



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-18877-LOC-1/2026

Заводни бр.: 353-219/26-02

Датум: 29.09.2026. године

Лесковац

Поступајући по захтеву подносиоца „Ауто-мото друштво ЛЕ ДОО Лесковац“, који је поднет преко пуномоћника „ИВЕКС ПЛУС“ ДОО Бабушница, Ул. Живојина Николића Брке 30, 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, 91/2025 и 80/2026), 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 4 – „Центар југ“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/14) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације КП бр. 15293, Лесковац, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу стамбеног објекта спратности Пр+1 и стамбено-пословног објекта
спратности Пр+1+Пс у Лесковцу,
на КП бр. 15293 КО Лесковац**

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Пуномоћје;
- Списак парцела
- Катастарско-топографски план
- **Идејно решење број ИДР-1/IV-26 од јуна 2026.године (0. Главна свеска и 1/1 Пројекат архитектуре, и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено**

од стране „ИВЕКС ПЛУС“ ДОО Бабушница, Ул. Живојина Николића Брке 30 - Главни пројектант и Одговорни пројектант идејног решења Иван Ђорђевић, дипл.инж.арх., 300 8412 04;

- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-225/26-02 од 08.06.2026. год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељење за урбанизам;
- Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације КП бр. 15293 КО Лесковац, за потребе изградње стамбеног и стамбено-пословног објекта

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. 952-04-065-19774/2026 од 11.09.2026. године, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .пдф и .dxf формату;
- Уверење о подацима последњег стања у бази података катастра водова у којем се потврђује да у бази података нема уписаних водова на катастарској парцели КП бр. 15293, КО Лесковац

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):

-Број катастарске парцеле: 15293;

-Катастарска општина: Лесковац;

-Површина катастарске парцеле: 670m²

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Услов испуњен.

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

VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

У свему према приложеном катастарско-топографском плану.

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: У свему према приложеном идејном решењу и урбанистичком пројекту.

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

1. Стамбени објекат Пр+1:

- Назив: Стамбени објекат;
- Објашњење: издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће;
- Додатни критеријум: / ;
- Класификациони број: 111011;
- Категорија: А;
- Учешће у укупној површини објекта: 100%

2. Стамбено-пословни објекат Пр+1+Пс:

- Назив: Стамбено-пословни објекат
- Објашњење: Издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или за повремени боравак
- Додатни критеријум: / ;
- Класификациони број: 112211;
- Категорија: Б;
- Учешће у укупној површини објекта: 55,89%
- Објашњење: Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.
- Додатни критеријум: / ;
- Класификациони број: 123001;
- Категорија: Б;
- Учешће у укупној површини објекта: 44,11%

X. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

План генералне регулације 4 – „Центар југ“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/14) и Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације КП бр. 15293, Лесковац

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

- Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбеног објекта спратности Пр+1 и стамбено-пословног објекта спратности Пр+1+Пс на КП бр. 15293 КО Лесковац, урађен од стране „ИВЕКС ПЛУС“ ДОО, Ул. Живојина Николића Брке 30, Бабушница, одговорни урбаниста Иван Ђорђевић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 8412 04 (потврда урбанистичког пројекта бр. 350-225/26-02 од 08.06.2026. год., издата од стране градске управе града Лесковца, Одељење за урбанизам).

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарској парцели број 15293 КО Лесковац, се ради се на захтев „АУТО-МОТО ДРУШТВО ЛЕ“ ДОО Лесковац, Ул. Ђорђа Стаменковића 11, Лесковац.

Овај Урбанистички пројекат израђен је на захтев наручилаца, а на основу Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник РС, бр. 22/15), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС, бр. 32/2019 и 47/2025) као и прибављене Информације о локацији за к.п.бр. 15293 КО Лесковац бр. 350-354/25-02 од 7.7.2025. године, издате од стране Одељења за урбанизам градске управе Града Лесковца.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља План генералне регулације 4 у Лесковцу - „Центар-југ“ у Лесковцу (Службени гласник града Лесковца, бр. 11/14).

Урбанистичким пројектом се разрађује предметна локација у урбанистичком смислу, а према захтеву наручиоца и у складу са важећим планским документима, одређују се урбанистичко-архитектонски параметри за изградњу стамбеног (Пр+1) и стамбено-пословног објекта (Пр+1+Пс).

Непосредна обавеза израде овог урбанистичког пројекта произилази из одредаба Планског документа вишег реда која за овакав тип изградње обавезује израду

урбанистичког пројекта. Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора да се омогући законска процедура у складу са важећим планским документима за добијање потребне документације у циљу изградње стамбеног и стамбенопословног објекта. Урбанистичким пројектом се дефинишу правила уређења и грађења за планирани тип објекта, у складу са важећом законском регулативом и плановима вишег реда.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. Обухват и границе разраде урбанистичког пројекта

Обухват Урбанистичког пројекта је лоциран у ширем центру града Лесковца, југозападно од Шпитаљског гробља, северно непосредно поред пијаце у радничком насељу. Површина обухвата урб. пројекта је 6а 70м²

Урбанистички пројекат обухвата површину садашње катастарске парцеле бр. 15293 КО Лесковац.

Границу обухвата Урбанистичког пројекта представљају:

- регулациона линија Улице Зеке Буљубаше (кп. бр. 11925/1 КО Лесковац) са северне стране;
- међна линија са суседном парцелом бр. 11924/1 КО Лесковац са запада;
- међна линија са суседном парцелом бр. 11916 КО Лесковац са јужне и источне стране;

2.2. Циљ израде урбанистичког пројекта

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су:

- Урбанистичко-архитектонска разрада планиране грађевинске парцеле у циљу изградње стамбеног и пословног објекта и стварања услова за развој и организацију предметног подручја и стварање нових урбаних вредности.
- Планирана локација се детаљно уређује са дефинисаним условима за изградњу и успостављена се ниво инфраструктурне опремљености;
- Побољшање укупног нивоа квалитета животне средине, кроз примену правила уређења и грађења и мера и услова заштите.

- Уређењем простора према урбанистичко-архитектонском решењу овог пројекта простор се приводи намени изградњом објеката, те ће оваква изградња употпунити и учинити квалитетнијим живот за кориснике и окружење.

У складу са развојним потребама и расположивим ресурсима простора предложеном урбанистичком разрадом нашло се најбоље решење којим ће се дефинисати прецизни услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу, а у циљу стварања квалитетног простора у функционалном смислу у оквиру обухвата.

Изградњом планираног објекта и пратећих садржаја на парцели не угрожава се изградња и услови живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу.

Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, постићи ће се хармоничан однос са планираним структурама, створити пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и коришћења.

2.3. Извод из плана који представља плански основ

Целина А: Представља градско грађевинско земљиште у оквиру грађевинског подручја, чија намена је одређена планом вишег реда „Зона становања“ - породично и вишепородично становање са пратећим компатибилним делатностима. Током развоја у протеклом периоду, „зона становања“ прерасла је у „мешовиту зону са претежном наменом - становање“ и представља типичан пример градске зоне са неповољном физичком структуром.

Површина целине А = 82,10ха. Границе зоне: на северу граница зоне се поклапа са јужном регулационом линијом ул. Млинске, на западу са источном регулационом линијом реке Ветернице, на истоку са западном регулационом линијом ул. Краља Петра Првог. Јужна граница зоне А граничи се са ул. Радничке и ул. Солунских ратника.

Намена: Зона становања (породично и вишепородично).

Целина А је подељена на 22 подцелине (блока) и 3 УФЦ (урбанистичке функционалне целине).

Предложена концепција саобраћајног решења Целине А, даје могућност да се урбанистичке функционалне целине - подцелине назову Блоковима са ознакама 1,2,3.....22. Графички прилог бр. 6.

Блок 12

- Граница: источна регулациона линија ул. Николе Скобаљића, северна регулациона линија улице Солунских ратника и западна и јужна регулациона линија ул. Воје Николајевића,

- Земљиште: грађевинско,

- Намена: мешовита (породично и вишепородично становање, пословање, комуналне делатности - „Зелена пијаца“ и саобраћајне површине),

- Изграђеност: 95%,

- Инфраструктура: задовољавајући капацитети - постоје могућности проширења,

- П= 3,01 ха,

- Планира се:

1. унапређење становања (смањење индекса заузетости и повећање индекса изграђености - могуће вишепородично становање са повећањем спратности),
2. изградња нових садржаја пословања,
3. опремање Блока недостајућим садржајима,
4. надградња саобраћајне матрице и интегрисање у Зону,
5. уређење и опремање јавних површина.

- Реализација: ПГР (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфичног“ уређења дела простора, изградње објеката од општег значаја, објеката инфраструктуре, а нарочито изградње вишепородичних објеката тј. урбана обнова дела Блока где је заступљено породично становање и слично – потребно је да се ради ПДР-е или урбанистички пројекат). За овај Блок карактеристична је појава "заједничке блоковске површине" нарочито у јужном делу Блока (12а целина - простор између ул. Зеке Буљубаше и ул. Солунских Ратника). У оквиру овог простора дефинисани су отворени концентрисани и линијски простори, интерне саобраћајне површине (колско-пешачке, колске и пешачке комуникације), приступни и отворени паркинзи, издвојени пословни објекти. Потребно је реконструисати и или реализовати пешачке или колске комуникације уз постојеће или планиране објекте. Партерно уређење пешачких комуникација реализовати тако да чине целину, односно да се третирају јединствено и целовито. На овај начин остварује се функционално повезивање садржаја

најатрактивнијих тачака унутар простора. За уређење ових површина, обавезна је израда "урбанистичког пројекта". Постојећи објекти породичног становања, који су легално саграђени а нису у складу са урбанистичким нормативима који важе за предметну Зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за нормално функционисање, а према урбанистичким правилима уређења и грађења који важе за ову Зону.

Концепција уређења

Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре и објекти и површине јавне намене

Планом је предвиђена регулација постојећих саобраћајница, и отварање нових улица ради обезбеђивања потребних коридора за саобраћајну и комуналну инфраструктуру, у циљу побољшања услова и омогућивања изградње нових урбаних структура.

Саобраћајна инфраструктура на простору плана се развијала у складу са развојем града.

У северном делу плана који припада шерем градском језгру улична мрежа је формирана у облику који највише одговара ортогоналној мрежи. Ободне и блоковске саобраћајнице углавном имају минималне габарите улица, а унутар блокова су стамбени прилази са габаритима који једва да задовољавају минималне стандарде за ову категорију улица.

Коловози на овом делу мреже су углавном са савременим коловозним застором, док су тротоари урађени на примарној мрежи и добром делу стамбене мреже. У јужном делу града улична мрежа је формирана по свим принципима и стандардима за ортогоналну мрежу, посебно источни део. Коловоз је реализован на примарној мрежи, а делимично и тротоари. Улична мрежа у средишњем делу плана се развијала стихијски и на добром делу није реализована. Најнеповољнија ситуација је у блоку између улица Старине Новака, Николе Скобаљића, улице Ђермановићеве и Влајкове. На траси планиране градске саобраћајнице улице Зеке Буљубаше никао је велики број бесправних објеката до којих се долази преко инмовизованих прилаза, тако да се не може говорити о постојању уличне мреже. Што се тиче стационарног саобраћаја на овом простору има реализованих више локација за паркирање возила. У комплексу железничке станице изграђено је паркиралиште за кориснике железнице и поште и доступно је осталим корисницима. За потребе зелене пијаце, парка и спортског комплекса изграђена су паркиралишта са источне, јужне и западне стране парка и постојеће робне пијаце. Унутар појединих комплекса и објеката изграђена су паркиралишта за сопствене потребе („Рода“, Завод за јавно здравље, Леска 1 и 2, и др).

Источна граница плана тангира магистрална пруга Е 70/Е 85: Београд - Младеновац - Лапово - Ниш - Прешево - државна граница (Табановци).

Бициклистички саобраћај на целом простору плана се одвија у коловозу заједно са моторним саобраћајем, једино је издвојен у улици Солунских ратника и продужетка улице Краља Петра И, по обострано изграђеним бициклистичким тракама.

Од саобраћајних терминала у обухвата плана, изграђена је нова железничка станица за путнички саобраћај и пратећим објектима у функцији робног транспорта. Постоје три бензинске станице, две у улици Краља Петра Првог и једна у улици Радничкој.

Планирани објекти прикључиће се на: водоводну мрежу - постојећу (која ће се реконструисати) и планирану (која ће се повезати на постојећу); канализациону мрежу, општег типа - постојећу и планирану; електроенергетску мрежу – где се поред постојећих планира изградња нових трафостаница, одговарајућих прикључних кабловских водова и расплета на нисконапонској страни. За снабдевање топлотном енергијом планираних објеката, предвиђа се прикључење на топловодну мрежу, а за гасовод на планирану гасоводну мрежу.

Садашњи систем зелених површина је назнака комбинованог система зеленила, кога треба даље надградити и побољшати. То се постиже повећањем површина под зеленилом, непрекидних и равномерно распоређених, као и ревитализацијом и реконструкцијом постојећег зеленог фонда. Недостатак зеленила јавног коришћења донекле је компензован зеленилом ограниченог коришћења, зеленилом специјалне намене, као и чињеницом да је на подручју плана заступљено индивидуално становање са добрим процентуалним учешћем врта у оквиру парцеле. Такође, велика површина је под „површинама и објектима за спорт и рекреацију“, те је укупна површина под вегетацијом са остваривањем еколошко-биолошке функције (декоративна, функционална и рекреативна функција зеленила недостају) знатно повећана.

Грађевинске линије површина јавне намене, за које није предвиђена израда ПДР-е

У највећем броју насељских блокова грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице, односно површином јавне намене.

У Зони „А“ грађевинска линија објеката социјалне заштите, здравствене заштите и образовања у односу на регулационе линије уличних коридора, увучена је према графичком прилогу бр. 9 - Регулационо и нивелационо решење.

Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Постојеће и планиране саобраћајнице на постојећем пољопривредном земљишту, задржавају статус „земљишта од јавног интереса“. У свим случајевима где је постојећа ширина улице већа од планиране, коловоз се дефинише ивичњацима, док се регулациона линија задржава као граница између земљишта јавне и остале (пољопривредне) намене.

Привремени и бесправно подигнути објекти на земљишту јавне намене, подређени су намени земљишта.

Траса државног пута ИИА реда Р227 (градска магистрала) се задржава у границама постојеће регулације.

Овим саобраћајним концептом, као разрадом планова вишег реда (РРГ и ГУП Лесковца) предвиђена је изградња градске магистрале (продужетак ул. Краља Петра Првог) која би прихватила све насељске (градске саобраћајнице И и ИИ реда као и део сабирних насељских саобраћајница). Изграђена градска саобраћајница ИИ реда, улица Радничка и улица Солунских ратника, задржавају своју функцију у постојећој регулацији.

Укрштање Јужне обилазнице са градском магистралом Краља Петра Првог, државним путем ИВ реда 38 и даље са ауто-путем Е-75, планирано је као кружна раскрсница у нивоу са свим потребним елементима за безбедно и неометано функционисање и вођење саобраћајних токова.

Остале, приступне насељске саобраћајнице, ће омогућити доступност до свих садржаја и свих домаћинстава.

Овим саобраћајним концептом, посебно је третиран „Заштитни насип“ на реци Ветерници и простор ван речног тока. Планирано је проширење „Заштитног насипа“ са његовом проширеном (мултифункционалном) наменом - мултифункционална саобраћајница (пешачка, бициклистичка, за превентивни прилаз специјалних и путничких возила).

Улични коридори

У оквиру уличних коридора дати су услови за уређење, изградњу и полагање јавне инфраструктуре (саобраћајне, водопривредне, електроенергетске, гасоводне и телекомуникационе), као и услови за озелењавање.

Саобраћајна инфраструктура

На простору обухваћеном планом имамо све категорије саобраћајница, од главних градских саобраћајница до стамбених прилаза. Исто тако техничке карактеристике реализованих саобраћајница се крећу од стандардних до нивоа који не задовољава ни минималне услове одвијања саобраћаја у дивље изграђеним насељима.

Основни регулациони елементи саобраћајница, координате осовинских тачака и попречни профили су дати за улице за које је прописана реализација ППР-ом. Овде имамо две категорије саобраћајница;

- саобраћајнице које су раеалзоване и које остају на дефинисаној катастарској парцели, где може имати мањих одступања на габариту. Реконструкција ових саобраћајница се изводи у оквиру парцеле са елементима датим у попречном профилу. Нивелета реконструисане улице се рализује у складу са постојећом нивелетом са евентуалном мањом изменом за потребе ефикасног одвођавања површинских вода или уклапања са околним простором и објектима;

- новопланиране саобраћајнице, где су елементи дати ППР-ом. При рализацији ових саобраћајница мора се извршити експропијација, а регулациони елементи се преузимају из ППР-а. Нивелета улице мора задовољити минималне подужне нагибе од 0,5%, изузетно 0,3% и да се усклади са kotaма коловоза већ изведених улица.

Габарити колских прилаза у дивље изграђеним насељима морају да имају најмању ширину 5,00м, изузетно мање где је већина објеката на регулацији уз задовољавање против прожарних услова и једносмерно кретање моторног саобраћаја.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. Постојеће стање

У постојећем стању предметни простор је неизграђен. Парцела бр. је неизграђена, без вегетације и у садашњем стању се не користи.

Табеларни приказ статуса и површина парцела

(подаци преузети са сајта www.rgz.gov.rs.)

КО	К.п.бр.	Површина (m ²)	Облик својине	Облик права и	Врста права	Ималац права на парцели	Врста земљишта
----	---------	-------------------------------	------------------	------------------	----------------	----------------------------	-------------------

				удео својине			
КО Лесковца	15293	670	приватна	Цело право 1/1	Својина	Катарина Димитријевић Јовица Димитријевић	Градско грађевинско земљиште

3.2.2. Намена

Основна намена према важећем плану на предметном простору обухвата урбанистичког пројекта је "становање са пословањем".

Иста намена се примењује у овом урбанистичком пројекту, те се простор приводи намени планираном изградњом два објекта у складу са предвиђеном наменом. Предвиђа се изградња два објекта - стамбени и стамбено-пословни објекат.

Резултати провере основних поставки важећих планова, 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 мрежа), како би се створили потребни предуслови за несметани развој планираних садржаја.

3.2.3. Опис планираних објеката и пратећих садржаја

Планира се:

1. стамбени објекат:

- категорија: А

- класификациона ознака: 111011 - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће

- спратност Пр+1

- пројектована нето површина је 126,70м², и бруто површина је 156м².

2. стамбено-пословни објекат:

- категорија: Б

- класификациона ознака: 112211 - Издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или за повремени боравак и 123001 - Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаче, сервисне станице за моторна возила итд.

- спратност Пр+1+Пс

- пројектована нето површина је 372,2м², и бруто површина је 467м².

3.2.4. Сажети технички опис објеката

Стамбени објекат: Породична кућа за стално становање, спратности Пр+1, на катастарској парцели к.п.бр. 15293 КО Лесковац, у граду Лесковцу. Објекат је пројектован као слободностојећи, са једном стамбеном јединицом, у складу са просторним и урбанистичким условима парцеле.

Парцела је равна, правилног облика и има директан приступ јавном путу са северне стране. Предвиђено је једно паркинг место за кориснике овог објекта и то непосредно поред истог. Удаљености објекта од граница парцеле и суседних објеката усклађене су са важећим прописима.

Објекат је пројектован у зиданом конструктивном систему са армиранобетонским серкљажима, тракастим темељима и дрвеном кровном конструкцијом. Кров је четвороводни, покривен црепом, са нагибом од 25°. Висина слемена износи +7,99м у односу на нулту коту испред северног улаза у објекат. Тавански простор се не користи.

Спољна обрада обухвата демит фасаду са термоизолацијом, ПВЦ спољашњу столарију и уређење приступних површина око објекта. Унутрашња обрада укључује

малтерисање и бојење зидова, керамичке облоге у санитарним просторијама и кухињи, као и подне облоге од керамике, гранита и ламината.

Предвиђају се инсталације водовода, канализације и електроинсталације.

Телекомуникационе инсталације фиксне телефоније нису предвиђене.

Стамбени пословни објекат: Стамбено-пословни објекат је спратности Пр+1+Пс, на катастарској парцели к.п.бр. 15293 КО Лесковац, у граду Лесковцу. Објекат је пројектован као слободностојећи, са једном пословном јединицом у приземљу и три стамбене јединице на спрату и повученом спрату, у складу са урбанистичким и просторним условима парцеле.

Парцела је равна, правилног облика и има директан приступ јавном путу са северне стране. Предвиђени су пешачки и колски прилаз, и за потребе овог објекта обезбеђена су три паркинг места и једно гаражно место. Удаљености објекта од граница парцеле и суседних објеката усклађене су са важећим прописима, уз обезбеђење потребних растојања и функционалности објекта.

Пословни део објекта у приземљу намењен је за технички преглед возила до 3.5т, док је стамбени део намењен за стално становање. Објекат има три надземне етаже (приземље са галеријом, спрат и повучени спрат), без подземних етажа.

Објекат је пројектован у зиданом конструктивном систему са армиранобетонским серклагима, тракастим темељима и међуспратним „ферт“ конструкцијама. Кров је раван, са комплетним слојевима хидроизолације. Највиша кота објекта износи +11,00м у односу на нулту коту.

Спољна обрада обухвата демит фасаду са термоизолацијом, ПВЦ столарију и уређене приступне површине око објекта. Унутрашња обрада предвиђа малтерисање и бојење зидова, керамичке облоге у кухињама и купатилима, као и подне облоге од керамике, гранита и ламината.

Предвиђају се инсталације водовода, канализације, електроенергетским инсталацијама за пословни, гаражни и стамбени део, као и телекомуникационим прикључцима за пословни простор и све стамбене јединице.

Детаљнији технички опис је дат уз идејна решења објеката, у посебној свесци.

3.2.5.Регулација и нивелација

Регулационе линије у обухвату урбанистичког пројекта су преузете из ПГР-а, тј. регулациона линија је дефинисана ка северу према парцели са наменом површине јавних намена - саобраћајне површине.

Грађевинска линија у обухвату разраде урб. пројектом, је такође преузета из Плана генералне регулације и то грађевинска линија ка саобраћајници ка северу (5м) и грађевинска линија ка осталим наменама како је дата у ПГДР-у.

У графичким прилозима Урбанистичког пројекта приказана је регулациона линија, грађевинска линија и удаљења од суседних међних линија.

За нулту кота терена ($\pm 0,00$), усвојена је средња висинска кота приступног платоа испред улаза у стамбено пословни објекат - апсолутна кота је 228,00м.н.в.

Висина стамбеног објекта у највишој тачки - кота слемена косог крова је је +7,99м (+235.99 м.н.в.) у односу на усвојену референтну коту терена $\pm 0,00$ (228,00м.н.в.)
Висина стамбено пословног објекта у највишој тачки - кота венца равног крова повученог спрата је је +11,00м (+239.00 м.н.в.) у односу на усвојену референтну коту терена $\pm 0,00$ (228,00м.н.в.)

Спратност новопланираних објеката дефинисана је бројем надземних етажа, и планским документом је одређена на максимално По+Пр+8. Максимална спратност остварена овим урбанистичким пројектом је Пр+1+Пс. Приступачност и проточност простора остварени су чистим и логичним везама саобраћајница и пешачких коридора у оквиру предметног простора.

Нивелационо решење у оквиру грађевинске парцеле условљено је висинским котама терена на предметном простору, котама планиране саобраћајнице, 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 објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и пешачких површина обезбеђује на сопственој парцели. Паркирање је дефинисано планирањем потребног броја паркинг места.

Регулационо и нивелационо решење локације са свим потребним елементима техничке регулације је приказано на графичким прилозима Урбанистичког пројекта.

3.2.6. Приступ локацији и саобраћајно решење

За приступ локацији предвиђа се један колско пешачки прилаз, и то из Улице Зеке Буљубаше, к.п.бр. 11926 КО Лесковац. На овај начин се обезбеђује логична и природна веза са постојећом саобраћајном мрежом града. Овим решењем омогућено је несметано коришћење простора како будућим станарима, тако и корисницима пословног садржаја у приземљу.

Прилаз је ширине 3,0м и служи за приступ парцели, тј за прилаз до оба планирана објекта, у складу са саобраћајним решењем унутар грађевинске парцеле.

▪ Приступ парцели

Колски и пешачки приступ остварује се са северне стране локације, из улице Зеке Буљубаше, која представља стамбену саобраћајницу локалног карактера. Улица у постојећем стању има изведен коловоз ширине око 5,0м, што омогућава двосмерно одвијање саобраћаја, док су планирани тротоари ширине 1,5м са обе стране у садашњем стању делимично неизведени. Очекује се да ће након комплетирања уличног профила улица добити пуну функционалност, што додатно побољшава безбедност пешака и приступ објектима.

Пројектован је колски улаз ширине 3,0м који омогућава сигуран улазак и излазак путничких возила. Предвиђено је да се кретање возила одвија наизменично, што је уобичајено и технички потпуно прихватљиво за тип стамбеног окружења у ком се објекти налазе. На овај начин избегава се непотребно ширење улаза и чува се што већа површина за друге садржаје у оквиру парцеле.

▪ Унутрашње саобраћајнице

Унутрашња саобраћајница пројектована је тако да омогући јасно и несметано кретање возила целом дужином парцеле. Коридор се пружа уз источну границу парцеле и има стандардну ширину од 3,0м, што обезбеђује безбедан пролаз и одговара нормативима за приступ путничким возилима.

У јужном делу парцеле саобраћајница прави полукружно заокретање, чиме се формира функционална веза са улазом/излазом из линије техничког прегледа и омогућава приступ возилима која улазе/излазе из техничког прегледа.

Оваква организација саобраћаја доприноси ефикасности коришћења простора уз минимално задржавање и преклапања токова возила.

Унутрашња саобраћајница има двоструку намену: омогућава приступ свим паркинг местима на парцели, омогућава безбедан улаз/излаз возила са линије техничког

прегледа, без ометања осталог кретања.

Тиме је обезбеђено јасно, прегледно и рационално организовано саобраћајно функционисање унутар парцеле.

▪ Паркирање

Паркирање је решено у складу са важећим нормативима из планске документације, водећи рачуна о потребама станара, запослених и корисника пословног простора. На предметној парцели обезбеђено је укупно 4 паркинг места на отвореном и 1 гаражно место унутар објекта.

Расподела паркинг капацитета:

- 3 паркинг места за станове у стамбено-пословном објекту (једно место по стану),
- 1 паркинг место за породични стамбени објект,
- 1 гаражно место за потребе запослених у пословном простору смештеном у приземљу објекта.

Паркинг површине су пажљиво позиционирани у односу на објект и границе парцеле, како би се обезбедио оптималан приступ и ефикасна употреба простора, и то:

- два паркинг места налазе се у северном делу парцеле, између објекта и регулационе линије,
- једно паркинг место смештено је непосредно уз породични стамбени објект,
- једно паркинг место предвиђено је уз западну границу парцеле,
- гаражно место се налази у приземљу стамбено-пословног објекта, са директним прилазом са унутрашње саобраћајнице.

Овакав распоред омогућава несметано функционисање свих корисника, спречава загушења и доприноси уредном визуелном уређењу простора.

4. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Табеларни приказ намена површина

--	--	--

Намена ПГР		Планирана намена Урбанистичким Пројектом	П (m ²)
1	Становање са пословањем	Становање са пословањем	670

2. Таблица површина

	објекат	Бруто површина надземно (m ²)	Бруто површина (m ²)	Нето површина (m ²)	Површина под објектом (m ²)
1	Стамбени објекат	156	156	126.7	82
2	Стамбено-пословни објекат	467	467	372.2	166
УКУПНО:		623	623	498.9	248

3. Прорачун броја паркинг места:

	Објекат	Корисна површина објекта (m ²)	Норма за паркирање	Број п.м.
1	Стамбена површина (једна стамбена јединица у стамбеном објекту и три у стамбено-пословном објекту)	127	1 п.м. на 1 стан	3
2	Пословни простор намењен за технички преглед возила, са 3-4 запослена лица	372	1 п.м. на 5 запослених	1
УКУПНО ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА:				4

БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ПРЕДВИЂЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ:	4
---	---

4. Урбанистички параметри

Површина пбухвата урбанистичког пројекта (m ²)	670
Индекс заузетости	
Површина приземља планираних објеката	248
Индекс заузетости остварен планираном изградњом (%)	37.0
Индекс заузетости дозвољен планским документом (%)	40
Индекс изграђености	
Бруто развијена површина планираних објеката	623
Индекс изграђености остварен планираном изградњом	0.93
Индекс изграђености дозвољен планским документом	1.00
Површина под зеленилом у директном контакту са тлом (m ²)	
Површина зеленог крова (m ²)	136
Површина према еколошком индексу Сепарата (фактор 0.4)	54.4
Зелена површина збир (m ²)	202.4

Проценат зелених површина остварен планираном изградњом (%)	30.2
Проценат зелених површина дозвољен планским документом (%)	30.0

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

5.1 Јавне зелене површине

У обухвату урбанистичког пројекта и на делу јавне саобраћајнице у линији предметне парцеле нема ни планираних ни уређених јавних зелених површина.

5.2. Организација простора

Просторна организација се заснива на успостављању обликовног и функционалног реда у оквиру предметног простора у складу са његовим просторним могућностима, а све у циљу обезбеђења несметаног функционисања објекта.

Имајући у виду морфологију терена као и саму локацију, организација простора је постављена тако да се што боље искористе све погодност, а умање све неповољности предметне локације.

Повољности локације:

- чист излазак на јавну саобраћајну површину,
- довољна величина парцеле за планирану изградњу,
- површина парцеле је приближно равна,
- удаљеност садржаја који би неповољно утицали на животну средину (загађење, бука, смањена безбедност и слично),
- претежна оријентација парцеле скоро сасвим прати правац "север-југ"

Неповољности локације:

- саграђени објекти близу до међе на суседној парцели ка западу,
- парцела издуженог облика што имплицира дугачку унутрашњу саобраћајницу,
- неповољно постављене грађевинске линије преузете из ПГР-а, посебно она ка јужној страни, која диктира положај објеката на неприродан начин.

5.3. Уређење слободних и зелених површина

Партерно решење уређења слободних површина се надовезује на ситуационо решење, у вези је приступним саобраћајницама, оријентацијом и обликом парцеле и самим објектима чији је положај одређен грађевинским линијама. Упркос свим ограничењима, дошло се до решења које визуелно и квалитативно побољшава амбијент предметног простора и околине.

Зелене површине су концентрисане уз западну границу парцеле, формирањем травнате површине ширине 1,5м са средњим зеленилом које ће служити као визуелна баријера према суседном дворишту парцеле 11924/1. Друга зона зеленила је планирана у јужном делу парцеле, са травњаком и високим зеленилом, што одаје позитиван естетски утисак на околину. Такође, планира се зелени кров као додатни квалитет естетици објекта и целог простора. Обрачун процента зелених површина дат је табеларно на претходној страни.

Ограђивање парцеле

Парцела се ограђује транспарентном оградом (жичана, панелна и слично).

Ограда дворишта се према саобраћајним површинама (ка северу) поставља на регулациону линију. Ограда према суседним парцелама се поставља на границу парцела.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1. Саобраћајна мрежа

Планиран је један саобраћајни прикључак на к.п.бр. 11926 КО Лесковац - саобраћајну површину, Улицу Зеке Буљубаше.

Парцела у фактичком стању остварује излаз на улицу Зеке Буљубаше, саобраћајницу секундарне саобраћајне мреже, са североисточне стране. У фактичком стању улица је изведена у мерама и границама к.п.бр. 11926 КО Лесковац, са коловозом од асфлата, ширине 5,00м и обостраним тротоарима променљиве ширине, који су неуређени (на неким деловима од бетона, на неким са ниским растињем); Планским документом планирани габарит улице је променљив због променљиве ширине обостраних тротоара (али не мање од 1,50м), а ширина коловоза је 5,00м (део будуће грађевинске парцеле земљишта јавне намене - саобраћајне површине јесу и делови к.п.бр. 11925/1 КО Лесковац); Улица је планом дефинисана осовинским координатним тачкама број 117 (у раскрсници са улицом Николе Скобаљића) и 116 (у раскрсници са улицом Воје Николајевића).

Дозвољава се један колско-пешачки прилаз са/на земљиште јавне намене - саобраћајну површину на к.п.бр. 11296 КО Лесковац, Улицу Зеке Буљубаше, која се налази са северне стране предметне грађевинске парцела на којој се планира изградња објеката, а преко к.п.бр. 11925/11 КО Лесковац. Максимална дозвољена ширина колско-пешачког прилаза (на месту повезивања на јавни пут) је 5,50м, преко тротоара без упуштања ивичњака, за двосмерно кретање возила.

Решење саобраћајног прилаза и положај истог мора бити у складу са следећим:

- Обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја и безбедност одвијања истог на јавном путу;
- Приликом пројектовања и контурисања пројектно-техничких елемената, односно изградње прикључка приоритет је безбедност одвијања саобраћаја на јавном путу.
- Коловозни застор саобраћајног прилаза мора бити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут (улица) на који се врши прилаз.
- Одводњавање прилагодити условима терена, а да при томе површинске воде не угрожавају јавни пут.
- Пешачке површине у граници урбанистичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.), са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила (јасно дефинисати кретање пешака).
- Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине по утврђеном нормативу у Плану генералне регулације 4 - на грађевинском подручју ГУП-а Лесковца - за блокове 25, 26, 27, 28, 35, 36, 37 и 38 ("Службени гласник града Лесковца", број 11/14).

Услови за извођење радова на саобраћајној мрежи

- Радови на јавним површинама, могући су искључиво уз претходно добијену Сагласност са условима за раскопавање јавне површине коју ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ даје носиоцу права полагања инсталација;
- Радови на тротоарској конструкцији се изводе према предмјеру за ове радове на које Сагласност даје ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“, и која врши технички надзор на извођењу истих;
- Инвеститор је дужан да о датуму почетка радова, уз позив на број и датум издавања Сагласности, најмање 5 дана пре отпочињања радова на раскопавању јавне површине извести ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ како би надлежни надзорни органи могли да обаве неопходан увид и контролу радова;
- Инвеститор је у обавези да предузме све неопходне мере како би се осигурала безбедност свих учесника у саобраћају на предметном путу, при извођењу радова;
- Ограде и дрвеће поред улице пројектовати тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- Постојећа саобраћајна и друга сигнализација на путу не сме се оштетити или на било који начин да се угрози њена видљивост;
- Инвеститор се обавезује да уколико се појави потреба управљача пута за измештањем инсталација, исте измести о свом трошку;
- Приликом извођења радова, постојећи сливници, сливничке везе, као дрворедне саднице и др. не смеју се оштетити;
- Приликом извођења радова не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;
- Инсталације се полажу на мин. 0,80м од нивелете коловоза до коте врха цеви;
- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30цм са завршним слојем од туцаника дебљине 20цм, а тамо где су урађени тротоари и коловоз обавеза је квашење и сабијање за тротоаре 40МПа, коловоза 60МПа;
- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;
- Евентуалне штете на коловозу или тротоару инвеститор је у обавези да отклони одмах, а најдаље 3 дана о свом трошку, у противном ће штете отклонити извођач

радова ангажован по основу уговора о редовном одржавању путева и улица на територији града Лесковца на терет носиоца права полагања инсталација.

6.2. Електроенергетска мрежа и објекти

Планирана максимална једновремена снага за снабдевање свих потрошача на парцели је 67,16kW.

На предметној локацији, на катастарској парцели бр. 15293 КО Лесковац постоји активно мерно место са ПОД бројем 405000046296, са одобреном снагом од 5,75kW.

Укупна новозахтевана једновремена снага, рачунајући и постојећи прикључак, за планиране објекте износи 67,16kW. Наведена снага би била распоређена на шест мерних места од којих 3x11,04kW за стамбене делове стамбено пословног објекта, 1x17,25kW за пословни део и 1x5,75kW за гаражу на стамбено пословном објекту и 1x11,04kW за стамбени објекат Пр+1. За прикључење предметних објеката постоје потребни капацитети.

За смештај опреме прикључака објекта неопходно је обезбедити: слободностојећи мерно разводни орман са КПК за 6 мерна места код међе к.п.бр. 15293 и 11924/1 КО Лесковац.

Опис прикључка до мерног места: од КПК у пролазу пословног простора са источне стране објекта број 1, на к.п. број 11916 КО Лесковац до КПК SSMO-а код међе к.п.бр. 15293 и 11924/1 КО Лесковац везу извести кабловским водом типа PP00 - А: 4x150 mm². NN извод за повезивање се напаја из ТС 10/0,4кВ "Николе Скобаљића 2" - 735.

Мерни уређаји: за мерење утрошене ел. енергије уградити пет директна трофазна двотарифна електронска мултифункционална бројила активне енергије 3x230/400V 5 (>60) А 50Хз, кл. тач. 2 са могућношћу двосмерне комуникације и постојеће монофазно двотарифно електронско мултифункционално бројило активне енергије 230 В, 5 (>60) А, 50Хз, кл. тач 2 са могућношћу двосмерне комуникације, која у свему морају да испуњавају услове које је усвојио Стручни савет ЕДС-а у Београду 22.08.2023. у материјалу: "Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система", а као доказ о испуњењу захтева стандарда за ОВЗЈ ТИП бројила морају постојати одговарајући атести који потврђују испуњење тражених захтева.

6.3. Телекомуникациона мрежа

6.3.1 Технички услови за пројектовање и извођење радова

Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;

У зони извођења радова на изградњи предметног објекта, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу;

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија” - Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи „Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објеката ("Службени гласник РС", број 83/24 од 18.10.2024. године)“;

Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);

У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузећу „Телеком Србија” а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе - локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;

Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србија ће овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун „Телекома Србија“, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће регулисати Уговором.

Извод из пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.

Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката/каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“, пре почетка изградње.

Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија” а.д.

Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања,

заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д. надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11, у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).

„Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” а.д.

По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити предузеће „Телеком Србија“ а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени.

По завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписан Записник. У обухвату урбанистичког пројекта не постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија. Близу североисточне ивице обухвата постоји подземни бакарни кабл, на шта треба обратити пажњу током израде инфраструктурних прикључака.

ТК инфраструктуру Телекома Србија на локацији чини и надземна (ваздушна) мрежа каблова, чији се каблови од разводне мреже до појединачних претплатника не уносе у документацију, потребно је током извођења радова предузети све мере предострожности којима би се избегло могуће оштећење надземних каблова, а у случају да је потребно њихово измештање, обавезни сте да се правовремено обратите надлежној служби Телекома Србија - Служба за мрежне операције Лесковац. Трошкове евентуалног измештања сноси извођач/инвеститор.

6.3.2 Технички услови за прикључење објекта на постојећу тк мрежу

Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима

Оптичка приступна мрежа

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора. Телеком Србија је у могућности да понуди прикључење на своју оптичку мрежу (што је техникотехнолошки најсавременији начин кабловске комуникације), изградњом тзв. оптичког привода до објекта Инвеститора, па се на тај начин може остварити и низ широкопојасних услуга (тј. услуга високог протока): интернет, телевизија, WiFi, удаљени надзор видео камерама итд. Пренос сигнала до објекта врши се путем оптичког кабла као медија, а подразумева да је инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката.

Изградња инсталације унутар објекта зависи од будућих потреба корисника, величине и структуре објекта. Уколико се предвиђа изградња кућне инсталације она треба да буде урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката, планирати Ф/УТП каблове категорије минимум 5е.

Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- С обзиром на постојање оптичке мреже Телекома Србија на стубовима у близини обухвата, прикључење планираног објекта на ТК мрежу Телекома Србија се може урадити ваздушним путем, коришћењем самоносивог (ваздушног) оптичког кабла. Најјефтиније и најједноставније је да се овакав прикључак уради током изградње објекта, па је наша препорука да се тада правовремено обратите Телекому Србија због договора и сарадње;
- Изградња приводног самоносивог (ваздушног) оптичког кабла до увода у објекат и даље кроз унутрашњу инсталацију (коју је изradio Инвеститор) све до места

терминације је обавеза Телекома Србија;

- Пуштање у ТК саобраћај нових веза (или сеоба) биће извршено на захтев корисника и после потписивања уговора за одговарајуће услуге, што подразумева претходно кабловско прикључења објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

Обавезе око изградње унутрашњих инсталација у згради и полагања оптичког кабла дефинисаће се посебним уговором између инвеститора и Телекома Србије, према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

6.4. Топлификација објекта

Предметни објекти нису предвиђени за прикључење на даљински систем грејања.

На предметној локацији ЈКП "Топлана" Лесковац нема својих инсталација.

6.5. Гасификација објекта

Предметни објекат се не предвиђа за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу.

На предметној локацији нема инсталација гасоводне мреже.

6.6. Водоводна мрежа

На предметној локацији у Ул. Зеке Буљубаше не постоји изграђена водоводна мрежа. У улици Воје Николајевића постоји изграђена водоводна мрежа ПЕХД Ø110. У улици Николе Скобаљића постоји изграђена водоводна мрежа Ц Ø150.

Изградњу мреже неопходне за повезивање објеката на систем водоснабдевања извршити на делу од постојеће водоводне мреже у Ул. Николе Скобаљића и постојећег профила Ø150 до предметне парцеле у дужини око 30м.

Предвидети профил не мањи од Ø63. Према Закону о јавној својини, дозвола за изградњу или реконструкцију водоводне мреже треба да гласи на град Лесковац.

Након спроведеног поступка изградње недостајуће инфраструктуре стичу се услови за прикључење предметног објекта.

Такође могуће је остварити прикључак на водоводну мрежу профила 0150 у улици Николе Скобаљића, са јужне стране објекта, уколико инвеститор обезбеди претходну сагласност власника на парцели к.п.бр. 11916 КО Лесковац за пролаз водоводних инсталација и смештај водомерне шахте.

Када се стекну услови за директно прикључење објекта на водоводну мрежу предвидети два прикључка на водоводну мрежу, за по једна за оба предвиђена објекта. У водомерној шахти за стамбено-пословни објекат предвидети два водомера, један за стамбени и један за пословни део објекта.

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

За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се Инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи.

6.7. Одвођење атмосферских и отпадних вода

На предметној локацији постоји изграђена канализациона мрежа, у улици Зеке Буљубаше профила Б Ø800 на коју се може остварити прикључак за пословни и стамбени објекат.

Ревизиону шахту предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

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

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати уградњом травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће. Алтернатива је уградња пропусног бетона на делу приступних саобраћајница унутар комплекса, који може да пропусти веће количине воде. Ово се постиже повећаним

празнинама унутар самог материјала у односу на стандардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник града Лесковца" бр.29/17).

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У фази разраде пројекта и израде пројекта конструкције, уколико пројектант конструкције затражи, потребна је израда елабората геомеханичких испитивања тла за конкретну локацију градње. Елаборатом геомеханичких испитивања тла се, између осталог, доказују својства и носивост тла, препоручује начин фундирања и проверава ниво подземних вода.

Приликом пројектовања објеката обавезно је пројекте израдити према захтевима Еврокода 8 (ЕН 1998-1), узимајући у обзир сеизмички hazard за повратни период од 475 година, по параметру максималног хоризонталног убрзања на тлу типа А од 0,15g (ВИИИ МЦС).

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру заштите животне средине сагледавају се утицаји на квалитет животне средине као и неопходни услови и мере приликом планиране изградње објекта, а касније и у периоду експлоатације објекта.

Планирани нови објекти морају бити изграђен у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова, као и при употреби грађевинских материјала, имати у виду специфичност намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Изградња објекта, 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. Што је више могуће, а обавезно претежно, употребљавати материјале произведене на

еколошки начин и материјале које је могуће рециклирати након истека периода употребе објекта.

За планирани објект се не подноси Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, у складу са законским прописима. Објект није на листи пројекта за које је обавезна нити на листи пројекта за који се може захтевати студија о процени утицаја на животну средину, у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, бр. 114/2008).

8.1. Начин евакуације отпада са парцеле

Управљање отпадом регулисано је централним системом прикупљања, одношења и одлагања комуналног отпада на санитарну депонију.

Сакупљање отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима.

Нови корисници услуга као власници, односно правна лица која користе пословни простор снабдевају се посудама за сакупљање комуналног отпада, а број и врсту посуда одређује давалац услуге у зависности од површине пословног простора, врсте делатности и количине комуналног отпада, што је дефинисано Уговором са корисником.

Посуде за сакупљање отпада набављају сами корисници услуга, и овим урбанистичким пројектом предвиђено је место за постављање једног типског контејнера за сакупљање отпада запремине 1,10м³, као и две канте за прикупљање рециклажног отпада. Број и врста контејнера и/или канти је променљив и биће тачно одређен приликом склапања уговора корисника услуга са јавним предузећем надлежним за одвожење смећа.

Површина за постављање контејнера је бетонирани плато, који може бити и ограђен жичаном или живом оградом. Постављање судова (контејнера и канти) за сакупљање отпада реализовати уз поштовање принципа примарне селекције отпада. Простор за контејнере/посуде за отпад приказан је на графичким прилозима Урбанистичког пројекта.

8.2. Мере заштите од пожара

8.2.1. Опште мере заштите

Приликом пројектовања објеката и инсталација у потпуности се придржавати законске регулативе, одговарајућих техничких правилника, прописа, стандарда и техничких препорука из предметне области.

Приликом пројектовања и извођења радова на изградњи објекта, који се ради 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) планирају приступни путеви и пролази за ватрогасна кола до објекта;
- 5) омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

8.2.2. Начин заштите планираних објеката од пожара

Стамбени објекат Пр+1

Према члану 33. Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) предметни стамбени објекат представља објекат за који није потребно исходовати сагласност министарства унутрашњих послова на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара.

Стамбено-пословни објекат Пр+1+Пс

Према члану 33. Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) предметни стамбено-пословни објекат представља објекат за који није потребно исходовати сагласност министарства унутрашњих послова на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара.

Објекат је планиран тако да је:

- могућ приступ објекту са три стране (свих страна на којима се налазе отвори)
- приступ ватрогасном возилу интерном саобраћајницом ширине 3,5м

С обзиром да се ради о пословном објекту предлаже се увођење превентивних мера заштите од пожара као што су:

- постављање паник расвете са пиктограмима за показивање правца евакуације
- постављање противпожарних апарата на повољним местима (обично поред улаза)
- постављање таблица са ознакама „упутство за коришћење противпожарног апарата“, „поступак у случају пожара“ и „забрањено пушење“ итд.

8.3. Остале мере заштите

8.3.1. Мере за неометено кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама

При пројектовању пешачких стаза, ходника и осталих пешачких комуникација, примењене су законом предвиђене мере и решења која омогућавају инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ, 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). У објекту, ради несметаног кретања особама са инвалидитетом, чисте димензије кабине/платформе лифта су најмање 110x140cm.

8.3.2. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираног објекта, сходно законским прописима у области енергетске ефикасности зграда, потребно је поштовати Правилник о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Службени гласник РС, број 69/2012).

8.3.3. 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 објекта биће реализовани уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметној локацији, као и у непосредном окружењу не постоје објекти који су под заштитом Завода за заштиту споменика културе.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Габарити објекта, површина (брuto и нето), висина објекта, као и унутрашњи распоред и организација простора, дефинисани су Идејним решењем које је саставни део овог урбанистичког пројекта, а исто ће се користити за поступак издавања локацијских услова.

Идејна решења за предметне објекте спакована су као посебан елаборат који садржи и технички опис објекта чија се градња планира. Неопходно је да се у даљој разради пројекта (ПГД, ПЗИ) користе сви параметри овог Урбанистичког пројекта и Идејног решења које је саставни део.

За изградњу објекта се планира фазна градња, и то:

Фаза I - стамбени објекат спратности Пр+1

Фаза II - приземље стамбено-пословног објекта спратности Пр+1+Пс

Фаза III - први и повучени спрат стамбено-пословног објекта спратности Пр+1+Пс

Све три фазе представљају функционалне целине и могу се изводити појединачно редоследом I → II → III фаза.

11. 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 надзор над спровођењем пројекта вршиће орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма - Град Лесковац, Градска управа Града Лесковца, Одељење за урбанизам.

XII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ: 0,93

XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: 37%

XIV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Пр+1 и Пр+1+Пс

XV. НАМЕНА ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XVI. ТИП ОБЈЕКТА: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту – стамбени и стамбено-пословни објекат.

XVII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА / БРОЈ СТАНОВА:

- за стамбени објекат, спратности Пр+1 – једна стамбена јединица;
- за стамбено-пословни објекат, спратности Пр+1+Пс – три стамбене јединице

XVIII. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

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

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

XXI. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према идејном решењу – урбанистичком пројекту.

XXII. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

Према идејном решењу и урбанистичком пројекту, правилима грађења из планског документа и условима ималаца јавних овлашћења који су саставни део ових локацијских услова.

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

XXIV. КРОВ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

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

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

XXX. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ: Према идејном решењу – урбанистичком пројекту, изградња предметног објекта планирана је у три фазе:

- Фаза I - стамбени објект спратности Пр+1
- Фаза II - приземље стамбено-пословног објекта спратности Пр+1+Пс
- Фаза III - први и повучени спрат стамбено-пословног објекта спратности Пр+1+Пс

XXXI. КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ): Стални.

XXXII. 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.

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

XXIV. ПАРКИРАЊЕ: Према идејном решењу и урбанистичком пројекту.

XXXV. 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.

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

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

XVIII. ПОСЕБНИ УСЛОВИ: /// /// ///

XXIX. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (Саставни део ових локацијских услова):

- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Обавештење 07.19. бр. 217-6763/26 од 16.09.2026. год., ROP-LES-18877- LOC-1-НРАР-3/2026
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење, ROP-LES-18877-LOC-1/2026, бр. 2581200-Д.10.02-402463/3-26 од 25.09.2026. год., за стамбени објекат, и бр. 2581200-Д.10.02-402463/2-26 од 24.09.2026. год, за стамбено-пословни објекат

- ЈКП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ: Технички услови, знак 108/2026 од 15.09.2026.год., бр. обј. процедуре РОП-ЛЕС-18877;
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА: Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-49083/2-2025 од 14.11.2025.год., број из ЛКРМ: 31 (саставни део урбанистичког пројекта);
- ЈКП ТОПЛАНА ЛЕСКОВАЦ: Услови бр. 6068 од 03.11.2025.год. (саставни део урбанистичког пројекта);
- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ: Услови за пројектовање и прикључење 6776/25 од 29.12.2025.год. (саставни део урбанистичког пројекта); **Пројекат за грађевинску дозволу урадити према цитираним условима, уз поштовање свих напомена у наведеним условима.**

XL. 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).

XLI. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење** бр. ИДР-1/IV-26 од јуна 2026.године (**0. Главна свеска; 1. Пројекат архитектуре**, и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране „ИВЕКС ПЛУС“ ДОО Бабушница, Ул. Живојина Николића Брке 30 -Главни и одговорни пројектант: Иван Ђорђевић, дипл.инж.арх, бр. лиценце 300 8412 04;

XLII. 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.

XLIII. НАПОМЕНЕ:

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

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

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

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

Према одредбама Правилника о уређивању, управљању, одлагању и депоновању грађевинског отпада у току извођења радова ("Сл. гласник РС", бр. 81/2024), **уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити решење о сагласности надлежног органа на план управљања грађевинским 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, 91/2025 и 80/2026).

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, 62/2023, 91/2025 и 80/2026), 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, 91/2025 и 80/2026).

XLIV. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742241843 - 03, по моделу 97, са позивом на бр. 23-058-05766.

XLV. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, и 51/2016, „Сл. гласник РС“ бр. 15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

1. стамбени објекат Пр+1: $156\text{m}^2 * \underline{57\text{din/m}^2} = \mathbf{8.892 \text{ динара}}$
2. стамбено-пословни објекат Пр+1+Пс, становање: 55,89% = 261,01 m^2 ; за категорију објекта „Б“: $261,01 * \underline{61 \text{ din/m}^2} = \mathbf{15.921,61 \text{ динара}}$
3. стамбено-пословни објекат Пр+1+Пс, пословање: 44,11% = 205,99 m^2 ; за категорију објекта „Б“ : $205,99 \text{ m}^2 * \underline{87 \text{ din/m}^2} = \mathbf{17921,13 \text{ динара}}$

укупно за уплату: $8.892 + 15921,61 + 17921,13 = 42.734,74$ динара

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-18877-LOC-1/2026

Обрађивач

Драгана Виденовић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жељко Павловић, дипл. инж.арх.