



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-6408-LOC-1/2026

Заводни бр.: 353-144/26-02

Датум: 05.06.2026.године

Лесковац

Поступајући по захтеву инвеститора „Vega Structure Group“ ДОО, ул. Трг револуције бр. 25, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Александре Ранчић из Лесковца, ул. Београдска бр. 44, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023 и 33/2026), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Плана генералне регулације 6 у Лесковцу – „Дубочица“ ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 31/15) и потврђеног Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+ВП+4 на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац и вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+ВП+6 на КП бр. 4437 КО Лесковац у улици Ветернички Трг у Лесковцу, урађеног од стране „Ивекс Плус“ ДОО, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, Бабушница, одговорни урбаниста Милош Ђорђевић, дипл. инж. арх., лиценца УП 02 бр. 221А22422 (*потврда урбанистичког пројекта бр. 350-504/25-02 од 23.02.2026. године, издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељење за урбанизам*), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбеног објекта бр.1 спратности Су+ВП+4 на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац

и вишепородичног стамбеног објекта бр.1 спратности Су+ВП+6 на КП бр. 4437 КО Лесковац, у улици Ветернички трг у Лесковцу

**I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ
ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Таксе за подношење захтева;
- Пуномоћје AR-2/2026;
- Списак катастарских парцела које су предмет захтева;
- Изјашњење о процењеној вредности трафостанице;
- Услови ималаца јавних овлашћења за потребе израде урбанистичког пројекта;
- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-504/25-02 од 23.02.2026. године, издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељење за урбанизам;
- **Идејно решење** од марта 2026. године (**0. Главна свеска**, бр. 0-MARK-04.03.2026.; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 1-MARK-04.03.2026. и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг Александра Ранчић, ПР. Марк16, Краља Петра Првог бр. 16/8, Лесковац;

-Одговорно лице пројектанта: Александра Ранчић;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Александра Ранчић, дипл. инж. арх, бр. лиценце ИКС 300 P025 18;

- Катастарско-топографски план у .лпф и .dwg формату, урађен од стране бироа за геодетске послове Гео-Јовић ПР Лесковац.

II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/2026):

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

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

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

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023 и 33/2026):

- Копија катастарског плана, бр. 952-04-065-5622/2026 од 20.03.2026 године, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова, бр. 956-308-7857/2026 од 19.03.2026.године, издата од стране РГЗ-а, Одељења 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 парцела:

-КП бр. 4438/1 КО Лесковац: 1.092 m²;

-КП бр. 4438/2 КО Лесковац: 3 m²;

-КП бр. 4437 КО Лесковац: 661 m².

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту, формирају се две грађевинске парцеле: П1=1.069 m² и П2=661 m².

ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ СПРОВЕСТИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.

VI. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ: У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 53а СТАВ 2. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ, ОБАВЕЗА ИНВЕСТИТОРА ЈЕ ДА ПРЕ ИЗДАВАЊЕ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗВРШИ СПАЈАЊЕ ПАРЦЕЛА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

У свему према идејном решењу и приложеном катастарско-топографском плану урађеном од стране бироа за геодетске послове Гео-Јовић ПР Лесковац.

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: Према идејном решењу-урбанистичком пројекту.

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

Објекат бр. 1 на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац

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

- **Учешће у укупној површини објекта:** 98,79%
- **Назив:** Трансформаторске станице
- **Објашњење:** Трансформаторске станице и подстанице
- **Додатни критеријум:** /
- **Класификациони број:** 221420
- **Категорија:** Г
- **Учешће у укупној површини објекта:** 1,20%

Објекат бр. 1 на КП бр. 4437 КО Лесковац

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

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

План генералне регулације 6 у Лесковцу – „Дубочица“ ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 31/15) и потврђени Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+ВП+4 на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац и вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+ВП+6 на КП бр. 4437 КО Лесковац у улици Ветернички Трг у Лесковцу, урађен од стране „Ивекс Плус“ ДОО, ул. Живојина Николића Брке бр. 30, Бабушница, одговорни урбаниста Милош Ђорђевић, дипл. инж. арх., лиценца УП 02 бр. 221А22422 (*потврда урбанистичког пројекта бр. 350-504/25-02 од 23.02.2026. године, издата од стране Градске управе града Лесковца, Одељење за урбанизам*).

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

1. УВОД

Према члану 60. Закона о планирању и изградњи "Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација".

Урбанистички пројекат урађен је за потребе и на захтев инвеститора „Alpha Invest Grading“ ДОО, са адресом Трг Револуције бр.27, 16000 Лесковац у складу са правилима датим у Плану генералне регулације 6 - „Дубочица“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15).

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације - кп.бр. 4438/1, 4438/2 и 4437 све КО Лесковац у Лесковцу (слика 1), у оквиру блока 31, целине 4, по Плану генералне регулације 6 - „Дубочица“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15). Примарни задатак израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима ускладе програмски захтеви инвеститора са могућностима локације (грађевинске парцеле) и у складу са тим изврши организација простора на парцели и створе услови за изградњу вишепородичних стамбених објеката.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља План генералне регулације 6 - „Дубочица“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15), којим је предвиђена обавезна израда Урбанистичког пројекта за локације за изградњу вишепородичних стамбених објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање, и за локације које припадају целини 4 –УП4б у складу са графичком документацијом ППР-а 6 –прилог бр 9 . Спровођење плана.

Урбанистичким пројектом се разрађује предметна локација у архитектонско-урбанистичком смислу према захтеву наручиоца и одређују се урбанистичко-архитектонски параметри уређења и изградње објеката, а у складу са правилима уређења и грађења прописаним у планском документу.

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора да се за катастарске парцеле бр. 4437, 4438/1, и 4438/2 КО Лесковац у Лесковцу, омогући законска процедура (у складу са Планом генералне регулације 6 - „Дубочица“, тј. добијеном Информацијом о локацији од стране надлежног органа за послове урбанизма града Лесковца бр. 350-226/24-02 од 17.05.2024.године) за добијање потребне документације ради изградње вишепородичних стамбених објеката.

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват и границе разраде урбанистичког пројекта

У **обухвату Урбанистичког пројекта** налазе се катастарске парцеле број 4429/1 (169.00м²), 4430/1 (313.00м²), 4431 (169.00м²), 4432 (116.00м²), 4433/1 (227.00м²), 4433/2 (475.00м²), 4434 (340.00м²), 4435 (899.00м²), 4436 (393.00м²), 4437 (661.00м²), 4440 (2309.00м²), 4441 (150.00м²), 4442 (154.00м²), 4443 (198.00м²), 4444 (177.00м²), 4445 (164.00м²), 4446 (475.00м²), 4447 (196.00м²), 4448 (144.00м²), 4449 (434.00м²), 4450 (151.00м²), 4451 (363.00м²), 4452 (37.00м²), 4438/1 (1092.00м²), 4438/2 (3.00м²) све КО Лесковац. Укупна површина катастарских парцела-обухвата је 9809.00м².

Границу обухвата Урбанистичког пројекта чини са западне стране источна регулациона линија Улице Јужноморавских бригада, са јужне стране северна регулациона линија Улице Ветерничка, са источне стране

западна регулациона линија новопланиране саобраћајнице, са северне стране међна линија са кп. бр. 4428/1 и 4429 КО Лесковац и регулациона линија Улице Ветернички трг.

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 9809.00м².

Граница обухвата је приказана на свим графичким прилозима Урбанистичког пројекта.

Обухват је подељен на две просторне целине, које се третирају као функционално и технички одвојене јединице у поступку планирања и реализације. Подела на целине:

- *Целина 1:* Катастарске парцеле: 4438/1 и 4438/2. Укупна површина: 1.095,00 м². У оквиру целне 1, дефинисана је грађевинска парцела П1, укупне површине 1069.00м², док се део целине 1 одваја за јавну површину, графички прилог 9., Урбанистичког пројекта – Предлог препарцелације. Правила грађења су усвојена из ППР-а 6, за изградњу вишепородичних објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање.
- *Целина 2:* Катастарске парцеле: 4429/1, 4430/1, 4431, 4432, 4433/1, 4433/2, 4434, 4435, 4436, 4437, 4440, 4441, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446, 4447, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452 – све КО Лесковац. Укупна површина: 8.714,00 м². Целина 2, се налази у оквиру целине 4 по ППР-у 6 - „Дубочица“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15). Подцелине дефинисаној Урбанистичким пројектом УП 4б, претежене намене: вишепородично становање. Целина 2 је подељена на две зоне, и то: зону планиране изградње (зона 1) на катастарској парцели бр. 4437 КО Лесковац, која представља грађевинску парцелу и зону 2, на којој овим урбанистичким пројектом није планирана изградња већ су само дате смернице како би се боље сагледао простор за изградњу у зони 1.

Циљ израде Урбанистичког пројекта

Уређењем простора према урбанистичко-архитектонском решењу овог пројекта катастарске парцеле кп. бр. 4437, 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац се приводе намени урбаном обновом у оквиру зоне породичног становања (кп. бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац) и новом изградњом у оквиру зоне вишепородичног становања (кп. бр. 4437 КО Лесковац), у целини 4 блоку 31, према Плану генералне регулације 6 - "Дубочица" у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15). У складу са развојним потребама и расположивим ресурсима простора потребно је наћи најбоље решење којим ће се дефинисати прецизни услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу, а у циљу стварања квалитетног простора у функционалном и амбијенталном смислу у оквиру обухвата.

Приказ постојећег стања

Обухват урбанистичког пројекта се налази у јужном делу целине 4. Граница целине је између осовине Булевара Николе Пашићана северу, осовине корита реке Ветернице на истоку, осовине ул. Ветерничке на југу и ул. Јужноморавских бригада на западу.

Локација на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+ВП+4, на кп.бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац- урбаном обновом из породичног у вишепородично становање, и вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+ВП+6 на кп.бр. 4437 КО Лесковац –изградњом вишепородичног стамбеног објекта у зони вишепородичног становања, налази се у јужном делу целине 4 према Плану генералне регулације 6 - "Дубочица" у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15).

У широј околини локације постоје објекти вишепородичног становања, пословни објекти (дуж улице Јужноморавских бригада и улице Ветерничке) и стамбено пословни објекти, као и објекти породичног становања. Породично становање у целини 4 заузима највећу површину у односу на остале намене, са изграђеним двојним објектима. Јужни и северозападни део целине карактеристични су са парцелама мање од минимално утврђене правилима грађења. Објекти су претежно грађени као самостални објекти на парцели, док североисточни део карактерише изградња двојних стамбених објеката који се наслањају на транзитну саобраћајницу са колским прилазом у залеђу.

Вишепородично становање. У улици Јужноморавских бригада евидентиран је вишепородични пословно стамбени објекат спратности П+2+Пк и објекти унутар блока По+П+3 пословно стамбене намене т.з. Борачка зграда, и вишепородични објекат на К.П.бр.3118 КО Лесковац, спратности П+2+Пк. Пословање. У оквиру зоне заступљено је претежно према улици Јужноморавских бригада и ул. Ветерничке, као пословно стамбени или пословни објекти на парцели, као и унутар целине као претежна намена на парцели. Као претежна намена на парцели присутно је у виду производње, услуга, трговине, хотел, занати. У југоисточном делу целине налази се пословно-производна радионица „Тренка рад“, која је у саставу основне и средње школе „11 Октобар“-у којој се образују деца са посебним потребама. Јавни објекти-осим комуналне саобраћајне инфраструктуре присутне су и површине за јавно зеленило и водно земљиште корита реке Ветернице.

У непосредној околини налазе се објекти различите намене, а најзаступљенији су породично стамбени објекти. Са јужне стране локације налази се пословно производна радионица „Тренка рад“ која је у саставу школе „11 Октобар“ за децу са посебним потребама, са источне стране не постоје изграђене физичке структуре (корито реке Ветернице), са северне и западне стране локације доминирају објекти породичног становања.

Катастарске парцеле на којима је планирана изградња вишепородичних објеката кп. Бр. 4438/1, 4438/2 и 4437 КО Лесковац су врсте- земљиште у грађевинском подручју.

На катастарским парцелама број 4438/1 и 4437 КО Лесковац, постоје изграђене физичке структуре доброг и мешовитог бонитета, породично стамбени објекти, различите спратности.

На кп.бр. 4438/1 КО Лесковац површине 1096.00м², постоје изграђени објекти:

Објекат бр.1 породично стамбена зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката површине 119.00м²

Објекат бр.2 породично стамбена зграда изграђена са одобрењем за градњу површине 99.00м²

Објекат бр.3 породично стамбена зграда саграђена без одобрења за градњу површине 53.00м²

Објекат бр.4 помоћни објекат саграђен без одобрења за градњу површине 29.00м²

Објекат бр. 5 (помоћни објекат саграђен без одобрења за градњу површине 32.00м²) и бр. 6 (помоћни објекат саграђен без одобрења за градњу површине 30.00м²) су порушени.

На кп.бр. 4437 КО Лесковац површине 661 м², постоје изграђени објекти:

Објекат бр.1 породично стамбена зграда саграђена са одобрењем за градњу површине 127 м²

Објекат бр.2 помоћни објекат саграђен без одобрења за градњу површине 54.00м²

Објекат бр.3 помоћни објекат саграђен без одобрења за градњу површине 23.00м² Катастарска парцела 4438/2 КО Лесковац је неизграђена.

Урбанистичким пројектом предвиђено је рушење свих објеката на катастарским парцелама (кп. Бр. 4438/1, 4437 КО Лесковац)и на којима је планирана изградња вишепородичних стамбених објеката.

Напомена: Катастарска парцела бр. 4439 КО Лесковац није ушла у обухват Урбанистичког пројекта, јер на истој није планирана градња услед нерешених имовинско-правних односа (власник Република Србија, корисник ЈП „Дом“ Лесковац). Предметна парцела не припада обухвату целине УП4б, те самим тим није могла бити укључена у зону будуће изградње вишепородичних стамбених објеката.

Након решавања имовинско-правног статуса парцеле, створиће се услови за њено припајање грађевинској парцели формираној спајањем парцела бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац, што ће допринети повећању урбаног комфора – смањењу индекса изграђености и заузетости, као и повећању процента зелених површина.

Могуће је да се парцела, у складу са будућим решењем њеног правног статуса, користи као прилаз до околних објеката. Обрађивач плана даје предлог могућих начина коришћења предметне парцеле, при чему исти нема обавезујући карактер за инвеститоре будуће изградње.

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Извод из плана генералне регулације б у Лесковцу - “Дубочица”

■ Општа правила уређења и грађења простора

Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.50/2011), тако да се на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су 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), 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 евинске 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 објеката, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, 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 4. 1. Општа правила уређења и грађења за зоне и целине

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат. 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 наменуза 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 парцелаистог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац 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 опшних правила за парцелацију.За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулациона линија

То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Дефинисана је у графичком прилогу бр. 7 – Урбанистичка регулација

Грађевинска линија

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

Посемна 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.

Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.

Дефинисана је у графичком прилогу бр. 7 – Урбанистичка регулација.

Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Класа и намена објеката чија је изградња забрањена То су објекти:

- 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 инжењерскогеолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,

у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,

као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,

као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и

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 фасаду 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:

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,

на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца,

висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,

висина насидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

Могућа је изградња посебних етажа уколико не

постоје сметње геотехничке и хидротехничке

природе.

Кота приземља

Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,

кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,

за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и

за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кога приземља утврђује се локацијским условима.

Дозвољени индекс заузетости парцеле

Урбана обнова из породичног у вишепородично становање:

Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 40%.

Изградња у зони вишепородичног становања:

Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%.

Минимална површина под зеленилом

Урбана обнова из породичног у вишепородично становање: Минимална површина под зеленилом је 10%.

Изградња у зони вишепородичног становања:

Минимална површина под зеленилом је 10-15%.

Највећа дозвољена спратност објекат

Урбана обнова из породичног у вишепородично становање:

Пет насемних етажа

Изградња у зони вишепородичног становања:

Седам насемних етажа

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекат

Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00м 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 2,50м.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори. Међусобна удаљеност објеката, поред мин. удаљења 2,5м, 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.

Грађевински елементи објекта

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

излози локала - 0,30м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод теширине тротоара није дозвољена изградња испада излога

локала у приземљу,

излози локала - 0,90м по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м,

4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, а у пешачким

зонама према конкретним условима локације и

конзолне рекламе - 1,20м на висини изнад 3,00м.

Испади на објекту

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00м.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

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 - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м и

шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Архитектонско, односно естетско

обликовање појединих елемената објекта

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. Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.

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

2,50м.За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 4-Нормативи за паркирање по наменама (објектима)и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.Гараже објеката планирају се посебно у габариту, изван габарита објекта или насемно,на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају насемно на грађевинској парцелиурачунавају се при утврђивању индекса заузетостиграђевинске парцеле, а посебне гараже се не урачунавају у индексе.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 мест

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.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м мкоја се може постављати на посид чију висину одређује надлежни орган.Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Целина 4. П= 12,81ха (источно од ул. Јужноморавских бригада -блок 31) Обухват: Налази се између осовине Булеvara Николе Пашића на северу, осовине корита реке Ветернице на истоку, осовине ул. Ветерничке на југу и ул. Јужноморавскихбригада на западу. Претежна намена породично становање- планира се задржавање постојећезоне породичног становања са двојним и самосталним објектима и њихово унапређење кроз повећање животног стандарда, унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз доградњу,реконструкцију,санацијуи адаптацију). Парцеле којене испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површинепредстављају катастарску парцелу и даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења директно из Плана.Уколико се створе услови укрупњавањем парцела формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописаним за зону породичног становања.Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног становања, као

самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта. Постојећи пословни објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. Пословање на парцели у оквиру зоне становања може да буде и доминантно на парцели, а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породично становање. Свисадржаји у обухвату зоне породичног становања становања реализују се директно према смерницама из Плана. Урбана обнова у зони породичне градње на парцелама који немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају безусловне објекте могућа је укрупњавање парцела формирањем грађевинске парцеле до минимума за градњу објеката вишепородичне и пословне намене према општим смерницама и смерницама за урбану обнову уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације. Претежна намена вишепородично становање Планира се задржавањем постојећих вишепородичних објеката и њихово унапређење према условима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, санацију, адаптацију, и повећање енергетске ефикасности). Могућност доградње равних кровних тераса за објекте који имају равну кровну терасу или техничку етажу и обавезна израда урбанистичко архитектонског пројекта. Изградња нових објеката вишепородичног становања могућа је на просторима предвиђеним за претежну намену вишепородично становање, где је обавезна израда Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације и формирање грађевинских парцела за изградњу вишепородичних објеката у оквиру дозвољених параметара

Целина 4 Урбанистички пројекат – УП4б.

Површина обухвата пројекта: око 0,87ха; Претежна намена: вишепородично становање; Компатибилне намене: према Табелом 2-Табела основних и компатибилних намена Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта су: 4429/1, 4430/1, 4436, 4433/2, 4431, 4432, 4433/1, 4434, 4435, 4450, 4451, 4452, 4449, 4448, 4447, 4446, 4440, 4445, 4444, 4443, 4442, 4441, 4437 све у КО Лесковац. Правила уређења и грађења: Према општим смерницама 2.2. Општа правила уређења и грађења простора и смерницама за претежну намену становање у поглављу 2.6.2.1. Претежна намена становање-вишепородично становање. Озелењавање на парцели: за вишепородичне објекте према смерницама прописани у поглављу 2.4.9. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти.

Табела 4.а. Правила изградње објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања

<p>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле</p>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00м².</p> <p>Минимална ширина фронта парцеле:</p>
<p>Максимална спратност објекта</p>	<ul style="list-style-type: none"> • за слободностојеће стамбене објекте је 16,00м • за објекте у прекинутом низу је 12,00м.
	<p>Пет надземних етажа (са таванским простором у сврху становања - станови, атељеи, помоћне просторије)</p>
<p>Максимални индекс заузетости</p>	<p>40%</p>

Ограђивање Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују ка јавним површинама.

Табела 4.б. Правила изградње вишепородичних објеката у зони вишепородичног становања

<p>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле</p>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00м².</p>
<p>Максимална спратност објекта</p>	<p>Минимална ширина фронта парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> • за слободностојеће стамбене објекте је 16,00м • за објекте у прекинутом низу је 12,00м. <p>седам насемних етажа (са таванским простором у сврху становања - станови, атељеи, помоћне просторије)</p>
<p>Максимални индекс заузетости</p>	<p>50%</p>
<p>Ограђивање</p>	<p>Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују ка јавним површинама.</p>

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања (прилог 2 –Извод из ПГР-а б – план намене површина) и у зони вишепородичног становања.

Планирана препарцелација

Обухват Урбанистичког пројекта се налази у у оквиру целине 4 у блоку 31, у зони Б, према Плану генералне регулације б “Дубочица“.

За потребе изградње објекта вишепородичног становања неопходно је извршити препарцелацију катастарских парцела кп бр. 4438/1 и 4438/2 које су у обухвату УП. Планом препарцелације формира се грађевинска парцела намењена за становање (прилог 9 – Предлог планиране препарцелације). На грађевинској парцели обележеној са П1, према графичком прилогу Планирана препарцелација, је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта.

Табела 4.2. Преглед површина

Постојеће стање

Катастарска парцела	Катастарска општина	Врста земљишта	Површина
број			м ²

4438/1	Лесковац	земљиште у грађевинском подручју	1092,00 м ²
--------	----------	----------------------------------	------------------------

4438/2	Лесковац	земљиште у грађевинском подручју	3,00 м ²
--------	----------	----------------------------------	---------------------

1.095,00 м²

Планирано стање

Грађевинска парцела	Катастарска општина	Намена	Површина
			м ²

П1	Лесковац	вишепородично становање	1.069.00 м²
-----------	----------	-------------------------	-------------------------------

П2	Лесковац	јавна површина	25.00 м ²
-----------	----------	----------------	----------------------

П3	Лесковац	јавна површина	1.00 м ²
-----------	----------	----------------	---------------------

1.095,00 м²

Грађевинска парцела обележена ознаком П1 формира се од дела кп.бр. 4438/1 КО Лесковац и у целости кп.бр. 4438/2 КО Лесковац. Парцела ће бити оријентисана према Улици Ветернички трг и новопланираној саобраћајници са источне стране. Део катастарске парцеле бр. 4438/1, обележен ознаком П2 и П3 представља земљиште које се одваја за јавну површину. Површине новоформиране парцеле дате су у напред приказаној табели 3. Формирање нове грађевинске парцеле графички је илустровано у прилогу бр. 9. Планирана препарцелација графичке документације УП-а.

Планирано урбанистичко техничко решење - намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и остали услови

Урбанистички пројекат обухвата укупну површину од 9.809,00м². Обухват је подељен на две просторне целине, које се третирају као функционално и технички одвојене јединице у поступку планирања и реализације. Површина грађевинске парцеле на којој је планирана изградња вишепородичног објекта, за коју су обрачунати урбанистички параметри и примењена правила грађења и уређења дефинисана планским документом за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у зони породичног становања-урбаном обновом из породичног у

вишепородично становање, а која је у графичком прилогу бр. 9 - Планирана препарцелације означена ознаком П1, 1069.00м². На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1, предвиђена је изградња објекта вишепородичног становања спратности Су+ВП+4. Површина грађевинске парцеле П2 КО Лесковац на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта, за коју су обрачунати урбанистички параметри и примењена правила грађења и уређења дефинисана планским документом за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у зони вишепородичног становања, а која је у графичком прилогу бр. 4 – Спровођење урбанистичког пројекта, означена ознаком П2 (кп. Бр. 4437 КО Лесковац), је 661.00м². На новопланираној грађевинској парцели означеној са П2, предвиђена је изградња објекта вишепородичног становања спратности Су+ВП+6.

Намена

Урбанистичким пројектом предвиђено је уклањање постојећих породично стамбених и помоћних објеката који постоје на катастарским парцелама у обухвату. Основни циљ је унапређење амбијенталних карактеристика ширег и ужег подручја уз обезбеђење функционисања предвиђених садржаја планирањем одговарајуће инфраструктуре и водећи рачуна о условима заштите животне средине.

У обухвату урбанистичког пројекта планирана је намена вишепородично становање у складу са важећим планским документом. Издвајају се зона вишепородичног становања и зона породичног становања где је дата могућност урбане обнове из породичног у вишепородично становање те је у складу са тим предвиђена намена вишепородично становање. Стога је на планираној грађевинској парцели П1 предвиђена изградња вишепородично стамбеног објекта спратности Су+ВП+4. У сутерену објекта је предвиђен гаражни простор капацитета 15ПМ, вертикалне комуникације (степениште и лифт), трафостаница и техничке просторије. Преостале етаже објекта (високо приземље и четири спрата) намењене су за становање. Тавански простор је у складу са планским документом намењен за помоћне просторије - станарске оставе. На планираној грађевинској парцели П2 предвиђена је изградња вишепородично стамбеног објекта спратности Су+ВП+6. У сутерену објекта је предвиђен гаражни простор капацитета 8ПМ, вертикалне комуникације (степениште и лифт) и хоризонталне комуникације, станарске оставе. Преостале етаже објекта (високо приземље и шест спрата) намењене су за становање. Тавански простор је у складу са планским документом намењен за помоћне просторије - станарске оставе.

Резултати провере основних поставки важећег плана, анализа постојећег стања као и новонастале потребе, анализа утицаја контактних намена на овај простор и обрнуто, одредили су приступ изради Урбанистичког пројекта. Овај приступ је заснован на следећим ставовима:

1. функционално организовање садржаја,
2. уклапање објекта и садржаја у окружење у смислу увезивања функција,

3. поштовање потребних санитарно-техничких услова,
4. обезбеђивање квалитетних саобраћајно-манипулативних токова и повезивање на саобраћајну мрежу и
5. обезбеђивање инфраструктурне опремљености (водовод, канализација, електроенергетска и телекомуникациона мрежа), како би се створили потребни предуслови за несметани развој планираних садржаја.

Регулација и нивелација

Регулационо решење.

Регулационе линије су преузете из Плана генералне регулације б – „Дубочица“ („Службени гласник града Лесковца“, 31/15).

Хоризонтална регулациона линија парцеле је на граници новоформиране грађевинске парцеле П1 и П2 са јавном саобраћајницом улицом Ветернички трг и на граници новоформиране грађевинске парцеле П1 са новопланираном саобраћајницом са источне стране локације.

Грађевинска линија прузета је из Плана генералне регулације б – „Дубочица“ .

Диспозиција планираних вишепородичних стамбених објекта, утврђена је на основу урбанистичке регулације предвиђене Планом генералне регулације б – „Дубочица“ („Службени гласник града Лесковца“, 11/15), Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр. 22/2015) и Информацијом о локацији бр. 350-226/24-02 од 17.05.2024.године, издатом од стране Градске управе града Лесковца-Одељење за урбанизам, Лесковац.

Урбанистичким пројектом грађевинска линија новопланираног вишепородичног објекта на кп. Бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац, односно на грађевинској парцели П1, је у односу на регулациону линију саобраћајнице- Ветернички трг померена за 16.41м и 13.66м, док је у односу на регулациону линију новопланиране саобраћајнице са источне стране локације померена за 3.23м и 3.69м. Урбанистичким пројектом грађевинска линија новопланираног вишепородичног објекта на кп. Бр. 4437КО Лесковац, односно на грађевинској парцели П2, је у односу на регулациону линију саобраћајнице- Ветернички трг померена за 3.23м и 3.37м.

Грађевинске линије планираних објеката на грађевинским парцелама П1 и П2 означене су у прилозима графичке документације урбанистичког пројекта.

Вертикална регулација, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисани су у складу са правилима датим у Планом генералне регулације б – „Дубочица“ („Службени гласник града Лесковца“, 31/15), Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр. 22/2015) и у складу са Информацијом о локацији бр. бр. 350-226/24-02 од 17.05.2024.године, издатом од стране Градске управе града Лесковца-Одељење за урбанизам, Лесковац. Спратност новопланираних објекта дефинисана је бројем насемних и посемих етажа.

Спратност новопланираног вишепородичног стамбеног објекта на грађевинској парцели П1 дефинисана је бројем насемних етажа, и у овом обухвату одређена је на максимално пет насемних етажа, односно код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), с тим да тавански простор може бити обликован и у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова (приземље + четири спрата + таван). Спратност новопланираног објекта је Су+ВП+4 са организованим станарским оставама у таванском простору. За нулту коту терена ($\pm 0,00$), усвојена је средња висинска кота тротоара са западне стране планираног објекта, у правцу главног улаза - апсолутна кота је +227.67. Укупна висина објекта у највишој тачки (кота атике на делу

вертикалних комуникација) је +20.55м (248.22). Кота венца објекта износи 17.87м (245.54), док је кота слемена објекта +20.55 (248.22).

Спратност новопланираног вишепородичног стамбеног објекта на грађевинској парцели П2 дефинисана је бројем насемних етажа, и у овом обухвату одређена је на максимално седам насемних етажа, односно код објекта вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), с тим да тавански простор може бити обликован и у виду галерије, у случају изградње дуплекса станова. Спратност новопланираног објекта је Су+ВП+6 са организованим станарским оставама у таванском простору. За нулту коту терена ($\pm 0,00$), усвојена је средња висинска кота тротоара са западне стране планираног објекта, у правцу главног улаза - апсолутна кота је +227.67. Укупна висина објекта у највишој тачки – кота атике је +24.46м (252.11). Кота венца објекта износи +24.46м (252.11) и 23.93 (251.60), док је кота слемена објекта +26.01(253.68), 24.07 (251.74), 23.90 (251.57).

Нивелационо решење.

На грађевинским парцелама П1 и П2 планиране су пешачке стазе које обезбеђују несметано кретање пешака између појединих садржаја. Пешачке стазе у оквиру комплекса су планиране од асфалта или поплочањем бетонским елементима. Планирана ширина пешачких стаза је мин. 1.2 м до 1.5м, са нагибом 0.5% -1.0%, са прилагођеном нивелацијом пешачке стазе на местима укрштања са колским саобраћајницама, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС” број 22/2015). Терен на коме је планирана изградња вишепородичних стамбених објекта на кп. Бр. 4438/1 4438/2 и 4437 КО Лесковац је релативно раван и за нулту коту терена ($\pm 0,00$ (227.67)), усвојена је висинска кота са западне –северозападне стране планираног комплекса вишепородичних објекта. Нивелационо решење у оквиру грађевинске парцеле условљено је висинским котама терена на предметном простору, котама постојеће саобраћајнице и планираних интерних саобраћајница, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план. Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објекта и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

Регулационо и нивелационо решење локације, са свим потребним елементима техничке регулације, приказано је на графичкиом прилогу 5 – Ситуациони план- План регулације и нивелације графичке документације УП-а.

Приступ локацији

Грађевинска парцела П1. Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са југозападне стране - са планиране саобраћајнице, према ППР-у 6, дефинисане теменим тачкама 145-146. Прилаз парцели је са планираног проширења окретнице следеће улице која се налази на кп.бр. 4430/3 и 4430/2 КО Лесковац. Пешачки улаз на парцелу је у је постављен централно у односу планирану грађевинску парцелу, док је колски улаз планиран са западне стране уз парцелу кп.бр. 4429/3 и 4428/1 КО Лесковац, оваква организација улаза омогућила је максимално искоришћење парцеле за зелене површине. Колски улаз у паркинг простор у сутерену објекта је планиран са западне стране, док је улаз у објекта планиран са југозападне стране.

Грађевинска парцела П2. Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са северозападне западне стране - са планиране саобраћајнице, по ППР-у 6, дефинисане теменим тачкама 145-146. Прилаз парцели је са планираног проширења окретнице следеће улице која се налази на кп.бр. 4430/3 и 4430/2 КО Лесковац. Пешачки улаз на парцелу је постављен централно у односу грађевинску парцелу, док је колски улаз планиран уз парцелу кп.бр. 4436 КО Лесковац – овакво решење је проистекло из потребе да се раздвоји колски

и пешачки улаз. Колски прилаз паркинг простору планираном у сутерену објекта је са југозападне стране, док је улаз у објекат планиран са западне стране и додатни улаз са југоисточне.

За одвијање саобраћаја унутар комплекса вишепородичних стамбених објеката користиће се светлосна или друга саобраћајна сигнализација (семафори, рампе и сл.), чиме се омогућује пролаз моторних возила. Циљ постављања саобраћајне опреме јесте да се оствари безбедност одвијања саобраћаја у унутрашњости комплекса. Избор коначног решења представља избор инвеститора.

Начин решења паркирања

За потребе новопланираних објеката на грађевинским парцелама П1 И П2 паркирање је решено у оквиру предметних парцела, планирањем и организацијом потребног броја паркинг места према нормативима дефинисаним у Информацији о локацији бр. 350-226/24-02 од 17.05.2024.године, у Плану генералне регулације 6 у Лесковцу - „Дубочица“ (Табела - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и то отворено-партерно и отворено и полузатворено у сутеренским етажама новопланираних вишепородичних објеката.

Димензије паркинг места су одређене у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) и 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). Потребан број паркинг места одређен је према нормативу за паркирање по наменама, односно објектима и то за становање – вишеетажне зграда ван блока на 70м² корисне стамбене површине потребно је једно паркинг место.

Грађевинска парцела П1. Корисна површина према СРПС У.Ц2.100 2002 стандарду новопланираног вишепородичног објекта спратности Су+ВП+4 износи 1592.16м². Потребан број паркинг места за наведену корисну површину износи 23 паркинг место. Урбанистичко архитектонским решењем обезбеђено је 24ПМ. Мирујући саобраћај у комплексу је решен у виду отвореног паркирања – партерно, капацитета 9 паркинг места и полузатворено у сутерену објекта капацитета 15пм. У сутерену објекта у близини вертикалних комуникација планирана су паркинг места за особе са посебним потребама капацитета 4ПМ прилагођена за особе са посебним потребама.

Грађевинска парцела П2. Корисна површина према СРПС У.Ц2.100 2002 стандарду новопланираног вишепородичног објекта спратности Су+ВП+6 износи 1571.97м². Потребан број паркинг места за наведену корисну површину износи 23 паркинг место. Урбанистичко архитектонским решењем обезбеђено је 23ПМ. Мирујући саобраћај у комплексу је решен у виду отвореног паркирања – партерно капацитета 16 паркинг места и у сутерену објекта отвореног типа капацитета 8пм. Усутерену објекта планирана су паркинг места за особе са посебним потребама капацитета 2ПМ прилагођена за особе са посебним потребама.

Процент зелених површина

Грађевинска парцела П1.

Према важећем планском документу прописано је да минимални проценат зелених површина буде 10%. На ноформираној грађевинској парцели П1 обезбеђено је 300м² под зеленилом, тако да проценат зелених површина износи 28.03%.

Грађевинска парцела П2.

Према важећем планском документу прописано је да минимални проценат зелених површина буде 10- 15%. На ноформираној грађевинској парцели П1 обезбеђено је 68м² под зеленилом, тако да проценат зелених површина износи 10.30%.

Образложење партерног решења

Партерно уређење локације дефинисано је: колским/пешачким приступом, саобраћајним површинама, местима за паркирање моторних возила, зеленим површинама и местом за одлагање отпада. Приступачност и флуидност простора остварени су чистим и логичним везама саобраћајница и пешачких коридора у оквиру предметног простора.

Приступна зона грађевинској парцели П1 планирана је у југозападном делу, где се остварује непосредан приступ са јавне саобраћајне површине одакле се возила усмеравају ка паркинг простору уз северозападну границу парцеле и гаражи отвореног типа пројектованој у сутерену вишепородичног стамбеног објекта, а пешаци ка унутрашњости комплекса. Грађевинска парцела П1 је денивелисана у северозападном делу, где је пројектована рампа нагиба 15% за силаз моторних возила до паркинг простора отвореног типа капацитета 4пм и гаража полузатвореног типа у сутерену објекта капацитета 15пм.

У случају грађевинске парцеле П2 колски и пешачки приступ остварују из северозападног дела парцеле. Грађевинска парцела П2 је денивелисана на начин да се од колског прикључка саобраћај усмерава ка паркинг простору и сутерену објекта који су пројектовани на коти -1.10м (226.57) у односу на референтну нулту коту терена ±0.00м (227.67), док се пешаци са коте 0.00 усмеравају ка главном улазу у објекат. Централни део грађевинске парцеле П2 заузима вишепородични стамбени објекат, док је јужно (југоисточно) од објекта планирано паркирање возила, делимично наткривено главном масом објекта. Капацитет паркинг простора у сутерену парцеле 21пм, од тог броја су 8 паркинг места гаражна паркинг места односно позиционирана у сутерену објекта. Кроз целокупан комплекс пројектоване су пешачке површине намењене за кретање пешака, а које испуњавају прописе које регулишу област приступачности особама са посебним потребама.

Појас зеленила је на новопланираним грађевинским парцелама груписан тако да значајна компактна површина зеленила са групацијама средњег зеленила јавља се између западно од вишепородичног објекта на ГП1 и северозападно од вишепородичног објекта на ГП2 тако да се станарима комплекса омогућава несметан и опуштајући боравак у оквиру ове површине. Такође са источне стране објекта на грађевинској парцели П1 је пројектован појас зеленила ширине од 3.16м до 4.06м у североисточном углу ГП П1. На овај појас зеленила надовезује се зеленило уз јужни део објекта –зелена трака ширине минималне 2.55м.

Саобраћајне површине су колски и пешачки простори. За материјализацију саобраћајних површина препорука је да се користе квалитетни и атестирани материјали. Одводњавање ових површина је према травнатим површинама и растер плочама. Зеленило треба да подржи предметни простор и да прати планиране објекте у комплексу. У југозападном делу грађевинске парцеле П1 и у северозападном делу грађевинске парцеле П2 предвиђена су места за одлагање отпада у контејнерима.

Планиране зелене и саобраћајне површине пројектоване су у складу са Информацијом о локацији бр. 350-226/24-02 од 17.05.2024.године, и Планом генералне регулације 6 у Лесковцу - „Дубочица“ и условима ЈП“Урбанизам и изградња“ број 1444/25 од 19.06.2025.године.

Новоформиране грађевинске парцеле П1 и П2 не ограђују се према јавним површинама. Ради спречавања приступа моторних возила преко предметних парцела, планирано је постављање металних стубића дуж граница према новопланираним и постојећим саобраћајницама.

Према планираној саобраћајници ка реци није предвиђено постављање заштитних стубића. Разлог за то је недовољна ширина саобраћајне површине, због чега се не очекује већи интензитет саобраћаја нити пролаз значајног броја моторних возила.

Према парцелама индивидуалног становања предвиђа се постављање транспарентне оgrade на армирано-бетонском парапету, који се у односу на коту терена издиже за 10 цм.

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (за новоформиране грађевинске парцеле П1 и П2)

1. Табеларни приказ намена

Грађевинска парцела П1

НАМЕНА ПРЕДВИЂЕНА ПГР-ом	ПЛАНИРАНА НАМЕНА УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ	П(м ²) грађевинске парцеле
породично становање - урбана обнова из породичног у вишепородично становање	вишепородично становање	1069м ²

Грађевинска парцела П2

НАМЕНА ПРЕДВИЂЕНА ПГР-ом	ПЛАНИРАНА НАМЕНА УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ	П(м ²) грађевинске парцеле
вишепородично становање	вишепородично становање	661м ²

Таблица површина новопланираних вишепородичних објеката

Карактеристичне површине објекта **ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ**
Су+ВП+4 НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ П1

ПОВРШИНА ХОРИЗОНТАЛНЕ ПРОЈЕКЦИЈЕ ОБЈЕКТА	426.60 м ²
БРГП	2133.00 м ²
УКУПНА БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА	2559.60 м ²

УКУПНА БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА СА СУТЕРЕНОМ И ТАВАНОМ 2771.03 м²

НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА 1592.16м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 2233.24м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА СА ТАВАНОМ 2409.42 м²

Карактеристичне површине објекта **ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ**
Су+ВП+6 НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ П2

ПОВРШИНА ХОРИЗОНТАЛНЕ ПРОЈЕКЦИЈЕ ОБЈЕКТА 330.07 м²

БРГП 2292.02 м²

УКУПНА БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА 2592.05 м²

УКУПНА БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА СА СУТЕРЕНОМ И ТАВАНОМ 2714.73 м²

НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА 1571.97м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 2188.02м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА СА ТАВАНОМ 2284.78м²

Прорачун броја паркинг места

ОБЈЕКАТ	НЕТО ПОВРШИНА	КОРИСНА ПОВРШИНА ПРЕМА СРПС У.Ц2.100	НОРМА ЗА ПАРКИРАЊЕ	БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА
---------	---------------	--------------------------------------	--------------------	--------------------

СТАНОВА

2002 СТАНДАРДУ

ПРЕМА ПГР-у 6

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 1641.40м² 1592.16м² 1 п.м. на 70м² 23п.м.

Су+ВП+4 НА

ГРАЂЕВИНСКОЈ

ПАРЦЕЛИ П1

укупан потребан број **23п.м.**
паркинг места

остварен број паркинг **24п.м.**
места урбанистичким
пројектом

ОБЈЕКАТ	НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА	КОРИСНА ПОВРШИНА ПРЕМА СРПС У.Ц.100 2002 СТАНДАРДУ	НОРМА ЗА ПАРКИРАЊЕ	БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА
---------	-----------------------------	--	-----------------------	-----------------------

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 1620.58м² 1571.97м² 1 п.м. на 70м² 23п.м.

Су+ВП+6 НА

ГРАЂЕВИНСКОЈ

ПАРЦЕЛИ П2

укупан потребан број **23п.м.**
паркинг места

остварен број паркинг **23п.м.**

Компаративни приказ урбанистичких параметра из ПГР-а 6 и остварених параметара Урбанистичким пројектом

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА 1; ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - ОБЈЕКАТ БР.1, (КАТЕГОРИЈА В; КЛАСИФИКАЦИОНА ОЗНАКА 112222), СПРАТНОСТИ СУ+ВП+4 НА КП.БР. 4438/1 И 4438/2 КО ЛЕСКОВАЦ- урбана обнова из породичног у вишепородично становање

Врста параметра	Параметри предвиђени ПГР-ом 6	Параметри остварени Урбанистичким пројектом
------------------------	--------------------------------------	--

ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ П1	мин. 600м ²	1069.00м ²
--	------------------------	-----------------------

ПОВРШИНА ХОРИЗОНТАЛНЕ ПРОЈЕКЦИЈЕ ОБЈЕКТА	/	426.60 м ²
---	---	-----------------------

БРГП	/	2133.00м ²
-------------	---	-----------------------

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	40%	39.90%
--------------------------	-----	--------

ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ		1.99
----------------------------	--	------

ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	Мин 10%	28.03%
----------------------------------	---------	--------

-зелене површине 300м²

-зелене површине са зеленилом у
растер плочама $94\text{м}^2/3 = 31.33\text{м}^2$

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	Пет насећних етажа	Су+ВП+4
--------------------------	--------------------	---------

БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	1 п.м. на 70м ² мин.23пм	24 п.м.
---------------------------	-------------------------------------	---------

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА 2; ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - ОБЈЕКАТ БР.1, (КАТЕГОРИЈА В; КЛАСИФИКАЦИОНА ОЗНАКА 112222), СПРАТНОСТИ СУ+ВП+6 НА КП.БР. 4437 КО ЛЕСКОВАЦ –

изградња вишепородичног стамбеног објекта у зони вишепородичног становања

Врста параметра	Параметри предвиђени ПГР-ом 6	Параметри остварени Урбанистичким пројектом
ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ П1	мин. 600м ²	661.00м ²
ПОВРШИНА ХОРИЗОНТАЛНЕ ПРОЈЕКЦИЈЕ ОБЈЕКТА	/	330.07м ²
БРГП	/	2292.02м ²
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	50%	49.93%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ		3.47
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	Мин 10-15%	10.30%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	Седам насећних етажа	Су+ВП+6
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	1 п.м. на 70м ² мин.23пм	23 п.м.

НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У циљу обезбеђења несметаног функционисања планираних садржаја, просторна организација се базира на остваривању функционалног и обликовног реда у складу са просторним могућностима локације. Узимајући у обзир морфологију терена, новопланирани вишепородични стамбени објекат и уређење слободне површине су позиционирани и организовани на начин да се што боље искористе потенцијали локације.

Архитектонско и урбанистичко решење уређење партера и слободних површина диктирано је положајем објекта, приступним саобраћајницама и паркингом на парцели. Решење уређења слободних и зелених површина, визуелно и квалитативно унапређује амбијент простора. Предметни простор у целини има намену-вишепородично становање и у оквиру њега, а у складу са положајем у односу на окружење, дефинисана је типологија и организација зеленила. Распоред и организација зеленила су приказани у графичком прилогу Урбанистичког пројекта бр. 6 –Ситуациони план –партерно и пејзажно уређење. Основни циљ у процесу пројектовања и дефинисања зелене зоне на новоформираним грађевинским парцелама је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети побољшању санитарно-хигијенских услова, естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету грађевинских парцела. Основне смернице: функционално зонирање зелених површина, повезивање планираних зелених површина у јединствен систем са окружењем, успостављање оптималног односа између изграђених и зелених површина, употреба биљних врста отпорних

на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтевима. Код избора садног материјала морају се испоштовати следећи услови: користити биљне врсте отпорне на еколошке услове средине, које су у складу са композиционим и функционалним захтевима простора, саднице морају бити здраве, расаднички правилно однеговане, стандардних димензија, са бусеном, одабир садница треба да одговара намени и функцији која се од зелене површине очекује, да је из припадајуће асоцијације, а препоручује се и употреба врста које су се до сада добро показале у датој средини. За простор око места за паркирање у западном делу грађевинске парцеле П1 могуће је предвидети високу вегетацију.

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Прикључење планираних објеката на инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са издатим условима имаоца јавних овлашћења за пројектовање и прикључење објеката.

Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа Електродистрибуција Србије, огранак Лесковац, бр. 2561200-Д.10.02-107290-25 од 08.05.2025. године.

У идејном решењу дефинисану су потребни капацитет за прикључење планираних објеката :

Вишепородични стамбени објекат бр. 1, спратности Су+ВП+4, на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац, са 30 стамбених јединица, пуњачем за ел. возила, гаражом, заједничком потрошњом, противпожарним прикључком, хидрофором, подстаницом. Грејање објекта предвиђено је на електричну енергију. Једновремена снага износи 372,08 kW.

Вишепородични стамбени објекат бр. 2, спратности Су+ВП+6, на КП бр. 4437 КО Лесковац, са 40 стамбених јединица, пуњачем за ел. возила, гаражом, заједничком потрошњом, противпожарним прикључком, хидрофором, подстаницом. Грејање објекта предвиђено је на електричну енергију. Једновремена снага износи 484,4 kW.

Анализом постојећег стања електроенергетске опреме (ЕЕО) на предметној локацији, констатовали смо да на датом простору не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета.

Како би се стекли услови и омогућило прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу потребно је изградити трафостаницу ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг", у склопу предметног комплекса.

У оквиру објекта бр.1 на кп.бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац планира се изградња унутрашње модларне трафостанице, са две трансформаторске јединице снаге по 1000 kVA (укупно 2x1000 kVA). Трафостаница је намењена за напајање електроенергетских потреба вишепородичних стамбених објеката, укључујући снабдевање електричном енергијом за грејање, осветљење, пуњаче за електрична возила, као и заједничке потрошачке инсталације.

Карактеристике трафостанице:

Напон напајања: 10 kV (високи напон)

Напон излаза: 0,4 kV (ниски напон)

Укупна инсталирана снага: 2000 kVA

Састоји се од два трансформатора снаге 1000 kVA ради резервисане и сигурне испоруке енергије

Поред трафостанице за прикључење планираних објеката потребно је изградити и доводне енергетске водове до трафостанице.

Прикључење нове ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг" на 10 kV мрежу.

Испред постојећег 10 kV стуба на КП бр. 5099 КО Лесковац, извршити наставак са новопроектованим 10 kV кабловским водом, типа и пресека ХНЕ 49А 3х(1х150 мм²), преко "висећег моста" и даље по катастарским парцелама јавне површине до ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг".

У ТС 10/0,4 kV "Зелена пијаца-стара", из постојеће 10 kV ћелије, развити кабл из ТС 110/10 kV "Лесковац 4".

Други 10 kV кабловски вод, типа и пресека ХНЕ 49А 3х(1х150 мм²), положити преко катастарских парцела јавне површине на релацији ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг" - ТС 10/0,4kV "Зелена пијаца-стара".

Изградњом два 10 kV кабловска вода, типа и пресека ХНЕ 49А 3х(1х150 мм²), формираће се две деонице:

ТС 110/10 kV "Лесковац 4" - ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг"

ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг" - ТС 10/0,4 kV "Зелена пијаца-стара"

Траса планираних електроводова дата је на ситуационом плану – прилог бр.8 Урбанистичког пројекта – синхрон план инсталација са планираним прикључењем објекта на инфраструктуру.

Прикључење планираних објеката на ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг".

За вишепородични стамбени објекат бр. 1, спратности Су+П+4, на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац, прикључак се изводи са два кабловска вода типа и пресека РРОО-А 4х240 мм², од нисконапонског (НН) извода у ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг" до објекта.

За вишепородични стамбени објекат бр. 2, спратности Су+П+6, на КП бр. 4437 КО Лесковац, прикључак се изводи са три кабловска вода типа и пресека РРОО-А 4х240 мм², од НН извода у ТС 10/0,4 kV "Ветернички трг" до објекта.

Место прикључења тражених функционалних јединица је на излазима из бројила.

Напомена: Кабловски водови се воде преко парцела јавне намене у складу са издатим условима, односно испод површина постојећих и планираних градских саобраћајница.

Телекомуникациона мрежа

Прикључење планираних објеката на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према условима "ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ" а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, број Д211-113093/3-2025 од 21.03.2025 године, који прописују:

Обзиром на постојање оптичке мреже Телекома Србија у близини обухвата, постоје услови за прикључење планираних објеката на ТК мрежу Телекома Србија.

Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру према издатим условима.

Тачке у односу на које се може планирати прикључење на ТК мрежу Телекома Србија је оптичка спојница (ознаке „Н 3.4д7“) ГПОН кабла на стубу, (прилог – ГПОН ситуациони план) одакле се може планирати

прикључење, односно оптичка спојница (ознаке „Н 3.4д6“) ГПОН кабла на стубу, (прилог – ГПОН ситуациони план) од које се такође може планирати прикључење.

Обзиром да је ГПОН траса, на коју ће се прикључити планирани објекат, изграђена на стубовима са ваздушним ГПОН кабловима, планира се да се на североисточном углу обухвата постави стуб који ће прихватити долазни приводни ГПОН кабл. Планирано је прикључење на оптичку спојницу (ознаке „Н 3.4д7“) ГПОН кабла на стубу.

Од стуба до увода трасе у објекат планиран је ископ рова димензија $0,4 \times 0,8$ м (ширина \times дубина), у који ће бити положена ТК цев ПЕ \varnothing 40 (проходна целом дужином, без тачке прекида) до уводне тачке на објекту.

Унутар објекта, траса телекомуникационе канализације наставља се кроз негориве цеви постављене испод малтера или у техничким каналицама, све до позиције ОДО-а.

Топлификација објекта

Грејање вишепородичног стамбеног објекта планирано је на електричну енергију. За потребе напајања система грејања прибављени су услови од стране надлежне Електродистрибуције, којом је обезбеђена одговарајућа прикључна снага.

Предвиђени систем грејања обухвата примену енергетски ефикасних норвешких радијатора, који омогућавају индивидуалну регулацију температуре по стамбеној јединици. Поред тога, планирана је уградња инвертер клима уређаја који ће, осим функције грејања у прелазним периодима, служити и за климатизацију унутрашњих простора током летњих месеци.

Одабрани системи омогућавају флексибилно, комфортно и енергетски рационално управљање термичким режимом простора, у складу са савременим стандардима енергетске ефикасности и без потребе за централизованим системима грејања.

Гасификација објекта

Вишепородични објекти немају потребе за прикључењем на дистрибутивну гасоводну мрежу због планираног коришћења електричне енергије за грејање и климатизацију. Овим решењем се обезбеђује већа флексибилност у систему грејања, смањују се трошкови инвестиције у гасну инфраструктуру, као и потенцијални ризици везани за безбедност и одржавање гасне мреже унутар објекта.

Водоводна мрежа

Прикључење новопланираних објекта на постојећу водоводну мрежу вршиће се према условима ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 15/2025-1603/1 од 18.03.2025.године.

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац даје се могућност прикључења планираних објекта на водоводну и канализациону мрежу.

Постојећа водоводна мрежа на коју је могуће извршити прикључење планираних објекта.

У улици ЈМБ постоји изграђена водоводна мрежа профила $\varnothing 200$ мм.

У улици Савској постоји изграђена водоводна мрежа профила Ø100 мм.

У улици Ветернички Трг постоји изграђена водоводна мрежа Ø80 али капацитета постојеће мреже не задовоља потребе за водом планираних објеката.

Недостајућа инфраструктура услед недовољног капацитета постојеће водовдне мреже.

У оквиру планиране саобраћајнице неопходно је изградити нову водоводну мрежу за прикључење два вишепородична стамбена објекта спратности Су+П+4 и Су+П+6. Сваки од ових објеката ће имати засебан прикључак на водоводну и канализациону мрежу. Траса планиране водовдне мреже дата је на ситуационом плану – прилог бр.8 Урбанистичког пројекта – синхрон план инсталација са планираним прикључењем објекта на инфраструктуру.

Прикључење на водоводну мрежу:

За сваки објекат предвиђа се засебан водоводни прикључак чији ће пречник бити дефинисан хидрауличким прорачуном, у складу са очекиваном потрошњом воде. Прикључци ће бити изведени из нове водовдне мреже у саобраћајници. У оквиру парцела КП бр. 4438/1 и КП бр. 4437 КО Лесковац, за сваки објекат биће изграђена посебна водомерна шахта која ће садржати главни комбиновани водомер за мерење како санитарне, тако и противпожарне воде. Положај водомерне шахте дај је на ситуационом плану – прилог бр. 8 Урбанистичког пројекта – синхрон план инсталација са планираним прикључењем објекта на инфраструктуру.

За потребе израдепројекта хидротехничких инсталација, инвеститор ће се обратити комуналном предузећу ради мерења притиска у мрежи и добијања свих потребних техничких услова, тако да ће тачан капацитет траженом прикључка бити дефинисан пројектом за грађевинску дозволу.

У оквиру самих објеката, на свакој етажи у ходницима и заједничким просторијама, предвиђају се ормарићи за смештај индивидуалних водомера за сваки стан, у складу са важећом Одлуком о водоводу и канализацији града Лесковца. Водомери ће бити смештени у касетама од одговарајућег материјала са покретним горњим и предњим делом, постављени на висини до 1,5 м од пода.

Прикључење на канализациону мрежу:

Улице ЈМБ и Савска имају постојеће канализационе мреже профила КЦТ Ø 800, односно КЦТ Ø 250. Улица Ветернички трг има изграђену канализациону мрежу која задовољава потребе планираних вишепородичних објеката. За сваки од објеката предвиђа се засебан прикључак на постојећу канализациону мрежу. У оквиру парцела биће изведене ревизионе шахте, постављене на удаљености од 1 до 1,5 м иза регулационе линије, ради олакшаног одржавања и контроле.

Ради заштите од повратног деловања отпадних вода, сви санитарни уређаји и елементи унутрашње инсталације не смеју бити испод коте нивелете улице, осим у случају да се уграде одговарајући заштитни уређаји од стране корисника, уз сагласност комуналног предузећа.

Одвођење атмосферских и отпадних вода

Одвођење атмосферских вода планирано је ка зеленим површинама у оквиру парцеле где год за то постоји могућност, детаљном разрадом пројекта хидротехничких инсталација биће дефинисани механизми одвођења и пречишћавања атмосферских вода.

ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на коме је предвиђена изградња вишепородичних стамбени објеката спратности Су+ВП+4 и Су+ВП+6 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.

У фази пројектовања објеката високоградње, уколико то захтева пројектант конструкције, потребна је израда елабората геомеханичких испитивања тла за конкретну локацију градње. Приликом пројектовања нових објеката обавезно је пројекте конструкције израдити према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл.лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине 8 степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 500 година.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру заштите животне средине сагледаће се утицаји на квалитет животне средине као и неопходни услови и мере приликом планиране изградње, а касније и у периоду експлоатације објеката. Планирани нови објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду намену објеката (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно - хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазове загађење замљишта, воде, ваздуха, или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Новопланирани објекти по својим карактеристикама не сврставају се у групацију објеката 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).

За изградњу новопланираног комплекса, односно изградњу објеката није потребно подносити Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

Начин евакуације отпада са парцеле

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на новоформираним парцелама. Одлагање отпада, односно простор за комунални отпад за вишепородични стамбени објекат спратности Су+ВП+4 планиран је у југозападном делу грађевинске парцеле П1, на поплочаној или бетонираној површини на којој ће бити смештене три посуде за прикупљање и сортирање отпада, и приказан је на графичким прилогу бр. 6. Ситуациони план –партерно и пејзажно уређење. Одлагање отпада за вишепородични стамбени објекат спратности Су+ВП+6 планиран је у северозападном делу грађевинске парцеле П2, на поплочаној или бетонираној површини на којој ће бити смештене адекватне три посуде за прикупљање и сортирање отпада, и приказан је на графичким прилогу бр. 6. Ситуациони план –партерно и пејзажно уређење. Урабанистичким пројектом и идејним решењем омогућен је директан приступ простору за одлагање отпада са улице Ветернички трг.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Приликом пројектовања објекта и инсталација у потпуности се придржавати законске регулативе, одговарајућих техничких правилника, прописа, стандарда и техничких препорука из предметне области. Приликом пројектовања и изградње објеката, који се гради према закону који уређује област планирања и изградње, морају се обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

1. очува носивост конструкције током одређеног времена;
2. спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
3. спречи ширење ватре на суседне објекте;
4. омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

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. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017 и 72/2018)
- 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).

Објекти новопланиране изградње не спадају у категорију високих објеката (подразумевају се зграде са просторијама за боравак људи, чији се подови највишег спрата налазе најмање 30 м изнад најниже коте терена на који је могућ приступ и на коме је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестава).

Колски приступ предметним грађевинским парцелама и објектима остварује се преко јавне саобраћајнице улице Ветрнички трг са северне и западне стране, док са источне стране пружа новопланирана саобраћајница. Постојећим градским саобраћајницама је омогућен долазак ватрогасних возила спасилачке јединице Лесковац и приступ предметној локацији.

ОСТАЛЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Мере за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

При пројектовању објеката примењене су законом предвиђене мере и решења која омогућавају инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ објектима, а у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Мере енергетске ефикасности

Енергетски ефикасна градња подразумева стварање објекта који омогућава пријатне услове боравка током целе године, без обзира на спољне климатске факторе, а уз што мању потрошњу енергије за грејање, хлађење, вентилацију и осветљење. Мере које се примењују у циљу побољшања енергетских својстава објекта обухватају:

- Пасивне соларне мере: оптимална оријентација објекта ради максималног искоришћења сунчеве енергије за грејање, заштита од прегревања путем адекватних сенила, природна вентилација и слични принципи који не захтевају додатну потрошњу енергије;

- Термички омотач објекта: квалитетна термоизолација спољашњих зидова, кровова и подних површина, као и уградња енергетски ефикасних прозора и врата који осигуравају ваздушну заптивеност и термалну стабилност;
- Ефикасни системи за грејање и припрему санитарне топле воде, уз могућност коришћења обновљивих извора енергије као што су топлотне пумпе, соларни колектори и сл.;
- Обезбеђење оптималне унутрашње микроклиме путем интегрисаних ХВАЦ система који омогућавају прецизну контролу температуре, влажности и квалитета ваздуха;
- Рационално коришћење дневне светлости, као и примена ЛЕД расвете и сензора присуства како би се додатно смањила потрошња електричне енергије;
- Компактан облик објекта, којим се избегава прекомерна разуђеност волумена, чиме се смањује однос површине фасаде према корисној површини и тиме минимизују топлотни губици.

Спровођење наведених мера мора бити усклађено са функционалним и архитектонским захтевима објеката и не сме нарушавати друге аспекте техничке исправности и употребљивости грађевине.

У оквиру предметне локације су објекти који имају намену која, сходно законским прописима у области енергетске ефикасности зграда, захтева поштовање Правилника о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС”, број 61/2011) и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Службени гласник РС”, број 69/2012).

Мере заштите од елементарних непогода и других опасности

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода, и опасности у миру и рату, укупно уређење и изградња објеката биће реализовани уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите. При пројектовању и изградњи објеката, посебну пажњу посветити имплементацији мера које имају за циљ заштиту од потенцијалних последица елементарних непогода, као што су поплаве, јаке падавине, ветрови олујне јачине, земљотреси, пољедеце и екстремне температуре.

Потребно је предвидети следеће мере ради заштите новопланираних објеката и корисника:

- Заштита од поземних и површинских вода: подразумева одговарајуће одводњавање парцеле и објекта (линијске решетке, риголе, дренажни системи), хидроизолацију темеља и сутерена, као и адекватну висину коте приземља у односу на најниже тачке терена.
- Противпожарна заштита: примена грађевинских материјала који испуњавају захтеве отпорности на пожар, пројектовање евакуационих путева и примена активних система за детекцију и гашење пожара у складу са важећим прописима.
- Отпорност на ветар и снег: конструкција и кровни покривач пројектовани су у складу са оптерећењима изазваним ветром и снежним падавинама, према стандардима који важе за дату сеизмичку и климатску зону.
- Сеизмичка отпорност: објекат је пројектован у складу са прописима о заштити од земљотреса, уз примену одговарајућих конструктивних система и материјала који обезбеђују стабилност и носивост грађевине.
- Отпорност на екстремне температуре: обезбеђена је термоизолација спољашњег омотача објекта која штити и од прекомерног загревања и од губитака топлоте, чиме се доприноси енергетској ефикасности и отпорности објекта на климатске екстреме.
- Олучне и атмосферске падавине: кровна конструкција и систем за одвод атмосферских вода пројектовани су тако да ефикасно сакупљају и одводе воду са свих кровних и отворених површина, чиме се спречава задржавање воде и оштећења објекта.

Мере заштите суседних објеката

Новопланирани објекти су позиционирани на новоформираним грађевинским парцелама у складу са важећим правилима из ППР-а б „Дубочица“, а планирана спратност објекта је у складу са прописаном максималном спратношћу. Организација садржаја на предметној локацији не утиче на безбедност и реализацију будуће изградње на суседним катастарским парцелама. Новопланирана диспозиција објеката унутар предметне локације не утиче на развој и изградњу парцела које су непосредном окружењу.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном простору, новоформираној грађевинској парцели и непосредној околини не постоје објекти који су под заштитом Завода за заштиту споменика културе. 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. Такође, на предметном простору, као и у непосредном окружењу нема заштићених природних добара. У случају да у току извођења грађевинских радова и приликом експлатације објекта дође до појаве ерозије или спирања земљишта, инвеститор је у обавези да хитно предузме одговарајуће антиерозивне мере. Све радовима оштећене површине треба да буду саниране, стабилизоване и затрављене.

У даљој процедури, приликом израде техничке документације, а у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон, 129/2021 - др. закон и 76/2023 - др. закон), није потребно прибавити потребне услове и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Коначни габарити објекта, површина (брutto и нето), висина објекта, као и унутрашњи распоред и организација простора, дефинисани су Идејним решењем бр. МАРК- 04.10.2025. од 04.10.2025.године, израђеним од стране Бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг Александра Ранчић ПР МАРК16 Лесковац, које је саставни део овог Урбанистичког пројекта. Идејно решење за предметни комплекс приложено је као посебан елаборат, и садржи и техничке описе за све планиране објекте и површине.

ОПШТИ ДЕО:

На основу захтева инвеститора за потребе урбанистичко архитектонске разраде локације – за израду Урбанистичког пројекта, неопходно је урадити пројектно техничку документацију Идејног решења за изградњу вишепородичног стамбеног објекта (категорије В; класификационе ознаке 112222), спратности Су+ВП+4, на кп. бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац –изградња вишепородичног стамбеног објекта урбаном обновом из породичног у вишепородично становање и вишепородичног стамбеног објекта (категорије В; класификационе ознаке 112222), спратности Су+ВП+6, на кп. бр. 4437 КО Лесковац - изградња вишепородичног објекта у зони вишепородичног становања. Предметне локације налазе се у блоку 31, целини 4, према Плану генералне регулације 6 „Дубочица“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15).

ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Постојеће стање. На катастарским парцелама број 4438/1 и 4437 КО Лесковац, постоје изграђене физичке структуре доброг и мешовитог бонитета, породично стамбени објекти, различите спратности. На кп.бр. 4438/1 КО Лесковац, постоје изграђени објекти:

Објекат бр.1 породично стамбена зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката површине 119.00м²

Објекат бр.2 породично стамбена зграда изграђена са одобрењем за градњу површине 99.00м²

Објекат бр.3 породично стамбена зграда саграђена без одобрења за градњу површине 53.00м² Објекат бр.4 помоћни објекат саграђен без одобрења за градњу површине 29.00м²

Објекат бр. 5 (помоћни објекат саграђен без одобрења за градњу површине 32.00м²) и бр. 6 (помоћни објекат саграђен без одобрења за градњу површине 30.00м²) су порушени.

На кп.бр. 4437 КО Лесковац, постоје изграђени објекти:

Објекат бр.1 породично стамбена зграда саграђена са одобрењем за градњу површине 127 м²

Објекат бр.2 помоћни објекат саграђен без одобрења за градњу површине 54.00м²

Објекат бр.3 помоћни објекат саграђен без одобрења за градњу површине 23.00м²

Катастарска парцела 4438/2 је неизграђена.

Све парцеле су обрасле ниским растињем.

Урбанистичким пројектом предвиђено је рушење свих објеката на катастарским парцелама које су у обухвату пројекта.

НОВОПЛАНИРАНО СТАЊЕ.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА П1 - кп. бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - ОБЈЕКАТ БР.1, (КАТЕГОРИЈА В; КЛАСИФИКАЦИОНА ОЗНАКА 112222), СПРАТНОСТИ СУ+ВП+4 НА КП.БР. 4438/1 И 4438/2 КО ЛЕСКОВАЦ- урбана обнова из породичног у вишепородично становање

На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1 насталој препарцелацијом спајањем кп. бр. 4438/1 КО Лесковац површине 1092м² и кп. бр. 4438/2 КО Лесковац површине 3м². Део кп. Бр. 4438/1 КО Лесковац површине 25м² се издваја за јавну саобраћајну површину. Укупна површина новоформиране грађевинске парцеле П1 је 1069м². Грађевинска парцела је лоцирана у Лесковцу, у блоку 31, у целини 4, у зони породичног становања, према ППР-у 6, и на њој је предвиђена изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+ВП+4, категорије В, класификационе ознаке 112222 урбаном обновом односно урбаном обновом из породичног у вишепородично становање.

Идејним решењем објекат је позициониран у оквиру планом задатих грађевинских линија.

Вишепородични стамбени објекат (основни габарит) се позиционира на новопланираној грађевинској парцели са следећим удаљењима од граница суседних катастарских парцела:

- 3.05м, 2.81м, и мин. 2.55м у односу на југоисточну међну линију – границу са кп. бр. 4439 КО Лесковац, (парцела 4439 је неизграђена), док удаљење од постојећих објеката на кп.бр. 4440 КО Лесковац износи мин. 8.56м.
- 3.16м и 3.23 у односу на регулациону линију са североисточне стране
- 9.13м, 8.06 у односу на северозападну међну линију –границу са кп. бр. 4428/1 КО Лесковац,
- мин 13.86м у односу на регулациону линију са југозападне стране
- са југозападне стране објекат је планиран на међној линији са кп.бр. 4437 КО Лесковац.

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са улчне стране, тј. са југозападне стране - са планиране саобраћајнице, према ПГР-у 6, дефинисане теменим тачкама 145-146. Прилаз парцели је са планираног проширења окретнице следећи улице која се налази на кп.бр. 4430/3 и 4430/2 КО Лесковац.

Пешачки улаз на парцелу је у је постављен централно у односу планирану грађевинску парцелу, док је колски улаз планиран са западне стране уз парцелу кп.бр. 4429/3 и 4428/1 КО Лесковац, оваква организација улаза омогућила је максимално искоришћење парцеле за зелене површине. Колски улаз у паркинг простор у сутерену објекта је планиран са западне стране, док је улаз у објекта планиран са југозападне стране.

ПРОГРАМСКЕ, ФУНКЦИОНАЛНЕ И ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Новопланирани вишеспородични стамбени објекат је спратности Су+ВП+4. Сутерен објекта намењен је за паркирање, трафостаницу, техничке просторије, док су преостале етаже објекта намењене за становање. У таванском простору објекта предвиђене су станарске оставе.

Сутерен објекта пројектован је на коти -1.10м (226.57) у односу на референтну нулту коту терена ±0.00 (+227.67). У функционалном склопу сутерена организована је паркирање моторних возила капацитета 15 паркинг места (4п.м. за особе са посебним потребама), остава за смештај прибора за чишћење са тачећим местом, техничка просторија, трафостаница и вертикалне комуникације (степениште и лифт). Бруто површина сутерена објекта износи 426.60м².

Приземна етажа објекта пројектована је на коти +1.45м (+229.12) у односу на референтну нулту коту терена. Приземна етажа објекта у функционалном склопу садржи 6 стамбених јединица различите структуре станова, ходничку комуникацију, вертикалне комуникације (степениште и лифт) и ветробран. Бруто површина приземља објекта износи 426.60м².

Типска стамбена етажа (спрат 1-4) у функционалном склопу садржи 6 стамбених јединица различите структуре станова, ходничку комуникацију и вертикалне комуникације. Типска стамбена етажа је бруто површине 426.60м². Први спрат пројектован је на коти +4.53м (+232.20), други спрат пројектован је на коти +7.61м (+235.28), трећи спрат пројектован је на коти +10.69м (+238.36), четврти спрат пројектован је на коти +13.77м (+241.44).

У таванском нивоу објекта пројектованом на коти +16.87м (244.54), организоване су станарске оставе (1стан / 1 остава). Укупан број остава у таванском простору је 31, мин. површине оставе 2.0м².

Архитектонско обликовање објекта заснива се на чистим линијама и сведеним формама, при чему доминирају неутрални тонови фасадних равни. Визуелну динамику уносе изражени забатни фронтови који додатно акцентују волуметријску композицију. Бела, компактна маса објекта дискретно је перфорирана тачкасто распоређеним транспарентним површинама које омогућавају природно осветљење унутрашњих простора, док истовремено доприносе савременом изразу фасаде. Основна идеја у пројектовању била је креирање складног, функционалног и естетски пријатног амбијента који подједнако одговара потребама станара и контексту

урбаног окружења. Кров је решен као вишеводан са нагибом кровних равни 19° и 39° , док је на делу вертикалних комуникација пројектован раван непроходан кров са нагибом равни 3%. Укупна висина објекта у највишој тачки (кота атике на делу вертикалних комуникација) је +20.55м (248.22). Кота венца објекта износи 17.87м (245.54), док је кота слемена објекта +20.55 (248.22) и 17.70 (245.37).

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни рамовски систем са армиранобетонским стубовима 35/60цм, армиранобетонским гредама и армиранобетонским платнима $d=20$ цм.

АБ стубови димензија 35/60цм су постављени на осовинском размаку у подужном правцу 5.93, 4.98, 5.18, 5.08м и у попречном правцу 4.4, 5.6, 4.45, 5.07м са међусобно укурћеним хоризонталним АБ гредама у оба правца.

Међуспратна конструкција објекта је пуна армиранобетонска плоча $d=20$ цм и између етже сутерена и високог приземља 23цм.

Плафонска конструкција је у виду спуштеног плафона.

Зидови објекта су зидови испуне:

- спољашњи фасадни зидови су од опекарских блокова 20цм,
- унутрашњи зидови су од опекарског блока $d=10$ цм и $d=20$ цм.

Кровна конструкција објекта је планирана као двоводна дрвена кровна конструкција која се ослања на армирано бетонске рамове и армиранобетонске греде. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Планиран је кровни покривач од кровног сендвич панела. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Унутрашња обрада.

Зидови. Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу и кухињи. У купатилу, као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини од 85 цм од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

Подови. Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на свим пресецима графичког прилога Идејног решења. За усвојене подне облоге (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичком прилогу пројектне документације пројекта архитектуре дела. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима.

Плафони. Плафонске конструкције су у виду спуштеног плафона. Плафони свих просторија у приземљу и на спратовима се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

Спољашња обрада.

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве кнауф клебеспацхтел $d=0.5$ цм, полистирен плоче $d=10$ цм, кнауф клебеспацхтел

д=0.5цм, кнауф кати д=0.5цм према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја стиропора уграђује се »3« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стана. Ради спречавања ширења пламена на фасади објекта предвидети у нивоу парапета између две суседне етажне извођење вертикалног грађевинског елемента чија је отпорност према пожару у складу са усвојеним степеном отпорности према пожару објекта. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »Л« профила 30/30 мм. Прилаз и стазе око објекта су изведене са бехатон плочама преко одговарајућих слојева који ће се дати у предмеру грађевинско-занатских радова. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима д=0.55 мм.

Иzolација.

Објекат се комплетно термички и хидро изолује, у складу са наменом и прописима.

Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод контра плоче предвиђена је хидроизолација – варени кондор 3 у складу са графичким прилозима. Објекат се обезбеђује од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем (трапезастим лимом).

Столарија. Спољашња и унутрашња столарија објекта је планирана ПВЦ И АЛУ столарија са термо прекидом и трослојним стаклом.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА П2 –катастарска парцела 4437 КО Лесковац

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - ОБЈЕКАТ БР.1, (КАТЕГОРИЈА В; КЛАСИФИКАЦИОНА ОЗНАКА 112222), СПРАТНОСТИ СУ+ВП+6 НА КП.БР. 4437 КО ЛЕСКОВАЦ – изградња вишепородичног стамбеног објекта у зони вишепородичног становања

На грађевинској парцели означеној са П2 која представља кп. бр. 4437 КО Лесковац, укупне површине 661м², лоцираној у Лесковцу, у блоку 31, у целини 4, у зони вишепородичног становања, према ПГР-у 6, предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+ВП+6, категорије В, класификационе ознаке 112222 у складу са ПГР-ом 6 „Дубочица“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15) .

Идејним решењем објекат је позициониран у оквиру планом задатих грађевинских линија.

Вишепородични стамбени објекат се позиционира на новопланираној грађевинској парцели са следећим удаљењима од граница суседних катастарских парцела:

- 5.42м, 5.69м у односу на југоисточну међну линију – границу са кп. бр. 4440 КО Лесковац, док је удаљење од постојећих објеката на кп.бр. 4440 КО Лесковац износи 5.42м и 5.69м.
- 6.51м, 5.22м и 5.44м у односу на јужну међну линију са кп.бр. 4440 и 4436 КО Лесковац
- 3.38м и 3.23 у односу на регулациону линију са северозападне стране
- са североисточне стране објекат је планиран на међној линији са кп.бр. 4438/1 КО Лесковац

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са северозападне западне стране - са планиране саобраћајнице, по ПГР-у 6, дефинисане теменим тачкама 145-146. Прилаз парцели је са планираног проширења окретнице следеће улице која се налази на кп.бр. 4430/3 и 4430/2 КО Лесковац. Пешачки улаз на парцелу је постављен централно у односу грађевинску парцелу, док је колски улаз планиран са

југозападне стране уз парцелу кп.бр. 4436 КО Лесковац – овкаво решење је проистекло из потребе да се раздвоји колски и пешачки улаз. Колски прилаз паркинг простору планираном у сутерену објекта је са југозападне стране, док је улаз у објекат планиран са западне стране и додатни улаз са југоисточне.

ПРОГРАМСКЕ, ФУНКЦИОНАЛНЕ И ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Новопланирани вишепородични стамбени објекат је спратности Су+ВП+6. Сутерен објекта намењен је за паркирање и смештај станарских остава, док су преостале етаже објекта намењене за становање капацитета 40 стамбених јединица. У таванском простору објекта предвиђене су станарске оставе.

Сутрен објекта пројектован је на коти -1.10м (226.57) у односу на референтну нулту коту терена ±0.00 (+227.67). У функционалном склопу сутерена организовано је паркирање моторних возила капацитета 21 паркинг место (2п.м. за особе са посебним потребама), станарске оставе за 11 стамбених јединица, просторија за смештај прибора за одржавање хигијене објекта, вертикалне и хоризонталне комуникације. Бруто површина сутерена објекта износи 300.03м².

Етажа високог приземља пројектована је на коти +1.45м (+229.12) у односу на референтну нулту коту терена. Приземна етажа објекта у функционалном склопу садржи 5 стамбених јединица различите структуре станова, ходничку комуникацију, вертикалне комуникације (степениште и лифт) и ветробран. Бруто површина приземља објекта износи 311.60м².

Типска стамбена етажа (спрат 1-6) у функционалном склопу садржи 6 стамбених јединица различите структуре станова, ходничку комуникацију и вертикалне комуникације. Типска стамбена етажа је бруто површине 330.07м². Први спрат пројектован је на коти +4.53м (+232.20), други спрат пројектован је на коти +7.61м (+235.28), трећи спрат пројектован је на коти +10.69м (+238.36), четврти спрат пројектован је на коти +13.77м (+241.44), пети спрат пројектован је на коти +16.87м (+244.54), шести спрат пројектован је на коти +19.93 (247.60).

У таванском нивоу објекта организоване су станарске оставе (1стан / 1 остава) и то за 30 стамбених јединица. Бруто површина таванског простора износи 122.68м².

Архитектонска концепција објекта темељи се на јасној геометрији, сведеним формама и уравнотеженим пропорцијама, при чему доминирају неутралне тонове фасадних површина које наглашавају елеганцију и савременост израза. Динамичност волумена постигнута је истицањем забатних фронтова који, осим што дефинишу силуету објекта, доприносе визуелном идентитету целокупне композиције. Монолитна бела маса објекта рафинирано је разбијена ритмички распоређеним транспарентним површинама, које уносе светлост у ентеријер, омогућавајући добру осветљеност и повезивање са спољним простором, а истовремено дају фасади препознатљив, савремен карактер. Полазна тачка у процесу пројектовања била је тежња ка стварању хармоничног и квалитетног стамбеног амбијента, који у потпуности задовољава функционалне потребе корисника, али и одговара ширем урбаном контексту. Просторни распоред и архитектонска артикулација пажљиво су усклађени како би се постигао баланс између естетских вредности, просторне ефикасности и удобности живота. Објекат је замишљен као урбани одговор на савремене потребе становања, али и као дискретан допринос визуелном идентитету непосредног окружења. Кров је решен као двоводан са нагибом кровних равни 19°, 13°, 10°. Укупна висина објекта у највишој тачки је +24.46м (252.11). Кота венца објекта износи 24.46м (252.11) и 23.93м (251.60), док је кота слемена објекта +26.01м(253.68), +23.90м (251.57), +24.07м (251.74).

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни рамовски систем са армиранобетонским стубовима 35/60цм, армиранобетонским гредама и армиранобетонским платнима $d=20$ цм.

АБ стубови димензија 35/60цм су постављени на осовинском размаку у подужном правцу 1.90, 3.25, 7.45, 5.05, 4.74м(3.79м, оса под углом 83°) и у попречном правцу 6.12, 6.01, 2.30м са међусобно укурћеним хоризонталним АБ гредама и АБ платнима у оба правца.

Међуспратна конструкција објекта је пуна армиранобетонска плоча $d=20$ цм и између етажне сутерена и високог приземља 23цм.

Плафонска конструкција је у виду спуштеног плафона.

Зидови објекта су зидови испуне:

- спољашњи фасадни зидови су од опекарских блокова 20цм,
- унутрашњи зидови су од опекарског блока $d=10$ цм и $d=20$ цм.

Кровна конструкција објекта је планирана као двоводна дрвена кровна конструкција која се ослања на армирано бетонске рамове и армиранобетонске греде. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Планиран је кровни покривач од кровног сендвич панела. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Унутрашња обрада.

Зидови. Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу и кухињи. У купатилу, као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини од 85 цм од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

Подови. Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на свим пресецима графичког прилога Идејног решења. За усвојене подне облоге (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичком прилогу пројектне документације пројекта архитектуре дела. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима.

Плафони. Плафонске конструкције су у виду спуштеног плафона. Плафони свих просторија у приземљу и на спратовима се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

Спољашња обрада.

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве кнауф клебеспацхтел $d=0.5$ цм, полистирен плоче $d=10$ цм, кнауф клебеспацхтел $d=0.5$ цм, кнауф кати $d=0.5$ цм према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја стиропора уграђује се »3« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Ради спречавања ширења пламена на фасади објекта предвидети у нивоу парапета између две суседне етажне извођење вертикалног грађевинског елемента чија је отпорност према пожару у складу са усвојеним степеном отпорности према пожару објекта.

Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »Л« профила 30/30 мм. Прилаз и стазе око објекта су изведене са бехатон плочама преко одговарајућих слојева који ће се дати у предмеру грађевинско-занатских радова. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима $d=0.55$ мм.

Изолација.

Објекат се комплетно термички и хидро изолује, у складу са наменом и прописима.

Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод контра плоче предвиђена је хидроизолација – варени кондор 3 у складу са графичким прилозима. Објекат се обезбеђује од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем (трапезастим лимом).

Столарија. Спољашња и унутрашња столарија објекта је планирана ПВЦ И АЛУ столарија са термо прекидом и трослојним стаклом.

Урбанистичким пројектом омогућава се фазна изградња објеката, с тим што је реализација изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности Су +ВП+6 на кп. Бр. 4437 зависна од реализације објекта на кп. Бр 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац. Фаза која се односи на изградњу вишепородичног стамбеног објекта на грађевинској парцели П1 представља функционалну и техничку целину, чиме се обезбеђује самосталност у погледу употребе, приступа, комуналне и инфраструктурне опремљености. Реализација фазе која подразумева изградњу вишепородичног објекта на грађевинској парцели П2 је зависна од извођења објекта на П3 грађевинској парцели, јер се прикључење објекта врши на трафостаницу која је предвиђена у сутерену објекта на грађевинској парцели П1.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат представља урбанистичко - технички документ, тј. урбанистички основ за издавање локацијских услова за изградњу објекта на предметном подручју обухвата пројекта, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи. Потврђивање и насор над спровођењем пројекта вршиће Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам.

Урбанистички пројекат обухвата укупну површину од 9.809,00м². Обухват је подељен на две просторне целине, које се третирају као функционално и технички одвојене јединице у поступку планирања и реализације.

Катастарске парцеле у обухвату урбанистичког пројекта су укупно 24 парцеле: 4429/1, 4430/1, 4431, 4432, 4433/1, 4433/2, 4434, 4435, 4436, 4437, 4440, 4441, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446, 4447, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452, 4438/1, 4438/2 — све КО Лесковац. Укупна површина обухвата износи 9.809,00 м².

Подела на целине:

Целина 1: Катастарске парцеле: 4438/1 и 4438/2.

Укупна површина: 1.095,00 м²

У оквиру целне 1, дефинисана је грађевинска парцела П1, укупне површине 1069.00м², док се део целине 1 одваја за јавну површину, графички прилог 9., Урбанистичког пројекта – Предлог препарцелације.

Правила грађења су усвојена из ПГР-а 6, за изградњу вишепородичних објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање.

Целина 2: Катастарске парцеле: 4429/1, 4430/1, 4431, 4432, 4433/1, 4433/2, 4434, 4435, 4436, 4437, 4440, 4441, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446, 4447, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452 – све КО Лесковац

Укупна површина: 8.714,00 м²

Целина 2, се налази у оквиру целине 4 по ППР-у 6 - „Дубочица“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15). Подцелине дефинисаној Урбанистичким пројектом УП 4б, претежене намене: вишепородично становање.

Целина 2 је подељена на две зоне, и то: зону планиране изградње (зона 1) на катастарској парцели бр. 4437 КО Лесковац, која представља грађевинску парцелу и зону 2, на којој овим урбанистичким пројектом није планирана изградња већ су само дате смернице како би се боље сагледао простор за изградњу у зони 1.

Услов из ППР-а 6 за формирање грађевинске парцеле за изградњу вишепородичних објеката: „Правила грађења за изградњу вишепородичних објеката примењују се под условом да се формирају грађевинске парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање.

Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта износи 600,00 м², у складу са одредбама ППР-а 6 за вишепородично становање.

ЦЕЛИНА 2 - ЗОНА 1 - ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ - ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА П2

КП.БР. 4437 КО ЛЕСКОВАЦ = 661.00м²

УКУПНО 661.00м²

Напомена. У зони 1, у целини 2 је формирана грађевинска парцела на основу правила и смерница датим у ППР-у 6 „ДУБОЧИЦА“ (СЛ. ГЛ. ГРАДА ЛЕСКОВЦА 31/15)

Правила грађења за изградњу вишепородичних објеката важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично 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 600.00м².

Минимална ширина фронта парцеле:

-за слободностојеће стамбене објекте је 16,00 м

-за објекте у прекинутом низу је 12,00 м.

Максимална спратност објекта: седам насемних етажа

Максимални индекс заузетости: 50%

Напомена: ЦЕЛИНА 2 - ЗОНА 2 - Уврштена је у обухват Урбанистичког пројекта на основу услова ЛП "Урбанизам и изградња" Лесковац, бр. 1444/25 од 19.06.2025.године и биће разрађена другим урбанистичким пројектима за другог инвеститора или више њих.

Овај Урбанистички пројекат представља урбанистичко - технички документ, тј. урбанистички основ за издавање локацијских услова за изградњу објекта на предметном подручју обухвата пројекта, сагласно

одредбама Закона о планирању и изградњи. Потврђивање и насор над спровођењем пројекта вршиће Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам.

XII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

Објекат бр. 1 (СУ+ВП+4) на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац: 1,99;

Објекат бр. 1 (СУ+ВП+6) на КП бр. 4437 КО Лесковац: 3,47.

XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту. Објекат бр. 1 (СУ+ВП+4) на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац: 39,90%;

Објекат бр. 1 (СУ+ВП+6) на КП бр. 4437 КО Лесковац: 49,93%.

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

Објекат бр. 1 на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац: Су+ВП+4;

Објекат бр. 1 на КП бр. 4437 КО Лесковац: Су+ВП+6.

XV. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту вишепородични стамбени објекти.

XVI. ТИП ОБЈЕКТА: Слободностојећи објекти.

XVII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према идејном решењу – урбанистичком пројекту.

Објекат бр. 1 на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац – 30 стамбених јединица;

Објекат бр. 1 на КП бр. 4437 КО Лесковац – 40 стамбених јединица.

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

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

Објекат бр. 1 на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац

**Вишепородични стамбени
објекат**

Укупна БРГП са сутереном 2.559,60 m²

Укупна БРГП са сутереном и
таваном 2.771,03 m²

Укупна БРГП надземно 2.133,00 m²

Бруто површине етажа

Укупна бруто површина
сутерена 426,60 m²

Укупна бруто површина
високог приземља 426,60 m²

Укупна бруто површина
првог спрата 426,60 m²

Укупна бруто површина
другог спрата 426,60 m²

Укупна бруто површина
трећег спрата 426,60 m²

Укупна бруто површина
четвртог спрата 426,60 m²

Укупна бруто површина
тавана 211,43 m²

Објекат бр. 1 на КП бр. 4437 КО Лесковац.

**Вишепородични стамбени
објекат**

Укупна БРГП са сутереном	2.592,05 m ²
Укупна БРГП надземно	2.292,02 m ²
Укупна БРГП са сутереном и таваном	2.714,73 m ²
Бруто површине етажа	
Укупна бруто површина сутерена	300,03 m ²
Укупна бруто површина приземља	311,60 m ²
Укупна бруто површина првог спрата	330,07 m ²
Укупна бруто површина другог спрата	330,07 m ²
Укупна бруто површина трећег спрата	330,07 m ²
Укупна бруто површина четвртог спрата	330,07 m ²
Укупна бруто површина петог спрата	330,07 m ²
Укупна бруто површина шестог спрата	330,07 m ²
Укупна бруто површина тавана	122,68 m ²

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

XXI. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

XXII. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

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

XXIV. КРОВ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

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

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

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

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

XXIX. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Према идејном решењу- урбанистичком пројекту.

Објекат бр. 1 на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац: 28,03%;

Објекат бр. 1 на КП бр. 4437 КО Лесковац: 10,30%.

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

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

XXII. 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.

XXV. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.

Објекат бр. 1 на КП бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац: 24 ПМ;

Објекат бр. 1 на КП бр. 4437 КО Лесковац: 23 ПМ.

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: ///

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

XXIX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: ///

XI. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА ПРИБАВЉЕНИ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ У СКЛОПУ ЦЕОП-а (САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА):

- **ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, знак 39/2026 од 31.03.2026.године, бр. обј. процедуре РОП-ЛЕС-6408;

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

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

- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2581200-Д.10.02-154975/2-26 од 09.04.2026. године;

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

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

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

- **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА:** Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-138227/2-2026 од 03.04.2026.године, број из ЛКРМ:31;
- **ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, знак 1592/26 од 31.03.2026.године.
- **ЈКП ТОПЛАНА ЛЕСКОВАЦ:** Одговор потписан електронским потписом дана 30.03.2026.године од стране Новице Стојановића;

- СРБИЈАВОДЕ - БЕОГРАД, ВПЦ МОРАВА НИШ: Водни услови, бр. 4033/1 од 06.04.2026.године;
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Услови у погледу мера заштите од пожара 07.19. бр. 217-2211/26 од 30.03.2026.године, ROP-LES-6408-LOC-1-HPAP-3/2026.
УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД 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 објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- **Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката - "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).**
- Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

XLII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење** од марта 2026. године (**0. Главна свеска**, бр. 0-MARK-04.03.2026.; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 1-MARK-04.03.2026. и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг Александра Ранчић, ПР. Марк16, Краља Петра Првог бр. 16/8, Лесковац;

-Одговорно лице пројектанта: Александра Ранчић;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Александра Ранчић, дипл. инж. арх, бр. лиценце ИКС 300 P025 18.

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

XLIV. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 52. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:

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

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

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

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

УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:

- **СВЕСКУ 9. ПРОЈЕКАТ СПОЉНОГ УРЕЂЕЊА;**
- **ЕЛАБОРАТ ОБЕЗБЕЂЕЊА ИСКОПА ТЕМЕЉНЕ ЈАМЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА;**
- **РЕШЕЊЕ О САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА НА ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ.**

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради **пројекта за грађевинску дозволу** у складу са

подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

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

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

XLV. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, 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:

$$\begin{aligned} & ((2.771,03 \text{ m}^2 + 2.714,73 \text{ m}^2) \times 100 \text{ дин./m}^2) + \\ & + (50.000 \text{ eur} \times 117,3759 \times 0,003) = \underline{\underline{566.182,39 \text{ дин.}}} \end{aligned}$$

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-6408-LOC-1/2026.

Обрађивач

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жељко Павловић, дипл. инж. арх.