје, добијени лабораторијским испитивањем узорак тла за геостатички прорачун су: $CBR = 5,18\%$ до $5,37\%$. - поглавље 6.1.4..
- Генерално, поштујући напред анализирани чинице постоје повољни геотехнички услови, за фундаирање **објеката за пословно - комерцијалне делатности**, на к.п бр. 15279 К.О. Лесковац у Лесковцу, за ниво урбанистичког пројекта, главног пројекта изградње и пројекта за грађевинску дозволу (ПГД).
- Резултати, оцене и предлози наведени у овом геотехничком Елаборату, важе за фундаирање **објеката за пословно - комерцијалне делатности**, на к.п. бр. 15279

К.О. Лесковац у Лесковцу, на простору између изведених истражних бушотина презентираних на прилогу број Т/5 (на ситуацији терена) и могу се применити искључиво за његову микролокацију.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Извод из Плана генералне регулације 7 - Моравска („Сл. Гласник Лесковца“, бр. 13/13)

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

Применом мера заштите, потребно је побољшати укупан квалитет животне средине:

- превентивно штитити планиране активности /првенствено у пословним и комерцијалним комплексима/ у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења;
- ускладити планом дозвољене делатности са заштитом животне средине;
- прикључити што већи број корисника на централизован систем грејања (топловод или гасовод);
- успоставити зоне заштитног зеленила око путне инфраструктуре (градских магистрала - саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила).
- Одвод отпадних вода извршити на хигијенски начин (поступити у складу са Законом о водама („Сл. гласник РС“, бр.30/2010));
- Постојећим објектима на парцели обезбедити приступни пут за ватрогасна возила;
- Планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру;
- Планирати начине прикупљања и поступања са отпадом, односно материјалима и амбалажом (комунални отпад, рециклабилни отпад - папир, стакло, лименке, ПВЦ боце, органски отпад и сл.);
- Обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;

Будући да је у планирано рушење већег броја постојећих објеката, потребно је применити принципе циркуларне економије и искоришћења материјала.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У оквиру обухвата предметног урбанистичког пројекта нема утврђених културних добара нити евидентираних добара која уживају претходну заштиту.

Обавезно је поштовање члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94) 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.

2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У Обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Неопходно је обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживо коришћење фрагмената природних и блиско-природних површина, као и других површина са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом и травном вегетацијом.

Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама Закона о заштити земљишта.

Придржавати се мера за очување водних ресурса у складу са Законом о водама, поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Придржавати се мера за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационарне и покретне изворе загађивања.

Планом предвидети да извођач радова, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на посматраном простору, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства.

Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама утврђују се конкретне мере и активности у циљу спречавања и ублажавања последица од катастрофа,

кроз План смањења ризика катастрофа и План заштите и спасавања.

Посматрано подручје може бити угрожено од: земљотреса, пожара, метеоролошких појава: атмосферско пражњење, атмосферске падавине (киша, град, снег), ветар.

Према Карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, на посматраном простору је могућ *земљотрес* максималне јачине VII-VIII степени сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98). У односу на структуру тј. тип објекта, дефинисане су класе повредивости односно очекиване деформације и оштећења на објектима. Тако би се у смислу интензитета и очекиваних последица на посматраном подручју, за VII степен сеизмичког интензитета манифестовао „силан земљотрес“, а за VIII степен „штетан земљотрес“.

Мере заштите од земљотреса подразумевају правилан избор локације за градњу објеката, примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих грађевинско-техничких прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објеката обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене сеизмичког интензитета, како би се максимално предупредила могућа оштећења објеката под сеизмичким дејством.

Такође, мере заштите од земљотреса обезбеђују се и поштовањем регулационих и грађевинских линија, односно прописаном минималном ширином саобраћајних коридора и минималном међусобном удаљеношћу објеката, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања. Применом принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно применом сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима, обезбеђује се одговарајући степен заштите људи, минимална оштећења грађевинских конструкција и континуитет у раду објеката од виталног значаја у периоду након земљотреса.

Настајање *пожара*, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Узроци избијања пожара (на отвореном и затвореном простору) могу настати услед људске непажње, атмосферског пражњења (муња, гром), топлотног деловања сунца, експлозије и техничких разлога.

Могућност настанка пожара је већа у производним објектима и складиштима робе и материјала са веома високим пожарним оптерећењем, као и на пољопривредним добрима, који је у већини случајева проузрокован људском непажњом, док је сеоским насељима мања угроженост. Могућа појава пожара је и на пољопривредним парцелама, због држања запаљивих пољопривредних усева у летњим месецима.

У погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија. Мере заштите од пожара обухватају урбанистичке и грађевинско- техничке мере заштите и обезбеђује се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија,
- дефинисањем изворишта за снабдевање водом и обезбеђивањем капацитета насељске водоводне мреже, односно довољне количине воде за ефикасно гашење пожара;

- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и сл.);
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе (приступних путева и пролаза за ватрогасна возила);
- обезбеђивањем безбедносних појасева између објеката којима се спречава ширење пожара и сигурносне удаљености између објеката;
- евакуацијом и спасавањем људи.

Такође, неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова, за објекте који су обухваћени Планом, прибави посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија од Министарства унутрашњих послова (Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).

Заштита објеката од *атмосферског пражњења* обезбеђује се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

Појава *града* је најчешћа у периоду од априла до септембра, када је и најопаснија за пољопривредне културе које су у том периоду најосетљивије. Заштита од града се обезбеђује путем лансирних (противградних) станица, са којих се током сезоне одбране од града испалују противградне ракете. Законом о одбрани од града уведена је заштитна зона око лансирних станица (500 m), у којој је ограничена изградња нових и реконструкција постојећих објеката, као и извођење радова који могу нарушити испаливање противградних ракета на градоносне облаке. На предметној локацији не налази се ни једна лансирна станица са припадајућом заштитном зоном од 500 m.

Почетак сезоне хазарда од *екстремних временских појава* (снежне мећаве, наноси и поледица) везује се за сезонску појаву снега/снежног покривача, праћену ниским температурама и ветром. Услед климатских промена очекивано је да се ове појаве учесталије јављају, те је потребно предузети одређене заштитне мере. Снежне мећаве праћене ветром и ниским температурама доводе до формирања снежних наноса који изазивају отежано функционисање саобраћаја, нарочито на локалним путним правцима.

Одбрана од снежних појава спроводи се праћењем ране најаве РХМЗ-а, који је развио систем за рано упозорење на појаву снежних мећава, наноса и поледица, као и деловањем у складу са њом. Прописане мере укључују и коришћење механизације за отклањање снега и посипање соли, уклањање леда и леденица, чишћење тротоара.

Доминантни *ветрови* дувају из источног односно југоисточног правца (кошава) и северозападног правца. Најчешћи ветрови имају истовремено и највеће средње брзине које се крећу у дијапазону од 1,7 m/s до 3,2 m/s. Основне мере заштите од ветра су дендролошке мере које се огледају у подизању ветрозаштитног зеленила (заштитни зелени појасеви) одговарајућих ширина, густина и врста дрвећа попречно на правац дувања ветра, уз саобраћајнице, канале и као заштита пољопривредног земљишта.

13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

При анализи постојећег стања и разради урбанистичког решења (диспозиција објеката, зеленила као и саобраћајно решење) простор парцеле је осмишљен на начин да уз економски аспект изградње у самом решењу садржи и конкретне мере енергетске ефикасности, које су неодојиве од решења, а које се састоје од следећег:

- правилна диспозиција објеката,

- искоришћена могућност слободне површине за уређење зелене површине,
- интерполација травњака на местима могуће будуће градње,
- подизање формације заштитног зеленила,
- могућност отварања објекта према југу- пасивна соларна кућа,
- прикључење на локалне прикључке енергената,
- могућност алтернативних начина напајања енергијом и ангажовањем сопствених ресурса,
- употреба класичних и савремених термоизолационих материјала приликом изградње објекта (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.),
- обезбеђивање минималних услова топлотног, светлосног, ваздушног и звучног комфора,

С обзиром на намену планираних објекта, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", број 69/2012 и 44/2018- др.закон).

14. СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

При планирању и пројектовању саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина по којима се крећу особе са посебним потребама, прилаза до објекта и хоризонталне комуникације у објектима морају се обезбедити услови за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

15. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

На предметној локацији као што је већ напоменуто планирани су објекти А, Б, Ц, Д и реконструисана трафостаница.

Објекат А

Објекат А у основи има облик ћириличног слова Г, спратност објекта је П+0. Постављен је у правцу североисток-југозапад по својој дужој оси, постављен је на удаљености 8.05 м од југоисточне границе парцеле.

Предвиђена је конзолна надстрешница дуж целе улазне/фронталне стране објекта. Надстрешница наглашава улазе у локале. Објекат је пројектован као тржни центар и састоји се од 15 локала, тоалета за посетиоце и техничких просторија.

Улази у просторе локала превиђених за купце пројектовани су тако да им се директно приступа са пешачког платоа који се налази испред објекта.

Преко улазних врата локала директно се приступа продајној зони у свком од њих налазе се приручни магацин, тоалет за запослене и свлачиноце. Тоалети за посетиоце позиционирани су на северозападном делу објекта и њима се приста преко отвореног пролаза који је спојен са прилазним платоом.

Главна фасада где су формирани улази у локале застакљена је целом дужином у висини од 3 м, тако да је унутрашњи тј. продајни простор сагледив са прилазног платоа, северозападна фасада је делимично застакљена, и то само у зони локала 2А (како је приказано у графичкој документацији ИДР-а), остали део фасаде овог објекта је у потпуно затворен фасадним панелом, осим потрбних улазних врата за магацине локала и помоћне техничке просторије.

Улази за доставу су истовремено и улази за запослене јер су у зони магацина пројектоване просторије које користе запослени - свлачионице и тоалети.

Објект Б

Након уклањања објекта бр. 6 на катастарској подлози, на истом месту се гради објект Б. Објект Б у основи има облик ћириличног слова Г, спратност објекта је П+1.

Заузима централно место на предметној катастарске парцели, постављен је наспрам објекта А.

На објекту Б планирана је надстрешница изнад улаза у објект. У објекту Б предвиђено је 6 локала. Централна локација у комплексу овом објекту пружа видљивост, те је његова намена претежно услужна.

Сваки од локала поседује продајни или услужни простор као и тоалет за запослене.

У овом објекту предвиђен је поред осталих локала и ресторан као и играоница за децу.

Са првог спрата се приступа проходној тераси.

Објект Ц

Објект Ц планиран је на југозападном делу парцеле, наспрам објекта А у „продужетку“ објекта Б. Објект се састоји из три смакнуте целине постављене у правцу североисток-југозапад по својој дужој оси.

На основна два волумена објекта додата је надстрешница између њих која их обједињује у једну целину.

Спратност објекта је П+0. У објекту Ц предвиђено је 6 локала.

Објект Д

Објект Д планиран је на североисточном делу парцеле. Објект је правоугаоног облика, спратности П+0.

Објект је пројектован као пословни објект и састој се из једног локала.

У објекту се налазе следеће просторије: продајни простор, приручни магацин, тоалет и свлачионице за запослене и тоалет за посетиоце.

16. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Реализација урбанистичко-техничког документа се врши у једној фази, а све у складу са пројектно техничком документацијом.

Напомена:

У приложеној изјави одговорног урбанисте наведено је следеће: Примедба Комисије за планове града Лесковца се односи и на неусклађеност урбанистичког пројекта у делу „Фазност изградње“ са Главном свеском и Пројектом архитектуре. У текстуалном делу УП-а је, у оквиру тачке број 16. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ, наведено како се реализација урбанистичко-техничког документа врши у једној фази, док се у Главној свесци и пројекту архитектуре наводе две фазе. Сходно томе, предметни навод из Урбанистичког пројекта не може се сматрати меродавним у даљој примени, већ је као исправан потребно усвојити приказ реализације у две фазе, у складу са Главном свеском и Пројектом архитектуре.

17. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ И СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Након одржане јавне презентације, орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да је Урбанистички пројекат израђен у складу са урбанистичким планом.

Усвајањем овог Урбанистичког пројекта уједно се стварају услови за даље спровођење и то издавањем локацијских услова, а затим и грађевинске дозволе, од стране органа надлежног за послове урбанизма.

Могућа одступања могу се толерисати у смислу промене вертикалне регулације објекта (коте нивоа подова, висинске разлике међу етажама, висина објекта), другачијег распореда и величине просторија.

XII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **36,96%.**

XIII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту **0,37.**

XIV. НАПОМЕНА У ВЕЗИ СА ИНДЕКСОМ ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ:

У приложеним изјавама Одговорног урбанисте и Главног пројектанта, наведено је следеће: У главној свесци која је део Урбанистичког пројекта у делу индекса заузетости и индекса изграђености техничком грешком су наведени подаци који нису релевантни, док су у главној свесци Идејног решења предатог за локацијске услове наведени подаци исправни (индекс заузетости: **36,96%** и индекс изграђености: **0,37**).

XV. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

-Број гаража/гаражних места: /// /// ///

-Број паркинг места за особе са инвалидитетом (5%): 17 паркинг места;

-Број породичних паркинг места: 2 паркинг места;

-309 паркинг места;

Укупно: 328 паркинг места.

XVI. СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

- објекат А: спратност П (приземље);
- објекат Б: спратност П+1 (приземље и спрат);
- објекат Ц: спратност П (приземље);
- објекат Д: спратност П (приземље);
- тотем: /
- плато за дизел агрегат: /
- трафостаница: спратност П (приземље).

XVII. НАМЕНА ОБЈЕКАТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

- објекат А: пословање – тржни центар;
- објекат Б: пословање са рестораном и играоницом за децу;
- објекат Ц: пословање;
- објекат Д: пословање ;
- тотем;
- плато за дизел агрегат;
- трафостаница.

XVIII. ТИП ОБЈЕКАТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту слободно-стојећи објекти.

XIX. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

- објекат А: 15 локала;
- објекат Б: 6 локала;
- објекат Ц: 6 локала;
- објекат Д: 1 локал;
- трафостаница: 1 функционална јединица;

УКУПНО: 28 локала и 1 функционална јединица - трафо станица.

XX. ГАБАРИТ ОБЈЕКАТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXI. БРУТО ПОВРШИНА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

Бруто површина приземља:

Објекат А: 9.490,00 m²

Објекат Б: 713,00 m²

Објекат Ц : 840,00 m²

Објекат Д : 421,00 m²

Плато за тотем: 10,42 m²

Платои за дизел агрегат (бр.1 и бр.2): 6,60 m²

Трафостаница : 84,00 m²

УКУПНО: 11.565,02 m²

Укупна БРГП и укупна БРУТО изграђена површина:

-Објекат А (са надстрешницом):10.604,12 m²

-Објекат Б: 1.426,00 m²

-Објекат Ц (са надстрешницом) : 1.102,80 m²

-Објекат Д (са надстрешницом) : 503,22 m²

-Плато за тотем: 10,42 m²

-Платои за дизел агрегат (бр.1 и бр.2): 6,60 m²

-Трафостаница : 84,00 m²

УКУПНО: 13.737,16 m²

XXII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXIII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXIV. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXV. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXVI. КРОВ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

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

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

XXIX. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛА: Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима.

XXX. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту 16,66 % и приложеним **изјавама одговорног урбанисте и главног пројектанта**, у којима је наведено да је Комисија за планове града Лесковца изложила усмену примебу на укупну површину зеленила која је у урбанистичком пројекту износила 16,66 % и у коју је било урачунато дечије игралиште које није озелењено. У идејном решењу за исходавање локацијских услова грешком је остао исти податак, који ће кроз пројекат грађевинске дозволе бити коригован и дечије игралиште ће бити изузето из укупне површине зеленила и након тога ће укупан проценат зелених површина износити **16,16%.**

XXXI. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Две фазе.

ФАЗА I

- реконструкција трафостанице, спратности II.

ФАЗА II

- објекат А, спратности П;
- објекат Б, спратности П+1;
- објекат Ц, спратности П;
- објекат Д, спратности П;
- тотем и
- плато за дизел агрегат.

Напомена:

У приложеној изјави одговорног урбанисте наведено је следеће: Примедба Комисије за планове града Лесковца се односи и на неусклађеност урбанистичког пројекта у делу „Фазност изградње“ са Главном свеском и Пројектом архитектуре. У текстуалном делу УП-а је, у оквиру тачке број 16. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ, наведено како се реализација урбанистичко-техничког документа врши у једној фази, док се у Главној свесци и пројекту архитектуре наводе две фазе. Сходно томе, предметни навод из Урбанистичког пројекта не може се сматрати меродавним у даљој примени, већ је као исправан потребно усвојити приказ реализације у **две фазе**, у складу са Главном свеском и Пројектом архитектуре.

XXII. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални.

XXIII. ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXIV. 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.

У складу са урбанистичким пројектом обавезно при извођењу грађевинских радова обезбедити ископ темељне јаме подграђивањем, неким пројектним решењем (прецизирати у Главном грађевинском пројекту), посебно у односу на суседне објекте и саобраћајнице (не угрозити их...).

XXV. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: У свему према постојећем Елаборату о геотехничким условима изградње који је наведен у тачки 9. Урбанистичког пројекта.

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

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

XVIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XXIX. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА КОЈИ СУ САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ИЗМЕЊЕНИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, знак 38/2024 од 26.04.2024.год., бр. обј. процедуре РОП-8944 (Обавештење: знак 99/2025 од 18.08.2025.год.);
- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2541200-Д.10.02-1855771-24/2 од 29.04.2024. год. (*Обавештење бр. 2561200-Д.10.02-339284/2 од 18.08.2025. год.*), где се наводи следеће:

Закључивање Уговора о измештању подземног кабловског вода на деоници ТС 10/0,4 кV "Иверица" - ТС 10/0,4 кV "Текстилна школа" који у делу предметне к.п. 15279 КО Лесковац пролази испод планираног објекта А спратности П.

Закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Лесковац.

Закључивања уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Лесковац. ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

- **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА:** Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-366585/2-2025 од 15.08.2025.год., број из ЛКРМ:31;
- **ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење бр. 2823/22 од 07.09.2022.год. (Обавештење: знак 4078/2025 од 20.08.2025.год.);
- **МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ:** Услови у погледу мера заштите од пожара 07.18. бр. 217-6876/25 од 19.08.2025. године.

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

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију и санацију јавних саобраћајних и других јавних површина, путних објеката и функционалних садржаја пута у регулацији постојеће саобраћајнице, а који није уписан у катастар непокретности, у складу са законом којим се уређује упис непокретности, не доставља се доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објекту, већ се као доказ подноси елаборат геодетских радова постојећег стања на катастарској подлози који је израђен од овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом и одговарајућа изјава инвеститора о изграђеним објектима (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- 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). **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;**
- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 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 ИЗМЕЊЕНИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење** од августа 2025.године, урађено од стране „Елинг план“ ДОО, Војводе Путника 73, Сремска Каменица;

-0. Главна свеска, бр. ИДР 004-0/2025 (Главни пројектант: Саша Радојичић, дипл. инж. ел., бр. лиценце Инжењерске коморе Србије, 350 X001 09);

-1. Пројекат архитектуре, бр. ИДР 004-1/2025 (Одговорни пројектант: Јована Зеленовић, маг. инж. арх., бр. лиценце инжењерске Коморе Србије, 300 П532 17);
-Графички прилози идејног решења у .dwg формату.

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

XLIII. НАПОМЕНЕ:

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, ДОСТАВИТИ:

-ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА;

-ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ СА РЕШЕЊЕМ О САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА;

Сходно чл. 52 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр.96/2023) уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се:

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

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

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

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

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

Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 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. гласник РС", бр. 15/18-одлука УС и 17/18-испр. одлуке УС), за израду ових измењених локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$13.737,16 \text{ m}^2 \times 127 \text{ дин./m}^2 = \underline{1.744.619,32 \text{ динара}}$$

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 измену локацијских услова, потребно је приложити у склопу предмета бр. ROP-LES-8944-LOCA-10/2025.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.