



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-25438-LOC-1/2025

Заводни бр.: 353-269/25-02

Датум: 29.12.2025.године

Лесковац

Поступајући по захтеву производно-грађевинске, трговинске и аутопревозничке радње „Нешко“ Власотинце, Стојичић Верица ПР, ул. Милентија Поповића бр. 52, Власотинце, који је поднет преко пуномоћника - биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „Инкопројект планирање“ Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, одговорно лице предузећа Жарко Љубић ПР, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 38. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 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), Плана генералне регулације 2 у Лесковцу - "Центар-Запад" ("Службени гласник града Лесковца" бр. 31/15) и Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности По+П+4+Т (станарске оставе) на КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац у Лесковцу, у улици Јужноморавских бригада - урбана обнова - трансформација породичног у вишепородично становање са пословањем, урађен од стране бироа за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „Инкопројект планирање“, Жарко Љубић, улица Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, одговорни урбаниста Жарко Љубић, дипл. инж. арх. *(Потврда урбанистичког пројекта, бр. 350-328/25-02 од 07.08.2025 године, издата од стране градске управе Града Лесковца, Одељења за урбанизам), издаје:*

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта
спратности По+П+4+Т (станарске оставе),**

**на КП бр. 15311, 4625/2 и делу КП бр. 4625/3 КО Лесковац
у Лесковцу у улици Јужноморавских бригада бр. 143, 145, 147 и 149.**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје бр.11/08/2025 од 11. августа 2025. године;
- Списак катастарских парцела које су предмет захтева;
- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-328/25-02 од 07.08.2025 године, издата од стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам;
- Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности По+П+4+Т (станарске оставе), на КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац у Лесковцу, у улици Јужноморавских бригада - урбана обнова - трансформација породичног у вишепородично становање са пословањем, урађен од стране бироа за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „Инкопројект планирање“, Жарко Љубић, улица Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, одговорни урбаниста Жарко Љубић, дипл. инж. арх.;
- Информација о локацији бр. 350-157/25-02 од 30.01.2025. године, издата од стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам;
- Обавештење бр. 6645 од 09.12.2024. године, издато од стране ЈКП „Топлана“ Лесковац;
- Обавештење 07.18 број 217-9212/24 од 03.12.2024. године, издато од стране МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу;
- Услови бр. Н/И-11 од 16.01.2025.године, издати од стране Југоросгаз-а;
- Одговор бр. 2204/2-03 од 13.12.2024. године, издат од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш;
- Технички услови, знак 132/2024 – 10470 од 18.12.2024. године, издати од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац;
- Услови, деловодни бр. Д211-538385/3-2024 од 22.12.2024. године, издати од стране предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“;
- Услови за пројектовање и прикључење бр. 5838/2024 од 24.01.2025. године, издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац;
- Услови, заводни бр. 2561200-Д.10.02-43409/1-25 од 03.02.2025. године, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд;
- **Идејно решење од августа 2025. године (0. Главна свеска, бр. 0-11/08/2025; 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-11/08/2025 и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „Инкопројект планирање“ Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац.**

-Одговорно лице пројектанта: Жарко Љубић;

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

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):

- Копије катастарског плана бр. 952-04-065-22423/2025 од 03.11.2025. године, за КП бр. 4625/2, 4625/3 КО Лесковац и за КП бр. 15311 КО Лесковац, издате од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова, бр. 956-308-29261/2025 од 31.10.2025. године, издата од стране РГЗ-а, Одељење за катастар инфраструктуре Врање, у .pdf и .dwg 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. 4625/2 КО Лесковац: 310 m²;

-КП бр. 4625/3 КО Лесковац: 167 m²;

-КП бр. 15311 КО Лесковац: 1.655 m².

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

Према графичком прилогу идејног решења – постојеће стање, прилог бр. 1, део КП бр. 4625/3 КО Лесковац, одваја се за јавну површину, $P < 1 \text{ m}^2$.

Новоформирана грађевинска парцела: $P=2.131 \text{ m}^2$.

ОБАВЕЗА ЈЕ ИНВЕСТИТОРА ДА ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗВРШИ ПАРЦЕЛАЦИЈУ – ИЗДВАЈАЊЕ ПОВРШИНЕ ЗА ПОТРЕБЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.

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 / ПАРЦЕЛАМА:

Према графичком прилогу идејног решења, у склопу главне свеске и пројекта архитектуре, на КП бр. 15311 КО Лесковац, евидентирани су следећи објекти:

-објекат бр. 1 , породична стамбена зграда, Су+П+Пк, катастарско стање: П = 115 m²; фактичко стање:П = 115 m²;

-објекат бр. 2 , породична стамбена зграда, Су+П+Пк, катастарско стање: П = 109 m²; фактичко стање:П = 110 m²;

-објекат бр. 3 , породична стамбена зграда, П катастарско стање: П = 108 m²; фактичко стање:П = 100 m²;

-објекат бр. 4 , непознате намене, П+1 катастарско стање: П = 85 m²; фактичко стање:П = 101 m²;

-објекат бр. 5 , помоћна зграда, П катастарско стање: П = 14 m²; фактичко стање:П = 14 m²;

-објекат бр. 6 , помоћна зграда П катастарско стање: П = 7 m²; фактичко стање П = 21 m²;

-необележени објекат, надстрешница, П катастарско стање: П = 0 m²; фактичко стање:П = 37 m².

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

Према графичком прилогу идејног решења, у склопу главне свеске и пројекта архитектуре – постојеће стање, прилог бр. 1, следећи **постојећи објекти се уклањају са КП бр. 15311 КО Лесковац:**

-објекат бр. 1 , породична стамбена зграда, Су+П+Пк, катастарско стање: П = 115 m²; фактичко стање:П = 115 m²;

-објекат бр. 2 , породична стамбена зграда, Су+П+Пк, катастарско стање: П = 109 m²; фактичко стање:П = 110 m²;

-објекат бр. 3 , породична стамбена зграда, П катастарско стање: $P = 108 \text{ m}^2$; фактичко стање: $P = 100 \text{ m}^2$;

-објекат бр. 4 , непознате намене, П+1 катастарско стање: $P = 85 \text{ m}^2$; фактичко стање: $P = 101 \text{ m}^2$;

-објекат бр. 5 , помоћна зграда, П катастарско стање: $P = 14 \text{ m}^2$; фактичко стање: $P = 14 \text{ m}^2$;

-објекат бр. 6 , помоћна зграда П катастарско стање: $P = 7 \text{ m}^2$; фактичко стање $P = 21 \text{ m}^2$;

-необележени објекат, надстрешница, П катастарско стање: $P = 0 \text{ m}^2$; фактичко стање: $P = 37 \text{ m}^2$.

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):

Објекат 1 – Вишепородични стамбено-пословни објекат

Стамбени део:

- 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 m^2 или $P+4+P_k$ (ПС)
- Класификациони број: 112222
- Категорија: В
- Учешће у укупној површини објекта: ***~98,59%***.

Пословни део:

- 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 400 m^2 или $P+1$
- Класификациони број: 123002
- Категорија: В
- Учешће у укупној површини објекта: ***~1,29%***.

Напомена:

Према идејном решењу објекат 2 - Трафостаница 10/04 kV, категорије Г, класификационог броја 222420, са учешћем у укупној површини објеката ~0,12%, представља засебан објекат на парцели (грађевинска дозвола ће се прибавити независно од осталог дела објекта). Због њеног положаја - на платоу у подруму објекта, т.ј. сутеренски део, ради једноставнијег прегледа површина, третира се у пројекту као део подрума.

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

План генералне регулације 2 у Лесковцу - "Центар-Запад" ("Службени гласник града Лесковца" бр. 31/15) и Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности По+П+4+Т (станарске оставе) на КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац у Лесковцу, у улици Јужноморавских бригада - урбана обнова - трансформација породичног у вишепородично становање са пословањем, урађен од стране бироа за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „Инкопројект планирање“, Жарко Љубић, улица Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, одговорни урбаниста Жарко Љубић, дипл. инж. арх. *(Потврда урбанистичког пројекта, бр. 350-328/25-02 од 07.08.2025 године, издата од стране градске управе Града Лесковца, Одељења за урбанизам).*

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 изградње вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности По+П+4+Т (станарске оставе) на КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац у Лесковцу, у улици Јужноморавских бригада - урбана обнова - трансформација породичног у вишепородично становање са пословањем, урађен од стране бироа за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „Инкопројект планирање“, Жарко Љубић, улица Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, одговорни урбаниста Жарко Љубић, дипл. инж. арх.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

На захтев наручиоца „ПГТАР НЕШКО“ Стојичић Верица предузетник, ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце, израђен је урбанистички пројекат за КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац у Лесковцу у ул. Јужноморавских бригада, односно за простор који се налази у централном делу грађевинског подручја ГУП-а, у урбанистичкој целини 2, подцелини „2ц“ по ППР-у 2- „Центар-Запад“ у Лесковцу („Сл. гласник града Лесковца“ 31/15). На наведеној локацији, односно планираној грађевинској парцели планираној да настане спајањем 3 катастарске (КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац), планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта. Обрађивач урбанистичког пројекта је Пројектни биро „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“, Лесковац, и исти је израђен у свему и 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

1.1. Плански основ за израду предметног **урбанистичког пројекта** представља *План генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-Запад“ у Лесковцу, („Сл. гласник града Лесковца“ 31/15).*

1.2. 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), и *Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања* (Сл. гласник РС, бр. 32/2019)*- члан 73. и члан 74., као и *Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* (Сл. гласник РС, бр. 32/2019).

1.3. ОСВРТ НА ПРЕТХОДНО ПРЕДЛОЖЕНО РЕШЕЊЕ-УП, ЗА КОЈЕ ЈЕ ВЕЋ СПРОВЕДЕНА ЈАВНА ПРЕЗЕНТАЦИЈА И КОНТРОЛА КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА ЛЕСКОВЦА У ПРЕТХОДНОМ ПОСТУПКУ

Урбанистички пројекат је за предметну локацију је израђен од истог урбанисте и спроведена је комплетна законска процедура јавне презентације. Комисија за планове је на седници 06.05.2025. године донела заључак да Урбанистички пројекат није у складу са планским документом, законом, подзаконским актима и правилницима, не наводећи наведене документе, али ни не наводећи примедбе и разлоге неусклађености.

Пратећи предметну комисију и образлажући пројекат, а што је забележено и на аудио снимку, урбаниста ће навести примедбе чланова комисије и изјашњење како и на који начин су оне одклоњене у овом урбанистичком пројекту.

1. примедбе чланова комисије испред Министарства грађевинарства

-није дозвољен надзидак тавана (без навођења законског оквира)–у приложеном решењу нема надзидка на таванском делу;

-мањак котирања у пројекту-у свим прилозима овог пројекта су детаљно искотиране све потребне домензије објекта, партерних елемената, удаљења објекта од регулације, од суседа, и од суседних објеката, удаљења регулационе линије од грађевинских, као и коте приступних стаза, удаљење грађевинске линије УП-а и грађевинске линије ППР-а, удаљење испуста на објекту до суседних парцела и објеката (урбанистички део: прилог 9 - партерно уређење, прилог 10 - регулација и нивелација);

-примедба да висина парапета прозора у приземљу према јавној површини би морала бити већа- На основу члана 31. правилника Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) , код стамбених зграда где се поклапају регулациона и грађевинска линија, најмање одстојање горње ивице прозорског парапета од нивоа околног терена у приземним становима који се налазе у непосредној близини јавне комуникације износи 180 цм. Правилник је јасно дефинисао у ком се случају подиже висина парапета, како то није случај у овом пројекту, задовољене су све законске одредбе;

-примедба да је потребно са северне стране објекта, тј. са свих страна где је зелена површина поставити бетонске стазе (без навођења законског оквира), иако се на тај начин смањује проценат зеленила и руши интима станова према зеленим површинама, примедба је испоштована и примењена у новом решењу;

-примедба зашто су приказане 2 гараже у подруму - у подрумском простору су приказане две просторије за паркирање, са пратећим просторима - оставама и комуникацијама, које су лоциране са обе стране степеништа уз испуњавање свих урбанистичких и противпожарних услова. Израдом главног пројекта заштите од пожара и Пројекта за извођење предметни простор и инсталације ће се прецизније разрадити за извођење.

2. Примедбе члана комисије испред града Лесковца Ненада Стефановића

Примедба да ширина врата трафостанице није као у цртежу услова јавног предузећа Електросистрибуција - примедба је одклоњена (архитектонски део: основа приземља – прилог 3), у пројекту је идентична трафостаница као што је у издатим условима Електросистрибуције. Такође је приказана и постојећа инфраструктура је у прилогу 7 и прилогу 12а и 12б урбанистичког дела.

3. Примедбе члана комисије испред града Лесковца Сузана Гребенаревић

-поплочати цео прилаз из улице ЈМБГ- уклонити зеленило са бочних страна и искотирати ширину истог - уклоњено је зеленило, поплочан прилаз и искотиран (на ситуацијама УП-а – прилози 9-13)

4. Примедбе председника комисије града Лесковца Иване Јоксимовић

-уочен је проблем мимоилажења возила –израдом трајекторија возила приликом улаза на парцелу, па до њиховог паркирања у надземној и подземној гаражи, и постављања ширине колских комукација од 5 м до 6.5 м, у потпуности је одклоњена примедба, односно возила се у сваком делу кретања могу безбедно мимоилазити.

Све примедбе на претходно решење су одклоњене, и овај урбанистички пројекат представља верзију усаглашеног решења на основу примедби Комисије, а урађен је у складу са свим издатим условима. У овом решењу су задржани сви капацитети и исти је усклађен са свим прибављеним условима и издатом информацијом о локацији.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату урбанистичког пројекта налазе се КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац, чијим се спајањем парцелацијом формира планирана грађевинска парцела површине 2.132m², од које се издваја 1m² за јавну површину - улицу, па површина износи 2.131m². Површине појединачних катастарских парцела које улазе у обухват урбанистичког пројекта наведене су у графичким прилозима 7 – *Постојеће стање* и прилогу 8 – *План парцелације*.

Граница комплекса, односно планиране грађевинске парцеле која је предмет разраде и израде урбанистичког пројекта је са северне стране међна линија са КП бр. 4624, са источне стране са КП бр. 4625/1, 4627, 4628, 4633/2, 4631 и регулациона линија са КП бр. 14296/1 (улица Јужноморавских бригада), са јужне стране је међна линија са КП бр. 4634 и 4633/1 и са западне стране регулациона линија са КП бр. 4630/2 и 4614/2 (новопланирана саобраћајница). Све горе наведене парцеле су КО Лесковац.

У предметном простору, односно на постојећим катастарским парцелама постоје изграђени објекти који су приказани у графичком прилогу – *приказ постојећег стања*, и планирано је њихово уклањање.

Циљ израде предметног урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т (подрум, приземље, 4 спрата и тавански простор са оставама за станаре). Анализом а на основу правила грађења из пласног документа-ПГР-2 дефинисаних у приложеној информацији о локацији, показало да се изградња наведеног објекта урбанистички уклапа у амбијент и целину која је намењена наведеном становању и да се на основу поштовања смерница и услова из планског документа предметни простор може трансформисати из породичног у вишепородично, уз испуњавање свих урбанистичких параметара.

2.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметној локацији постоје изграђене физичке структуре, односно само на парцели 15311 КО Лесковац и то: објекат бр.1, породична стамбена зграда, спратности Су+П+Пк, катастарске површине 115 м², фактичке површине 115 м²; објекат бр.2, породична стамбена зграда, спратности Су+П+Пк, катастарске површине 109м², фактичке површине 110м²; објекат бр.3, породична стамбена зграда, спратности П, катастарске површине 108м², фактичке површине 100м²; објекат бр.4, објекат непознате намене, спратности П+1, катастарске површине 85м², фактичке површине 101м²; објекат бр.5, помоћна зграда, спратности П, катастарске површине 14м², фактичке површине 14м²; објекат бр.6, помоћна зграда, спратности П, катастарске површине 7м², фактичке површине 21м²; објекат бр.7, надстрешница, спратности П, катастарске површине 0м², фактичке површине 37м². На парцелама бр. 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац, не постоје изграђени објекти. Преглед стања парцела дата је у графичком прилогу 7 – *Постојеће стање*. Овим Урбанистичким пројектом предвиђа се њихово уклањање.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)

3.1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ЛОКАЦИЈИ НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА *План генералне регулације 2 у Лесковицу - „Центар-Запад “ у Лесковицу, („Сл. гласник града Лесковца“ 31/15)*

Урбанистичка целина 2 - П= 17,60ha - грађевински Блок 20

Граница: на западу је осовина улице Љутице Богдана, на северу је осовина улице Дубочица, источна граница је осовина улице Јужноморавских бригада и јужна граница је осовина улице Раде Кончара и осовина улице Првомајска.

Намена: Зона становања, зона образовања и зона здравства. Спратност објеката породичног становања је П, П+1 до П+1+Пк. Услугне делатности су заступљене дуж улице Дубочице, улице Јужноморавских бригада и улице Раде Кончара, као пратећа намена у оквиру зоне становања. Објекти су самостални на парцели или су у приземљу стамбених објеката. Од јавних површина и објеката заступљене су трафостанице, објекат Основне школе „Васа Пелагић“ и објекат Опште болнице.

Посебна правила грађења по целинама:

2ц– ЗОНА СТАНОВАЊА (породично и породично са централним садржајима) И ЗОНА ОБРАЗОВАЊА

Граница: Северна /осовина ул.Васе Пелагића, источна /осовина ул.Јужноморавских бригада, јужна /осовина ул. Ђуре Даничића и осовином планираног наставка ул.Ђуре Даничића и западна /осовина ул. Марка Црног.

Претежна намена у оквиру целине је породично становање, која се задржава и унапређује према параметрима за зону становања. Могућа је изградња садржаја компатибилних намена, а забрањена изградња садржаја који би угрозили претежну намену и угрозили животну средину. Постојећи грађевински фонд се задржава и унапређује према параметрима дефинисаним за ову зону кроз санацију, адаптацију, реконструкцију и доградњу.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката остале намене (стамбени, помоћни, пословни), јавних објеката и површина, реконструкција комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

У зони изграђених породичних објеката постоји могућност урбане обнове, укрупњавањем парцела према параметрима за ову зону на основу пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Наставља се парцелација и препарцелација земљишта у складу са правилима из Плана, уз нужне корекције при лоцирању јавних површина.

3.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције у складу са у међувремену донетим *Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* („Службени гласник Републике Србије“, бр. 22/2015) на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења у плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина.

Правила у плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила) само за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од:

- општих правила за парцелацију,
- општих правила за регулацију и
- општих правила за изградњу.

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

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе

грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

Табела 1 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Правила парцелације	Грађевинска парцела за слободностojeћи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација. 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 наменом 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 посебном 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. Грађевинске парцеле које су Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.
ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	• објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, • на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, • у заштитној зони водотокова и на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерско- геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.
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 слободностojeћи - 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.
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. на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2. висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 3. висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
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 $\frac{1}{2}$ 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	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. <i>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.</i>
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 етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 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. Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње 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. Угаони објекат је објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока тј. грађевинска парцела угаоног објекта са две додирне границе излази на саобраћајнице. У циљу архитектонског обликовања објекта нагласити угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу. Доградња етаже може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).

3.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

У обухвату Плана дефинисана је:

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

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

Компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени су функције које могу да буду допуна претежној намени, али само под условом да та делатност не угрожава претежну

намену, јавни интерес и животну средину. То су алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену. Компатибилне намене за сваку зону дате су у **табели 2**.

Табела 2 – Табела компатибилности

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА											
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреаци- ја	Комунал- ни објекти	Саобраћај- ни објекти	Инфраструк- тура	Становање	Услуге, центри	Привре- ђивање	Пољоприв- редно земљиште	Водно земљи- ште	Шумско земљи-шт е
Основна намена	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Приређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу.

дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

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

Постојећи објекти, који нису у складу са планираном наменом или чија намена не представља компатибилну намену претежној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења.

Правила уређења и грађења саобраћајне инфраструктуре - Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже. Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката у зони становања паркирање решити унатар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту.

Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели (табела 3).

Табела 3 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	m ²	70
	<u>Вишестажна зграда ван блока</u>	<u>m²</u>	<u>70</u>
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	m ²	40-60
		запослен	5-7
	Комунална предузећа	m ²	23-35
		запослен	7-9
	Агенције	m ² запослен	25-35
			3-5
	Пословни простор		45-60

		m ² запослен	7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	Гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	m ²	100-150 25-60
	<u>Супермаркети</u>	<u>m²</u>	<u>50-80</u>
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Посластичарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
	Техничка роба	m ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	Седишта	8-12

	Диско клуб	Столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	Собе кревети	3-5 5-8
Здравствени објекти	Абуланте	m ² запослен	30-70 3-7
	Апотека	m ²	30-45

Зеленило у оквиру намене становање - Основна намена зелених површина вишепородичног становања је побољшање животне средине и микроклиме стамбених територија, а такође стварање услова за целодневни одмор становника у средини блиској природној, омогућавање међусобно повезивање људи према месту становања -социјалним контактима и представљају активан фактор у васпитавању деце. Принцип зонирања је обавезан, издавајају се зоне мирног одмора, шетње, спорта у окружењу зеленила. Прва је зона уз стамбени објекат, чија је санитарно-хигијенска улога - изолација стана од прилаза и путева од колског и пешачког саобраћаја; такође представљају композициону везу објекта и околине. Друга је зона шетње и одмора (колективног и индивидуалног свих узрастних група) са платоима, која чини највећи део слободних површина. Постоји и трећа зона која би требало да се нађе у новопланираном вишепородичном становању, она је намењена активном одмору са површинама за игру старије деце и млађих ученика, треба да се лоцира на извесном удаљењу од стамбеног објекта и да се од њих изолује зеленим површинама. Зеленило које разграничава поједине функционалне зоне и различите платое, треба истовремено да их обједињује у целину. Већи део зелених површина је треба да је отворен због висине објеката, тако да је половина од зелене површине под травнатом вегетацијом, док је дрвеће постављено по местима за одмор и као заштитна баријера, однос лишћара према четинарима је 3:1.

За планиране вишепородичне објекте проценат површине уређених зелених површина у оквиру комплекса се препоручује 10% (минимално) -15% (оптимално), у оквиру тога подразумева се место за миран одмор и социјалне контакте становника, дечије игралиште, игралиште за рекреацију и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.

Напомена: Ови услови се примењују и као смернице за подручја где се Планом спроводе урбанистички пројекти који ће се по потреби радити.

3.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Правила уређења и грађења за објекте становања - Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле:

- **Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5.00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.**
- **За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.**
- Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.
- За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2.50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред минималног удаљења од 2.50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који

имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс стана.

- Вишепородично становање (изградња објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања)

Ова правила грађења за вишепородичне објекте су усмеравајућа и важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање.

Урбана обнова становања из породичног у вишепородично становање, могућа је у свим зонама породичног становања у Плану, уколико се обезбеди минимална површина за грађевинску парцелу за вишепородично становање у складу са осталим урбанистичким условима из плана:

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

Табела 5 – Вишепородично становање (изградња објекта у зони породичног становања)

Општи услови за урбану обнову породичног у вишепородично становање и пословање – у зони претежне намене породично становање	

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m². Минимална ширина фронта парцеле: • за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m • за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
Максимална спратност објекта	Пет надземних етажа
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

4. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ИМПЛЕМЕНТИРАНИХ У УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

4.1. Планирана намена простора

У оквиру урбанистичке целине „2“, подцелине „2ц“, у складу са *ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2*, предвиђена је урбана трансформација породичног у вишепородино становање изградњом вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т (станарске оставе), на планираној грађевинској парцели која се састоји од 3 катастарске и то КП бр. 15311, 4625/2 и дела 4625/3 КО Лесковац укупне површине 2131м².

У складу са смерницама из ПГР-а 2 и ГУП-а Града Лесковца дефинисан је циљ урбанистичког пројекта, и то је пре свега урбанистичко решење предметног простора, чијом би се урбанистичко-архитектонском разрадом испунили сви урбанистички услови за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т (подрум, приземље, 4 спрата и тавански простор са станарским оставама). Уређењем кроз предметни урбанистичким пројекат, циљ је да се предметном простору створе хумани услови за становање. На основу услова изграње из планског документа, испуњен је услов величине парцеле - веће од 600 m², ширина фронта парцеле од 16m за слободно стојеће објекте, као и удаљења од регулације и суседних објеката.

Како је код планираног објекта обрађеног овим пројектом планирана израда косе кровне конструкције, на основу смерница и услова из планског документа који дефинише коришћење таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), исти је искоришћен у сврху лоцирања помоћних просторија (станарских остава). Станарске оставе су смештене у делу тавана и подрума, а све у складу и на основу правила из планског

документа и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015)-члана 22. који предвиђа да се су станарске оставе просторије за потребе станара, које се планирају изван станова, а групишу се у подземним или таванским деловима зграде.

4.2. Регулација и нивелација

Простор обухвата урбанистичког пројекта чине КП бр. 15311, 4625/3 и део 4625/2 КО Лесковац. Површина КП бр.15311 износи 1655 m², КП бр.4625/2 износи 310 m² и површина КП бр. 4625/3 износи 167 m², од које се 1 m² изузима за улицу, па је површина планиране грађевинске парцеле 2.131 m². Предлогом препарцелације формираће се грађевинска парцела наведене површине.

Вертикална регулација - Максимална спратност и висина објекта дефинисана је у складу са правилима датим у ППР-у 2, Информацији о локацији и предлогом инвеститора, односно идејним решењем које је саставни део овог УП-а. Спратност објекта је По+П+4+Т (станарске оставе. Усвојена референтна кота терена (± 0.00) је кота тротоара испред објекта са источне стране – тротоар улице Јужноморавских бригада (апсолутна кота: +228.00).

Укупна висина објекта у највишој тачки – слеме – је +20.12m у односу на референтну коту терена ± 0.00 . Кота пода последње етажне на коју је могућ приступ је мања од 30m, односно

износи +15.25 (таван), тако да објекат не спада у класу високих зграда на основу члана 2. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018).

Диспозиција планирног објекта утврђена је урбанистичком регулацијом у оквиру ППР-а 2 и Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015).

Грађевинска линија: Габарит приземља планираног објекта се позиционира на предметној грађевинској парцели са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела и постојећих објеката:

Новопланирана грађевинска парцела граничи се са северне стране са КП бр. 4624 КО Лесковац. Планирани објекат је од наведене границе парцеле и објекта бр. 3 који је приземне спратности и нема отвора према предметном објекту, минимално удаљен 5.19m и од помоћног објекта (објекат бр. 2) приземне спратности удаљен минимално 5.00m у северозападном делу, па до 6.43 m од парцеле у североисточном делу.

Новопланирана грађевинска парцела граничи се са североисточне стране са КП бр. 4625/1, 4627 и 4628 КО Лесковац. Удаљење објекта од суседних парцела је од 2.83m према КП бр.4627 КО Лесковац, па до 4.24m према КП бр. 4625/1 КО Лесковац и 2.82m према 4628 КО Лесковац. Од објеката на наведеним парцелама планирани објекат је прописно, према планском ограничењу, удаљен, односно више од 5m, тј. преко 11m од свих објеката на поменутих парцелама. На парцели 4627 КО Лесковац је у катастарском стању уцртан помоћни објекат бр.2 који не терену не постоји. На КП бр. 4627 и 4628 КО Лесковац изграђени су објекти спратности П+2 који су евидентирани као добра која уживају претходну заштиту. Положајем новопланираног објекта у односу на суседне испоштоване су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање, јер је планирани објекат удаљен од суседних више од 5m, па чак и више од половине висине.

На источној страни граничи се са КП бр. 14296/1 КО Лесковац, односно граница парцеле је регулациона линија са улицом Јужноморавских бригада.

Са југоисточне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са КП бр. 4631 и 4633/2 КО Лесковац. Од ближег објекта, тј од објекта на парцели 4633/2 КО Лесковац, на минималном удаљењу од 14.95м. Положајем новопланираног објекта у односу на суседне испоштоване су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање, јер је планирани објекат удаљен од суседних више од 5м, па чак и више од половине висине.

Са јужне стране граничи се са КП бр. 4634 и 4633/1 КО Лесковац. На поменутих суседним парцелама налазе се нижи објекти, спратности П+1 на парцели 4633/1 и По+П+1 на парцели 4634 који су постављени скоро уз саму границу, и немају отворе ка истој или имају мале отворе на помоћним просторијама. Планирани објекат је од међне линије са парцелом 4633/1, удаљен 3.63 м у најужем делу (нема објекта у овом делу парцеле), а од постојећег објекта је удаљен на 5м. Од међне линије са парцелом 4634 удаљен је минимално 5.34м, док је од објекта удаљен минимално 6.15м.

Планирани објекат је са југозападне стране постављен на грађевинску линију у приземљу у једном малом средишњем делу где је додирује, док је на северном углу удаљен 3.71м од регулационе линије и 1.77 м од грађевинске према ППР-у, а на јужном углу је удаљен 4.42м од регулационе линије и 2.45м од грађевинске линије. Испусти на објекту, еркери и конзолне терасе прелазе грађевинску линију на висини већој од 3 м, али су у сваком делу прописно постављени у односу на суседе (минимално удаљен 3.15м од суседних објеката).

Анализом положаја планираног објекта у односу на суседне парцеле и објекте у околини, утврђено је да исти нема негативних утицаја у погледу осунчања и проветравања, јер су осим поштовања прописаног удаљења од суседних парцела и објеката, у обзир у току разраде узети и отвори на суседним објектима који нису оријентисани према планираном објекту у већем делу, као и висина суседних објеката и положај на парцели-постојеће грађевинске линије изграђених објеката.

Позиција планираног објекта у складу је са графичким прилогом планираним ситуационим решењем које је саставни део овог УП-а и идејног решења. **Описана удаљења се могу прочитати са графичког прилога 9 – ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ: приказ основе приземља.**

Нивелација - терен је благо денивелисан, без изразитих нагиба. Нивелационо решење условљено је новопројектованим котама планираних интерних саобраћајница, висинским котама терена на предметном простору, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступање од предложеног нивелационог плана је могуће након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих 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. Пад терена од објекта ка зеленим површинама/растер плочама износи 1.5%. Као нулта кота терена усвојена је кота тротоара улице Јужноморавских бригада, прочитана са приложеног катастарско- топографског плана: + 228.00m.

4.3. Приступ локацији

Предметна локација - планирана грађевинска парцела има обезбеђен директан приступ са јавних саобраћајних површина, на истоку са јавне површине из улице Јужноморавских

бригада и на западу са новопланиране саобраћајнице (тренутно није изведен коловоз, иста је само пошљунчана).

Колски прилаз парцели обезбеђен је само са једне стране, и то са западне стране, са планиране улице - КП бр. 4614/2 КО Лесковац, предвиђен за двосмерни саобраћај са радијусом десног скретања ка планираној улици од 6м и простором за заустављање возила, величине 5.00х6.00м, због прегледности за укључење на улицу. Преко наведеног саобраћајног прилаза се одвија комуникација са подземном гаражом и гаражом у приземљу. Овај улаз је променљиве ширине: на месту укључења у улицу је преко 6.00м, са радијусом десног скретања од 6м, а затим се сужава на 5.00м. Колски прилаз парцели је контролисан – иза простора за заустављање налази се метална подизно-спусна рампа (из новопланиране саобраћајнице). Коласка рампа је планирана грејана ширине 5м са евакуационим проширењем од око 1м.

Пешачки прилаз парцели и улазу у објект планиран је са 2 стране и то са источне стране - са јавне површине улице Јужноморавских бригада и са западне стране са планиране улице - КП бр. 4614/2 КО Лесковац. Доминантни пешачки прилаз је са источне стране, како због саме фреквентности улице Јужноморавских бригада, тако и због пословног дела – локала чији се улаз налази управо на овој страни, али је намена локала више за станаре зграде, представљаће маркет-продавницу прехранбене робе.

4.4. Начин паркирања

Паркирање је решено комплетно као затворено паркирање, и предвиђено је у малим подземним паркинг гаражама – 2 и једној малој надземној гаражи (дефиниција гараже по „Правинику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија“, сл. лист СЦГ, бр. 31/2005), које се налазе у приземљу објекта (једна гаража) и у подруму објекта – две мале паркинг гараже.

Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним у ППР-у 2, а усвојен важећи норматив за паркирање у складу са са наменом објекта, према следећој табели (табела 6):

Табела 6 – Параметри за одређивање броја паркинг места према намени објекта

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање			
	Вишетажна зграда ван блока	m ²	70
Продавнице	Супермаркети	m ²	50-80

За потребе **планираног** вишепородичног стамбено-пословног објекта на новоформираној парцели потребан број паркинг места одређен је према нормативу:

- за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине;

$3.757,48 \text{ m}^2 / 70 \text{ m}^2 = 53.63 \Rightarrow$ предвиђено **54 ПМ** за становање.

- за пословни простор: локал 1 – маркет: 1 ПМ на 80 m² корисне нето површине;

$64.25 \text{ m}^2 \text{ (корисно)} / 80 \text{ m}^2 = 0.80 \Rightarrow$ **1 ПМ**

Укупно је потребно 54.43ПМ, а у новопланираним подземним гаражама обезбеђено је **55ПМ**, што задовољава потребе корисника овог објекта за паркирањем, прописане ППР-ом 2.

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА - Затворено паркирање:

- у малој надземној паркинг гаражи у приземљу планиранг објекта - 18 ПМ :
- у малој подземној паркинг гаражи у подруму планиранг објекта - 17ПМ :
- у малој подземној паркинг гаражи у подруму планиранг објекта - 20 ПМ :

УКУПНО ОБЕЗБЕЂЕНО ПАРКИНГ МЕСТА – 55 ПМ

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 потребно је **2.75 паркинг места**;

Овим решењем је оставарено и планирано је **3 паркинг места**, једно паркинг место у гаражи у приземљу димензије 370х480цм, и два паркинг места и подземној гаражи (простор бр.2) димензије 570х480цм, које својим димензијама задовољава норматив из *Правилника*, па је захтев испуњен, што се може видети у графичком прилогу 11 – *Решење саобраћаја и паркирања*.

4.5 Начин евакуације отпада

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на парцели у северном делу према новопроектваној саобраћајници и јасно је приказан на графичким прилозима. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1.10m³. За сакупљање амбалажног отпада користе се жичани контејнери и типизирана пластична кеса.

4.6 Ограђивање парцеле

На позицијама где предметна грађевинска парцела на којој се планира изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта остварује директан контакт са парцелама чија је намена породично становање, парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање, односно: ограда се поставља тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. На предметној парцели предвиђа се транспарентна ограда висине до 1.40m. Такође се планира и ограда на потпорном зиду који окружује паркинг простор у источном делу парцеле, због безбедносних разлога.

4.7 Озелењавање и слободне површине

Партерно уређење је пре свега у функцији објекта – пешачке и колске комуникације су јасно дефинисане и немамо преплитање истих. *Пешачки прилаз* улазу у објектат је јасно дефинисан поплочањем, са тротоара улице Јужноморавских бригада са источне стране (главни прилаз) и са западне стране из новопроектване саобраћајнице (споредни прилаз). Простор приступа - коридор - обавезно заштитити декоративним стубићима, како би се спречило паркирање на том делу. Пешачка стаза која води до објекта и прилази паркиралиштима и зеленим површинама су са максималним падом од 1.5%. Минимална ширина пешачких стаза је 120цм.

Колски прилаз парцели је пројектован са једне стране. Приступ парцели представља прилаз паркинг гаражама са јужне стране из новопроектване саобраћајнице, преко спусне рампе са 2 возне траке. Овај улаз је променљиве ширине са радијусом десног скретања од 6m (у свему према издатим условима за пројектовање и прикључење од стране *ЈП Урбанизам и изградња Лесковац* бр.5838/2024 од 24.01.2025.године).

Озелењавање - У оквиру предметне (новоформиране) грађевинске парцеле предвиђа се и зеленило. Зеленило се налази свуда око објекта које је обогато ниским и средњим зеленилом, клупицама и другим мобилијаром. Проценат зеленила је 17.28%.

Дечије игралиште је лоцирано ван главне комуникације, покривено тартан подлогом, док је фонтана и простор за одмор станара у централном делу парцеле, и такође се истичу као садржаји којих је веома мало у граду у двориштима новопроектваних вишепородичних објеката

Како на парцели имамо различите врсте комуникација - колске и пешачке, као и слободне и зелене површине, исте су различитим материјалима обрађене и визуелно различито представљене. Све пешачке комуникације су поплочане бехатон плочама, колске комуникације на парцели су са завршним слојем од асфалта, док колске комуникације на рампи и улазу у паркинг гаражу имају завршни слој од форо бетона, а дечије игралиште од тартан подлоге.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (ПОВРШИНЕ, ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ИЛИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)

Површина обухвата предметног Урбанистичког пројекта је 2132m², што одговара површини новоформиране грађевинске парцеле која настаје спајањем КП бр. 15311, КП бр. 4625/2 и дела КП бр.4625/3 КО Лесковац. Површина КП бр.15311 износи 1655 m², КП бр.4625/2 износи 310 m² и површина КП бр. 4625/3 износи 167 m², од које се 1 m² изузима-за улицу, па је површина планиране грађевинске парцеле 2.131 m². Предлогом препарцелације формираће се грађевинска парцела наведене површине.

Површине планираног стамбено-пословног објекта (објекат бр.1)

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА :	
укупна БРГП надземно:	6304.55 m²

Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	993.35 m²
Хоризонтална пројекција објекта -за израчунавање индекса заузетости парцеле- 13) индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;	1065.50 m²
<i>БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</i>	
Бруто површина подрума са рампом	1214.75 m ²
Бруто површина приземља	993.35 m ²
Бруто површина 1. спрата	1064.50 m ²
Бруто површина типског спрата (2 – 4)	3 x 1064.50 m ²
Бруто површина тавана	1053.15 m ²
Укупна бруто површина објекта - надземно	6304.55 m²
укупна БРГП објекта са подрумом (са рампом и комуникацијама)	7519.30 m²
<i>НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</i>	
Нето површина подрума са рампом	1141.07 m ²
Нето површина приземља	900.20 m ²
Нето површина 1. спрата	934.03 m ²
Нето површина типског спрата (2 – 4)	3 x 935.57 m ²
Нето површина тавана , х>150цм	386.90 m ²

Укупна нето површина објекта - надземно	5027.84 m ²
укупна П НЕТО објекта са подрумом:	6162.42 m ²
КОРИСНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА	
Нето површина приземља	321.50 m ²
Нето површина 1. спрата	857.84 m ²
Нето површина типског спрата (2 – 4)	3 × 859.38 m ²
укупна корисна стамбена НЕТО површина:	3757.48m ²
КОРИСНА ПОСЛОВНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА	
Нето површина приземља	101.35 m ²
Нето површина продајног простора	64.25 m ²

Укупно стамбених јединица у планираном објекту: **68 стамбених јединица;**

Пословни простор у приземљу објекта: **1 локал (маркет).**

ПОВРШИНЕПЛАНИРАНЕ ТРАФОСТАНИЦЕ (објект бр.2)

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА :	
укупна БРГП надземно:	7.42 m ²
Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	7.42 m ²
Хоризонтална пројекција објекта -за израчунавање индекса заузетости парцеле- 13) индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног	Објект се налази на платоу код рампе у подруму– те се посматра као сутеренски, а његова површина не улази у

објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;	прорачун индекса искоришћености и заузетости
Бруто површина	7.42 m ²
Нето површина	6.65 m ²

Компаративни приказ урбанистичких параметара из ПГР-а 2 и параметара остварених УП-ом. За обрачун је коришћена површина парцеле од 2131m².

Приликом рачунања индекса заузетости коришћена је бруто површина хоризонталне пројекције објекта. „Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима“, члан 2, тачка 13, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020).

	Параметри из плана	Планирани параметри
Индекс заузетости	макс. 50%	50.00 %
Индекс изграђености	није дефинисано	2.96
Спратност објекта	По+П+4+Т	По+П+4 +Т (оставе станара)
Проценат зеленила	мин. 10.00%	17.28%
Број паркинг места	мин. 55 ПМ	55 ПМ

6. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

6.1. Обликовање објекта

Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су решени у складу са постојећим урбархитектонским условима локације и савременим тенденцијама у архитектури.

Предложеним решењем предметном простору се увећава постојећа тржишна вредност, атрактивност и ствара један благи и функционални амбијент за живот људи.

Положај и оријентација објекта проистекли су из услова које је диктирала локација, који су такође и вези са обезбеђивањем правилне инсолације, аерације и прегледности.

У архитектури и обликовању објеката доминира разиграна форма. За фасаду су коришћене акрилне боје које својим меким тоновима дају умирујући утисак. Појединим акцентованим деловима, са каменом и сивом бојом, истиче се савремена модерна форма и наглашавају масе објекта. Кров изнад тавана је решен је као вишевосни са нагибом кровних равни 25° са кровним покривачем – кровним ТР лимом.

6.2. Програмске и функционалне карактеристике

Предмет идејног решења је изградња новог вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4.

У подруму на нивоима -2.60м (225.40 м.н.в.) пројектоване су гараже са укупно 37 гаражних паркинг места. Поменуте гараже спадају у мале гараже и приступа им се преко рампи с 2 возне траке. У гаражи ознака простора бр.2 (западни део парцеле) пројектовано је 17 гаражних места, од тога 2 паркинг места за особе са инвалидитетом, а у гаражи ознака простора бр.3 (источни део парцеле) пројектовано је 20 гаражних места. Осим гаража у подруму је смештен део остава са комуникацијама, до којих је могуће прићи из предпростора гаража и степеницама из дворишта. Такође се на платоу, код рампе на коти -1.30м, налази трафо станица – објекат бр. 2, чије површине не улазе у заузетост парцеле (њена спратност се посматра као сутеренска). Трафостаница је одвојена као посебни објекат – планира се засебно добијање дозволе за изградњу од остатка објекта.

Етажа приземља пројектована на коти +0.05м (228.05м.н.в.) и на +0.10м. У склопу приземља пројектовани су улази у зграду са источне и западне стране, где је омогућен приступ објекту особама са посебним потребама. На етажи приземља пројектовано је 7 стамбених јединица, један пословни простор - маркет, и гаража са 18 паркинг места од којих је једно паркинг место за потребе пословног простора.

На I спрату је пројектовано 16 станова, док је на II, III и IV спрату пројектовано је по 15 станова. Укупан број стамбених јединица у објекту је 68. Станови су различитих структура.

На тавану су пројектоване станарске оставе површине веће од 2.00m^2 .

Централно у односу на предметни објекат позициониране су вертикалне комуникације - једнокрако степениште и лифт. И лифт и степенице крећу од паркинг гаража у подруму и завршавају на тавану.

6.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундирања и избору конструктивног система

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

Спратна висина подрума је 260цм, приземља 320цм а спратова 300 цм.

Кров је предвиђен као кос, вишеводни са нагибом од 25°. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

Трафостаница је типична за ту врсту објеката и монтажна је.

6.4. Опис предвиђених материјала

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

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине $d=20$ цм и сипорекс блокова $d=10.0$ цм. У санитарним чворовима и кухињи предвиђено је облагање зидова гранитном керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизоловати одговарајућим хидроизолационим премазом.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона $d=5$ цм (10цм) изводи се хидроизолациона мембрана, армирано-бетонска контра плоча дебљине - у зависности од будућег прорачуна. У гаражи се као завршна облога изводи фибробетон, а у техничким просторијама и оставама армирани цементни естрих $d=6$ цм и керамика на лепку. Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, ходницима и степенишном простору је од гранитне керамике. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима.

Даљом разрадом пројектно техничке документације (ИДП, ПГД, ПЗИ) након потврђивања урбанистичког пројекта, а основу термичких и осталих прорачуна, још прецизније ће се дефинисати материјали у објекту (облоге, унутрашњи и спољашњи зидови-врста, ширина..., изолација у крову...) и исти неће имати утицаја на бруто површину етажа, али је дозвољено одступање у нето унутрашњој површини услед наведеног.

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови јавних предузећа, а у току прибављања локацијских услова и касније изградње објекта дефинисаће се прецизнији услови прикључења објекта на инфраструктуру за оне за које је то тако наведено. Било која измена начина и капацитета прикључења на инфраструктуру условљена издатим условима имаоца јавог овлашћења неће условљавати измену овог УП-а, осим услова и начина прикључења на саобраћајну инфраструктуру.

Прикључци на комуналну инфраструктуру, чији опис следи, приказани су на графичким прилозима *12.а Синхрон план инсталација - основа подрума* и *12.б Синхрон план инсталација - основа приземља.*

7.1 Водовод

Прикључак на водоводну мрежу је могуће остварити на цевовод који пролази дуж улице Јужноморавских бригада који је профила C0200.

Мерење капацитета, односно притиска у водоводној мрежи и месту прикључења ће се извршити при даљој разради пројектне документације, израдом Пројекта за грађевинску дозволу, како је то и предвиђено Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019) а у складу са условима ЈКП Водовод Лесковац.

На парцели је предвиђена водомерна шахта за уградњу једног комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде за стамбени део објекта и водомер за мерење санитарне воде за локал. Водомерна шахта је предвиђена на западу предметне парцеле, и прикључак ће се наћи на 1.1m мерено од регулационе линије. На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. биће предвиђени ормарићи за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошене воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца. Уколико притисак у уличној мрежи не може да задовољи потребе за осигурањем довољног притиска на највишем хидранту у објекту, потребно је пројектом предвидети систем за повишење притиска. Пречник прикључка ће бити дефинисан хидрауличким прорачуном, као и место прикључка. Удаљеност места прикључка од $\approx 14.10m$.

Прикључак пројектовати у складу са условима *ЈКП «Водовод» Лесковац*.

7.2. Канализација

Прикључак на канализациону мрежу се остварује из улице Јужноморавских бригада, на КЦ-Т Ø800. Прикључак извести у горњој трећини уличне канализационе цеви. У зеленој површини на парцели (на западној страни) предвиђен је простор за изградњу ревизионе шахте, до удаљености 1.5m мерено од регулационе линије. Ради заштите објекта од повратног дејства отпадних вода изазаваних успорима уличних одвода, положај санитарних објекта (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја у објекту) не може бити испод коте нивелете улице. 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 („Службени гласник града Лесковца“ бр.29/17). Удаљеност места прикључка од канализационог вода је $\approx 9.40m$.

Прикључак пројектовати у складу са условима *ЈКП «Водовод» Лесковац*.

7.3. Електроенергетски прикључак

Објекат ће се снабдевати електричном енергијом из планиране ТС 10/0.4kV «Јужноморавских бригада» на предвиђеној локацији., у графичким прилозима УП-а је обележена као објекат бр.2, након што се спроведе њена изградња у складу са условима *Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд* (поменути услови се прилажу као саставни део предметног пројекта). Прикључење нове ТС извести полагањем 10kV кабловског вода од постојеће ТС 10/0.4kV „Зелена пијаца стара“ на КП бр. 5078 КО Лесковац, где је потребно уградити 10kV ћелију, и ново планиране ТС 10/0.4kV „Васе Пелагић 2“ на КП бр. 4657/1 КО Лесковац.

Прикључак планираног објекта на ТС извести са четири подземна кабла типа РРОО-а; $4 \times 240 \text{ mm}^2$ од НН извода у трафостаници „Јужноморавских бригада“ до објекта.

7.4. Телекомуникације

Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

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

Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног **објекта** потребно је изградити следеће:

- Тачке у односу на које се може планирати прикључење на ТК мрежу Телекома Србија су две оптичке спојнице на стубу ознака „N 3.7d4“ односно „N 3.9d8“. Обзиром на положај оптичких спојница у односу на обухват, биће потребно да се на одговарајући начин (нпр. ископом рова одговарајућих димензија од стуба ка обухвату) омогући прелазак оптичког кабла са стуба на обухват а одатле подземно (ров 0,4x0,8м) до ОДО-а објекта. У поменути ров се полажу две ТК цеви ПЕØ40 које треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида. Најјефтиније је да се ови радови изводе током изградње објекта, стога сугеришемо Инвеститору да се правовремено обрати Телекому Србија због договора и сарадње;
- Изградња приводног оптичког кабла од тачке на регулационој линији до ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију (ТК цеви) 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.

7.5. Грејање објекта

Грејање објекта је независно од градског даљинског грејања, на електричну енергију - у становима радијаторско грејање на електрокотлове снаге 3 kW, 4 kW и 6 kW, у завиисности од величине станова и топлотног прорачуна, а у локалима сплит инвертерски систем са топлотном пумпом типа ваздух-ваздух.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Објекат не спада 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) који дефинише високи објекат као зграду „повећаног ризика од пожара са просторијама за боравак лица, чији се подови највишег спрата налазе најмање 30м 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 m од габарита објекта. Наведени приступ је остварен објекту са западне стране из новопланиране саобраћајнице која поседује све 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):

Планирани објекат не представља зграду која чини блок зграда, нити је виши од 30m (кота пода последње стамбене етажес), те из наведеног разлога не треба да се оствари улаз у двориште ватрогасном возилу, па се исто штити од пожара спољашњим и унутрашњим хидрантима.

Паркинг гараже

Планиране паркинг гараже су на основу *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* класификоване су као подземне и надземне гараже, из разлога што су сходно наведеном правилнику испоштовани услови да је подземна гаража укупана више од 1,00 m у подруму и као надземна гаража из разлога што се

налази у приземљу објекта. Испуњен је и број потребних улаза, односно излаза из гараже, тј комуникација и евакуационих излаза.

Ходници у стамбеном делу објекта

С обзиром да су ходници у стамбеном делу објекта дужине мање од 25m (мерено до стеништа), 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 се долази до сигурног времена које је потребно за

безбедну евакуацију.

Средства за гашење

У свим деловима стамбеног објекта, као и у гаражи, биће постављен потребан број апарата за почетно гашење пожара.

Објекат ће се штитити унутрашњом и спољашњом уличном и дворишном хидрантском мрежом која ће бити прикључена на постојећу градску водоводну мрежу.

Пројектом хидротехничких инсталација одредиће се потреба за постројењем за повишење притиска у инсталацији хидрантске мреже.

Елаборатом противпожарне заштите и Главним пројектом противпожарне заштите, ближе ће се прописати сва правила заштите објекта од пожара, врста материјала и инсталација.

9. 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

Улази у објекат, као и улаз у локал, налазе се на висини +0.05m мерено од нулте коте терена. Ова висинска разлика савладава се постепеном денивелацијом у односу на коту тротоара.

Лифт

Савладавање етажних висинских разлика у објекту врши се путем лифа, у свему је 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), односно све димензије су веће од следећих предвиђених:

-прилаз лифту на нивоу приземља има слободан простор са три стране, један према улазу из дворишта од кога је удаљен 260cm, други према степеништу и гаражи са минималним удаљењем од 180cm и трећи према улазу са западне стране од кога је удаљен 586cm, 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 по Правилнику и тај услов је испоштован;

-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 рефлексије.

Паркирање

Обезбеђен је довољан број паркинг места за лица са инвалидитетом у односу на укупан број паркинг места, у складу са захтевима дефинисаним ППР-ом 2 (мин. 5%), на обе парцеле које су у обухвату УП-а. Димензије паркинг места су у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* („Сл.гласник РС“, бр.22/2015):

Паркинг места за ОСИ позиционирана у пару су укупних димензија 590/480cm и појединачно паркинг место за ОСИ које је димензија 220+150/480, налазе се у подземној гаражи.

10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. 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 елемената). Одржива изградња мора да осигура квалитете градње (конструкција и обликовање) и трајност уз финансијску, економску и еколошку прихватљивост.

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, равнoг крова и подних површина, квалитетна столарија (ваздушна заптивност, непропустљивост 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.

Планирано је постављање соларних панела за топлу воду као и соларних панела за производњу електричне енергије за потребе станара али и тржишта уколико се јаве вишкови на крову објекта због повољне оријентације крова.

11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на којем се планира градња је релативно раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта.

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

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Новопланирани објекат према свом капацитету и намени није сврстан 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*).

Планирани објекат је, у складу са наменом, потребно пројектовати на начин на који му се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са *Законом о ефикасном коришћењу енергије ("Службени гласник РС", бр. 25/2013)* и *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, пре свега одабиром еколошког начина грејања на пелет, израдом зидова и подова са звучном заштитом, дефинисањем простора за контејнере, одводњавањем атмосферских падавина у зелене површине и осталог. Даљом разрадом техничке документације препорука је усвојити таква решења која ће у потпуности задовољити све потребене критеријуме у погледу заштите животне средине.

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На простору обухвата урбанистичког пројекта као и у непосредном окружењу односно на суседним КП бр. 4627 и 4628 КО Лесковац налази се грађевина која је препозната, кроз ПГР- 2, као добро под претходном заштитом. Према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш (бр. 2204/1-03 од 04.12.2024. године), **нема додатних конзерваторских услова за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта**, јер је градња планирана у унутрашњости блока, односно новопланирани објекат није сагледив са улице Јужноморавских бригада, те неће утицати на грађевину која је препозната кроз просторно планску документацију.

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).

14. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Предметна локација се налази на подручју које је добро опремљено одговарајућом комуналном инфраструктуром.

Дуж улице Јужноморавских бригада пролази водовод водовод ПЕХД пречника 0200, и канализациона мрежа КЦ-Т 0800. Инсталације водовода и канализације имају довољан пречник за потребе планираног објекта.

Каблови за телекомуникацију су доведени до предметне парцеле, због постојећих објеката, па је могуће прикључити се на постојећи прикључак или нови, а све према условима Телекома.

На предметној локацији планирана је полуукопана ТС 10/0.4 kV «Јужноморавских бригада». За потребе планираног објекта неопходна је изградња ове ТС, у складу са условима које издаје *Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд*.

Начин прикључења предметног објекта описан је у одељку **7.НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**.

15. ИНТЕЛЕКТУАЛНА СВОЈИНА

Урбанистички пројекат са Идејним решењем представља интелектуалну својину аутора, односно урбанисте, и као такав се без сагласности не може мењати, копирати, прерађивати, даље разрађивати кроз техничку документацију (ИДР, ИДП, ПЗИ, ПИО), 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) и сагласношћу урбанисте.

ХП. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту **2,96** (Није дефинисан ПГР-ом).

XIII. **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

50,00 % (Мах. по ПГР-у 2 = 50%).

XIV. **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

По+П+4+Т (оставе станара) - подрум, приземље, четири спрата и таван са оставама станара.

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

XVI. **ТИП ОБЈЕКТА:** Слободностојећи објекат.

XVII. **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / БРОЈ СТАНОВА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту укупно 69 функционалних јединица: 68 станова и 1 пословни простор.

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

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

Укупна БРГП надземно:	6.304,55 m ²
Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	993,35 m ²
Хоризонтална пројекција објекта	1.065,50 m ²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина подрума	1.214,75 m ²

Бруто површина приземља	993,35 m ²
Бруто површина 1. спрата	1.064,50 m ²
Бруто површина типског спрата (2, 3 и 4 спрата)	3 x 1.064,50 m ²
Бруто површина тавана	1.053,15 m ²
Укупна бруто површина објекта - надземно	6.304,55 m²
Укупна БРГП објекта са подрумом	7.519,30 m²
Укупна БРУТО површина стамбеног дела (површина станова, стамб. комуникација, гаража и зајед. просторија)	6.054,42 m²
Укупна БРУТО површина пословног дела	115,90 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 ОБЈЕКТАТА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

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

XXIV. КРОВ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

- XXV. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.):** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.
- XXVI. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ / ФАСАДА, БОЈА, ОТВОРИ, МАТЕРИЈАЛ И ДР.:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.
- XXVII. ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** Решити у оквиру предметних парцела, без усмеравања према суседним парцелама.
- XVIII. НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрозити суседне парцеле и објекти на њима.
- XXIX. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу- урбанистичком пројекту 17,28% (мин 10 % по ПГР-у 2).
- 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.
- XXXV. ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

Вишепородично становање

1 ПМ на 70 м² корисног стамбеног простора–потребно 3.754.20м² /70=53.63=54ПМ
Пословни простор-локал продавница-маркет

1 ПМ на 80 м² корисне површине –потребно

П нето продајни простор=64.25 м²=1ПМ

Потребно: 54+1=55ПМ

Обезбеђено:

54ПМ за становање

1ПМ за пословање-локал

Укупно: 55ПМ обезбеђено.

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:

- **ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење бр. 5838/2024 од 24.01.2025. године (*саставни део урбанистичког пројекта*). Према наведеним условима, дозвољава се:

- један пешачки прилаз са источне стране грађевинске парцеле - са улине Јужноморавских бригада - КП бр. 14296/1 КО Лесковац (положај и ширина поилаза као што је приказано у графичкој документацији-ситуационом плану);

- један колско-пешачки прилаз са западне стране грађевинске парцеле - са планиране саобраћајнице - КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац предвиђен за двосмерни саобраћај са радијусом десног скретања ка планираној улици од 6m; максимална ширина прилаза на месту повезивања на јавни пут је 5,00m; како планирана саобраћајница са западне стране нема планиран тротоар, од почетка колског дела рампе до регулације обезбедити простор за привремено заустављање возила пре укључења у саобраћај; решење прилаза мора бити у складу са следећим: просторним карактеристикама терена, обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја и безбедност одвијања истог на јавном путу;

- сходно да се овде ради о грађевинском земљишту које није уређено (један колски прилаз са западне стране грађевинске парцеле - са планиране саобраћајнице), и налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, те се исто може припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица:

- постоји могућност закључивања Уговора о недостајућој инфраструктури, који се доставља приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или одобрења за изградњу;

- планирана саобраћајница са западне стране грађевинске парцеле у фактичком стању не постоји. Део грађевинске парцеле ове саобраћајнице (у делу предметне локације на којој је планирана градња) чине целе КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац; На предметној катастарској парцели број 4614/2 КО Лесковац као ималац права на парцели је уписана Основна школа "Васа Пелагић", са правом коришћења државне својине, док је на предметној катастарској парцели број 4630/2 КО Лесковац као имаоци права на парцели, поред Града Лесковца који је уписан са јавном својином, је уписано и физичко лице са приватном својином.

- постоји могућност алтернативног начина обезбеђивања Услови за пројектовање и прикључење преко планиране саобраћајнице са западне стране грађевинске парцеле прибављањем службености пролаза за КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац;

- реализација саобраћајнице није у Програму уређивања грађевинског земљишта за 2025. годину;

- инвеститор може након прибављања локацијских услова предлогом о финансирању, припремању односно опремању грађевинског земљишта покренути поступак код надлежног Одељења Градске управе. Регулисање међусобних односа у вези са комуналним опремањем неизграђеног грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица дефинисано је Законом 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 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени гласник града Лесковца", бр. 42/2020).

Поред наведеног, потребно је испоштовати и све остале услове за пројектовање и прикључење, бр. 5838/2024 од 24.01.2025. године ЈП Урбанизам и изградња Лесковац;

- **ЈКП"ВОДОВОД" ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, знак 124/2025 од 10.11.2025. године, бр. обједињене процедуре: РОП-ЛЕС-25438 (прибављени по службеној дужности путем ЦЕОП-а);
- **МУП, СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ ЛЕСКОВАЦ:** Услови у погледу мера заштите од пожара РОП-LES-25438-ЛОС-1-НРАР-3/2025, 07.19. број 217-9378/25 од 17.11.2025. године (прибављени по службеној дужности путем ЦЕОП-а);

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА;

- **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА:** Услови, деловодни бр. Д211-538385/3-2024 од 22.12.2024. године (саставни део урбанистичког пројекта);
- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, бр. 2561200-Д.10.02 -451875-25 од 20.11.2025.године (прибављени по службеној дужности путем ЦЕОП-а);

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

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

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

- **ЈКП "ТОПЛАНА" ЛЕСКОВАЦ:** Обавештење бр. 6645 од 09.12.2024. године (саставни део урбанистичког пројекта);
- **ЈУГОРОСГАЗ:** Услови бр. Н/И-11 од 16.01.2025. године (саставни део урбанистичког пројекта);
- **ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ:** Одговор бр. 2204/2-03 од 13.12.2024. године (саставни део урбанистичког пројекта).

Напомена:

Чланом 9. став 1, 2 и 3 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), прописано је следеће:

Ако се конкретни услови за пројектовање и прикључење не могу утврдити увидом у плански документ, односно сепарат и/или урбанистички пројект, надлежни орган је дужан да у року од пет радних дана од дана пријема захтева исти проследи надлежним имаоцима јавних овлашћења, ради прибављања тих услова, односно услова за укритање и паралелно вођење.

Изузетно, неће се прибављати услови ималаца јавних овлашћења ако су исти садржани у важећем планском документу и прибављени у поступку израде и потврђивања урбанистичког пројекта, већ ће наведени услови истовремено бити и услови који се користе приликом издавања локацијских услова, ако се уз захтев за издавање локацијских услова достави и потврђен урбанистички пројекат и ако приликом разраде пројекта није дошло до измена које би утицале на услове прибављене у поступку израде урбанистичког пројекта. Услови ималаца јавних овлашћења који се прибављају за потребе израде урбанистичког пројекта морају садржати потребне услове за пројектовање и прикључење и израду техничке документације.

У случају из става 2. овог члана, када се локацијски услови прибављају за потребе изградње, односно извођења радова на објектима са запаљивим и горивим течностима, запаљивим гасовима и експлозивним материјама, односно објектима за које је законом којим се уређује област заштите од пожара прописана обавеза давања сагласности на техничку документацију органа надлежног за послове заштите од пожара, орган надлежан за издавање локацијских услова се у сваком случају обраћа имаоцу јавних овлашћења надлежном за послове заштите од

пожара и експлозија, кроз ЦИС, ради прибављања услова у погледу мера заштите од експлозија и пожара.

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

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

XLII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење од августа 2025. године (0. Главна свеска, бр. 0-11/08/2025; 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-11/08/2025 и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „Инкопројект планирање“ Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац.**

-Одговорно лице пројектанта: Жарко Љубић;

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

-СВЕСКУ 10 - ПРОЈЕКАТ ПРИПРЕМНИХ РАДОВА – ОСИГУРАЊЕ ТЕМЕЉНЕ ЈАМЕ 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 86 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. 840-742241843-03, 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:

$(7.519,30 \text{ m}^2 \times 98,59\%) \times 100 \text{ дин./m}^2 + (7.519,30 \text{ m}^2 \times 1,29\%) \times 127 \text{ дин.} = \underline{\underline{753.646,65 \text{ дин.}}}$

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-25438-LOC-1/2025.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Јасминка Миленковић, дипл. прав.