



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-20212-LOC-1/2025

Заводни бр.: 353-232/25-02

Датум: 11.12.2025.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву Стојана Павловића из Орашца бб, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника „Drafting еко“ ДОО Лесковац, ул. Бабичког одреда бр. 21, Лесковац и одговорног лица наведеног предузећа Миленка Миленковића, 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, 62/2023 и 91/2025), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословних објеката - јужни део блока 34, подцелина "16Ц1 и 16Ц2" на КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/5, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац (Потврда бр. 350-157/20-02 од 08.06.2020.год., издата од стране Одељења за урбанизам Града Лесковца), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (објекат IV)

на КП бр. 5844/23, 5844/20, 5844/18, 5844/15, 5845/3 и 5846/2 КО Лесковац,

град Лесковац, спратности По+П+6

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје бр. 02/02/2024;
- Списак парцела које су предмет захтева;

- Уговор о заједничком припремању и опремању неизграђеног грађевинског земљишта бр. 1323/21-III-12 од 28.06.2021 године;
- Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2561200-Д.10.02-162807/3-25 од 12.06.2025, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац;
- Идејно решење од фебруара 2025. год. (**0. Главна свеска**, бр. 0-04/02/2025; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 1-04/02/2025 и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране „Drafting еко“ ДОО Лесковац, ул. Бабичког одреда бр. 21, Лесковац.

-Одговорно лице пројектанта: Миленко Миленковић;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Миленко Миленковић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 L017 12;

- Катастарско-топографски план у склопу Главне свеске, урађен од стране геодетског бироа „Раденко премер“ Лесковац и у .dwg формату;

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

-Орган је надлежан за поступање по захтеву..... ДА;

-Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане одатке.....ДА;

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

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

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-14328/2025 од 17.07.2025 године, издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Уверење о подацима последњег стања у бази података катастрва водова, бр. 956-308-17929/2025 од 16.07.2025.године, издато од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар инфраструктуре Врање, у .pdf формату.

IV. БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА, КАТАСТАРСКА ОПШТИНА ОБЈЕКТА, ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ

ПАРЦЕЛЕ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА (ОСИМ АКО СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ИЗДАЈУ ЗА ЛИНИЈСКЕ ОБЈЕКТЕ И АНТЕНСКЕ СТУБОВЕ:

Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, односно преко Сервисне магистрале органа, прибављен је податак о површини предметних катастарских парцела:

- КП бр. 5844/23 КО Лесковац: 8m²;
- КП бр. 5844/20 КО Лесковац: 73m²;
- КП бр. 5844/18 КО Лесковац: 38m²;
- КП бр. 5844/15 КО Лесковац: 215m²;
- КП бр. 5845/3 КО Лесковац: 677m²;
- КП бр. 5846/2 КО Лесковац: 187m².

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Испуњен услов према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

VI. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: Сходно члану 53а, став 2. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), **ОБАВЕЗА ЈЕ ИНВЕСТИТОРА ДА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗВРШИ СПАЈАЊЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА.**

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

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

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

У сажетом техничком опису у склопу Главне свеске, наведено је следеће:

Постојећи објекти на грађевинској парцели

У служби за катастар Лесковац евидентирани су објекти: на кп. бр. 5845/3 КО Лесковац на КТП-у је означен бројем 1 површине 421 m² и објекат означен бројем 2 са површином од 42m² на кп. бр. 5846/2 КО Лесковац евидентиран је део објекта

означен бројем 1 са површином од 31 m². Сви објекти се уклањају укупне површине 494m².

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА НАВЕДЕНИХ ОБЈЕКТА.

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

- **Назив:** Стамбене зграде са три или више станова
- **Објашњење:** Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или привремени боравак
- **Додатни критеријум:** Преко 2.000 m² или П+4+Пк (ПС)
- **Класификациони број:** 112222
- **Категорија:** В
- **Учешће у укупној површини објекта:** 83,04 %.

-
- **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 пијаци, сервисне станице за моторна возила итд.
 - **Додатни критеријум:** Преко 400m² или П+1
 - **Класификациони број:** 123002
 - **Категорија:** В
 - **Учешће у укупној површини објекта:** 16,96 %.

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

- **Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) и**
- **Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословних објеката - јужни део блока 34, подцелина "16Ц1 и 16Ц2" на КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/5, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац (Потврда бр. 350-157/20-02 од 08.06.2020.год., издата од стране Одељења за урбанизам Града Лесковца).**

XI. 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 локације за изградњу стамбено-пословних објеката - јужни део блока 34, подцелина "16Ц1 и 16Ц2" на КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/5, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац (Потврда бр. 350-157/20-02 од 08.06.2020.год., издата од стране Одељења за урбанизам Града Лесковца)

1. УВОД

На захтев наручиоца „ГНГ-Градња“ ДОО Лесковац, ул. 28.марта бб Лесковац, Павловић Стојана, Орашац бб Лесковац, израђен је урбанистички пројекат за КП бр. 5844/10, 5843, 5844/4, 5842 и 5844/3 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/5, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац, односно за за простор који се налази у централном делу грађевинског подручја ГУП-а, у оквиру јужног дела блока 34, подцелина „16с1 и 16с2“, у обухвату Плана генералне регулације 1. На наведеној локацији, односно грађевинским парцелама насталим препарцелацијом, планирана је изградња вишепородичних стамбено пословних објекта. Обрађивач пројекта је Миленко Миленковић ПР, пројектовање и извођење радова у грађевинарству „DRAFT.ING.M LESKOVAC“, на основу члана 60, 61. и 62. 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, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/2020).

1. Плански и законски основ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представљају Измене и допуне плана генералне регулације 1 у Лесковцу - „ужи градски центар“, од 29. новембра 2019. године, у чијем је саставу и Елаборат измене и допуне плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу, („Сл. гласник града Лесковца“ 33/19).

*Одлуком о доношењу измене и допуне плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу ван снаге је стављен раније донети урбанистички план, односно План генералне регулације 1, „ужи градски центар“ у Лесковцу („Службени гласник“ града Лесковца бр. 11/14).

Законски основ за израду Урбанистичког пројекта представља Закон о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/20), и члан 73. и 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС, бр. 73/2019), као и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/2015).

2. ОБУХВАТ, ГРАНИЦА И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметне катастарске парцеле су у обухвату Плана генералне регулације 1 у

Лесковцу – „ужи градски центар“ јужни део блока 34, подцелина „16с1 и 16 с2“.

Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта су: КП бр.

5844/10, 5843, 5844/4, 5842 и 5844/3 и делови КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/5, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац.

Укупне површине катастарских парцела 10269 м².

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта је 4561,58 м² (45,6158а) .

Након одвајања површине предвиђене за јавну намену, проширење регулације Улице 28.Март и формирања регулације нове саобраћајнице, формираће се четири грађевинске парцеле: П1 површине 1122,53 м², П2 површине 1779,80 м², П3 површине 1197,47 м² и П4 површине 461,78 м².

Границу обухвата Урбанистичког пројекта представљају:

- регулациона линија Ул. 28.Март (кп. бр. 14294/1 КО Лесковац) са западне стране

(југозападне стране);

- регулациона линија Ул. Марка Краљевића (део кп. бр. 5806 КО Лесковац) са источне стране;

- међна линија са суседним парцелама бр. 5838, 5844/6, 5839 и 5841 КО Лесковац са северне стране;
- регулациона линија новоформиране саобраћајнице-колског прилаза (део међне линије између кп. бр. 5806 и кп. бр. 5845/1 КО Лесковац) са јужне стране (југоисточне стране);
- и планирана међна линија између парцелацијом планираних парцела настале од дела кп.бр. 5845/1 и 5846 и преосталог дела кп.бр. 5845/1 и 5846 КО Лесковац који нису у обухвату будуће грађевинске парцеле.

Границе планираних грађевинских парцела:

Грађевинска парцела 1 (П1) формира се од делова катастарских парцела кп.бр. 5844/1 и 5844/6 КО Лесковац са следећим планираним границама:

- са западне стране регулациона линија улице 28.Март;
- са северне стране међна линија са парцелом кп.бр. 5838 КО Лесковац;
- са источне стране међна линија са парцелама кп.бр. 5837, 5844/5 КО Лесковац;
- са јужне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице.

Укупна површина планиране **грађевинске парцеле 1 (П1)** (коју чини делови кп.бр. 5844/1 и 5844/6 КО Лесковац) износи **1122,53 м²**;

Грађевинска парцела 2 (П2) формира се од катастарских парцела кп.бр. 5844/2 и 5844/10 КО Лесковац и делова катастарских парцела кп.бр. 5844/5, 5844/3, 5844/4, 5843, 5842 и 5806 КО Лесковац са следећим планираним границама:

- са западне стране линија са парцелом кп.бр. 5844/1 КО Лесковац;
- са северне стране међна линија са парцелама кп.бр. 5837 и 5839 КО Лесковац;
- са источне стране регулациона линија улице Краљевића Марка;
- са јужне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице.

Укупна површина планиране **грађевинске парцеле 2 (П2)** (коју чине катастарске парцеле кп.бр. 5844/2 и 5844/10 КО Лесковац и делови катастарских парцела кп.бр. 5844/5, 5844/3, 5844/4, 5843, 5842 и 5806 КО) износи **1779,80 м²**;

Грађевинска парцела 3 (П3) формира се од делова катастарских парцела кп.бр. 5845/1, 5846, 5845/1, 5844/9, 5844/7, 5844/5 и 5844/8 КО Лесковац са следећим планираним границама:

- са западне стране регулациона линија улице 28.Март;
- са северне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице;
- са источне стране међна линија са деловима парцелама кп.бр. 5845/1, 5846 КО Лесковац;
- са јужне стране регулациона линија улице 28.Март.

Укупна површина планиране **грађевинске парцеле 3 (П3)** (коју чини део кп.бр. 5845/1, 5846, 5845/1, 5844/9, 5844/7, 5844/5 и 5844/8 КО Лесковац) износи **1197,47 м²**.

Грађевинска парцела 4 (П4) формира се од делова катастарских парцела кп.бр. 5844/1, 5844/5, 5844/3, 5844/4, 5844/4, 5845/1, 5843, 5842 и 5806 КО Лесковац са следећим планираним границама:

- са западне стране регулациона линија улице 28. Март;
- са северне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице;
- са источне стране међна линија са делом парцелама кп.бр. 5806 КО Лесковац, регулациона линија улице Краљевића Марка;
- са јужне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице;

Укупна површина планиране **грађевинске парцеле 4 (П4)** (коју чини део кп.бр. 5844/1, 5844/5, 5844/3, 5844/4, 5844/4, 5845/1, 5843, 5842 и 5806 КО Лесковац) износи **461,78 м²**.

Напомена: Укупна површина новоформираних парцела биће коришћена приликом срачунавања индекса заузетости, индекса изграђености, као и удела зелених површина, пешачких стаза, саобраћајница у односу на укупну површину парцеле (исказано у процентима). Новоформиране парцеле представљају грађевинске парцеле која се урбанистички уређују овим пројектом.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада планираних грађевинских парцела и стварања услова за развој и организацију предметног подручја и стварање нових урбаних вредности.

Конкретизација предмета урбанистичког пројекта.

У складу са циљем урбанистичког пројекта, условима датим Планом генералне регулације 1 у Лесковцу планирана је изградња комплекса стамбено-пословних објекта спратности По+П+6 и Су+По+ВП+6 односно урбана обнова дела блока где је било заступљено неусловно породично становање и други неадекватни садржаји.

Позиција објекта 1 (фаза 1 изградње) спратности По+П+6 је у западном делу комплекса на новоформираној грађевинској парцели П1. Правац пружања објекта је паралелно са ул. 28. Марта.

Позиција објекта 2 и 3 (фаза 2 и 3 изградње) спратности По+Су+ВП+6 је у западном делу комплекса на новоформираној грађевинској парцели П2. Правац пружања објекта је паралелно са ул. 28. Марта.

Позиција објекта 4 (фаза 4 изградње) спратности По+П+6 је у западном делу комплекса на новоформираној грађевинској парцели П3. Правац пружања објекта је паралелно са ул. 28. Марта.

Скраћени приказ и оцена постојећег стања

Простор у обухвату урбанистичког пројекта по ППР-у 1, налази се у централном делу грађевинског подручја ГУП-а, у оквиру јужног дела блока 34, урбанистичка целина 16, подцелина 16с1 и 16с2.

Предметне катастарске парцеле су неправилног облика. На предметном простору постоје изграђене физичке структуре. У великом проценту објекти су слабог бонитета у виду надстрешница и објеката монтажног типа, спратности П и пар објеката П+Пк. Терен је у благом паду ка западу.

3. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ-1 У ЈУЖНОМ ДЕЛУ БЛОКА 34, ПОДЦЕЛИНА „16с1 и 16с2“

Урбанистичка целина 16 - јужни део блока 34 - се налази између осовина ул. Страхињића Бана, ул. 28. марта, ул. Булевар Ослобођења, и осовине железничке пруге Београд-Скопље и подељена је на карактеристичне подцелине. Овај простор предвиђен је за разраду урбанистичким пројектом или урбанистичким пројектима у складу са условима из Плана за намену вишепородично становање са пословањем.

Карактеристичне подцелине:

16с - вишепородично становање са пословањем

16е - пословање

16z -јавне блоковске површине/просторно пејзажни објекти у функцији заштите од саобраћаја.

Подцелина 16с1 и 16с2 - ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

Подцелине 16с1 и 16с2 - вишепородично становање са пословањем. Простор који заузимају ове подцелине налази се у делу целине јужно од новопланиране улице, а ограничен је Ул. 28. марта са западне стране, улицом Марка Краљевића са источне стране и јавном површином са јужне стране. Планирани стамбени прилаз дели простор на напред наведене подцелине. Површина подцелине 16с1 је око 4800.00 m², а подцелина 16с2 око 3500.00 m². Објекти који се налазе у овим подцелинама постојеће намене су породично становање или пословање, у подцелини 16с2 производни објекат. У великом проценту објекти су слабог бонитета у виду надстрешница и објеката монтажног типа, спратности П (једна надземна етажа), и пар објеката П+Пк (приземље и поткровље). Објекти се задржавају до привођења простора намени и дозвољена је њихова санација и текуће одржавање. За овај простор прописана је израда урбанистичких пројеката.

Не планирају се јавне блоковске површине. Нове грађевинске парцеле објеката формирају се на начин да се објекат постави на предложену регулацију према улици 28.март.

Општа правила грађења - преузето из *Измене и допуне плана генералне регулације I - ужи градски центар у Лесковцу*

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Правила парцелације	Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или

	делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупца на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.
ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	
Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
Грађевинска линија	То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије.
ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	

Класа и намена објеката чија је изградња забрањена	-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину; -забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл. -на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.
Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1. у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2. у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3. као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4. као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5. као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и постојећих објеката на парцели. -Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

	Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1. кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2. кота приземља може бити виша од нулте коте највише % спратне висине од нулте коте, 3. за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл). који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката

	инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).
Грађевински елементи објекта	Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 1. излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2. излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3. транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.
Отворене спољне степенице	Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажe, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

1. стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и
 2. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности. Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс. За све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње (по хоризонтали и вертикали) морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.
Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Општа правила грађења за вишепородично становање - преузето из *Измене и допуне плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковицу*

Општи услови за вишепородично становање - ПРЕТЕЖНА НАМЕНА вишепородично становање	
Минимална површина парцела за вишепородично становање	-за постојеће изграђене вишепородичне објекте задржава се парцела под објектом -грађевинска парцела за нову изградњу објекта вишепородичног становања је..... 600,0m²
Минимална ширина фронта парцеле:	-за слободностојеће стамбене објекте..... 16,00m -за објекте у прекинутом низу..... 12,00m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	• У складу са графичким прилогом; • Најмање растојање објекта од суседне парцеле износи 2.50 m; • Међусобна удаљеност објекта износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00 m; уколико се објекат на суседној парцели налази на међи растојање од међе је 5.00 m.
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине- постојећих улица; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	60%
Спратност и висина објекта	- пет до седам надземних етажа (По+П+4 до По+П+6) у зависности од величине парцеле Максимална кота венца за спратност По+П+4 - 16.5 m; максимална кота слемена 18,00 m Максимална кота венца за спратност По+П+5 - 19,5 m; максимална кота слемена 21,00 m Максимална кота венца за спратност По+П+6 - 22,5 m максимална кота слемена 24,00 m
Однос површине парцеле и спратности објекта	За грађевинске парцеле површине од 600,0m² - спратност По+П+4 За грађевинске парцеле површине од 1000.0m² и више - спратност По+П+6
Ограде	- По правилу грађевинске парцеле вишепородичног становања се не ограђују. У случају директног контакта са парцелама намене породичног становања парцела се према ободној намени ограђује према условима

за породично становање.

Правила уређења карактеристичних целина

Урбанистичка целина 16 - Део Блока 34 јужни део - П= 5,00 ha

Граница: налази се између осовина, ул.Страхињића Бана, ул.28. марта, ул. Булеvara Ослобођења, и осовине железничке пруге Београд- Скопље.

Намена: пословање, вишепородично становање са пословањем.

Урбанистичка целина 16 - јужни део блока 34, подцелина „16с1 и 16 с2“.

Овај простор предвиђен је за разраду урбанистичким пројектом или урбанистичким пројектима у складу са условима из Плана за намену вишепородично становање са пословањем.

**Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса, са смерницама за њихову израду - преузето из Измене и допуне плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу*

УП 27 урбанистички пројекат за подцелину -16 с1 Блок 34

Површина обухвата: минимална једнака минималној површини грађевинске парцеле предвиђене за вишепородично становање 600,00m², максимално једнака површини целог грађевинског блока, односно целини 16 с1.

Претежна намена: - вишепородично становање и пословање.

Компатибилне намене: према табели основних и компатибилних намена.

Катастарске парцеле и делови који су у обухвату простора за Урбанистичког пројекта/ пројектима: КП бр. 5838, 5844/6, 5844/10, 5884/2, 5844/3, 5837, 5839, 5843, 5840, 5844/1, 5842 КО Лесковац.

Правила уређења и грађења: према смерницама из поглавља 4.2. Посебна правила грађења по целинама Целина 16, подцелина 16 с1 - вишепородично становање и пословање.

УП 28 - Урбанистички пројекат за подцелину - 16 с2

Површина обухвата: минимална једнака минималној површини грађевинске парцеле предвиђене за вишепородично становање 600,00m² максимално једнака површини целог грађевинског блока, односно целини 16 с2.

Претежна намена: - вишепородично становање и пословање.

Компатибилне намене: према табели основних и компатибилних намена.

Катастарске парцеле и делови који су у обухвату простора за Урбанистичког

пројекта/пројектима: КП бр. 5844/8, 5844/7, 5844/5, 5845, 5846, 5848, 5849/1, 5849/2,

5847, КО Лесковац.

Правила уређења и грађења: према смерницама из поглавља 4.2. Посебна правила грађења по целинама Целина 16, подцелина 16 с2 - вишепородично становање и пословање.

Подцелине 16с1 и 16с2 - вишепородично становање са пословањем. Простор који заузимају ове подцелине налази се у делу целине јужно од новопланиране улице, а ограничен је Ул. 28. марта са западне стране, улицом Марка Краљевића са источне стране и јавном површином са јужне стране. Планирани стамбени прилаз дели простор на напред наведене подцелине. Површина подцелине 16с1 је око 4800.00 m², а подцелине 16с2 око 3500.00 m². Објекти који се налазе у овим подцелинама постојеће намене су породично становање или пословање, у подцелини 16с2 производни објекат. У великом проценту објекти су слабог бонитета у виду надстрешница и објеката монтажног типа, спратности П (једна надземна етажа), и пар објеката П+Пк (приземље и поткровље). Објекти се задржавају до привођења простора намени и дозвољена је њихова санација и текуће одржавање. За овај простор прописана је израда урбанистичких пројеката.

Не планирају се јавне блоковске површине. Нове грађевинске парцеле објеката формирају се на начин да се објекат постави на предложену регулацију према улици 28.Март.

Врста и намена објеката који се могу градити: Планирана намена је вишепородично становање са пословањем.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: Објекти који угрожавају претежну намену становање.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Грађевинска парцела формира се израдом Пројекта парцелације/препарцелације у складу са регулационим решењем и уз поштовање параметара за формирање парцела за вишепородично становање са пословањем.

- најмања површина парцеле 600 m² ;
- грађевинска парцела мора имати правилан облик, квадрата или правоугаоника са приближним односом страница 1:1, 1:2, 1:3; може имати облик трапеза, али да задовољи све остале параметре.
- препоручује се израда Урбанистичког пројекта за цео обухват подцелине; уколико се Урбанистички пројекат израђује за део подцелине, обавезно се приказује ситуационо решење за целу подцелину, односно шира ситуација. Однос формиране грађевинске парцеле у односу на остали део целине/подцелине мора бити такав да се не могу оставити катастарске парцеле које немају услов да самостално или са остатком катастарских парцела формирају грађевинску парцелу.

Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле

- грађевинска линија према графичком прилогу
- према регулацији улице 28. марта и Краљевића Марка и у унутрашњости блока, према стамбеном прилазу, дозвољено је да еркерни испусти могу да пређу преко грађевинске линије;
- Најмање растојање објекта од границе суседне парцеле може износити 2,5m а међусобно удаљење објеката мин. 5,0m. Уколико се објекат на суседној парцели налази на међи удаљеност новопланираног објекта од међе је мин.5,0m уз услов да на наспрамним фасадама вишепородних објеката нема отвора стамбених просторија, уколико је њихова међусобна удаљеност мања од Н/2.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- Индекс заузетости: максимално 60%;

Приступ на парцелу и паркирање

- Приступ на парцеле обезбедити са јавне површине, планиране стамбене улице унутар блока јужно од поцелине, са улице планиране северно од подцелине и са улице Краљевића Марка. Директан приступ из улице 28. Марта (државни пут ПА реда) није дозвољен.
- Стамбени прилаз треба бити минимално 5,0м ширине са "Т" окретницом. Грађевинска линија у подцелини 16с1 треба да буде удаљена 3,0м од регулационе а у целини 16 с2 остаје на удаљености од 5,0м од регулационе линије.

Омогућити прикључак на потребне инфраструктурне системе из улице 28. марта уз услове јавног предузећа ЈП Путеви Србије."

- Паркирање обезбедити према прописима у складу са конкретном наменом, према табели 18 . - Нормативи за паркирање по наменама (објектима).

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

- Највећа дозвољена спратност је По+П+6 (подрум, приземље и шест спратова/седам надземних етажа);
- Спратност објекта условљена је величином парцеле: парцеле од 600 m² - спратност По+П+4 парцеле од 600 - 1000 m²- спратност По+П+5 парцеле од 1000 m² и веће - спратност По+П+6
Максимална кота венца за спратност По+П+4 - 16,5 m; максимална кота слемена 18,00
Максимална кота венца за спратност По+П+5 - 19,5 m; максимална кота слемена 21,00
Максимална кота венца за спратност По+П+6 - 22,5 m максимална кота слемена 24,00 m.

Ограђивање: Парцеле вишепородичног становања по правилу се не ограђују; грађевинске парцеле различитих власника могу се међусобно ограђивати живом зеленом оградом; изузетно се могу оградити према постојећој намени породично становање транспарентном оградом до потпуне реализације планиране намене.

Планира се: Не задржава се постојеће породично становање и пословање ка ободним саобраћајницама. Планира се изградња нових објекта уз улицу 28. марта и новопроектирани стамбени прилаз на потезу између постојећих саобраћајница Краљевића Марка и 28. марта. Уз улицу 28. марта у приземним етажама смештени су пословни садржаји. Оваква функционална организација доприноси формирању амбијента који одговара намени простора и атрактивности локације, а исти ће подићи вредност простора који је предмет обраде урбанистичког пројекта. Поред физичких структура у формирању просторно-функционалних целина, важну улогу треба да имају и отворени простори. Обликовањем простора потребно је постићи пријатан визуелни ефекат, а истовремено омогућити безбедно обављање уобичајених активности грађана.

Унутрашње двориште уређује се као заједнички простор за коришћење станара објекта, у циљу обезбеђења допунских садржаја становања (приступне саобраћајнице, паркинг простори, зелене површине, површине за одмор и дружење, и др). Комбинацијом слободних површина са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење, рампе и сл.), постићи ће пријатан амбијент и могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

4. УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКА РЕШЕЊА ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА

Образложење урбанистичко-архитектонског решења

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

1. Намена простора

У оквиру подцелине „16с1 и 16с2“, према *Изменама и допунама ППР-а 1*, предвиђена је изградња вишепородичних стамбено-пословних објекта, спратности По+П+6, на новоформираним грађевинским парцелама. Намена простора: становање са пословањем

Као обавеза из плана вишег реда преузимају се услови, смернице и решења из Генералног урбанистичког плана Лесковца од 2010. до 2020.године (Сл. гл. града Лесковца бр.04/13): *"Циљ је да се унапреди стандард коришћења простора центра града, решавањем проблема паркирања, стварањем нових зелених површина, побољшањем услова становања и пословања.*

У складу са смерницама из ГУП-а Лесковца дефинисан је циљ урбанистичког пројекта. Циљ предложеног решења је изградња стамбених објекта у западном делу обухвата према улици 28. марта и дуж планиране унутар блоковске саобраћајнице - стамбеног прилаза. Поред овога тежи се обезбђивању вишег квалитета живота кроз имплементирање садржаја попут зелених површина, урбаног мобилијара и сл.

2. Регулација и нивелација

Простор обухвата урбанистичког пројекта састоји се из катастарске парцеле КП бр 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/5, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лескова. Укупна површина катастарских парцела је 10269,00 м². Укупна површина новоформираних грађевинских парцела је 4561,58 м². Паланирано је формирање четири грађевинских парцела следећих површина: грађевинске парцеле 1 (П1) површине 1122,53 м², грађевинска парцела 2 (П2) површине 1779,80 м², грађевинска парцела 3 (П3) површине 1197,47 м² и грађевинска парцела 4 (П4) површине 461,78 м².

Хоризонталана регулациона линија грађевинских парцела је на граници парцеле према јавним саобраћајницама - са западне стране Ул.28. марта, са источне стране Ул. Марка Краљевића, са јужне стране новоформирана саобраћајница - стамбени прилаз.

Са северне стране граничи се са парцелама кп.бр. 5837 и 5839 КО Лесковац и са источне стране је међна линија са деловима парцелама кп.бр. 5845/1, 5846 и 5806 КО Лесковац.

Планирана регулација према новоформираним грађевинским парцелама:

Грађевинска парцела 1 (П1) формира се од делова катастарских парцела кп.бр. 5844/1 и 5844/6 КО Лесковац са следећим планираним границама: са западне стране регулациона линија улице 28. март, са северне стране међна линија са парцелом кп.бр. 5838 КО Лесковац, са источне стране међна линија са парцелама кп.бр. 5837, 5844/5 КО Лесковац и са јужне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице.

Грађевинска парцела 2 (П2) са западне стране линија са парцелом кп.бр. 5844/1 КО Лесковац, са северне стране међна линија са парцелама кп.бр. 5837 и 5839 КО Лесковац, са источне стране регулациона линија улице Краљевића Марка и са јужне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице.

Грађевинска парцела 3 (П3) формира се од делова катастарских парцела кп.бр. 5845/1, 5846, 5845/1, 5844/9, 5844/7, 5844/5 и 5844/8 КО Лесковац са следећим планираним границама: са западне стране регулациона линија улице 28. март, са северне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице, са источне стране међна линија са деловима парцелама кп.бр. 5845/1, 5846 КО Лесковац и са јужне стране регулациона линија улице 28.Март.

Грађевинска парцела 4 (П4) формира се од делова катастарских парцела кп.бр. 5844/1, 5844/5, 5844/3, 5844/4, 5844/4, 5845/1, 5843, 5842 и 5806 КО Лесковац са следећим планираним границама: са западне стране регулациона линија улице 28. март, са северне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице, са источне стране међна линија са делом парцелама кп.бр. 5806 КО Лесковац, регулациона линија улице Краљевића Марка и са јужне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице.

Диспозиција планирног објекта и Грађевинска линије утврђене су урбанистичком регулацијом у оквиру *Измене и допуне ППР-је 1*, Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015).

Планирани објекат 1 се позиционира на грађевинској парцели П1 са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела и постојећих објеката:

- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом ул. 28.Марта са западне стране;
- Мин. 2,50 м са источне стране међне линије са парцелама кп.бр. 5837, 5844/5 КО Лесковац;
- 3,75 м у односу на новоформирану саобраћајницу-стамбени прилаз, са јужне стране;
- 5,00 м у односу на северне стране међне линије са парцелом кп.бр. 5838 КО Лесковац.

Планирани објекат 2 се позиционира на грађевинској парцели П2 са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела:

- Мин. 21,70 м грађевинска линија са западне стране, међна линија са парцелом кп.бр. 5844/1 КО Лесковац (објекат се наслања на објекат бр.3);
- Мин. 9,55 м са северне стране међна линија са парцелама кп.бр. 5837 и 5839 КО Лесковац
- 5,00 м са источне стране регулациона линија улице Краљевића Марка
- Мин. 3,00 м и са јужне стране регулационе линије новоформиране саобраћајнице.

Планирани објекат 3 се позиционира на грађевинској парцели П2 са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела:

- Мин. 0,90 м грађевинска линија са западне стране, међна линија са парцелом кп.бр. 5844/1 КО Лесковац;
- Мин. 9,55 м са северне стране међна линија са парцелама кп.бр. 5837 и 5839 КО Лесковац
- Мин. 39,00 м са источне стране, регулациона линија улице Краљевића Марка (објекат се наслања на објекат бр. 2);
- Мин. 3,00 м и са јужне стране регулационе линије новоформиране саобраћајнице.

Планирани објекат 4 се позиционира на грађевинској парцели П3 са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела:

- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом ул. 28. марта са западне стране;
- 5,00м од регулационе линије са северне стране;
- Мин. 1,00 м са источне стране, са источне стране од новоформиране међне линије са деловима парцелама кп.бр. 5845/1 КО Лесковац;
- Мин. 1,00 м и са јужне стране од новоформиране међне линије са деловима парцелама кп.бр. 5846 КО Лесковац.

Вертикална регулација, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисана је у складу са правилима датим у *Изменама и допунама ППР-а 1*.

Спратност планираних објекта који по грађевинским парцелама:

- на грађевинској парцели П1 објекат 1. је спратности По+П+6;

- на грађевинској парцели П2 објекат 2. и објекат 3. су спратности По+Су+ВП+6 и

- на грађевинској парцели П3 објекат 4. је спратности По+П+6.

Позиција планираних објекта на новоформираним грађевинским парцелама у складу је са планираним ситуационим решењем које је саставни део овог УП-а и идејног решења.

Нивелација - терен је раван, без изразитих нагиба. Нивелационо решење условљено је новопроектованим котама планираних јавних и 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 предложеног нивелационог плана је могуће након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих планираних објеката на предметном комплексу. Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

Интерне пешачке и колске комуникације на парцелама - У оквиру комплекса за потребе колског и пешачког саобраћаја, приступа паркинг гаражи и паркиралиштима планиране су интерне саобраћајнице минималне ширине 5.00м, предвиђене за двосмерни саобраћај. За фазу 1 објекта један до реализације фаза 2 и 3 планира се ширина саобраћајнице односно рампе 3,5м. Ово је приказано на графичким прилозима. Просторни положај интерних саобраћајница дефинисан је теменим тачкама и дат је на графичком прилогу саобраћајно решење. Пешачке стазе око објекта и прилази паркиралиштима и зеленим површинама су са макс. падом од 1.5% са прилагођеном нивелацијом пешачке стазе на местима укрштања са колским саобраћајницама, 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 („Службени гласник РС” број 22/2015).

Озелењавање - У оквиру предметних (новоформианих) грађевинских парцела предвиђа се и зеленило. У унутрашњости парцеле планирана је зона за дружење станара: простор са клупицама пропраћен другим мобилијаром, ниским и средњим зеленилом. Додатно озелењавање парцеле планирано је применом растер плоча "transkop" у оквиру паркинг простора у партеру. На паркиралиштима у партеру и оријентисаним ка новоформираној улици и ул. Марка Краљевића предвиђена је садња средњег лишћарског дрвећа тако да се на свака 4 паркинг места посади једно стабло.

3. Приступ локацији

Предметна локација има обезбеђен директан приступ са јавних саобраћајних површина (постојећих и планираних).

Пешачки прилаз парцелама П1 и П3 обезбеђен је директно са улице 28. марта, а парцели П2 са новопланиране саобраћајнице која посредно обезбеђује приступ улици 28.марта и постојеће саобраћајнице Краљевића Марка.

Колски прилази парцелама П1 и П3 планирани су из новоформиране саобраћајнице, прилаз на парцелу П2 са новоформиране саобраћајнице и ул. Краљевића Марка у свему према графичким прилозима Урбанистичког пројекта.

У првој фази изградње на парцели П1 формира се улазна рампа ширине 3,5м. Са реализацијом фазе 2 и 3 / Објекти 2 и 3, врши се проширење овог прилаза на 5,5м.

4. Начин паркирања

Паркирање је решено комбинацијом затвореног и отвореног паркирања.

Затворено паркирање се планира у оквиру планираних објекта вишепородичног становања. Паркирање постоји у подземним паркинг гаражама свих објеката и у сутерену планираних објеката бр.2 и бр.3. Затворено паркирање се планира у оквиру предметног објекта вишепородичног

становања. У делу подземних гаража на објектима бр.1 и бр.2 користе се паркинг системи у циљу обезбеђивања одговарајућег броја паркинг места.

Отворено паркирање на парцели се уређује уз постојеће и новопроектване саобраћајнице и у дворишту грађевинских парцела.

Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним према *Изменама и допунама ППР-а 1*, а усвојен важећи норматив за паркирање у складу са са наменом објекта, према следећој табели:

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Вишепородично	70m ²	1
	Породично	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа	70m ²	1
	Трговина на мало	100m ²	1
	Угоститељски објекат	8 столица	1
	Хотелијерска установа	10 кревета	1
	Позориште, биоскоп	30 гледалац	1
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10
	Спортски објекти	40 гледалаца	1

За потребе планираних вишепородичних стамбеног објекта потребан број паркинг места одређен је на следећи начин:

Парцела П1. - Објекат бр. 1. - Вишепородични објекат са пословањем

Укупна површина стамбеног дела: 3181.34 м^2

Портебан број паркинг места: $3181.34 \text{ м}^2 / 70 \sim 45 \text{ ПМ}$

Укупна површина пословног дела: 634.32 м^2

Портебан број паркинг места: $634.32 \text{ м}^2 / 100 \sim 6 \text{ ПМ}$

Укупно потребно: 51 ПМ

Парцела П2. - Објекат бр.2. - Вишепородични објекат

Укупна површина стамбеног дела: 2972.93 м^2

Портебан број паркинг места: $2972.93 \text{ м}^2 / 70 \sim 42 \text{ ПМ}$

Укупно потребно: 42 ПМ

Парцела П2. - Објекат бр.3. - Вишепородични објекат са пословањем

Укупна површина стамбеног дела: 1756.76 м^2

Портебан број паркинг места: $1756.76 \text{ м}^2 / 70 \sim 25 \text{ ПМ}$

Укупна површина пословног дела: 270.58 м^2

Портебан број паркинг места: $270.58 \text{ м}^2 / 100 \sim 3 \text{ ПМ}$

Укупно потребно: 28 ПМ

Укупно потребно на парцели П2: 70 ПМ

Укупно обезбеђено на парцели П2: 87 ПМ

Парцела П3. - Објекат бр.4. - Вишепородични објекат са пословањем

Укупна површина стамбеног дела: 3424.32 м^2

Портебан број паркинг места: $1756.76 \text{ м}^2 / 70 \sim 49 \text{ ПМ}$

Укупна површина пословног дела: 703.84 м^2

Портебан број паркинг места: $703.84 \text{ м}^2 / 100 \sim 7 \text{ ПМ}$

Укупно потребно: 56 ПМ

Укупно обезбеђено: 58 ПМ

ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПРЕДМЕТНИ КОМПЛЕКС: 177ПМ

ОБЕЗБЕЂЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПРЕДМЕТНИ КОМПЛЕКС: 196ПМ

Укупан број паркинг места (196) задовољава прописан број паркинг места за потребе стамбено пословног комплекса.

Потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом према захтевима дефинисаним *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деци и старим особама („Сл. лист Републике Србије“, бр. 22/2015)* је 5% од укупног броја паркинг места, односно за објекат 1 - 3ПМ, за Објекат 2 - 2 ПМ, за Објекат 3 - 1ПМ и објекат 4 - 3ПМ за особе са инвалидитетом. Овај захтев је испуњен.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина обухвата предметног Урбанистичког пројекта је 4561,58 м², што одговара положају и површини новоформираних грађевинских парцела П1, П2, П3 и П4.

Приказ површина

Бр. КП	Укупна површина парцеле (м)	Површина дела парцеле које нису обухваћене ГП (м ²)	Површина дела парцеле које су обухваћене УП (м ²)
<i>грађевинска парцела 1 (П1)</i>			
5844/1	1362	/	/
5844/6	76	/	/
Укупно	1438	315,47	1122,53
<i>грађевинска парцела 2 (П2)</i>			
5842	802	/	/
5843	595	/	/
5844/2	103	/	/
5844/3	137	/	/
5844/4	82	/	/
5844/5	404	/	/
5844/10	94	/	/
5806	4664	/	/

Укупно	6881	5101,20	1779,80
<i>грађевинска парцела 3 (П3)</i>			
5844/1	1362	/	/
5844/5	404	/	/
5844/7	54	/	/
5844/8	180	/	/
5844/9	21	/	/
5845/1	1337	/	/
5846	452	/	/
Укупно	3810	2612,53	1197,47
<i>грађевинска парцела 4 (П4)</i>			
5842	802	/	/
5843	595	/	/
5844/1	1362	/	/
5844/3	137	/	/
5844/4	82	/	/
5844/5	404	/	/
5806	4664	/	/

5845/1	1337	/	/
Укупно	9383	8921,22	461,78

Површина планираних грађевинских парцела

Ознака	Површине грађевинских парцела (m²)
грађевинска парцела 1 (П1)	1122,53
грађевинска парцела 2 (П2)	1779,80
грађевинска парцела 3 (П3)	1197,47
грађевинска парцела 4 (П4)	461,78
Укупно	4561,58

Површине планираних стамбено пословних објеката

ПАРЦЕЛА 1 -ОБЈЕКАТ БРОЈ 1

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	
укупна БРГП надземно:	5785,75 м ²
Површина земљишта под објектом/заузетост	Приземље: 611,42 м ²
Хоризонтална пројекција објекта	Типска етажа: 672,31 м ²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина подрума	882,53 м ²
Бруто површина приземља	611,42 м ²
Бруто површина галерије	611,42 м ²
Бруто површина типског спрата (1-5)	5 x 672,31 м ²
Бруто површина шестог спрата	672,31 м ²
Бруто површина терасе	529,05 м ²
укупна БРГП објекта са сутереном/ подрумом:	6668,28 м ²

НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Нето површина подрума	828,88 м ²
Нето површина приземља	537,67 м ²
Нето површина галерије	179,07 м ²
Нето површина типског спрата (4-5)	5 x 578,88 м ²
Нето површина шестог спрата	579,16 м ²
Нето површина терасе	438,22 м ²
Укупна нето п. са подрумом	5457,40 м²

ПАРЦЕЛА 2 -ОБЈЕКАТ БРОЈ 2

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	
укупна БРГП надземно:	4397,52 м ²
Површина земљишта под објектом/заузетост	Приземље: 550,41 м ²
Хоризонтална пројекција објекта	Типска етажа: 583,96 м ²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина подрума	653,12 м ²

Бруто површина сутерена	521,62 м ²
Бруто површина приземља	550,41 м ²
Бруто површина типског спрата (1-5)	5 x 583,96 м ²
Бруто површина шестог спрата	583,96 м ²
Бруто површина терасе/остава	343,35 м ²

укупна БРГП објекта са сутереном/ подрумом:	5572,26 м ²
НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Нето површина подрума	614,19 м ²
Бруто површина сутерена	521,62 м ²
Нето површина приземља	477,04 м ²
Нето површина типског спрата	5 x 505,14 м ²
Нето површина шестог спрата	505,13 м ²
Нето површина терасе/остава	295,92 м ²
Укупна нето п. са подрумом и сутереном	4880,12 м ²

ПАРЦЕЛА 2 -ОБЈЕКАТ БРОЈ 3

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	
укупна БРГП надземно:	2651.23 м ²
Површина земљишта под објектом/заузетост	Приземље: 330.53 м ²

Хоризонтална пројекција објекта	Типска етажа: 352.18 м²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина подрума	302.45 м ²
Бруто површина сутерена	275.85 м ²
Бруто површина приземља	330.53 м ²
Бруто површина типског спрата (1-5)	5 x 351.98 м ²
Бруто површина шестог спрата	351.98 м ²
Бруто површина терасе/остава	208.82 м ²
укупна БРГП објекта са сутереном/ подрумом:	3229.53 м²
НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Нето површина подрума	282.36 м ²
Нето површина сутерена	249,48 м ²
Нето површина приземља	249.48 м ²
Нето површина типског спрата (1-5)	5 x 306.25 м ²
Нето површина шестог спрата	308.95 м ²

Нето површина терасе/остава	178.42 м ²
Укупна нето п. са подрумом и сутереном	2829.41 м ²

ПАРЦЕЛА 3 -ОБЈЕКАТ БРОЈ 4

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

укупна БРГП надземно:	6056,68 м ²
Површина земљишта под објектом/заузетост	Приземље: 673,40 м ²

Хоризонтална пројекција објекта	Типска етажа: 703,84 м²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина подрума	834,06 м ²
Бруто површина приземља	673,40 м ²
Бруто површина галерије	673,40 м ²
Бруто површина типског спрата (1-5)	5 x 707,00 м ²
Бруто површина шестог спрата	707,00 м ²
Бруто површина терасе	467,88 м ²
укупна БРГП објекта са сутереном/ подрумом:	6890,74 м²
НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Нето површина подрума	784,74 м ²
Нето површина приземља	601,92 м ²

Нето површина типског спрата (1-3)	3 x 614,01 м ²
Нето површина типског спрата (4-5)	2 x 614,80 м ²
Нето површина шестог спрата	609,79 м ²
Нето површина терасе	399,91 м ²
Укупна нето п. са подрумом	5656,70 м²

Корисне површине планираних стамбено пословних објеката

КОРИСНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА				
СВИ ОБЈЕКТИ Планирано стање	Спратност	Број јединица	Нето површина (м²)	Корисна површина (м²)
Објекат бр.1.	По+П+6			
Стамбени простор		53	3279,73	3181,338
Пословни простор		4	653,94	634,3218
Објекат бр.2.	Су+П+ВП+6			
Стамбени простор		54	3064,88	2972,934
Објекат бр.3.	Су+П+ВП+6			
Стамбени простор		29	1811,09	1756,757
Пословни простор		1	278,95	270,5815

Објекат бр.4.	По+П+6			
Стамбени простор	55	3530,23	3424,32	
Пословни простор	5	725,61	703,84	

Компаративни приказ урбанистичких параметара из Измена и допуна ПГР-а 1 и параметара остварених УП-ом. За обрачун је коришћена површина парцеле према предлогу препарцелације.

Приликом рачунања индекса заузетости коришћена је бруто површина пројекције објекта - етажне типског спрата.

„Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима“, члан 2., тач.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 и 37/2019 - др. закон и 9/2020).

Грађевинска парцела 1 (П1)

	Параметри из плана	Планирани параметри
Индекс заузетости	60%	59.89 %
Индекс изграђености	није дефинисано	5,15
Макс. спратност објеката	По+П+6	По+П+6
Мин. проценат зеленила	није дефинисано	13.12%
Макс. висина објекта	Кота венца 22,5 м Кота слемена 24,00 м	Кота венца 22,5 м /
Број паркинг места	51	51

Грађевинска парцела 2 (П2)

	Параметри из плана	Планирани параметри

Индекс заузетости	60%	52.59 %
Индекс изграђености	није дефинисано	3,96
Макс. спратност објеката	По+П+6	Су +По+ВП+6
Мин. проценат зеленила	није дефинисано	11.07%
Макс. висина објекта	Кота венца 22,5 м Кота слемена 24,00 м	Кота венца 22,5 м Кота слемена 24,00 м
Број паркинг места	70	87

Грађевинска парцела 3 (П1)

	Параметри из плана	Планирани параметри
Индекс заузетости	60%	59.04 %
Индекс изграђености	није дефинисано	5,08
Макс. спратност објеката	По+П+6	По+П+6
Мин. проценат зеленила	није дефинисано	11,92 %
Макс. висина објекта	Кота венца 22,5 м Кота слемена 24,00 м	Кота венца 22,5 м /
Број паркинг места	56	58

Грађевинска парцела 4 (П4)

****Јавна површина новоопланирана саобраћајница-стамбени прилаз***

6. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИНВЕСТИТОР:

„ГНГ-Градња“ ДОО Лесковац

Ул. 28.марта бб, Лесковац

Павловић Слободан

Орашац бб Лесковац

ВРСТА ОБЈЕКТА:

Вишепородични стамбено пословни објекти

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/5, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац.

1. . ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Урбанистички параметри:

Полазни планирани параметри:

Грађевинска парцела 1. Објекат 1. - Стамбено пословни објекат

Површина КП бр. 5844/1 и 5844/6 износи 1438 м².

Површина грађевинске парцеле - износи 1122,53 м².

Спратност новопланираног објекта: По+П+6

Укупна површина под објектом - Пбрuto приземља =611.42 м².

Укупна површина пројекције горњих етажа Пбрuto =672.31 м². (узета етажа са највећом бруто површином)

Укупна БРГП (надземно) је 5785.75 м²

Укупна БРГП (са подрумом) је 6668.28 м²

Индекс заузетости парцеле = 59.89 %

Индекс изграђености парцеле: 5,15

Укупан број паркинг места је 51.

Планирани објекат 1 се позиционира са следећим удаљењима регулације и граница суседних парцела и постојећих објеката: Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом ул. 28.Марта са западне (југозападне) стране; Мин. 5,0 м са источне стране међне линије са парцелама кп.бр. 5837, 5844/5 КО Лесковац; 3,75 м у односу на новоформирану саобраћајницу-стамбени прилаз, са јужне стране; 2,5 м у односу на северне стране међне линије са парцелом кп.бр. 5838 КО Лесковац.

Грађевинска парцела 2. - Стамбени објекат

Површина 5844/2, 5844/10, 5842, 5843, 5844/3, 5844/4, 5844/5 и 5806 КО Лесковац износи 6881 м^2 .

Површина грађевинске парцеле - износи 1779.80 м^2 .

Спратност новопланираних објекта: Су+По+ВП+6

Индекс заузетости парцеле = 52,59 %

Индекс изграђености парцеле: 3,96

Укупан број паркинг места је 87.

Објекат 2.

Укупна површина под објектом - Пбруто приземља = 550.41 м^2 .

Укупна површина пројекције горњих етажа Пбруто = 583.96 м^2 . (узета етажа са највећом

бруто површином)

Укупна БРГП (надземно) је 4397.52 м^2 .

Укупна БРГП (са подрумом) је 5572.26 м^2

Планирани објекат 2 се позиционира са следећим удаљењима регулације и граница суседних парцела и постојећих објеката: Мин. 21,70 м грађевинска линија са западне стране, међна линија са парцелом кп.бр. 5844/1 КО Лесковац (објекат се наслања на објекат бр3); Мин. 9,55 м са северне стране међна линија са парцелама кп.бр. 5837 и 5839 КО Лесковац 5,00 м са источне стране регулациона линија улице Краљевића Марка; Мин. 3,00 м и са јужне стране регулационе линије новоформиране саобраћајнице.

Објекат 3. - Стамбено пословни објекат

Укупна површина под објектом - Пбруто приземља $=330.53\text{ м}^2$

Укупна површина пројекције горњих етажа Пбруто $=352.18\text{ м}^2$. (узета етажа са највећом бруто површином)

Укупна БРГП (надземно) је 2297.57 м^2 .

Укупна БРГП (са подрумом) је 2829.41 м^2

Планирани објекат 3 се позиционира са следећим удаљењима регулације и граница суседних парцела и постојећих објеката: Мин. 0,90 м грађевинска линија са западне стране, међна линија са парцелом кп.бр. 5844/1 КО Лесковац; Мин. 9,55 м са северне стране међна линија са парцелама кп.бр. 5837 и 5839 КО Лесковац; Мин. 39,00 м са источне стране, регулациона линија улице Краљевића Марка (објекат се наслања на објекат бр2); Мин. 3,00 м и са јужне стране регулационе линије новоформиране саобраћајнице.

Грађевинска парцела 3. Објекат 4. - Стамбено пословни објекат

Површина, КП бр. 5844/1, 5844/5, 5844/7, 5844/8, 5844/9, 5845/1 и 5846 КО Лесковац износи 3810 м^2 .

Површина грађевинске парцеле - износи $1197,47\text{ м}^2$.

Спратност новопланираног објекта: По+П+6

Укупна површина под објектом - Пбруто приземља $=673.40\text{ м}^2$.

Укупна површина пројекције горњих етажа Пбруто $=707.00\text{ м}^2$. (узета етажа са највећом бруто површином)

Укупна БРГП (надземно) је 6056.68 м^2 .

Укупна БРГП (са подрумом) је 6890.74 м^2

Индекс заузетости парцеле = 59.04 %

Индекс изграђености парцеле: 5,08

Укупан број паркинг места је 58.

Планирани објекат 4 се позиционира са следећим удаљењима регулације и граница суседних парцела и постојећих објеката: Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом ул. 28.Марта са западне стране; 5,00м Од регулационе линије са северне стране; Мин. 1,00 м са источне стране, са источне стране од новоформиране међне линије са деловима парцелама кп.бр. 5845/1 КО Лесковац; Мин. 1,00 м и са јужне стране од новоформиране међне линије са деловима парцелама кп.бр. 5846 КО Лесковац.

Обликовање објекта

Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су решени у складу са савременим трендовима и условима локације односно намени објекта.

Просторни концепт објекта формиран је сагласно локацији и карактеру планираних објекта.

Положај и оријентација објеката у складу су са идејним решењем, а проистекли су из услова које је диктирала локација.

У архитектури и обликовању објеката доминира неправилна форма, уз примену савремених материјала. Фасдне равни су јасно итакнуте и обрађене су различитом материјализацијом, чиме је постигнуто јасно дефинисање и разиграност фасадних равни.

Боје фасаде имале су за циљ да планирани простор осавремене и опуштајући простор за живот људи.

Објекти дефинишу предметни простор и дају нови квалитет околном простору. Оваквим приступом обликовању планираних објеката створиће се средина која представља савремени комплекс са пословањем орјентисаним ка улици 28. марта и миран и опуштајући простор за живот људи орјентисан према новоформираним саобраћајницама и ул.Краљевића Марка.

Кров је решен као равни са нагибом $1,5^{\circ}$ на објектима 1 и 4 и делимично на објектима 2 и 3. Са кровним покривачем од ПВЦ мембрана, или двоводни са нагибом кровних равни од 19° и кровним покривачем у виду кровних панела. Део крова се користи као индивидуалне и заједничке терасе.

Кота венца планираних објекта је 22.50m (максимална кота венца прописана *Изменама и допунама ППР-а 1* за објекте спратности По+П+6 је 22.50m). Планирана кота слемена објекта је 24,00m у односу на коту терена парцеле (максимална кота слемена прописана *Изменама и допунама ППР-а 1* за објекте спратности По+П+6 је 24.00m).

Програмске и функционалне карактеристике.

Грађевинска парцела 1. Објекат 1.

У подруму стамбеног пословног објекта планирано је затворено паркирање у две мале гараже, укупног капацитета 49ПМ, и подстаница. Подрум објекта је планиран на коти -3,52m у односу на коту околног терена. Колски приступ до подрумске етаж, због денивелације терена, планиран је преко рампе са системом против мраза и падом од 15%.

У приземној етажи објекта планирано је пословање, укупно 4 јединица, између којих се налази улаз у стамбени део објекта. Приземље објекта пројектовано је у равни у односу на коту терена парцеле 0,00m (кота тротоара улице 28.Март 277,00m).

Стамбене етаже објекта су пројектоване са становима различите структуре, а укупан број станова на типској стамбеној етажи је 9. Укупан број стамбених јединица је 53.

Централно у односу на стамбени тракт позициониране су вертикалне комуникације- трокрако степениште и лифт.

Грађевинска парцела 2. Објекат 2. и 3.

У подруму стамбеног објекта планирано је затворено паркирање у три мале гараже, укупног капацитета 34ПМ, и подстаница. Подрум објекта је планиран на коти -3,91m у односу на коту околног терена. Колски приступ до подрумске етаже, због денивелације терена, планиран је преко рампе са системом против мраза и падом од 15%. Приступна рампа је заједничка са објектом 1 ширине 5.9m.

У сутеренској етажи објекта планирано је затворено паркирање у три мале гараже, укупног капацитета 27ПМ, и трафостаница. Гараже су укупног капацитета 10ПМ и 17ПМ.

Сутерен објекта је планиран на коти -1,26м (228,26м) у односу на коту околног терена. Колски приступ до сутеренске етаже, планиран је преко рампе падом од 5%. Приступна рампа је заједничка за објекте 2 и 3 ширине 5.0м.

Високо приземље објекта 2 пројектовано је на коти +1,81м као стамбени простор са 9 станова, а у Објекту 3. на коти +1,41м у односу на коту терена парцеле као пословни простор.

Стамбене етаже објекта су пројектоване са становима различите структуре, а укупан број станова на типској стамбеној етажи Објекта 2 је 9. Укупан број стамбених јединица

је 54. Укупан број станова на типској стамбеној етажи Објекта 3. је 9. Укупан број стамбених јединица је 29.

Централно у односу на стамбени тракт позициониране су вертикалне комуникације- трокрако степениште и лифт.

Грађевинска парцела 3. Објект 4.

У подруму стамбеног пословног објекта планирано је затворено паркирање у три мале гараже, укупног капацитета 45ПМ, и подстаница. Подрум објекта је планиран на коти - 3,57м у односу на коту околног терена. Колски приступ до подрумске етже, због денивелације терена, планиран је преко рампе са системом против мрза и падом од 15% .

У приземној етажи објекта планирано је пословање, укупно 5 јединица, између којих се налази улаз у стамбени део објекта. Приземље објекта пројектовано је у равни у односу на највишу коту терена парцеле +0,40 (кота тротоара улице 28. март-раскрсница 227,40).

Стамбене етаже објекта су пројектоване са становима различите структуре, а укупан број станова на типској стамбеној етажи је 9. Укупан број стамбених јединица је 55.

Централно у односу на стамбени тракт позициониране су вертикалне комуникације- трокрако степениште и лифт.

Уколико се у току изградње објекта, или на основу тржишних услова, појави потреба за спајањем одређених стамбених јединица (два стана спојити у један), или раздвајањем (један стан се дели на два), а на тај начин не врши промена изгледа објекта, као ни добијених параметара (индекса заузетости и коефицијената искоришћености), иста ће се извршити без измене овог урбанистичког документа.

Образложење партерног решења

Партерно уређење је пре свега у функцији објекта - пешачке и колске комуникације и зеленилом. Планирана површина зеленила је била неопходна како би се створио квалитетан амбијент.

У циљу повећања укупне површине зеленила и стварања оптималног амбијента за живот станара комплекса, предлаже се попловавање паркинг места растер плочама. Овакви растер елементи се користе углавном за уређење паркинг места. Изузетно су атрактивне у комбинацији са засађеном травом у шупљине самих елемената. На тај начин добијамо површину погодну за кретање и коришћење, а истовремено се решава пропуштање атмосферске воде. Елементи су јаки и отпорни на велика оптерећења. Производе се у дебљини од 10cm.

Укупна површина паркинг простора под растер плочама је 263,33 m² (према спецификацији произвођача овако уређена површина даје 30% зеленила) што даје додатну зелену површину од 70,30 m².

Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре

Саобраћај

Пешачки прилази су планирани из улице 28. март и новоформиране улице - стамбеног прилаза. Објекти 1 и 4 имају директан приступ улици 28. март. Новоформирана саобраћајница - стамбени прилаз., посредно преко интерних пешачких стаза, омогућава комуникацију са улицом 28. март и

улицом Краљевића Марка. Објектима 2 и 3 преко новоформиране улице - стамбеног прилаза омогућен је улаз у подземне гараже.

Колски прилази су планирани из новоформиране улице - стамбеног прилаза и из улице Краљевића Марка. Објекат 1 са новоформиране саобраћајнице са јужне стране.

Објекат 2 и 3 са улице Краљевића Марка са источне стране и Објекат 4 са новоформиране саобраћајнице са северне стране.

Паркирање је решено на предметној грађевинској парцели: затворено гаражно паркирање, отворено - партерно паркирање, укупно 196 паркинг места.

У подрумским етажама објекта 1 и 2 коришћени су паркинг системи ради обезбеђења довољног броја паркинг места.

Инфраструктура - Водовод, Канализација, Електроенергетска инфраструктура, Телекомуникације, Топлификација, Саобраћајна инфраструктура

Сви инфраструктурни прикључци решаваће се на основу услова јавних предузећа. Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.

У току прибављања локацијских услова и касније изградње објекта, дефинисаће се прецизнији услови прикључења објекта на инфраструктуру, а свака измена једног од њих на основу издатих услова имаоца јавог овлашћења неће условљавати измену овог УП-а.

2. ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА, УСЛОВИМА ФУНДИРАЊА И ИЗБОРУ КОНСТРУКТИВНОГ СИСТЕМА

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни систем састављен од АБ стубова, одговарајућих димензија, међусобно укрупњених хоризонталним аб гредама у оба правца, али ће се статичким прорачуном при изради пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење исти прецизно дефинисати. Око степеништа и лифтова формирају се АБ језгра од $d=20\text{cm}$.

Као међуспратна конструкција планира се монолитна АБ плоча.

Фундирање објекта се врши на аб контра плочи, димензија према статичком прорачуну а на основу података и услова из геомеханичког елабората.

Плафонска конструкција је приљубљеног типа на свим етажама.

Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровна конструкција је решена у зависности од начина коришћена као кровне терасе, равни кровови или класична двоводна конструкција са панелима у складу са графичким прилогом на којем је представљено решење кровних равни. Кровни покривач објекта је од кровних сендвич панела дебљине која ће бити дефинисана на основу термичког прорачуна, односно елабората енергетске ефикасности. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

3. ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

Унутрашња обрада

Зидови

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилима и кухињи. У купатилу су предвиђене зидне керамичке плочице димензија 30/60cm од пода до плафона. У кухињи су предвиђене плочице између кухињских елемената. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на свим пресецима графичког прилога Идејног решења. За усвојене подне облоге (керамичке плочице, паркет и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичком прилогу пројектне документације пројекта архитектуре дела.

Плафони

Плафонска конструкција свих стамбених етажа је плафонска приљубљена конструкција у виду кречног малтера $d=1.5\text{cm}$. Плафони свих просторија у приземљу и на спратовима се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

Плафонска конструкција пословног простора може се обрађивати и системом спуштених плафона.

Спољашња обрада

Фасадни зидови стамбених етажа се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве knauf klebepachtel $g=0.5\text{cm}$, полистирен плоче или друго на основу термичког прорачуна дебљине $g=10\text{cm}$, knauf klebepachtel $d=0.5\text{cm}$, knauf kati $d=0.5\text{cm}$ према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону по избору пројектанта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја полистирен плоча уграђује се »З« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »Л« профила 30/30 мм. Фасада се пројектује и израђује на начин да задовољи све противпожарне услове. Део фасадних зидова између прозора обрађује се системом Алу-бонд или слично у варијанти дрво декор или антикмат црна.

Фасадни зидови пословног простора у приземљу раде се у систему Алу-бонд или сл. Антик црне боје.

Прилаз и стазе око објекта су изведене са бехатон плочама преко одговарајућих слојева. Места за паркирање која су планирана уз регулациону линију обрађена су бехатон плочама, а паркинг места у дворишту објекта постављена су растер плочама. Олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима $d=0.55\text{ mm}$.

Изолација

Објекат је комплетно термички и хидро изолован, у складу са наменом и прописима.

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

Столарија

На стамбеним етажама предвиђа се столарија од ПВЦ-а са термо прекидом и трослојним стаклом $d=4+16+4$ mm. Коначне карактеристике столарије биће утврђене након термичког прорачуна, односно након израде елабората енергетске ефикасности.

На пословним деловима објекта предвиђа се алуминијумска столарија са термо прекидом и трослојним стаклом $d=6+16+6$ mm одговарајућих карактеристика.

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

У току прибављања локацијских услова и касније изградње објекта, дефинисаће се прецизнији услови прикључења објекта на инфраструктуру, а свака измена једног од њих на основу издатих услова имаоца јавог овлашћења неће условљавати измену овог УП-а.

1. Водовод

Према условима ЈКП“Водовод“ Лесковац бр. 05/2020 од 14.01.2020 за израду урбанистичког пројекта.

Прикључење и пројектовање прикључка новопланираног објекта на водоводну мрежу је у свему према издатим условима од стране ЈКП Водовод Лесковац, односно на постојећу водоводну мрежу у улици Краљевића Марка. У улици Краљевића Марка постоји изграђена водоводна мрежа $\text{C } \varnothing 250$ на коју се остварује прикључак за вишепородични стамбени објекат, спратности преко новоформиране саобраћајнице.

Планирани објекати, који чине самосталне техничке и функционалне целине, се прикључује на водоводну мрежу једним прикључком према хидрауличком прорачуну. На 1.5м од регулационе линије предвиђена је изградња водомерног шахта за смештај посебног главног комбинованог водомера за мерење санитарне, унутрашње и спољашње противпожарне воде.

Предиђена је потреба за водом:

1. Грађ.Парцела 1 / Објекат 1- 3,77 л/с;
2. Грађ.Парцела 2 / Објекат 2 и 3 - 3 4,67 л/с;
3. Грађ.Парцела 3 / Објекат 4 - 3,79 л/с.

За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи- ЈКП Водоводу Лесковац. Уколико се на основу хидрауличког прорачуна докаже да притисак у уличној мрежи не задовољава најкритичније точеће место, обавезно предвидети систем за повишење притиска као део унутрашњих инсталација објекта.

Правила грађења

Минимална дубина укопавања цевовода је 1m ради заштите од мраза.

Притисак у мрежи мора бити у границама минималних и максималних прописаних притисака.

На траси водовода не дозвољава се изградња никаквих објеката осим објеката водоснабдевања.

Димензије планираних водовода одредити на основу хидрауличког прорачуна узимајући у обзир потребну количину воде за гашење пожара у насељу у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу.

Према Правилнику о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу дозвољено одстојање између хидраната износи највише 80m. Препоручује се постављање хидраната у близини раскрсница саобраћајница као и уградња надземних хидраната.

2. Канализација

Прикључење и пројектовање прикључка новопланираних објекта на канализациону мрежу је у свему према издатим условима од стране ЈКП Водовод Лесковац. Објекти се приључују на постојећу канализациону мрежу профила 90/135 у улици Краљевића Марка преко новоформиране саобраћајнице. На 1.5 од регулационе линије предвиђена је изградња ревизионог шахта.

Санитарне отпадне вода специфициране по објектима:

1. Грађ.Парцела 1 / Објекат 1 - 19,71 л/с
2. Грађ.Парцела 2 / Објекат 2 и Објекат 3 - 29,79 л/с
3. Грађ.Парцела 3 / Објекат 4 - 19,96 л/с

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

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

Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију бр. 429 од 17.01.2018.год.

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирана је уградња травнатих решетки (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон где год је то могуће.

Правила грађења

Димензије планиране канализације за одвођење отпадних и атмосферских вода одредити на основу хидрауличног прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од 0250mm, усвојити пречник цеви 0250mm који је минимални.

Канализациона мрежа у насељу води се у осовини саобраћајница.

Минимална дубина укопавања канализације треба да је таква да она може да прихвати отпадне воде из објекта који се прикључују на њу.

За исправно функционисање канализације предвидети довољан број ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима.

Падове усвојити тако да новопројектована канализација буде прикључена на постојећу канализацију.

Одстојање канализације од објекта при гравитационом одводу је минимум 3,00m.

Избор врсте цеви одредиће се пројектом, а у зависности од статичких и динамичких утицаја, слегања терена, агресивности околног земљишта и других техно-економских параметара.

Квалитет вода које се смеју испуштати у канализациони систем дефинисан је Правилником о МДК.

Техничке услове и начин прикључења новопроектване канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

7.2 Електроенергетска мрежа

Прикључење планираног вишепородичног стамбеног објекта на дистрибутивну мрежу вршиће се према Условима издатим од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац“, бр. 80.0.0.0.-D-10.02-10033-20, од 04.02.2020. године.

Технички опис прикључка

За потребе напајања планираних вишепородичних стамбених и стамбено пословних објекта електричном енергијом захтева се следећа једновремена снага по објектима:

- Грађ.Парцела 1/ Објекат 1 - Потреба за једновременом снагом $P_{jm} = 241,20 \text{ kW}$;
- Грађ.Парцела 2 / Објекат 2 - Потреба за једновременом снагом $P_{jm} = 240,43 \text{ kW}$.
- Грађ.Парцела 2 / Објекат 3 - Потреба за једновременом снагом $P_{jm} = 152,73 \text{ kW}$.
- Грађ.Парцела 3 / Објекат 4 - Потреба за једновременом снагом $P_{jm} = 260,22 \text{ kW}$.

Потреба за једновременом снагом за потребе комплекса $P_{jm} = 894,58 \text{ kW}$.

Потребна је изградња трафостанице типа МБТС-Д или засебне просторије у оквиру објекта одговарајућих димензија и уградњ два трансформатора 10/0,42 kV снаге 630 kVA.

Место везивања прикључка нове трафос станице је постојећи подземни 10 kV кабловски вод на релацији ТС“Србијанка“- ТС „Железничка станица “ тако што се поменути вод извлачи из сече и наставља , одговарајућиом кабловском спојницом до будуће ТС“Краљевић Марка “ позициониране у објекту 4 у свему према графичким прилозима.

Потребно је изградити следеће ЕЕО:

- ТС 10/0.4 kV ' ТС “Краљевић Марка 2", типа МБТС-Д, 2 х 630 kVA која треба да садржи следеће:
 1. грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Б;
 2. развод средњег напона са 5 ћелије, и то две трафо и три водне (2Т+3В);
 3. два енергетска трансформатора 10/0.42 kV, снаге 630 kVA;
 4. НН разводни орман са једним доводним пољем и потребним бројем НН извода;
 5. блок за компензацију реактивне енергије и др.
- Прикључење нове ТС 10/0.4kV " Србијанка" на 10 kV мрежу извести пресецањем 10kV постојећег кабловског вода из ТС „Железничка станица“ и настављањем, одговарајућом кабловском спојницом, до будуће ТС „Краљевића Марка“. Такође, од ТС 10/0,4 kV „Краљевића Марка“ до ТС 10/0,4 kV „Железничка станица“ положити 10 kV кабловски вод ХНЕ-419-А 3х(1х 3х150mm²).
- На овај начин формирају се две деонице и то:
 - ТС 10/0,4 kV „Србијанка " - ТС 10/0.4 kV " Краљевића Марка",
 - ТС 10/0.4 kV „ Краљевића Марка “ - ТС 10/0.4 kV " Железничка станица"
- Напајање објекта извести са 2 подземна кабла типа РРОО-А; 4х150 mm² за сваки објекат посебно Поменути каблове треба положити од НН разводног ормана будуће ТС 10/0.4 kV

„Краљевића Марка“ до ДКПК на фасади планираних објеката и даље до МРО.

- Са десне стране одговарајућих ДКПК поставити и повезати по систему "улаз- излаз" КПК за противпожарни прикључак, преко којих ће се напајати лифт и паник светло у складу са важећим прописима.
- МРО треба да садржи опрему у складу са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима.
- Такође, потребни је поставити МРО за противпожарни прикључак и МРО за заједничку потрошњу - гаража, котларница, осветљење степеништа и др.
- Место прикључења захтеваних функционалних јединица излази из бројила.

Све прикључне електроенергетске водове на предметном комплексу изводити подземно. Каблове испод коловоза и бетонских површина полагати у заштитну цев или кабловицу са резервним отвором. За каблове исте намене који се полажу у истом правцу обавезно је задржати заједничку трасу (ров, канал).

Све електромонтажне радове на електричној мрежи извести у сагласности са важећим техничким прописима и нормативима водећи рачуна о минималним дозвољеним растојањима између појединих инсталација.

Спољну расвету изводити одговарајућим светилкама постављеним на цевастим стубовима, како би се добио одговарајући ниво осветљености предметног простора, водећи рачуна о енергетској ефикасности. Напајање расвете решити путем подземног нисконапонског кабла.

Правила грађења

Услови за подземну електромережу

- Дубина рова за полагање електрокаблова је минимално 0,80m;
- Ел.мрежу полагати на минималном растојању од 0,30m од темеља објеката; по могућности мрежу полагати у простору зелених површина;
- Укрштање ел.кабловског вода са саобраћајницом, ван насеља, врши се полагањем кабловског вода у бетонски ров или бетонску односно пластичну цев увучену у хоризонтално избушен отвор у циљу лакшег одржавања вода.
- Дубина између горње ивице кабловске канализације и површине пута је минимално 0,80m;
- Међусобни размак електроенергетских каблова у истом рову одредити на основу струјног оптерећења, а минимално растојање је 0,07m код паралелног вођења и минимално 0,20m код укрштања. Обезбедити кабловске водове од међусобног контакта како код паралелног вођења тако и код укрштања;
- Код паралелног вођења електро и телекомуникационих каблова минимално растојање је 0,50m за каблове напона 1kV, 10kV и 20kV, а 1,00m за каблове напона 35kV.
- Растојање приликом укрштања са телекомуникационим кабловима не сме бити мање од 0,50m; укрштање са телекомуникационим каблом у насељу је под минималним углом од 30° по могућству што ближе 90°, а ван насеља минимални угао од 45°. По правилу електроенергетски кабл се полаже испод телекомуникационог кабла.
- Није дозвољено паралелно полагање електроенергетског кабла испод или изнад водовоних и канализационих цеви.
- Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви је минимално 0,50m за каблове 10kV, односно 0,40m за остале каблове.
- Вертикални размак ел.енергетског кабла код укрштања са водоводном или канализационом цеви може да буде испод или изнад цеви на минималној удаљености од 0,40m за каблове 35kV или минимално 0,30m за остале каблове.
- У ситуацијама када није могуће постићи прописане минималне удаљености, односно размаке, ел.кабл се провлачи кроз заштитну цев.
- Није дозвољено паралелно полагање ел.каблова ни изнад ни испод гасоводних цеви.

- Размак између ел.каблова и гасовода при укрштању и паралелном вођењу у насељеним местима је минимално 0,60m, а изван насеља 1,20m. У ситуацијама када су просторни услови неадекватни ел.кабл се мора полагати у заштитној цеви на минималном расојању 0,30m, дужина цеви мора бити најмање 2,00m са обе стране укрштања или целом дужином паралелног вођења.

Положај планиране трафостанице

Планирна је ТС 10/0.4 kV „Марко Краљевић“, у сутерену новопланираног објекта бр.2.

3. Телекомуникациона мрежа

У свему према Условима издатим од стране Телеком Србија (деловодни број: А334-13435/4-2020 од 24.01.2020. године).

За прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру потребно је изградити следеће:

-Од новог ТК мини окна до планираног места конекције ТК инсталација у ОДО орману у приземљу свих објекта потребно је положити 2ПЕ цеви 040мм. Наведене цеви се полажу у ров дубине 0.8м и треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида;

-Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз постојећу 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 мрежу Телекома.

Обавезе око изградње унутрашњих инсталација у згради и полагања оптичког кабала дефинисаће се посебним уговором.

4. Топлификација објекта

Прикључење на топоводну мрежу у свему према Условима издатим од стране ЈКП Топлана Лесковац, бр. 323 од 15.01.2020. године.

Положај прикључног топовода

У складу са издатим условима, неопходна је изградња прикључног топовода кроз кп.бр. 14294/1 до кп бр. 5844 КО Лесковац и даље кроз новоформирану саобраћајницу до објекта.

За израду топовода предвидети челичне предизоловане цеви положене бесканално у земљаном рову за запорном арматуром (предизоловани вентили на прикључном топоводу). За осигурање предизолованог цевовода урадити статички прорачун. Дилатацију предизолованих цеви решити самокомпензацијом или аксијаним предизолованим компензаторима.

Положај планиране подстанице

Планирна три подстанице, у подруму новопланираних објекта бр.1. , 2. и 3. У свему према графичким прилозима.

5. Прикључење на путну инфраструктуру

Прикључење на путну инфраструктуру у свему према Условима издатим од стране ЈП Урбанизам Лесковац, бр. 83/2020 од 29.01.2020. године.

У складу са издатим условима, неопходна је приступ парцелама обезбедити са јавне површине, планиранастамбена улица унутар блока и са улице Краљевића Марка.

Стамбени прилаз треба бити минималне ширине 5м са Т окретницом.

6. Начин евакуације отпада са парцеле

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на свакој парцели.. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1.10m^3 . За сакупљање амбалажног отпада, папир, картон и слично користе се жичани контејнери запремине 1.10m^3 који се поставља уз типизирани контејнер. Одлагање отпада, односно простори за контејнере планирани су у унутрашњости комплекса, и приказани на графичким прилозима урбанистичког пројекта, заједно са приказом зеленила и мобилијара, означени одговарајућим симболом и бојом.

8. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на којем се планира градња је раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта. Приликом даље разраде пројекта обавезна је израда елабората геотехничких услова.

Доминантни ветрови су из правца севера. При изградњи нових објекта потребно је обезбедити стабилност и безбедност суседних објеката *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).

Планиране објекте 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 *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 којим ће се смањити или спречити штетан утицај на животну средину. Даљом разрадом техничке документације препорука је усвојити таква решења која ће у потпуности задовољити све потребне критеријуме у погледу заштите животне средине.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Новопланирани објекти према свом капацитету 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 објекта 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). Планиране објекте 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 *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 којим ће се смањити или спречити штетан утицај на животну средину. Даљом разрадом

техничке документације препорука је усвојити таква решења која ће у потпуности задовољити све потребене критеријуме у погледу заштите животне средине.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У непосредном окружењу планираних објеката не налазе се заштићена непокретна

културна добра:

На простору обухвата урбанистичког пројекта као и у непосредном окружењу нема локалитета археолошких налазишта. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни *Завод за заштиту споменика културе* како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (*чл. 109. Закона о културним добрима*).

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Објекти не спадају у категорију високих објеката (*Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара* (Сл. гласник РС бр.80/2015, 67/2017 и 103/2018) дефинишу високи објекат као зграду „повећаног ризика од пожара са просторијама за боравак лица, чији се подови највишег спрата налазе најмање 30 м 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 важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр.111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони).
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" 11/96)
- Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" бр.8/95).

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 м од габарита објекта.

Приступ ватрогасних возила остварује се предметној парцели остварује се преко јавних саобраћајница:

П1 / Објекат 1

- улице 28. марта са западне стране;
- новоформиране саобраћајнице са северне стране.

П2 / Објекат 2 и 3

- улице Краљевића Марка са северне стране;
- улице Страхињића Бана са западне (северозападне) стране.

П2 / Објекат 4

- улице 28. марта са западне стране;
- новоформиране саобраћајнице са јужне стране.

Постојећим саобраћајницама омогућен је несметан прилаз предметној локацији возилима ватрогасно спасилачке јединице Лесковац. Постојећим **градским** саобраћајницама је омогућен долазак ватрогасних возила и приступ самом објекту. Приступне саобраћајнице поседују карактеристике које задовољавају све 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):

- носивост коловоза саобраћајница од 13 kN осовинског притиска,
- најмања ширина саобраћајница за двосмерно кретање возила је већа од 6 метара, а за једносмерни 3,5 метара,
- унутрашњи радијус кривине 7 метара, а спољашњи 10,5 метара, - максимални успони су 3^о,
- висинска проходност 4,5 метара.

Приступ подземним гаражама

- Испуњен је захтев дефинисан у члану 16, *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005), где се тражи да мале гараже поседују један улаз, односно излаз, као и захтев из члана 17 - да у малим гаражама постоји једна рампа са једном возном траком.

Степен отпорности гараже

- Степен отпорности према пожару подземне гараже, која је у саставу објекта друге намене мора бити велики В (WO) према стандарду ЈУС УЈ1.240:1995 - Заштита од пожара у грађевинарству Степен отпорности зграде према пожару.- члан 26, *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005).

Посебни системи у подземним гаражама

- Према захтевима члана 37, *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005), у подземним гаражама обавезно је принудно проветравање.
- У свим гаражама с принудним проветравањем морају се поставити детектори за мерење концентрације угљен-моноксида, који морају бити стално укључени и који укључују принудно проветравање ако концентрација угљен-моноксида износи више од 100 ppm - члан 40.

Ходници у стамбеном делу објекта

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

Евакуација у стамбеном делу објекта

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

Средства за гашење

- У свом ламелама стамбеног објекта, као и у гаражама, биће постављен потребан број апарата за почетно гашење пожара.
- Објекат ће се штитити унутрашњом и спољашњом уличном и постојећом хидрантском мрежом у комплексу које ће бити прикључене на постојећу градску водоводну мрежу.
- Пројектом хидротехничких инсталација одредиће се потреба за постројењем за повишење притиска у инсталацији хидрантске мреже.

12. 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, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, а 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).

Улаз

Улаз у објектае предвиђен је у делу објекта чији је приземни део у нивоу терена односно минмално уздигнут од ± 0.00 - реферетне коте тротоара (због пада тротоара - одвођење атмосферских вода од објекта).

Лифт

Савладавање етажних висинских разлика у објекту врши се путем лифа, у свему 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):

- прилаз лифту на нивоу улаза у зграду има слободан простор димензија најмање 150 x 200cm, при чему је подна површина на удаљености од најмање 50cm од врата лифта различите тактилне и визуелне обраде у односу на околну подну површину;
- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110 x 140cm;
- врата кабине лифта, која су смичућа, имају ширину чистог отвора најмање 80cm и обојена су контрастном бојом у односу на боју околног зида;
- преклопно седиште у кабини поставља се на висини од 50cm, а лифт је опремљен са три стране рукохватом на висини од 90cm;
- команде (дугмад) постављају се на висини од 90cm до 120cm од пода, а унутар кабине на удаљености 40cm од угла кабине. Све команде су изведене са рељефним ознакама и

контрастним бојама у односу на подлогу, с тим што је команда нивоа улаза у зграду различита по додиру и боји од осталих команди на контролној табли;

- лифт има звучну и визуелну сигнализацију за означавање спрата на који лифт стиже;
- подешено довољно трајање отварања врата у пуној ширини и могућност контроле отварања врата помоћу одговарајућег уређаја, ако је предвиђено аутоматско отварање и затварање врата;
- под кабине лифта треба да буде отпоран на клизање као и да осветљење кабине омогућава задовољавајућу видљивост без рефлексije.

Паркирање

Обезбеђен је довољан број паркинг места за лица са инвалидитетом у односу на укупан број паркинг места, у складу са захтевима дефинисаним Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. лист Републике Србије“, бр. 22/2015) (мин. 5%). Димензије паркинг места у складу су са поменутим правилником:

Од укупно 11 паркинг места за лица са посебним потребама четири су позиционирана у приземљу у гаражи објекта бр.2 позиционирана у непосредној близини улаза, док су преосталих осам у дворишту објекта. Сва паркинг места за инвалиде позиционирана су у паровима, укупних димензија 590/480cm (односно 220+150+220/480), у складу са Правилником.

13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објекта тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а да при том не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру оријентацију објекта, употребу грађевинских материјала који нису штетну по окружење (еколошких материјала), постизање енергетске ефикасности самог објекта (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других отвора на фасади). Одржива изградња мора да осигура квалитете градње (конструкција и обликовање) и трајност уз финансијску, економску и еколошку прихварљивост. Енергетска ефикасност изградње планираног објекта обухвата следеће мере:

-максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно западној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;

-топлотна изолација зидова, кровова и подних површина, квалитетна столарија (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);

-даљинско грејање са регулацијом температуре уградњом термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;

-обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, по могућству у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, примењене су или биће током изградње следеће мере:

-приликом пројектовања водило се рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта;

-користиће се савремени термоизолациони материјали приликом изградње објеката (минерална вуна, камена вуна, и др.);

-у унутрашњим инсталацијама осветљења у објекту биће употребљена енергетски ефикасна расветна тела;

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

14. ИНТЕЛЕКТУАЛНА СВОЈИНА

Овај Урбанистички пројекат са свим својим саставним деловима представља интелектуалну својину аутора, односно урбанисте, и као такав се без саласности не може мењати, копирати, прерађивати, а свака промена мора бити у складу са чланом 38 Закона о ауторским и сродним правима („Сл. гласник РС“, бр.104/2009,99/2011,119/2012 и 29/2016- одлука УС).

XII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 5,06.

XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

59,02 %.

XIV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

По+П+6 (подрум, приземље и шест спратова).

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

XVI. ТИП ОБЈЕКТА: Слободностojeћи објекат.

XVII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / БРОЈ СТАНОВА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 55 стамбене јединице и 5 локала

Укупно: 60 функционалних јединица

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

XIX. БРУТО ПОВРШИНА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

Бруто површина подрума 834,06 m²

Бруто површина приземља 673,40 m²

Бруто површина галерије 673,40 m²

Бруто површина типског спрата (1÷3) 3 × 707,00 m²

Бруто површина типског спрата (4÷5) 2 × 707,00 m²

Бруто површина шестог спрата 707,00 m²

Бруто површина терасе 467,88 m²

Укупна бруто п. објекта - надземно 6.056,68 m²

Укупна бруто површина објекта – са подрумом и сутереном 6.890,74 m².

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

XXI. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

XXII. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

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

XXIV. КРОВ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

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

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

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

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

XXIX. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу- урбанистичком пројекту 11,92%.

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

XXXI. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Према идејном решењу – урбанистичком пројекту.

XXXII. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални.

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

XXIV. ПРИЛАЗ ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту и условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац.

XXV. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

49 ПМ (стамбени део), **7 ПМ** (пословни део);

укупно потребно: **56 ПМ** (од тога 3 за особе са инвалидитетом).

Обезбеђено: **58 ПМ** (од тога 3 за особе са инвалидитетом).

XXVI. МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле.

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

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

XXIX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XL. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови:

- **ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ:** Услови знак 3807/25 од 07.08.2025.године и Обавештење знак 5125/25 од 27.10.2025.године, у којима је између осталог наведено следеће:

За новопланирану унутар блоковску саобраћајницу - пролаза са северне стране, са које грађевинска парцела остварује прикључак на јавну саобраћајну површину - улицу Марка Краљевића, уписану на КП бр. 5806 КО Лесковац, код Одељења за комунално-стамбене послове, саобраћај и инфраструктуру града Лесковца постоји Уговор о недостајућој инфраструктури. Стамбени пролаз у фактичком стању је нерегулисан, постоји на делу трасе, али не и до предметне парцеле и без коловозног је застора.

НАПОМЕНА: Уговор о заједничком припремању и опремању неизграђеног грађевинског земљишта код Града заведен је под бројем 1323/21-111-12 од 28.06.2021. године, заведен код Инвеститора („ГНГ-ГРАДЊА" ДОО Лесковац и Павловић Стојана) под бројем 2/2021 од 28.06.2021. године, где у Члану 3 Уговора стоји следеће:

„Уговорне стране су сагласне да је за функционисање планираних стамбено - пословних објеката - јужни део блока 34, подцелина „16Ц1 и 16Ц2“ коју чине КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/5, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац, потребно извести следеће радове:

- изградња планиране саобраћајнице на грађевинској парцели са припадајућом инфраструктуром (водоводна мрежа и општа канализација) којом се остварује колски и пешачки приступ локацији и веза на постојећу хидротехничку мрежу на предметном подручју.

Како би се успоставио континуитет са раније вођеним процедурама, потребно је од надлежног Одељења за комунално стамбене послове, саобраћај и инфраструктуру, које заступа јавни интерес Града Лесковца у Уговору, прибавити информацију о поштовању рокова и динамике из Уговора, као и о његовој важности, обзиром да грађевинска парцела предметног пролаза, која је први корак у реализацији Уговора још увек није формирана.

Будући да директан приступ из улице 28. Марта (државни пут ПА реда) није дозвољен, парцела нема фактички излаз на јавну саобраћајну површину, јер до спровођења Уговора још увек није дошло, а услови се могу издати једино кроз одредбе које односе на недостајућу инфраструктуру.

- **ЈКП"ВОДОВОД" ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, знак 94/2025 од 01.08.2025.године, бр. обједињене процедуре:РОП-ЛЕС-20212;
- **МУП, СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ ЛЕСКОВАЦ:** Услови у погледу мера заштите од пожара ROP-LES-20212-LOC-1-НРАР-8/2025, 07.18. бр. 217-6175/25 од 06.08.2025.године. **УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.**
- **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА:** Деловодни број Д-211-341884/2-2025 од 31.07.2025.године;
- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГНАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2561200-Д.10.02 -162807/3-25 од 12.06.2025.године;

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, ОГНАНАК 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.

- **ЈКП "ТОПЛАНА" ЛЕСКОВАЦ:** Услови ROP-LES-20212-LOC-1/2025.

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

- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката - "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).
- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

XLІІ. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Идејно решење од фебруара 2025. год. (**0. Главна свеска**, бр. 0-04/02/2025; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 1-04/02/2025 и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране „Drafting eko“ ДОО Лесковац, ул. Бабичког одреда бр. 21, Лесковац.

-Одговорно лице пројектанта: Миленко Миленковић;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Миленко Миленковић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 L017 12.

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

XLIV. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 52. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени 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 И САГЛАСНОСТ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА НА ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ.

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, 62/2023 и 91/2025).

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, 62/2023 и 91/2025).

XLV. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 23-058-05766.

XLVI. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

$$(6.890,74 \text{ m}^2 \times 83,04 \%) \times 100 \text{ дин./m}^2 +$$

$$(6.890,74 \text{ m}^2 \times 16,96 \%) \times 127_{\text{дин.}} = \underline{\underline{720.628,07 \text{ дин.}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-20212-LOC-1/2025.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.