



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-18974-LOCH-2/2025

Заводни бр.: 353-221/25-02

Датум: 15.09.2025.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву инвеститора „**IMMO CONSTRUCTION**“ **DOO Лесковац**, Ул. цара Лазара бр. 13 Лесковац, који је поднет преко пуномоћника, Бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, Ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, односно одговорног лица Жарка Љубића 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), Плана генералне регулације- 12 „Васково насеље“ у Лесковцу (Службени гласник града Лесковца, бр.26/15) и Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичних стамбених објеката на КП бр. 3657/2 КО Лесковац, урађеног од стране Бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, Ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-262/25-02 од 02.06.2025. год., издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбеног објекат А1 – етапа 1,
спратности П+6+Т (станарске оставе у тавану)
на КП бр. 3657/2 КО Лесковац

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје од бр.20/06/2025 од 20.06.2025. год.;
- Списак парцела које су предмет захтева;
- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-262/25-02 од 02.06.2025. год. издата од стране градске управе града Лесковца, одељење за урбанизам;
- Идејно решење од јула 2025. год. (0. Главна свеска, бр. 0 - 02/07/2025;1. Пројекат архитектуре, бр. 1 - 02/07/2025 и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране Бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, Ул. Бранислава Нушића бр. 3/5.

-Одговорно лице пројектанта: Љубић Жарко;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: **Љубић Жарко**, маст. инж. арх., бр. лиценце **300 K945 12**;

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

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

II. 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. 953-065-26637/2025 од 09.07.2025. год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова, уверење бр. 956-308-16966/2025 од 08.07.2025. год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар инфраструктуре Врање.

III. 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, прибављен је податак о површини КП бр. 3657/2 КО Лесковац: **2084 m²**.

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

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

VI. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ: У свему према приложеном идејном решењу.

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

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

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

VIII. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

- План генералне регулације- 12 „Васково насеље“ у Лесковцу (Службени гласник града Лесковца, бр.26/15) и
- Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородичних стамбених објеката на КП бр. 3657/2 КО Лесковац, урађеног од стране Бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, Ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-262/25-02 од 02.06.2025. год., издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам).

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

План генералне регулације- 12 „Васково насеље“ у Лесковцу
(Службени гласник града Лесковца, бр.26/15)

2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

2.1.1. Претежна намена простора са поделом на зоне/целине

Целина 2 П= 22,03ха

Земљиште: грађевинско земљиште

Претежна намена: породично становање и пословање

Обухват: просторни положај подцелине је у јужном делу обухвата Плана, између ул.Пусторечка на северу, пешачко бициклически коридор на истоку, на западу дуж обилазнице подцелина 3b-заштитно зеленило и подцелина 3с- намена пословање, и на југу регулација ул. Раде Жунића.

У оквиру ове целине издвајају се три подцелине: 2а, 2b, 2Са, 2Сb, 2Сс, 2Cd, 2е и 2d.

Подцелина 2Са П= 1,12ха,

Земљиште: остало грађевинско земљиште.

Претежна намена: планирано вишепородично становање.

Обухват: просторни положај подцелине је у источном делу целине 2, између подцелине 2а на западу и подцелине 2сb на истоку, ул.Пусторечка на северу и новопланираном саобраћајницом на југу.

Планира се: изградња вишепородичних објеката.

За постојећи грађевински фонд породичних објеката даје се могућност урбане обнове односно трансформација из породично у вишепородично становање према смерницама за израду УП.

До реализације УП у делу породичног становања могућа је легализација и доградња постојећих објеката за становање у циљу побољшања животног стандарда надградњом подкровља.

Реализација и спровођење: садржаји у обухвату подцелине реализују се према смерницама за израду УП за урбанистичко архитектонску разраду локације и општим правилима из плана за вишепородичне објекте.

У оквиру предметне подцелине 2са рађен је Пројекат препарцелације за КП бр.3657 и 3658/1 КО Лесковац бр. Предмета 4322 од 30.09.2010.год. и формиране су грађевинске парцеле.

2.1.2. Концепција уређења целина и зона

У обухвату Плана дефинисана је:

-основна или претежна намена;

-могуће компатибилне (пратеће намене) и

-намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони.

Претежна намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 4. **План намена површина.**

Компатибилне намене су функције које могу да буду допуне основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену.

У табели бр. 4. **Табела основних и компатибилних намена** приказане су могуће компатибилне намене свим основним наменама. То су алтернативне намене у које зона може да се трансформише, без промене урбанистичког плана, према условима и нормативима који важе за претежну намену, под условом да не угрожава планирану намену јавни интерес и животну средину.

Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Постојећи изграђени објекти, који нису у складу са планираном претежном наменом или чија намена не представља пратећу или допунску намену основној намени у којој се налазе, задржавају се, док траје период експлоатације без могућности даљег ширења или унапређења.

2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Нова функционална организација доприноси формирању амбијента, који ће подићи вредност и атрактивност простора. Поред просторно-функционалних целина у формирању, важну улогу треба да имају и отворени простори. *Обликовањем* простора потребно је постићи визуелни ефекат, а истовремено омогућити безбедно обављање планираних активности.

Како је основна намена у обухвату Плана становање, у већој мери изграђено као породично и јасно издиференцирано вишепородично, планским решењем се ствара могућност унапређења и обликовања по енергетски прихватљивим принципима. Неизграђене просторе изградити по принципима равнотеже и склада према планираним наменама. Употпуњавање основне намене пратећим садржајима услужног карактера, простор добија облик примерен савременом животу.

У зони породичне градње даје се могућност урбане обнове односно трансформација породичног становања у вишепородично, односно намену компатибилну становању.

У подцелинама 1d и 1e и 1c, обавезна је израда плана детаљне регулације, према условима из Плана.

У подцелинама 1a и 2a где се план директно спроводи, важе правила за зону породичног становања.

Постојећа претежна намена становање се задржава планом, уз могућност изградње вишепородичних стамбених објеката (на основу пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације), урбаном обновом-трансформацијом породичног становања у вишепородично становање уз обавезу уређења слободних површина и обезбеђивање паркинг простора на парцели.

Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама и створити пријатан амбијент.

У случају **урбане трансформације**, у поменутим целинама максимална дозвољена спратност у зависност је од величине грађевинске парцеле, уз задовољење осталих прописаних урбанистичких параметара. Приликом градње нових објеката, штитити суседне објекте у конструктивном смислу, и не угрожавати услове живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу.

Становање:

Предложеним планским решењем задржавају се постојеће зоне становања, и даје се могућност за њено унапређење по принципима унутрашњег ширења, односно повећањем индекса заузетости и изграђености на грађевинској парцели; интегрисати различите садржаје уколико нису у супротности са основном наменом.

У зони становања средњих густина заступљена два типа стамбене изградње

-породично становање (слободностојећи објекти, двојни објекти),

-вишепородично становање

У зони породичног становања могуће је градити: стамбене објекте, стамбено-пословне објекте (преовлађујућа намена је становање), пословно-стамбене објекте (преовлађујућа намена је пословање), пословне објекте и објекте јавне намене.

У зонама где су прекорачени индекси заузетости и изграђености на нивоу зоне, не предвиђа се повећања густине насељености и густине становања, већ само опремање недостајућим садржајима.

Унапређење зоне врши се доградњом до $\max. П+2+Пк$ или $П+3$ (до четири надземне етажеске)

Вишепородично становање: код вишепородичних стамбених објеката предвиђа се задржавање постојећих објеката; даје се могућност изградње нових објеката на слободним неизграђеним парцелама, трансформацијом породичног у вишепородично становање у подцелини 2Са и 2Сd уз обавезну израду **урбанистичког пројекта**. Висина вишепородичних објеката зависиће од величине грађевинске парцеле и дефинисаће се параметрима који су прописани за зону.

Пословање: (услужно-комерцијалне делатности) може да буде на парцелама претежне намене и у оквиру зоне становања. За остваривање садржаја пословања у стамбено-пословним објектима намењује се у првом реду приземље, а по потреби прве две етажеске.

Дуж примарних саобраћајница у зони становања градиће се пре свега јавни и комерцијални садржаји и услуге.

Нестамбене намене морају се уклапати у задате урбанистичке параметре и вид становања. Садржаји пословања морају бити примерени стамбеној зони у погледу заштите животне средине.

Дозвољени су и производни објекти у склопу насељског ткива у виду *услуге и заната* чија технологија рада нема негативних утицаја на животну средину и који нису у супротности са претежном наменом подцелине и парцеле на којој се гради.

2.3.2. Локације за које је предвиђена израда урбанистичког пројекта

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације. Урбанистички пројекат се ради за једну или више катастарских парцела. Урбанистичким пројектом, без спровођења процедуре измене плана, може се утврдити промена и прецизније дефинисање планираних намена, у оквиру планом дефинисаних компатибилности а у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима.

Локације за израду урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу: бр.8. **Планиране целине и спровођење плана.**

Урбанистички пројекат ради се за целину дефинисану планом (грађевински комплекс). (минималном и максималном парцелом, или за већ формиране грађевинске парцеле на неизграђеном земљишту, као и формиране грађевинске парцеле у зони урбане обнове.

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

УП 2Са – П= 1,12ха,

Земљиште: остало грађевинско земљиште.

Претежна намена: вишепородично становање

Обухват: просторни положај је у југоистични део обухвата Плана, између подцелине 2а на западу, 2Сб на истоку, 2Cd на југу и 1b на северу.

Парцеле у обухвату урбанистичког пројекта:

- неизграђено земљиште 3658 (део), 3646/1(део), 3657(цела) КО Лесковац
- изграђено земљиште 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3651, 3650, 3649, 3648 КО Лесковац

Правила уређења и грађења:

Дозвољена градња: вишепородични стамбени, вишепородични стамбено-пословни, пословни објекти

Услови за формирање грађевинске парцеле за вишепородично становање

Минимална површина парцеле за вишепородично становање600m²

Минимална ширина фронта парцеле:

- за слободностојеће стамбене и пословне објекте је 16,0м
- за стамбене и пословне објекте у непрекинутом низу је 12,0м

Положај објеката у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и суседних објеката

- Растојање грађевинске линије од регулационе линије: 5,0м,
- Минимална међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката је 5,0м;
- Удаљеност вишепородичног објекта од објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5,0м;
- Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта;
- Вишепородични слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања
- Подземна грађевинска линија** може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру грађевинске парцеле/комплекса, уз услов да подземна етажа не угрожава суседне објекте, али не сме прелазити регулацију.
- Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије) предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

Уколико се гради на цео комплекс параметри за изградњу су следећи:

- Максимални индекс** заузетости: 50%;
- Максимални индекс** изграђености: 3,5;
- Највећа дозвољена спратност објеката** је до П+6+Пк (приземље, шест етажа и поткровље);
- Минимум уређених зелених површина** на парцели је 10%, остало саобраћајне површине и паркинг простори

Услови за изградњу других објеката на парцели

Изградња помоћних објеката на парцели се не предвиђа;

У у зони урбане обнове важе параметри

-Максимални индекс заузетости: 50%;

-Највећа дозвољена спратност објеката је до мах.П+4 или П+3+Пк (до пет надземних етажа)

-Минимум уређених зелених површина на парцели је 10%, остало саобраћајне површине и паркинг простори

-Услови за изградњу других објеката на парцели

Изградња помоћних објеката на парцели се не предвиђа; Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС и сл.).

Пристап грађевинској парцели: је са три стране, комплекс излази на новопланиране улице на западу и југу и на северу на ул. Пусторечка.

Паркирање: Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног објекта, обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то 1пм/1стан, тако да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се: испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или као отворена партерна паркиралишта уз могућност постављања транспарентних надстрешница.

Архитектонско обликовање

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета. Спољни изглед објеката, облик крова, материјали, боје и други елементи за централну градску зону утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта. Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзитета скривен атиком.

Ограђивање: вишепородични објекти се по правилу не ограђују.

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

Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду.

3.1.Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама).

3.1.1.Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

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

Облик и површина грађевинске парцеле: независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.

Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.

Грађевинска парцела може се формирати препарцелацијом и парцелацијом до утврђеног минимума на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле.

Исправка граница парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове формирања грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.

3.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све целине у обухвату Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила и посебна правила грађења**.

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објекат који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, целинама и подцелинама.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 **Планирана намена површина**.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, и пратеће садржаје у функцији становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким и просторним целинама.

Претежне намене површина

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 Планирана намена површина.

Врсте и намене објеката који се могу градити

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и други компатибилни објекти.

У оквиру грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, дозвољена је изградња других објеката, као пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели бр.4 **Компатибилне намене**.

Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена

До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Надземна грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објеката. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

Удаљеност од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50м
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00м
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50м.

Висина објекта

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

Релативна висина објекта

- Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- Кота пода приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота пода приземља нових објекта може бити 1,20м виша од нулте коте;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,
- конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) могу да пређу грађевинску линију, за индивидуалне, двојне и вишепородичне објекте и то:

- уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:
- на делу објекта према предњем дворишту 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50m) -0,60m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) -0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне парцеле 5,0m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице) за објекте у низу, уколико је грађевинска линија удаљена најмање 3m од регулационе, могу да пређу преко основне линије габарита објекта и то:

- препуст до 2,50m према предњем и задњем дворишту (сви објекти, без обзира на оријентацију);
- препуст до 1,5m, први и последњи објекат у низу, уколико је међусобно растојање основног габарита објекта од објекта на суседној парцели најмање 4m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m; Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Начин обезбеђивања приступа парцели

- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 m.

Паркирање и гаражирање

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката и врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр. 7. **Нормативи за паркирање по наменама.**

Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Одводњавање и нивелација

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско обликовање

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед вишепородичног објеката, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Ограђивање

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

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

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.

Парцеле за објекте од општег интереса по правилу се не ограђују.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, и сл.).

3.1.3.Правила грађења по наменским и функционалним целинама и подцелинама

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ВИШЕПОРОДИЧНИХ ОБЈЕКАТА

Правила грађења за вишепородичне објекте *су усмеравајућег карактера* и односе се на изградњу објеката на неизграђеним парцелама, урбане обнове у подцелина, где је прописана обавезна израда урбанистичког

пројекта а који су дати у поглављу **2.3.1. Локације за које је предвиђена израда урбанистичког пројекта**. За урбану обнову правила важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање.

Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородичних стамбених објеката на КП бр. 3657/2 КО Лесковац, урађен од стране Бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, Ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-262/25-02 од 02.06.2025. год., издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам)

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. Плански и законски основ

На захтев наручиоца „IMMO CONSTRUCTION” д.о.о., *Јужноморавских бригада*

бр. 156/6 Лесковац, израђује се предметни урбанистички пројекат за КП бр. 3657/2 КО Лесковац за изградњу два вишепородична стамбена објекта. Предметни урбанистички пројекат у свом обухвату има КП 3657/2 КО Лесковац површине 2084m² и предвиђа изградњу два вишепородична стамбена објекта и пратеће трансформаторске станице. Локација се налази у оквиру *Плана генералне регулације 12 у Лесковцу – „Васковонасеље“* (Службени гласник града Лесковца, бр. 26/15), у целини 2 (подцелина 2Са). Реализација ће се вршити у две фазе: у првој фази планира се изградња стамбеног објекта А1 и ТС, а у другој фази изградња стамбеног објекта А2. Обрађивач пројекта је Пројекти биро „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ Лесковац, а све на основу члана 60, 61. и 62. *Закона о планирању и изградњи* ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Плански основ за израду предметног урбанистичког пројекта представља *План генералне регулације 12 у Лесковцу – „Васково насеље“* (Службени гласник града Лесковца, бр. 26/15) и *Генерални урбанистички план Лесковца* (Службени гласник града Лесковца, бр. 35/22);.

Законски основ за израду урбанистичког пројекта представља *Закон о планирању и изградњи* ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и члан 73. и члан 74. *Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања* (Сл. гласник РС, бр. 32/2019), као и *Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* (Сл. гласник РС, бр. 22/2015).

1.2. Образложење повода за израду предметног УП-а

У јуну 2016. године Биро за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и

технички преглед објеката и консалтинг „Инкопројект инжењеринг“ из Лесковца израдио је Урбанистички пројекат (у даљем тексту: *потврђени УП*) за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације у обухвату ППР 12 у Лесковцу - блок 72 - целина 2 - подцелина 2Ца, а за који је Градска управа града Лесковца – Градска управа за урбанизми комунално-стамбене послове издала Потврду заведену под бројем 350-83/17-02 од 14.02.2017. године, да је исти у складу са важећом планском документацијом – Планом генералне регулације 12 у Лесковцу – „Васково насеље“ (Службени гласник града Лесковца, бр. 26/15). 7. Потврђени УП предвиђа реализацију планираних радова у пет фаза:

- I фаза:

- подфаза А1: стамбено-пословни објекат, спратност П+6, - реализована

- подфаза А2: вишепородични стамбени објекат С+П+6, - реализована

- подфаза А3: вишепородични стамбени објекат С+П+6; - у току је реализација

- **II фаза:**

- подфаза А1: вишепородични стамбени објекат, спратност П+6,

- подфаза А2: вишепородични стамбени објекат, спратност П+6;

- III фаза:

- подфаза А1: вишепородични стамбени објекат, спратност П+6,

- подфаза А2: вишепородични стамбени објекат, спратност П+6;

- IV фаза:

- изградња три двојна објекта на 6 индивидуалних парцела, сваки спратности П+1;

- V фаза:

- партерно уређење југоисточног дела обухвата.

Од дана потврђивања урбанистичког пројекта до данас (октобар 2023) прибављена је употребна дозвола за изведене објекте планиране **I фазом**, тј. подфазама А1 и А2(подфаза А1: употребна дозвола ROP-LES-3975-IUPH-11/2021, заводни број 351-20192/21/02 од 05.07.2021; подфаза А2: употребна дозвола ROP-LES-9921-IUP-20/2023, заводни број 351-16022/23-02, од 25.09.2023;), док је објекат I фазе - подфаза А3 у времеизраде предметног урбанистичког пројекта у изградњи (грађевинска дозвола: ROP-LES-9921-LOC-14/2022, заводни број 353-284/22-02 од 03.11.2022). Да би се наставило са разрадом техничке документације и изградњом објекта

предвиђених потврђеним УП-ом, за **II фазу** - подфаза А1-први објекат, у новембру 2022. године поднет је захтев за локацијске услове. Исти су издати 03.02.2023. године подбројем предмета 353-301/22-02 од стране надлежне градске управе. Саставни део локацијских услова су услови за пројектовање и прикључење које је издала Електродистрибуције Србије, број предмета 2540400-Д.10.02-544789-22 од 19.01.2023. године, којима је дефинисано да се ће се прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу вршити из новосаграђене ТС 10/04 kV на предметној +парцели на којој је и планирана градња вишепородичних стамбених објеката, односно на КП бр. 3657/2 КО Лесковац. Усвојеним урбанистичким пројектом 350-83/17-02 од 14.02.2017. године није предвиђена изградња ТС 10/04 kV на предметној парцели, те сеприступило изради урбанистичког пројекта за фазу 2 како би се предметна трафостаница уклопила у партерно решење без већих измена пројектованог решења које је већ усвојено УП-ом из 2017. године. Планирана ТС се уклапа у партерно решење без битнијих измена, а предложено решење је у складу са правилима грађења из планског документа. Саставни део локацијских услова су и услови за пројектовање и прикључење које је издало ЈКП „Топлана“ и који предвиђају постављање подстанице грејања у приземљу планираног објекта, а која није била предвиђена потврђеним УП-ом из 2017. године. У предметном УП-у се поступа у складу са издатим условима, односно: у приземљу објекта се планира подстаница грејања. Предложеним УП-ом се из разлога приличног протока времена од првоусвојеног Урбанистичког пројекта врше и одређене допуне, односно измене и то: пре свега препројектовање распореда стамбених јединица и броја стамбених јединица по етажи-повећава се број за једну стамбену јединицу по спрату, од 6 стамбених јединица на 7 по, затим врши се додавање дрвореда између паркинга и смањење броја паркинга према улици са западне стране-због сигурности и безбедности пешака и планираних станара, пројектовање техничке просторије за топлотну подстаницу у приземљу објекта (у складу са условима *JKП Топлана*), редефинисање типске основе етаже стамбене зграде са површином и бројем стамбених јединица и бројем остава, и проширење комуникација унутар самог објекта. Стамбене јединице се препројектују и пре свега се један велики стан у првом решењу који је имао преко 100 м² дели на 2 стана, услед потражње за мањим становима на предметној локацији. Предметни урбанистички пројекат за изградњу

објекта А1 и А2 спратности П+6+Т(са оставама станара у таванском простору) на КП бр. 3657/2 КО Лесковац ради се на основу ПГР-а 12 „Васково насеље“ у Лесковцу (Службени гласник града Лесковца, бр.26/15) и ГУП-а Лесковца (Службени гласник града Лесковца, бр.35/22), имајући у виду и потврђени УП од јуна 2016. године: потврђени УП се поштује у целисти, осим у делу који се односи на КП 3657/2 КО Лесковац, за коју се израђује предметни УП из горенаведених разлога.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметни урбанистички пројекат у свом обухвату има само КП 3657/2 КО

Лесковац површине 2084m².

Границе обухвата:

- на северу се граничи са КП 15264 (на којој су већ изграђени, или се граде, објекти I

фазе са подфазама А1, А2 и А3 *потврђеног УП-а*);- са КП бр. 3656, 3646/1 и 3672 на истоку (где су *потврђеним УП-ом* планиране III, IV и V фаза);

- на западу са КП 3658/11 (*Четврта улица*);

- на југу са КП 3658/2 (*Новопроектована улица ПГР 12*). Све наведене парцеле се

налазе у КО Лесковац.

На предметној локацији не постоје изграђени објекти.

5. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ИМПЛЕМЕНТИРАНИХ У

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

5.1. Планирана намена простора

Предмет разраде урбанистичког пројекта је простор који се налази у подцелини 2Ца на територији Плана генералне регулације -12 „Васково насеље“ у Лесковцу. Подцелина 2Ца заузима источни део целине 2, између подцелине 2а на западу и подцелине 2Цб на истоку, Ул. *Пусторечка* на северу и новопланираном саобраћајницом на југу, а у обухвату предметног УП-а налази се само КП 3657/2 КО Лесковац. На предметном простору, тј. у обухвату предметног УП-а, планирана је изградња комплекса колективног становања (два вишепородична објекта и једна трафостаница).

5.2. Регулација и нивелација

Диспозиција планирних објеката утврђена је урбанистичком регулацијом у оквиру Плана генералне регулације 12 (Службени гласник града Лесковца, бр. 26/15) и *Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења* („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015).

Грађевинска линија: Планирани вишепородични стамбени објекти постављају се паралелно са *Четвртом улицом*. Грађевинска линија приземља је са западне стране у односу на регулациону линију *Четврте улице* удаљена 6.93m (на северу) и 6.99 m (на југу). Са северне стране, удаљење објекта од границе суседне парцеле варира од 5.31 m до 4.00 m. На јужној страни објекат А1 налаже на планирани објекат А2, а објекат А2 је у односу на јужну границу парцеле (где се парцела граничи да *Новопроектованом улицом*) удаљен минимално 6.64m. У односу на границу са катастарским парцелама 3656, 3646/1 и 3672 КО Лесковац на истоку удаљење приземља предметних објеката варира од 1.71 m до 11.57m. Трафостаница се поставља уз северну границу предметне парцеле, тако да су испоштована минимална удаљења од 5m у односу на суседне објекте, а позиција

ТС у односу на границу парцеле оправдана је тиме што је власник суседне КП 15264 КОЛесковац је уједно и наручилац предметног УП-а - *Immo Construction*.

Позиција планираних објеката је у складу са графичким прилогом – планираним ситуационим решењем - који је саставни део овог УП-а и идејног решења. **Описана**

удаљења се могу прочитати са графичког прилога 4 – Партерно уређење.

Вертикална регулација, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисана је у складу са правилима датим у *Плану генералне регулације 12*. Спратност планираног објекта је П+6+Т (оставе станара у таванском простору), што је у складу са прописаним смерницама. Максимална висина објеката је 22.83m у делу слемена. Ову и остале висине је могуће прочитати из графичког прилога идејног решења *Пресек 1-1*, као и на графичким прилозима предметног УП-а на којима су представљене кровне равни објеката.

Нивелација - терен није раван, на терену постоје благи нагиби и денивелације. Средња кота терена износи 227.00m. Нивелационо решење условљено је новопроектованим котама планираних интерних саобраћајница, висинским котама терена на предметном простору, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступање од задатог нивелационог плана су могући након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих објеката у предметном комплексу.

5.3. Приступ локацији

Предметна локација има обезбеђен колски приступ са јавне саобраћајне површине (*Четврта улица*) посредно, преко КП 15264 (која је у склопу комплекса обрађеног кроз потврђени УП). Са поменуте КП 15264 КОЛесковац, која се налази северно у односу на предметну локацију, обезбеђене су две позиције приступа – један приступ води до гаражеу приземљу објекта А1, а други до паркинг места у партеру и до планиране ТС. Приступ осталим паркинг местима која су организована на предметној парцели остварује се из *Четврте улице*, као и из *Новопроектоване улице* на југу (изградња ове улице предвиђена је ППР-ом 12). Из *Новопроектоване улице* на југу оствариваће се и приступ гаражи у приземљу објекта А2.

Унутар предметне парцеле планиране су интерне пешачке стазе. Пешачки прилази су обезбеђени са јавних површина, као и са суседних парцела које заједно са предметном чине комплекс који је разрађен кроз потврђени УП и чија је изградња планирана у укупно 5 фаза.

5.4. Начин паркирања

Паркирање је решено на предметној грађевинској парцели: отворено (партерно) и затворено (гаражно). Потребан број паркинг места утврђен је на основу норматива прописаног ППР-ом 12: 1 паркинг место на 70m² корисне површине.

- објекат А1, кор. површина: 2177.26 m²

- објекат А2, кор. површина: 2177.26 m²

Укупно корисна површина: 4354.52 m² ⇒ потребно укупно 62.21 ПМ за потребе оба објекта. Обезбеђено је укупно 63ПМ, а од тога 4 паркинг места за особе са инвалидитетом (у дворишту). У партеру је организовано паркирање унутар дворишта (4пм) и уз регулационе

линије (17 пм), те је укупан број паркинг места у партеру 21. У приземљу објекта А1 и А2

планирано је по 21 паркинг место.

5.5. Начин евакуације отпада

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је у оквиру парцеле и предвиђен је на њеном северозападном углу. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1.10m³.

5.6. Ограђивање парцеле

Планирана грађевинска парцела се не ограђује.

5.7. Мере заштите од пожара

Објект не спада у категорију високих објеката према *Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара* (Сл. гласник РС бр.80/2015, 67/2017 и 103/2018) који дефинише високи објект као зграду „повећаног ризика од пожара са просторијама за боравак лица, чији се подови највишег спрата налазе најмање 30 m изнад коте терена на коју је могућ приступ ватрогасним возилима ради гашења и спашавања и са које је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестава или других специјалних возила намењених гашењу и спашавању са висина“.

Приликом пројектовања објеката и инсталација (електричних, громобранских, гасних) испоштовати *Закон о заштити од пожара* (Сл. гласник РС бр.111/09, 20/2015,87/2018 и 87/2018 – др. закони).

5.7.1. Приступни пут за ватрогасна возила

На основу *Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара*

("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95), приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или

посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта. Наведени приступ објектима је остварен са јужне стране из *Новопроектване улице* (чија је изградња предвиђена ППР-ом 12) и са западне стране из *Четврте улице*. Наведене улице представљају јавне саобраћајнице (постојеће или планиране) и поседују све карактеристике које задовољавају захтеве *Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара* ("Сл. лист СРЈ" бр. 8/95):

Планирани објекти не чине блок зграда, нити су виши од 30m (кота пода последње стамбене етажe) и нису класе ПЗ или више, те из наведених разлога није неопходно оставарити улаз у двориште ватрогасном возилу, већ се објекти штите од пожара спољашњим и унутрашњим хидрантима.

5.5. Начин евакуације отпада

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је у оквиру парцеле и предвиђен је на њеном северозападном углу. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1.10m³.

5.6. Ограђивање парцеле

Планирана грађевинска парцела се не ограђује.

5.7. Мере заштите од пожара

Објект не спада у категорију високих објеката према *Правилнику о техничким*

нормативима за заштиту високих објеката од пожара (Сл. гласник РС бр.80/2015, 67/2017 и 103/2018) који дефинише високи објекат као зграду „повећаног ризика од

пожара са просторијама за боравак лица, чији се подови највишег спрата налазе најмање 30 m изнад коте терена на коју је могућ приступ ватрогасним возилима ради гашења и спашавања и са које је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестава ил других специјалних возила намењених гашењу и спашавању са висина“.

Приликом пројектовања објеката и инсталација (електричних, громобранских, гасних) испоштовати *Закон о заштити од пожара* (Сл. гласник РС бр.111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др. закони).

5.7.1. Приступни пут за ватрогасна возила

На основу *Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара* ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95), приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта. Наведени приступ објектима је остварен са јужне стране из *Новопроектване улице* (чија је изградња предвиђена ПГР-ом 12) и са западне стране из *Четврте улице*. Наведене улице представљају јавне саобраћајнице (постојеће или планиране) и поседују све карактеристике које задовољавају захтеве *Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара* ("Сл. лист СРЈ" бр. 8/95):

Планирани објекти не чине блок зграда, нити су виши од 30m (кота пода последњестамбене етажне) и нису класе ПЗ или више, те из наведених разлога није неопходно оставарити улаз у двориште ватрогасном возилу, већ се објекти штите од пожара спољашњим и унутрашњим хидрантима.

5.7.2. Приступ гаражама

Свака од две планиране паркинг гараже је на основу *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005) члан 6, став 3 класификована као подземна гаража (налази се испод друге грађевинске целине), а на основу истог правилника члан 14, став 1, тачка 3 као мала гаража (корисна површина <400m²). Дакле, у питању су две мале подземне гараже. Сходно томе, испуњен је и захтев дефинисан у члану 16. *Правилника*, где се број потребних улаза, односно излаза из гараже одређује зависно од корисне површине гараже, и да мале гараже поседују један улаз, односно излаз, и рампу са једном возном траком. Такође је испоштован услов из члана 24. *Правилника* да дозвољено растојање од најудаљенијег места на коме се могу наћи корисници гараже до најближег излаза са сваког нивоа гараже за подземне гараже износи 50 m између излаза и 20 m у слепом делу просторије.

5.7.3. Ходници у стамбеном делу објекта

С обзиром да су ходници у стамбеном делу објекта дужине мање од 25 m (мерено до степеништа), није се указала потреба за преградама са вратима отпорним на продор ватре и дима (ЕС), а без критеријума изолативности.

5.7.4. Евакуација

Анализом ширине евакуационих пролаза и излаза добијен је оптимални модел који је примењен на датом објекту. Прорачуном се долази до сигурног времена које је потребно за безбедну евакуацију.

5.7.5. Средства за гашење

У свим деловима стамбеног објекта, као и у гаражи, биће постављен потребан број апарата за почетно гашење пожара. Објекат ће се штитити унутрашњом и спољашњом хидрантском мрежом која ће бити прикључена на

постојећу градску водоводну мрежу.Пројектом хидротехничких инсталација одредиће се потреба за постројењем за повишење притиска у инсталацији хидрантске мреже.

5.8. Правила приступачности којима се осигурава несметано кретање и приступ

особама са инвалидитетом, деци и старим особама

У поступку пројектовања, односно израде овог урбанистичког пројекта и идејног решења, примењена су правила и стандарди којима се прописују и дефинишу обавезне техничке мере и услови за планирање, пројектовање и изградњу објекта, а којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, све у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* („Сл.гласник РС“, бр.22/2015).

5.8.1. Улаз

Улаз у објекат налази се у нивоу са околним тротоаром. Ширина улаза, степеништа, ветробрана и простора испред лифта задовољава потребе за кретање особа са инвалидитетом.

5.8.2. Лифт

Савладавање етажних висинских разлика у објекту врши се лифтом, а димензије простора за кретање су у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* („Сл.гласник РС“, бр.22/2015).

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

(површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број

паркинг места, проценат зелених површина и други специфични услови)

Површина обухвата предметног Урбанистичког пројекта (КП 3657/2 КО Лесковац) је 2084 m².

Површине планираног стамбеног објекта А1

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА А1

БРГП надземно: 3456.90 m²

БРГП надземно са таваном (оставе станара): 3956.05 m²

Површина земљишта под објектом/заузетост 462.00 m²

Хоризонтална пројекција објекта 499.15 m²

БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА А1

Бруто површина приземља 462.00 m²

Бруто површина типског спрата (1 ÷ 6) 6×499.15 m²

Бруто површина тавана (оставе станара) 499.15 m²

НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА А1

Нето површина приземља 423.20 m²

Нето површина типског спрата (1 ÷ 6) 6×423.20 m²

Нето површина тавана (оставе станара), h>150cm 175.75 m²

Укупна НЕТО површина објекта: 2961.90 m²

Укупна НЕТО површина објекта са таваном: 3137.65 m²

КОРИСНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА А1

Нето површина гаражних места у приземљу 234.40 m²

Нето површина паркинг гараже у приземљу 389.05 m²

Корисна површина станова типског спрата (1 ÷ 6) 6 × 362.88 m²

Укупна корисна површина станова 2177.26 m²

Корисна површина остава у тавану, h>150cm 120.85 m²

Компаративни приказ урбанистичких параметара из *Плана генералне регулације 12* и параметара остварених предметним УП-ом. За обрачун је коришћена површина парцеле од 2084m². Приликом рачунања индекса заузетости коришћена је бруто површина хоризонталне

пројекције објеката. „Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима“, члан 2, тачка 13, *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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Параметри из плана Остварено урбанист. пројектом

Индекс заузетости макс. 50% 48.46 %

Индекс изграђености 3.5 3.32

Спратност објеката макс. П+6+Пк П+6+Т (оставе станара у тавану)

Проценат зеленила мин. 10.00% 20.40 %

Број паркинг места мин. 63 ПМ 63 ПМ

Према ГУП-у Лесковца минимални проценат зелених површина за ширу градску зону је 20%, те је и овај параметар у пројекту испоштован.

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Озелењавање - У оквиру предметне грађевинске парцеле предвиђа се и зеленило, махом у источном делу парцеле где се остварује пешачка и композициона веза са другим фазама потврђеног УП-а. Паркинг места која су предвиђена ван објеката као завршну обраду имају растер плоче, ради ефикаснијег дренажа парцеле и одвођења атмосферских вода. Све пешачке и колске комуникације у дворишту су поплочане бехатон плочама.

8. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови јавних предузећа, а у току прибављања локацијских услова и касније изградње дефинисаће се прецизнији услови прикључења објеката на инфраструктуру. Било која измена начина прикључења на инфраструктуру условљена издатим условима имаоца јавог овлашћења неће условљавати измену овог УП-а, осим услова и начина прикључења на саобраћајну инфраструктуру. Прикључци на комуналну инфраструктуру, чији опис следи, приказани су на графичком прилогу 7. *Инфраструктура, саобраћај и паркирање.*

8.1. Водовод

Прикључак на водоводну мрежу планира се на цевовод који пролази дуж *Четврте улице КМ Ø160*. На парцели се предвиђају прикључци са комбинованим водомерима за мерење санитарне и унутрашње противпожарне воде, за сваки објекат посебно. За мерење потрошње воде из спољашње хидрантске мреже предвиђа се један комбиновани водомер који се смешта у један од два предвиђена водомерна склоништа, са низдвајањем везе на јавној површини и уградњом вентила испред регулационе линије, при чему потрошња воде из спољне хидрантске мреже подједнако пада на терет станара из оба објекта. Водомерна шахта за смештај комбинованог водомера објекта А1, и друга водомерна шахта за смештај два комбинована водомера - један за објекат А2 и други за заједничку спољашњу хидрантску мрежу објеката А1 и А2 - предвиђају се на предметној парцели, уз *Четврту улицу*. Прикључак ће се наћи на максимално 1.5m мерено од регулационе линије, на месту које је приступачно за читавање водомера. На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. биће предвиђени ормарићи за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошене воде за сваки стан посебно, у свему према дефинисани хидрауличким прорачуном. Удаљеност места прикључка од цевовода је у оба случаја ≈4.50m. Прикључке пројектовати у складу са условима *ЈКП «Водовод» Лесковац, број 76/2023-6126/1 од 18.08.2023. године.*

8.2. Канализација

За потребе израде урбанистичког пројекта предвиђен је прикључак на сваки од два објекта предвиђа се по један посебан прикључак. Ревизионе шахте предвидети на 1-1.5m од регулационе линије, за сваки објекат посебно. Удаљеност места прикључка од цевовода је у оба случаја ≈6.00m. Прикључке пројектовати у складу са условима *ЈКП «Водовод» Лесковац, број 76/2023-6126/1 од 18.08.2023. године.*

8.3. Електроенергетски прикључак

Тренутно не постоје услови за прикључење, јер на предметном простору не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета. Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу ТС 10/0.4kV „Дубочица 9“ на КП 3657 КО Лесковац предвиђену ППР-ом 12 у Лесковцу, која треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Д;
2. развод стредњег напона са 4 хелије, и то: две трафо и две водне (2Т+2В);
3. енергетски трансформатор 10/0,42kV, снаге 630 kV;
4. НН разводни блок са 16 НН извода који се састоји од 2 НН блока са 8 извода међусобно спојена спојним пољем;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Прикључње нове ТС 10/0,42kV „Дубочица 9“ извести пресецањем постојећег 10 kV кабловског вода типа и пресека IPO-13A 3×150 mm² на релацији ТС 10/0,4 kV „Дубочица 7“ – ТС 10/0,4 kV „Раде Жунић 2“. Од места пресецања до нове ТС 10/0,4 kV „Дубочица 9“ положити два 10 kV кабловска вода типа и пресека ХНЕ 49А 3×(1×150 mm²) опремљеним прелазним кабловским спојницама и завршницама. Укупна дужина приводног вода од нове ТС до ДКПК ормара на фасади објекта А1 износи ≈30m, а до ДКПК ормара на фасади објекта А2

≈45m. Прикључак пројектовати у складу са условима *Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција"* д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција" Лесковац, број 2540400-Д.10.02-314678-23, од 11.08.2023. године.

8.4. Телекомуникације

Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација Изградња телекомуникационих инсталација унутар објекта је обавеза Инвеститора. Телеком Србија предлаже прикључење на своју оптичку мрежу изграђену у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа). Пренос сигнала до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката. За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је у објекту изградити ТК инсталације за оптичкекаблове, на начин који је описан у условима број Д211314539/2-2023 од 03.08.2023. године, а који су саставни део овог урбанистичког пројекта.

Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Тачке у односу на које се може планирати прикључење на ТК мрежу Телекома Србија су две оптичке спојнице на стубу ознака „N 2.20d15“ односно „N 2.20d9“. Обзиром да се оне налазе насупротној (западној) страни улице „Четврте“ у односу на обухват, биће потребно да се на одговарајући начин (нпр. постављањем стуба) омогући прелазак оптичког кабла са стуба преко улице на обухват а одатле подземно (ров 0,4x0,8м) до ОДО-а једног или другог објекта. У поменути ров се полажу две ТК цеви ПЕØ40 које треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида. Најјефтиније је да се ови радови изводе током изградње објеката, стога апелујемо на Инвеститора да се правовремено обрати Телекому Србија због договора и сарадње; - Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску

канализацију коју ће изградити инвеститор;

- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће

извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежуТелекома.

8.5. Грејање објекта

Грејање објекта се предвиђа на градски топловод. У приземљу објеката формира се просторија за смештај компактне топлотне подстанице. У складу са прибављеним условима ЈКП „Топлана“ Лесковац, *Лесковачког одреда бр. 4*, број услова 4259 од02.08.2023. године, за израду топловода предвидети челичне предизоловане цеви положене бесканално у земљаном рову са запорном арматуром (предизоловани вентил на прикључном топловоду, и то за сваки објекат), а прикључни топловод водити трасом како је дато на графичком прилогу. DN прикључног топловода благовремено дефинисатипројектном документацијом.

Нето површина објеката која ће се грејати:

- објекат А1: ~ **2025 m²**,

- објекат А2: ~ **2025 m²**

Удаљења појединачних прикључака од постојећих инсталационих водова

Електроенергетске инсталације

од места повезивања на 10kV вод на јавној површини до границе обухвата 10.70 m

од границе обухвата до нове ТС у обухвату 27.10 m

од нове ТС у обухвату до прикључења објекта А1 28.70 m

од нове ТС у обухвату до прикључења објекта А2 43.90 m

Водовод

од уличног вода до шахте за прикључење објекта А1 4.20 m

од уличног вода до шахте за прикључење објекта А2 4.60 m

Канализација

од уличног вода до шахте за прикључење објекта A1 5.70 m

од уличног вода до шахте за прикључење објекта A2 6.00 m

Топлана

од прикључка који је већ запланиран претходном пројектном документацијом до топлотне подстанице у објекту A1 52.20 m

од прикључка који је већ запланиран претходном пројектном документацијом до топлотне подстанице у објекту A2 77.10 m

Телекомуникације

од постојећег места прикључка N2.20d15 до планираног стуба на парцели – надземно 20.00 m

од планираног стуба на парцели до ОДО ормана у објекту A1 - подземно 31.70 m.

9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на којем се планира градња је у благом нагибу, али задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта. Доминантни ветрови су из правца севера.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Новопланирани објекти према својим капацитетима и намени нису сврстани у објекте за које се, према *Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр.114/2008)*, може захтевати израда студије о процени утицаја објеката на животну средину. Приликом пројектовања нових објеката неопходно је усклађивање са *Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)* ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 MCS скале (*Mercalli-Cancani-Sieberg*). Планирани објекат је, у складу са наменом, потребно пројектовати на начин на који му се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са *Законом о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС”, бр. 25/2013 и 40/2021 - др. закон)* и *Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, бр. 61/2011)*. На објекту ће бити примењене технологије које ће омогућити заштиту животне средине, и предузете све мере којима ће се смањити или спречити штетан утицај на животну средину. Препорука је да се у даљој разради техничке документације усвоје таква

решења која ће у потпуности задовољити све потребене критеријуме у погледу заштите животне средине.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У непосредном окружењу планираних објеката нема заштићених, нити планираних за заштиту, непокретних културних и природних добара. Сходно томе нема посебних мера које треба предузети. Уколико се приликом изградње наиђе на таква добра, потребно је обуставити радове и обавестити надлежну институцију.

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Површина планиране грађевинске парцеле коју чини **КП 3657/2 КО Лесковац** износи **2084 m²**.

Спратност планираног објекта A1: **П+6+Т**(са оставама станара у таванском простору);

Бруто површина хоризонталне пројекције планираног објекта A1: Пбруто = **499.15 m²**;

БРГП планираног објекта (надземно) A2 = **3456.90 m²**;

Спратност планираног објекта A2: **П+6+Т**(са оставама станара у таванском простору);

Бруто површина хоризонталне пројекције планираног објекта A2: Пбруто = **497.15 m²**;

БРГП планираног објекта (надземно) A2 = **3445.80 m²**;

Спратност планиране ТС: **П**;

Бруто површина хоризонталне пројекције ТС: Пбруто = **11.05 m²**;

БРГП планиране ТС = **11.05 m2**;

Максимална спратност на парцели: **П+6+Т**(са оставама станара у таванском простору);

Индекс заузетости парцеле = **48.36%** (макс. прописан ПГР-ом: 50 %);

Индекс изграђености парцеле: **3.32** (макс. прописан ПГР-ом: 3.5);

Укупан број обезбеђених паркинг места: **63** (мин. прописан ПГР-ом: 63).

12.1. Обликовање објекта

Архитектура и обликовање објекта прате контекст који је установљен у потврђеном УП-у, односно надовезују се на већ изграђене вишепородичне стамбене објекте нсуседној парцели. Задржавају се висине слемена и венаца утврђених кроз претходну разраду локације. Стамбени објекти се ослањају један на други дуж својих краћих страна, а од ободних саобраћајница су удаљена таква да омогућавају паркирање и несметану пешачку комуникацију. Усклађивање са амбијентом обезбедиће се употребом архитектонских елемената и нијанси фасаде који су већ присутни у непосредној близини предметне локације.

12.2. Програмске и функционалне карактеристике

Прва фаза предвиђа изградњу вишепородичног стамбеног објекта А1, спратности П+6+Т са оставама станара у таванском простору, габарита према графичкој документацији. Објекат се гради у северном делу грађевинске парцеле која одговара катастарској парцели бр. 3657/2 КО Лесковац. У приземљу планираног објекта које је у нивоу околног терена предвиђен је гаражни простор капацитета 21 ПМ и улазна зона у стамбени део објекта. Шест типских етажа намењено је становању, са становима различите структуре. У таванском простору се формирају оставе станара. Укупан број стамбених јединица у објекту је 42, а ово је и број планираних станарских остава у тавану. У првој етапи биће изграђена и планирана ТС спратности П, габарита према приложеној графичкој документацији.

Друга етапа предвиђа изградњу вишепородичног стамбеног објекта А2, исте спратности и габарита према графичкој документацији, али овог пута у јужном делу предметне грађевинске парцеле. У приземљу објекта које је у нивоу околног терена предвиђен је гаражни простор капацитета 21 ПМ и улазна зона у стамбени део објекта. Објекат је замишљен као огледало објекта А1, односно: шест типских етажа намењено је становању са становима исте структуре и површине као у А1, и са оставама станара у таванском простору и паркирањем у приземљу. Укупан број стамбених јединица у објекту је 42, а ово је и број планираних станарских остава у тавану. Укупан број стамбених јединица у комплексу је 84. Планирана светла висина типских етажа и приземља је 260cm, а спратна висина 290cm.

12.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундирања и избору конструктивног

система

Просторна стабилност објекта биће постигнута формирањем скелетног система састављен од АБ стубова, зидова и греда чији ће пресек бити прецизно дефинисан статичким прорачуном при изради пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење. Око степеништа и лифтова формира се АБ језгро. Као међуспратна

конструкција планира се полумонтажна таваница типа „ферт“. Фундирање објекта севрши на аб контра плочи, димензија према статичком прорачуну. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима и одводи у зелене површине у дворишту.

12.4. Опис предвиђених материјала

12.4.1. Унутрашња обрада

Зидови

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање и малтерисање, сем у купатилу и кухињи. У купатилу, као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице димензија и дезена поизбору инвеститора, односно станара. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини 85 cm од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона.

Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија. За усвојене подне облоге (паркет, керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге. Завршна обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима идејног решења.

Плафони

Планирана плафонска конструкција у подруму, заједничким просторијама и стамбеним просторијама је приљубљеног типа. Ови плафони се након малтерисања.

12.4.2. Спољашња обрада

Зидови

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Фасада се израђује у „демит“ систему, са дебелином термоизолационог слоја у складу са елаборатом енергетске ефикасности. Предлог завршне обраде фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта, односно користиће се исти тонови који постоје навећ завршеним вишепородичним стамбеним објектима на суседној парцели. По целом обиму објекта, а у ширини слоја стиропора уграђује се »Z« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења наугловима зграде и на угловима код улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »L« профила 30/30 mm. Прилази и стазе око објекта изводиће се од бехатон плоча преко одговарајућих слојева. Олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорске банке су од поцинкованог лима $d=0.55\text{mm}$.

Изолација

Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод контра плоче предвиђена је хидроизолација – у складу са графичким прилозима. Објекти су обезбеђени од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем нагиб 10° , са завршном обрадом у виду фалцованог лима. Између објеката А1 и А2 се формирала дилатација која ће бити попуњена термоизолационим материјалом.

Столарија

Спољашња и унутрашња столарија објекта је планирана ПВЦ са термо прекидом двослојним стаклом са карактеристикама које ће бити утврђене кроз израду елабората енергетске ефикасности.

12.5. Фазност изградње

Градња објекта обухваћених предметним УП-ом планира се у **две фазе**, и то:

- I фаза: стамбени објекат А1 (спратности П+6+Т) и ТС (спратности П);
- II фаза: стамбени објекат А2 (спратности П+6+Т).

13. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Предметна локација се налази на подручју које је опремљено следећом комуналном инфраструктуром:

Дуж *Четврте улице* пролази водоводна цев $\varnothing 160$ на коју се може извршити прикључак. Прикључак на канализациону мрежу се може извршити на цевовод $\varnothing 600$ у истој улици. Инсталације водовода и канализације

имају довољан пречник за потребе планираног објекта.

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

Из *Улице Дубочица* одваја се грана топловода која напаја објекте предвиђене I фазом потврђеног УП-а. Услови ЈКП „Топлана“ Лесковац предвиђају коришћење овог вода за грејање објеката предвиђених предметним УП-ом.

За потребе планираног објекта неопходна је изградња нове ТС, у складу са условима које издаје *Оператер дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд*. Начин прикључења предметног објекта описан је у одељку *6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ*.

X. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту **1.66**

Након изградње свих објеката -3.32

XI. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту **23.95%**.

Након изградње свих објеката - 48.38%

XII. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

П+6+Г (станарске оставе у тавану) (приземље, шест спратова и таван).

XIII. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту вишепородични стамбени објекат.

XIV. ТИП ОБЈЕКТА: Двојни објекат.

XV. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / БРОЈ СТАНОВА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 42 станова.

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

XVII. БРУТО ПОВРШИНА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

БРГП стамбени објекат А1 -3456.90 m²

БРУТО изграђена стамбени објекат А1 -3956.05 m²

НЕТО површина стамбени објекат А1 -2949.00 m²

НЕТО површина са таванском етажом стамбени објекат А1 -3124.75 m²

БРУТО површина приземља А1 -462.00 m²

БРУТО површина типског спрата А1 -499.15 m²

БРУТО површина тавана А1 -499.15 m²

нето површина станова А1 $6 \times 371.95 = 2231.70 \text{ m}^2$

корисна површина станова А1 $6 \times 360.80 = 2164.80 \text{ m}^2$

нето површина гараже А1 -389.05 m²

нето паркинг места у гаражи: А1 -234.40 m²

нето површина тавана (h>150cm): А1- 175.75 m²

**површина земљишта под објектом/ заузетост -хоризонт. пројекција:
објекат А1- 499.15m²**

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

XIX. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

XX. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

- XXI. **ВИСИНСКЕ КОТЕ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.
- XXII. **КРОВ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.
- XXIII. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.):** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.
- XXIV. **АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ / ФАСАДА, БОЈА, ОТВОРИ, МАТЕРИЈАЛ И ДР.:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.
- XXV. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** Решити у оквиру предметних парцела, без усмеравања према суседним парцелама.
- XXVI. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима.
- XXVII. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу- урбанистичком пројекту 20,40%.

растер плоче са учешћем отвора 65% $\Rightarrow$ **додатних 5.85%.**

- XVIII. **НАЧИН ЕВАКУАЦИЈЕ ОТПАДА СА ПАРЦЕЛЕ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.
- XXIX. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према идејном решењу – урбанистичком пројекту, изградња објекта планирана је у фазно. У првој етапи планира се изградња објекта А1 и изградња трафостанице, а у другој етапи изградња објекта А2.

Идејним решењем обрађује се само објекат А1, док ће се за трафостаницу тражити засебна дозвола.

- XXX. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални.
- XXXI. **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.
- XXXII. **ПРИЛАЗ ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.
- XXXIII. **ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту укупно 42 паркинг места, од тога 21 гаражна места и 21 паркинг места ван објеката за оба објекта.
- 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.

- XXXV. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ: ///**
- XXVI. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.**
- XXVII. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ПРЕМА ОДРЕДБАМА ПРАВИЛНИКА О УРЕЂИВАЊУ, УПРАВЉАЊУ, ОДЛАГАЊУ И ДЕПОНОВАЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ОТПАДА У ТОКУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 81/2024), ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПЛАН УПРАВЉАЊА ГРАЂЕВИНСКИМ ОТПАДОМ И РЕШЕЊЕ О САГЛАСНОСТИ НА ПЛАН, КОЈЕ ЈЕ ПРИБАВЉЕНО У СКЛАДУ СА ПОДЗАКОНСКИМ ПРОПИСОМ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ ОД ГРАЂЕЊА И РУШЕЊА;**
- XVIII. **УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Технички услови, знак 83/2025 од 17.07.2025.год., бр. обј. процедуре РОП-ЛЕС-18974;
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2561200-Д.10.02-296398-25 од 22.07.2025. год.

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

ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У СКЛАДУ СА ПОДНЕТИМ ЗАХТЕВОМ.

ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ИЗМЕЂУ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ У СВОЈСТВУ ИНВЕСТИТОРА И ПОДНОСИОЦА ЗАХТЕВА У СВОЈСТВУ ФИНАНСИЈЕРА, ПРЕТХОДНИ ЈЕ УСЛОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.

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

- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА: Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-314100/2-2025 од 22.07.2025.год., број из ЛКРМ:31;
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Обавештење број 3550/25 од 17.07.2025. год којим се остаје при претходно издатим условима за пројектовање и прикључење бр. 3421/23 од 21.08.2023. год издати за потребе израде урбанистичког пројекта потврђеног од стране Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам под бројем 350-262/250-02 од 02.06.2025. године.;
- ЈКП ТОПЛАНА ЛЕСКОВАЦ: Услови за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, број предмета ROP-LES-18974-LOC-1/2025;
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Обавештење 07.18. бр. 217-5663/25 од 22.07.2025. год.

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.

XXIX. 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).
- 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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

XL. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Идејно решење од јула 2025. год. (0. Главна свеска, бр. 0 - 02/07/2025;1. Пројекат архитектуре, бр. 1 - 02/07/2025 и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране Бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, Ул. Бранислава Нушића бр. 3/5.

-Одговорно лице пројектанта: Љубић Жарко;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: **Љубић Жарко**, маст. инж. арх., бр. лиценце **300 K945 12**.

XLI. 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.

XLII. НАПОМЕНЕ:

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 ПРИЛОЖИТИ:

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

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

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

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

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

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

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

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.

72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

XLIII. 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 дина. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 23-058-05766.

XLIV. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тарифни бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16, "Сл. гл. РС", бр. 15/18-одлука УС и 17/18-испр. одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$3\,456.90\text{ m}^2 \times 100\text{ дина./m}^2 = \underline{\underline{345.690,00\text{ дина.}}}$$

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-18974-LOCH-2/2025.

Обрађивач

Радмила Горуновић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.