

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву предузећа "ГОЛД ЈАБУКА" ДОО Владичин Хан, ул. Николе Тесле 16, који је поднет преко пуномоћника Стојановић Мирослава ПР, студио за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ" Брестовац, ул. Трг слободе бр.11, 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 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Плана генералне регулације 6 - "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта на КП бр. 15232/1 КО Лесковац (Потврда бр. 350-77/20-02 од 02.03.2020.год.), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т/Пк у ул. Поп Мићина у Лесковцу, на КП бр.15232/1 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-5617-LOCH-2/2020; заводни бр. 353-151/20-02.	
Датум подношења захтева	Усаглашени захтев од 07.03.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	23.03.2020.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	"ГОЛД ЈАБУКА" ДОО
	Адреса	Николе Тесле 16, Владичин Хан
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	"АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ", Стојановић Мирослав ПР.
	Адреса	ул. Трг слободе бр. 11, Брестовац.
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен

2.Остала приложена документација	☒	<p>-Копија плана бр. 953-112019-643 од 25.11.2019.год.;</p> <p>-Препис листа непокретности бр. 17957 К.О. Лесковац, заведен под бр.953-1/2019-643 од 26.11.2019.год.;</p> <p>-Сагласност Виденовић Љиљане власника суседне КП бр. 15231/2 КО Лесковац, оверена код Јавног бележника Милоша Соколовића, под бр. УОП-Т: 16-2019 од 08.10.2019.год.</p> <p>-Катастарско-топографски план, урађен од стране геодетског бироа "ГЕОКОТА" Лесковац, приложен у .пдф и .dwg формату.</p>	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Поп Мићина бб, Лесковац.		
Документација прибављена преко ЦЕОП-а, од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-3661/2020 од 10.03.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-928/2020, издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Врање, у геоTIFF формату, са пратећом датотеком у .twf формату и у .pdf формату; • Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 10.03.2020.год. 		
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 КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	15232/1	Лесковац	860,00m ²

Постојећи објекти на парцели	
<p>Податак о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења планираног објекта</p>	<p>Урбанистичким пројектом и идејним решењем предвиђено је рушење постојећег објекта на предметној КП бр. 15232/1 КО Лесковац, спратности По+Пр.</p> <p><u>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА НАВЕДЕНОГ ОБЈЕКТА.</u></p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 за повремену боравак; • Додатни критеријум: Преко 2.000 м² или П+4+Пк (ПС); • Класификациони број: 112222; • Категорија: "В"; • Учешће у укупној површини објекта: 85,24%. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Назив: Зграде за трговину на велико и мало; • Објашњење:Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.; • Додатни критеријум: Преко 400м² или П+1; • Класификациони број: 123002; • Категорија: "В"; • Учешће у укупној површини објекта: 14,76%.
Правила уређења и грађења	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 6 - "Дубочица" ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 31/15) и Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта на КП бр. 15232/1 КО Лесковац (Потврда бр. 350-77/20-02 од 02.03.2020.год.).</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа - урбанистичког пројекта</p>	<p>1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА</p> <p>Урбанистички пројекат се ради на захтев ГОЛД ЈАБУКА ДОО Владичин Хан, Ул. Николе Тесле бр. 16, 17510 Владичин Хан.</p> <p>На захтев наручиоца, а на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014,145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон) и на основу Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени</p>

гласник РС“, бр. 32/2019), израђен је предметни Урбанистички пројекат.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља План генералне регулације б у Лесковцу - "Дубочица" („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/2015), којим се предвиђа обавезна израда Урбанистичког пројекта нове локације за вишепородично становање настала као урбана обнова у зони породичног становања.

Урбанистичким пројектом се разрађује предметна локација у архитектонскоурбанистичком смислу према захтеву наручиоца и одређују се урбанистичкоархитектонски 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 катастарску парцелу бр. 15232/1 КО Лесковац, омогући законска процедура (у складу са Планом генералне регулације б у Лесковцу - „Дубочица“, тј. добијеном информацијом о локацији од стране надлежног органа за послове урбанизма града Лесковца за добијање потребне документације ради изградње стамбено-пословног објекта.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. Обухват и границе разраде урбанистичког пројекта

Обухват Урбанистичког пројекта чини катастарска парцела број 15232/1 КО Лесковац, уписана као приватна својина наручиоца израде Урбанистичког пројекта.

Планским документом је дефинисано: "Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00м². Минимална ширина фронта парцеле: за слободностојеће стамбене објекте је 16,00м и за објекте у прекинутом низу је 12,00м".

Предметна катастарска парцела бр. 15232/1 КО Лесковац задовољава овај параметар те је дозвољено да буде третирана као грађевинска парцела у смислу овог Урбанистичког пројекта.

Укупна површина обухвата пројекта је 8а 60м².

Обухват се југозападном страном наслања на јавну саобраћајну површину - Улицу Божидача Динчића, уписану на к.п.бр. 3067/2 КО Лесковац. Југоисточном страном се наслања на јавну саобраћајну површину - Улицу Поп Мићину, уписану на к.п.бр. 3066/1 КО Лесковац. Према северозападу и североистоку се наслања на изграђене парцеле на којима се налазе породично - стамбени објекти ниске спратности (Пр и/или Пр+1).

2.2. Циљ израде урбанистичког пројекта

Уређењем простора према урбанистичко-архитектонском решењу овог пројекта парцела се приводи намени урбаном обновом, у оквиру зоне породичног становања, целина 4, према Плану генералне регулације б у Лесковцу - "Дубочица".

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.

2.3. Извод из плана генералне регулације 6 "Дубочица" у Лесковцу

➤ 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.22/2015), 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.

Систематизована су 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 грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објеката, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за
парцелацију

Грађевинска парцела за
слободностojeћи објекат по правилу
је минималне површине 300м². Испод
овог минимума парцела представља

		<p>катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат.</p> <p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>	
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ			
	<p>Регулациона линија</p>	<p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 –Урбанистичка регулација</i></p>	

	<p>Грађевинска линија</p>	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објекта, 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.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објекта на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p> <p><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 –Урбанистичка регулација</i></p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>	
<p>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ</p>			
	<p>Класа и намена објекта чија је изградња забрањена</p>	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	

		<p>постојеће инфраструктуре, - у заштитној зони водотокова.</p>	
	<p>Положај објекта на парцели</p>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <p>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,</p> <p>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,</p> <p>3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,</p> <p>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и</p> <p>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.</p> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>	
	<p>Висина објекта</p>	<p>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.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно</p>	

		<p>бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта ката нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца, 3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта. 	
	<p>Кота приземља објекта</p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ката приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) ката приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте на стрмом терену са 	

		<p>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</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима</p>	
	<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>	
	<p>Грађевински елементи објеката</p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој</p>	

		<p>висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m,</p> <p>4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p>	
	<p>Испади на објекту</p>	<p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>	
	<p>Отворене спољне степенице</p>	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена,</p>	

		<p>улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>	
	<p>Грађевински елементи испод коте тротоара</p>	<p>Подрумске етажe, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажe, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <p>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</p> <p>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>	
	<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</p>	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката</p>	

		<p>обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>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.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>	
	<p>Одводњавање и нивелација</p>	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>	
	<p>Ограђивање</p>	<p>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</p>	

		отварати ван регулационе линије.	
	Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.	
	<p>➤ Појединачна правила уређења и грађења за објекте остале намене -Претежна намена становање (Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа)</p> <p>о Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле</p> <p>Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p> <p>Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50м.</p> <p>За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p> <p>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.</p> <p>Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.</p> <p>о Правила грађења за вишепородичне објекте су усмеравајућа и односе се на изградњу објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у свим зонама породичног становања.</p> <p>Правила грађења за изградњу вишепородичних објеката, важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање. Обавезна је израда урбанистичког пројекта.</p>		

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 600,00м ² . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00м - за објекте у прекинутом низу је 12,00м.
Максимална спратност објекта	Пет надземних етажа
Максимални индекс заузетости	40%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. Постојеће стање

На парцели се налази објекат уписан на име инвеститора Урбанистичког пројекта:

стамбени објекат приземне спратности бруто површине 81м², уписан у катастру непокретности као објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

Објекат је лоциран у југоисточном делу предметне парцеле и планира се његово рушење. Дворишни део иза постојећег објекта се не користи и није ни на који начин уређено. Парцела је ограђена жичаном оградом. Објекти на суседним парцелама су спратности П или Пр+1, приватни стамбени.

Парцела има колски и пешачки прилаз са југозападне стране - са Улице Божидара Динчића, која је уписана на к.п.бр. 3067/2 КО Лесковац и са југоисточне стране - са Улице Поп Мићине, која је уписана на к.п.бр. 3066/1 КО Лесковац.

3.2. Планирани објекти, намена простора, уређење комплекса и услови изградње

3.2.1. Намена

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта (површина грађевинске парцеле) је 8а 60м².

Предметни простор је планиран да се рашчисти (рушење постојећег објекта), па не постоје ограничења за организацију планираних садржаја. Услов је унапређење амбијенталних карактеристика ширег и ужег подручја уз обезбеђење функционисања предвиђених садржаја планирањем одговарајуће инфраструктуре и водећи рачуна о условима заштите животне средине.

Постојећа намена у целини 4 је породично становање. Планом генералне регулације дата је могућност урбане обнове из породичног у вишепородично становање. Стога је на планираној грађевинској парцели предвиђена изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4+Т(Пк). У приземној надземној етажи планиран је

пословни простор и улазна зона у стамбени део. У осталим надземним етажама планирано је становање (укупно 25 стамбених јединица), док је у подземној етажи - подруму обезбеђен простор за гаражирање возила, магацински простор за потребе пословног простора у приземљу, као и за смештај техничких просторија.

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.

Партерно уређење локације дефинисано је: колским и пешачким приступом, саобраћајним површинама, местима за паркирање моторних возила, зеленим површинама и местом за одлагање отпада.

Прилаз грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са југозападне и југоисточне стране. Главни улаз у пословни део планираниог објекта (у приземљу објекта) је са југоисточне стране. Улаз у магацин, чији је један део у подземној етажи објекта, а други у приземној је са југозападне и са северозападне стране планираног објекта. Улаз у стамбени део планираног објекта је са југозападне стране. Предвиђен је један колски улаз/излаз грађевинској парцели, са уличне - југозападне стране. Саобраћајне површине су колски и пешачки простори, за кретање и паркирање моторних возила и пешачке стазе. Саобраћајница унутар грађевинске парцеле је одговарајуће ширине на којој треба да се одвија искључиво саобраћај путничких возила. За поплочавање пешачких стаза препорука је да се користе квалитетни и атестирани материјали, као што су гранитне коцке са различитим начином обраде или бехатоном у комбинацији са растер плочама.

Одводњавање пешачких стаза потребно је да буде према травнатим површинама. Зеленило треба да подржи предметни простор и да прати планиране објекте. У југозападном делу грађевинске парцеле, наслањајући се на Улицу Божицара Динчића, предвиђено је место за контејнере.

3.2.2. Опис планираних објеката

Планира се израдња:

о вишепородичног стамбено - пословног објекта:

- категорија: В,

- класификациони број: 112222 - 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 за

повремени боравак,
- спратност По+П+4+Т(Пк),
- планирана нето површина је 1.736,20м² и
- планирана бруто површина је 2.049,00м².

3.2.3. Регулација и нивелација

Регулациона линија је преузета из Плана генералне регулације, и њу представља југоистиочна и југозападнамеђна линија предметне катастарске парцеле.

Грађевинска линија је такође преузета из планског документа и налази се на удаљености од 3м од регулационе линије у односу на Улицу Божидача Динчића и поклапа се са регулационом линијом Улице Поп Мићине. Урбанистичким пројектом, планом дефинисана грађевинска линија, је у потпуности испоштована.

Приступачност и проточност простора остварени су чистим и логичним везама саобраћајница и пешачких коридора у оквиру предметног простора.

Спратност новопланираног објекта дефинисана је бројем надземних етажа, и у овом обухвату одређена је на максимално шест надземних етажа (приземље + четири спрата + таван (поткровље)). У приземној надземној етажи је пословни простор, док остале надземне етаже имају намену становање.

За нулту кота терена ($\pm 0,00$), усвојена је висинска кота тротоара испред улаза у стамбени део објекта - апсолутна кота +227,90. Укупна висина објекта у највишој тачки је +20,65м (+248,55) у односу на усвојену референтну коту терена $\pm 0,00$ (+227,90). Кота највише тачке слемена објекта износи +19,93м (247,83) у односу на усвојену референтну коту терена $\pm 0,00$ (+227,0). Кота венца објекта износи +15,90м (+243,80) у односу на усвојену референтну коту терена $\pm 0,00$ (+227,80).

Терен на коме је планирана изградња је приближно раван и за нулту коту планираног објекта узета је кота терена једнака апсолутној коти са југозападне стране планираног објекта, код улаза у стамбени део објекта +227.90м.

Нивелационо решење у оквиру грађевинске парцеле условљено је висинским котама терена на предметном простору, котама постојеће саобраћајнице и планиране интерне 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 зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

Грађевинска парцела се према регулацији Улица Божидача Динчића и Поп Мићина не ограђује, док према ободним парцелама постоји могућност ограђивања у складу са важећим прописима и правилима из важећег планског документа.

Паркирање је дефинисано у оквиру предметне парцеле, планирањем потребног броја паркинг места.

Регулационо и нивелационо решење локације, са свим потребним елементима техничке регулације, приказано је на графичким

прилозима 5 - План регулације и нивелације са основом приземља и 6 - План регулације и нивелације са основом крова.

3.2.4. Приступ локацији

Прилаз грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са југозападне стране (са Улице Божидара Динчића) и југоисточне стране (са Улице Поп Мићине).

Ширина Улице Божидара Динчића, која је уписана на к.п.бр. 3067/2 КО Лесковац, је 6,50м. Габарит чине коловоз ширине 5,00м и североисточни тротоар ширине 1,50м.

Габарит се задржава у оквиру катастарске парцеле на којој се налази. Ширина Улице Поп Мићине је 10,00м, чине га коловоз ширине 6,00м и обострано тротоари ширине 2м.

Постоји један колски улаз/излаз у грађевинску парцелу, са Улице Божидара Динчића и он није контролисан. Исти прилаз се користи и за пешачки приступ парцели. Такође, пешачки приступ парцели је могућ и са платоа испреда улаза у пословни објекат, а постоји и посебан пешачки прилаз парцели на југозападној страни, и у функцији је превасходно прилазу постојећем стамбеном објекту.

3.2.5. Начин паркирања

Планирана је изградња паркинга у оквиру предметног простора, и то са одговарајућим бројем паркинг места у складу са површинама планираних објеката и нормативима за паркирање.

Паркинзи за аутомобиле су планирани у југозападном и северозападном делу грађевинске парцеле и дефинисани тако да омогућавају лаку организацију кретања и брзо паркирање. Осамнаест (18) паркинг места је под углом од 90° и њихова величина је 2,40м x 5,00м. Три (3) паркинг места је паралерно са Улицом Божидара Динчића и њихова величина је 2,00м x 5,50м. Од укупног броја паркинг места обезбеђено је једно место за паркирање аутомобила која користе особе са инвалидитетом и величина овог паркинг места је 3,70м x 5,00м.

Ширина интерне саобраћајнице је од 3,90 до 4,50м. Предвиђене саобраћајне површине и проширења саобраћајница довољне су за лаку и безбедну манипулацији возилима.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

4.1. Tabelarni prikaz namena površina

namena PGR	planirana namena urbanističkim projektom	P (m ²)
1 porodično stanovanje	višeporodično stanovanje	860

4.2. Tablica površina

objekat	bruto površina nadzemno	bruto površina	neto površina	površina pod objektom
1 višeporodični stambeni objekat	2049	2374	1736.2	344
UKUPNO:	2049	2374	1736.2	344

4.3. Proračun broja parking mesta

objekat	korisna površina prema SRPS U.C2.100 2002 standardu	norma za parkiranje	broj p.m.
1 poslovni prostor	256	1 p.m. na 150m ²	2
1 stambena površina	1294	1 p.m. na 70m ²	18
UKUPNO POTREBAN BROJ PARKING MESTA:			20
PREDVIĐEN BROJ PARKING MESTA URBANISTIČKIM PROJEKTOM:			20+1

4.4. Urbanistički parametri

površina obuhvata urbanističkog projekta (m ²)	860
indeks zauzetosti	
površina prizemlja planiranog objekta	344
indeks zauzetosti ostvaren planiranom izgradnjom (%)	40.0
indeks zauzetosti dozvoljen planskim dokumentom (%)	40
indeks izgrađenosti	
bruto razvijena površina planiranog objekta	2049
indeks izgrađenosti ostvaren planiranom izgradnjom	2.38
površina pod zelenilom (m ²)	90
procenat zelenih površina (%)	10.5

4.5. Процент зелених површина

Према важећем планском документу прописано је да минимални проценат зелених површина за зону вишепородичног становања буде 10% -15%.

У оквиру обухвата Урбанистичког пројекта након реализације, проценат зелених површина износиће 10,5%.

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

5.1. 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. Имајући у виду морфологију терена, новопланирани објекат и уређење слободне површине су тако постављене да се што боље искористи погодност локације.

5.2. Уређење слободних и зелених површина

Партерно решење уређења слободних површина се надовезује на ситуационо решење, у вези је са положајем објекта, приступним саобраћајницама и паркингом на парцели. Решење визуелно и квалитативно побољшава амбијент простора.

Читав простор предметног простора је опредељен за намену - вишепородично становање у оквиру које ће у складу са положајем у односу на окружење дефинисати типологија и организација зеленила које ће подржати предметни простор.

Новопланирано зеленило треба да прати планиране објекте у обухвату

Урбанистичког пројекта. Распоред и организација зеленила су дати оријентационо. Циљ је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети побољшању санитарно-хигијенских услова, естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету грађевинске парцеле. 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 је могуће предвидети високу вегетацију. Око главног улаза планирати цветњак и жардињере ради остваривања декоративног ефекта.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Лесковац, бр. Д.10.02-420394/1 од 31.12.2019. године. Овим условима, дато је:

Место везивања прикључка планираног стамбеног и пословног објекта је будући реконструисани НН блок - две нове осигурачке летве.

Прикључак извести двоструким подземним каблом типа ПП00-А; 4x150мм².

Поменути кабл положити од НН разводног блока до ДКПК на фасади објекта.

Место прикључења функционалних јединица су излази из бројила.

6.2. Телекомуникациона мрежа

Прикључење планираног објекта 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 А334-458502/4-2019 од 28.10.2019. године, који прописују:

- 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 објекта, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу Услови коју се издају;

- 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 заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката ("Службени гласник РС", бр.16/2012") (у даљем тексту Правилник);

- 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. Београд надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја).

Уколико предметни радови условљавају измештање постојећих ТК објеката, онда важи:

- Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србије ће овластити Инвеститота 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 Телеком Србија, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката телеком 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 за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација Телекома Србија, 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 Србије;
- 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 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 обезбеђивању постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати Телекому Србије, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, Ул. Вождова бр. 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 на радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова.

Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Телекома Србије;

- По завршетку радова Инвеститор/Извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести Телеком Србија да су радови на изградњи овог објекта завршени;
- По завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститора је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду РГЗ-а о извршеном геодетском снимању водова, посатке 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 Зговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписаним Записником.

На основу приложене документације констатујемо да на самом обухвату не постоји ТК инфраструктура, али да у приступном делу

обухвата, у југозападном делу који се планира за паркинг, постоји извод типа СИТО (ознаке "ПИ 3 - 16") Телекома Србије који се може да буде директно угрожен планираним радовима.

Потребно је да подносилац захтева или изврши измештање трасе са изводом (према одредбама ових услова) или гарантује његову незбедност уколико извод остане на месту на коме је сада. Такође, указујемо на ТК трасу која улицом Поп Мићином иде близу јужног дела обухвата, која може бити угрожена таквом изградњом инфраструктурних прикључака (вода, канализација, ...).

Додатно указујемо да је потребно да техничка документација буде усклађена са чланом 43. закона о електронским комуникацијама који каже да "Приликом изградње пословних и стамбених објеката, инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима."

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација
Изградња телекомуникационих инсталација унутар објекта је обавеза Инвеститора.

Телеком Србија предлаже изградњу оптичке мреже у конфигурацији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа). Пренос сигнала до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката.

За потребе реализације поменути оптичке ТК мреже потребно је изградити оптичке ТК инсталације, на следећи начин:

- Унутар стамбених/пословних јединица планирати Ф/УТП каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММК (мултимедијалне кутије) не пређе 90м;

- Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у становима, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стан или у дневној соби у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;

- На планираном месту завршетка оптичког кабла у становима предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање УТП каблова) и активна опрема (модем, рутер, ОНТ) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације Wi-Fi функционалности, позиција ММК буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ОНТ) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема

потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220В;

- У приземљу или подрумској просторији зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитер као и оптички кабл који повезује зграду са оптичком мрежом оператера телекомуникационих услуга. ОДО орман се монтира на зид, и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300мм (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2м од пода;

- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектаната, као што је наменска просторија за тај тип опреме). Простор у коме се налази ОДО орман мора да буде такав да он буде приступачан радницима који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима;

- Ради обезбеђења континуитета положених цеви, због провлачења оптичких каблова од ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије (ОСК), димензија 430x300x200мм (ВxШxД);

- Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови, односно место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до самог стана. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника $\varnothing 16$ мм до корисничке мултимедијалне кутије у стану;

- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150мм;

- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање $\varnothing 36$ мм, корз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Предлажемо да се од регулационе линије (на месту најближем постојећем изводу типа СИТО ознаке "ПИ 3-16" од кога са јужне стране из Улице Поп Мићине долази бакарни кабл у цеви ПЕ $\varnothing 40$ у коју је могуће додатно удувати и оптички кабл) преко обухвата па до улаза у зграду и ходника приземља на чијем зиду треба монтирати ОДО (оптички дистрибутивни орман), положи 2 ТК цеви ПЕ $\varnothing 40$ мм, у ров дубине 0,8м, које треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида;

- Оптички кабл ће бити провучен кроз описану кабловску канализацију коју ће изградити Инвеститор. Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације ОДО ормана у објекту је обавеза

Телекома Србије;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

6.3. Топлификација објекта

Предметни објекти нису предвиђени за прикључење на даљински систем грејања.

6.4. Гасификација објекта

Предметни објекти нису предвиђени за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу.

6.5. Водоводна мрежа

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 8063/1 од 05.11.2019. године, захтева се:

У Улици Поп Мићиној постоји изграђена водоводна мрежа СØ80 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4+Т/Пк.

За објекат треба предвидети један прикључак на уличну водоводну мрежу. Како за стамбени део, тако и за пословни део објекта посебно предвидети у водомерном склоништу главни водомер за мерење санитарне и противпожарне воде и вентил испред регулационе линије. На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца.

Печник прикључка треба дефинисати хидрауличким прорачуном.

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

6.6. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 8063/1 од 05.11.2019. године, захтева се:

У Улици Поп Мићиној постоји изграђена канализациона мрежа КЦ-Т Ø500 на коју се може остварити прикључак за вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4+Т/Пк.

За објекат предвидети прикључак који ће се извести у горњој трећини уличне канализационе цеви.

Ради заштите објеката од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизиних шахти и санитарних уређаја који чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице. Изузетно Предузеће може писмено одобрити прикључење објеката чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројетовани и уграђени заштитни уређаји.

Заштитини уређаји уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе инсталације.

Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности

Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода ујавну канализацију ("Службени гласник града Лесковца", бр. 29/17).

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.

Друга алтернатива је уградња пропусног бетона не 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 се атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У фази пројектовања објекта високоградње, уколико то захтева пројектант конструкције, потребна је израда елабората геомеханичких испитивања тла за конкретну локацију градње.

Приликом пројектовања нових објекта обавезно је пројекте конструкције израдити према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта 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.

8. 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 објекта.

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 специфичност намене објекта (простора) 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.

За објекте у комплексу који су предмет Урбанистичког пројекта и за који се даље израђује пројектно-техничка документација, не подноси се Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину. Пројекти нису на листи пројеката за који се може захтевати студија о процени утицаја на животну средину, у складу са Уредбом 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).

8.1. Начин евакуације отпада са парцеле

Сакупљање отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима запремине 1,10м³. За сакупљање комуналног отпада код становања број типизираних контејнера запремине 1,10м³ се одређује по усвојеном нормативу, један контејнер запремине 1,10м³ за 15 домаћинстава (станова) за пражњење једном недељно. Будући да се одвоз обавља два до три пута недељно, број контејнера се смањује и износи 35-40 домаћинстава (станова)/ један контејнер за свакодневни одвоз.

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, апроксимативно за пословни простор површине веће од 1000м², за сваких 1000м² пословног простора поставља се један типизирани контејнер.

Простор за контејнере за отпад приказан је на графичким прилозима Урбанистичког пројекта, и предвиђа простор за смештај два контејнера: један за потребе пословних просторија и један за потребе станара објекта.

8.2. Мере заштите од пожара

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

Приликом пројектовања и изградње објекта, 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.

8.3. Остале мере заштите

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

При пројектовању објекта применити законом предвиђене мере и решења која омогућавају инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у објекат, а у складу са одредбама Правилника 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", бр. 22/2015).

8.3.2. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираних објеката, 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 предметном простору, 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.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Коначни габарити објеката, површина (брutto и нето), висина објекта, као и унутрашњи распоред и организација простора, дефинисаће се Идејним решењима за поступак издавања локацијских услова, а све у оквиру Планом дефинисаних правила уређења и грађења. Није планирана фазна градња.

11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

(обрађује се за објекте из члана 76 ст. 2 и 3 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања) Идејна решења за предметни објекат спакована су као посебан елаборат, и садрже и техничке описе објеката чија се изградња планира.

12. 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 Градска

	<p>управа града Лесковац - Одељење за урбанизам - орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.</p>
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС ТЕХНИЧКИ ОПИС ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (КАТЕГОРИЈА В; КЛАСИФИКАЦИОНА ОЗНАКА 112222), СПРАТНОСТИ ПО+П+4+Т/ПК НА КП БР. 15232/1КО ЛЕСКОВАЦ, УЛ. ПОП МИЋИНА, У ЛЕСКОВЦУ ОПИС ЛОКАЦИЈЕ</p> <p>Укупна површина грађевинске парцеле на којој је планирана изградња вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+4+Т/Пк је 860.00м². Главни прилази објекту – пешачки и колски прилаз, предвиђени су из ул. Поп Мићина и новопланиране саобраћајнице предвиђене Планом генералне регулације 6 (Сл. Гл. Града Лесковца бр. 31/15).</p> <p>Границу новоформиране грађевинска парцеле чини са источне стране међна линија са кп. бр. 15232/2 и 3069, са јужне стране је ул. Поп Мићина, са западне стране је кп.бр. 3067/2 и 3068/2, са северне стране је међна линија са кп.бр. 3070/1 све КО Лесковац. Новоформирана грађевинска парцела налази се у блоку 31 , целини 4 по ПГР-У 6 – „Дубочица“ (Сл. Гл. Града Лесковца бр. 31/15). Постојеће стање: на парцели постоји физичка структура и то породично стамбени објекат спратности По+П на кп. бр 15232/1КО Лесковац површине 81м² изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Урбанистичким пројектом предвиђено је рушење постојећег објеката на парцели у обухвату УП. Терен на коме је планирана изградња објекта је раван. За нулту коту узета је апсолутна кота терена 227,90 метара. На предметној парцели предвиђени број паркинг места је 210 у партеру.</p> <p>ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ</p> <p>Површина парцеле кп бр. 15232/1 КО Лесковац је 884,00 м². Део катастарске парцеле површине 24,00м² према важећем ПГР-у 6 предвиђен за јавну површину. Планирана површина у оквиру које се планира изградња предметног стамбено пословног објекта је 860,00 м². Терен на коме је планирана изградња објекта је раван. За нулту коту узета је апсолутна кота терена 227,90 метара.</p> <p>ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА</p> <p>Границу обухвата урбанистичког пројекта чине:</p> <ul style="list-style-type: none"> - са северне стране међна линија са катастарском парцелом 3070/1 КО Лесковац; - са јужне стране међна линија са катастарском парцелом: 3066/1 КО Лесковац –ул. Поп Мићина; - са источне стране међна линија са катастарском парцелом бр. 15232/2 и 3069 КО Лесковац; - са западне стране међна линија са катастарском парцелом бр. 3067/2 и 3068/2 КО Лесковац.

ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ

На катастарској парцели 15232/1 КО Лесковац постоји изграђен породично стамбени објекат 81m^2 , који је саграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Урбанистичким пројектом предвиђено је рушење постојећег објекта на парцели у обухвату УП.

ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Новопланирани вишепородични стамбено пословни објекат је планиран на растојању од 1.25м и 0.69м у односу на регулациону линију ул. Поп Мићина (кп. бр. 3066/1), са западне стране у односу на међну линију са кп. бр. 3067/2 3.89м и 2.57м, са источне стране у односу на међну линију са кп. бр. 15232/2 објекат се позиционира на међну линију, са северне стране у односу на међну линију са кп.бр. 3070/1 21.36м.

ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ

Приступи парцели су планирани из ул. Поп Мићина и новопланиране саобраћајнице са западне стране локације. Пешачки приступ планиран је из југоисточног дела парцеле-прилаз до пословног дела објекта – робне куће, из југозападног дела парцеле –прилаз до улаза у стамбени део објекта, док је колски приступ предвиђен у северозападном делу парцеле.

ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Планирани вишепородични стамбено пословни објекат спратности је По+П+4+Т/Пк. У подрумској етажи објекта пројектованој на коти $-3,15\text{m}$ предвиђен је магацински простор за потребе робне куће која је организована у приземној етажи објекта и станарске оставе. Из подрумске етаже остварен је приступ до приземља објекта вертикалним комуникацијама степеништем и лифтом у стамбеној зони, и у делу робне куће покретном платформом и степенишном комуникацијом . Приземна етажа објекта пројектована на коти $+0,05\text{m}$ у свом функционалном склопу садржи улазну зону у стамбени део објекта и робну кућу. У функционалној организацији типске етаже (од 1. до 4. етаже) пројектовано је пет стамбених јединица различите структуре (три двоипособна стана и два двособна стана). Таванска етажа објекта обликована је у виду косе кровне конструкције и представља етажу намењену за становање у складу са важећим ППР-ом У функционалном склопу тавана/поткровља пројектовано је пет стамбених јединица и то два двособна стана и три двоипособна стана.

АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:

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

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

Архитектура планираног објекта базира на савременој архитектури са присутним кубистичким утицајем.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

У конструктивном погледу објекат је скелетног конструктивног система са армиранобетонским елементима (платна, стубови, темељи, греде), који се изводе на лицу места.

Темељење објекта извршено је на темељној контра плочи дебљине 60цм.

АБ стубови, $d=50/60$ цм и $d=30/60$ цм, и платна $d=20$ цм су постављени на осовинском размаку од 4.65м, 6.39м, 6.80м, 6.69м у подужном правцу и у попречном правцу 5.11м, 5.58м, 4.91м, међусобно укурћени хоризонталним АБ гредама у оба правца.

Планирана ситноробраста армиранобетонска међуспратна конструкција типа ферт $d=16+4$ цм. Плафонска конструкција је приљубљена.

Зидови објекта су зидови испуне: спољашњи зидови су од опекарских блокова 20цм и унутрашњи зидови су од опекарског производа $d=12$ цм и $d=20$ цм.

Кровна конструкција је планирана као вишеводна дрвена кровна конструкција ослоњена на армиранобетонским стубовима и гредама. Нагиб кровних равни је 60° и 10° . Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровни покривач објекта је од трапезастог лима. Атмосферска вода са кровних површина прихваћена је хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

У свему према условима ЕПС Дистрибуција ДОО Београд, огранак ЕД Лесковац. За потребе стамбено-пословног објекта (25 станова и пословни простор у приземљу) планирана је једновремена снага $P_{jm}=275,00kW$.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Прикључење на водоводну и канализациону мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења за укупне потребе објекта за водом:

Стамбени део $107.25 JO=2.59л/с$

Пословни део $1.0 JO=0.25л/с$

Унутрашња хидрантска мрежа – 5.0 л/с

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Објекат се не прикључује на мрежу даљинског грејања.

Грејање објекта на електричну енергију. Алтернативно грејање на чврсто гориво за шта је предвиђена котларница.

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ

У свему према условима за пројектовање и прикључење издатих од стране Телеком Србија-предузеће зателекомуникације а.д., регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул.Светозара Марковића бр.1.

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ ОБЈЕКТА:**

- предрачунска вредност објекта без ПДВ-а: 85. 460. 040,00 динара
- вредност ПДВ-а на цену без ПДВ-а 20%: 17.092.008,00 динара
- предрачунска вредност објекта са ПДВ-ом: 102.552.048,00 динара

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**Подрумска етажа**

Stambeni deo

Oznaka	Namena prostorije	Površina(m ²)
H	Hodnik	27.29m ²
K	Kotlarnica	22.69m ²
S	Stepenište	9.24m ²
1-25	Stanarske ostave	38.43m ²
TP	Tehnička prostorija	2.07m ²
Ukupna neto površina		99.72m ²

Magacin

Oznaka	Namena prostorije	Površina(m ²)
1	Wc	2.86m ²
2	Garderoba	3.60m ²
3	Stepenište	6.47m ²
4	Magacin	170.66m ²
Ukupna neto površina		183.59m ²

Ukupna neto površina podruma:283.31m²**Ukupna bruto površina podruma:324.51m²**

Приземље

Stambeni deo

Oznaka	Namena prostorije	Površina(m ²)
V	Vetrobran	4.35m ²
H	Hodnik	13.29m ²
S	Stepenište	10.32m ²
Neto površina		27.96m ²

Poslovni deo

Oznaka	Namena prostorije	Površina(m ²)
1	Wc	2.86m ²
2	Garderoba	3.60m ²
3	Magacin	31.37m ²
4	Robna kuća	218.45m ²
Neto površina		256.28m ²

Ukupna neto površina prizemlja:284.24m²

Ukupna bruto površina prizemlja:328.53m²

Tipска etaжа

Stambeni deo

Oznaka	Namena prostorije	Površina(m ²)
H	Hodnik	13.29m ²
S	Stepenište	10.32m ²
Stanovi 1-5		
stan br.1	Dvoiposoban stan	56.34m ²
stan br.2	Dvoiposoban stan	61.76m ²
stan br.3	Dvosoban stan	41.05m ²
stan br.4	Dvoiposoban stan	61.60m ²
stan br.5	Dvosoban stan	46.08m ²
Ukupna neto stambena površina		266.83m ²
Ukupna neto površina		290.44m ²

Ukupna neto površina tipskog sprata:290.44m²

Ukupna bruto površina tipskog sprata:344.17m²

Stan br. 1.

Hodnik	6.72m ²
Kupatilo	3.36m ²
WC	2.25m ²
Spavaća soba	10.06m ²
Spavaća soba	8.17m ²
Dnevni boravak	17.41m ²
Terasa	3.36m ²
Kuhinja	5.20m ²
56.53m²	

Stan br. 2.

Hodnik	5.05m ²
Kupatilo	3.69m ²
WC	1.91m ²
Spavaća soba	10.68m ²
Spavaća soba	9.54m ²
Dnevni boravak	22.61m ²
Terasa	3.66m ²
Kuhinja	4.62m ²
61.76m²	

Stan br. 3.

Hodnik	3.20m ²
Kupatilo	3.22m ²
Spavaća soba	10.01m ²
Dnevni boravak	16.64m ²
Terasa	3.70m ²
Kuhinja	4.28m ²
41.05m²	

Stan br. 4.	
Hodnik	5.77m ²
Kupatilo	3.80m ²
Spavaća soba	11.41m ²
Spavaća soba	8.83m ²
Dnevni boravak	23.00m ²
Terasa	3.76m ²
Kuhinja	5.03m ²
	61.60m²

Stan br. 5.	
Hodnik	2.51m ²
Kupatilo	4.41m ²
Spavaća soba	12.05m ²
Dnevni boravak	19.77m ²
Terasa	3.76m ²
Kuhinja	3.58m ²
	46.08m²

Таван/Поткровље

Stambeni deo

Oznaka	Namena prostorije	Površina(m ²)
H	Hodnik	13.29m ²
S	Stepenište	10.32m ²
Stanovi 1-5		
stan br.1	Dvoiposoban stan	56.34m ²
stan br.2	Dvoiposoban stan	61.76m ²
stan br.3	Dvosoban stan	41.05m ²
stan br.4	Dvoiposoban stan	61.60m ²
stan br.5	Dvosoban stan	46.08m ²
Ukupna neto stambena površina		266.83m ²
Ukupna neto površina		290.44m ²

Ukupna neto površina tipskog sprata:290.44m²
Ukupna bruto površina tipskog sprata:344.17m²

	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;"> Stan br. 1. Hodnik 6.72m² Kupatilo 3.36m² WC 2.25m² Spavaća soba 10.06m² Spavaća soba 8.17m² Dnevni boravak 17.41m² Terasa 3.36m² Kuhinja 5.20m² <hr/> 56.53m² </td> <td style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;"> Stan br. 2. Hodnik 5.05m² Kupatilo 3.69m² WC 1.91m² Spavaća soba 10.68m² Spavaća soba 9.54m² Dnevni boravak 22.61m² Terasa 3.66m² Kuhinja 4.62m² <hr/> 61.76m² </td> <td style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;"> Stan br. 3. Hodnik 3.20m² Kupatilo 3.22m² Spavaća soba 10.01m² Dnevni boravak 16.64m² Terasa 3.70m² Kuhinja 4.28m² <hr/> 41.05m² </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;"> Stan br. 4. Hodnik 5.77m² Kupatilo 3.80m² Spavaća soba 11.41m² Spavaća soba 8.83m² Dnevni boravak 23.00m² Terasa 3.76m² Kuhinja 5.03m² <hr/> 61.60m² </td> <td style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;"> Stan br. 5. Hodnik 2.51m² Kupatilo 4.41m² Spavaća soba 12.05m² Dnevni boravak 19.77m² Terasa 3.76m² Kuhinja 3.58m² <hr/> 46.08m² </td> <td></td> </tr> </table> <p><u>УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:</u></p> <p>БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: $324.51+328.53+344.17*4+344.17 = 2373.89\text{m}^2$</p> <p>(надземно: 2049.38 m²)</p> <p>НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: $283.31+284.24+290.44*4+290.44= 2019.75\text{m}^2$</p> <p>(надземно: 1736.44 m²)</p>	Stan br. 1. Hodnik 6.72m ² Kupatilo 3.36m ² WC 2.25m ² Spavaća soba 10.06m ² Spavaća soba 8.17m ² Dnevni boravak 17.41m ² Terasa 3.36m ² Kuhinja 5.20m ² <hr/> 56.53m²	Stan br. 2. Hodnik 5.05m ² Kupatilo 3.69m ² WC 1.91m ² Spavaća soba 10.68m ² Spavaća soba 9.54m ² Dnevni boravak 22.61m ² Terasa 3.66m ² Kuhinja 4.62m ² <hr/> 61.76m²	Stan br. 3. Hodnik 3.20m ² Kupatilo 3.22m ² Spavaća soba 10.01m ² Dnevni boravak 16.64m ² Terasa 3.70m ² Kuhinja 4.28m ² <hr/> 41.05m²	Stan br. 4. Hodnik 5.77m ² Kupatilo 3.80m ² Spavaća soba 11.41m ² Spavaća soba 8.83m ² Dnevni boravak 23.00m ² Terasa 3.76m ² Kuhinja 5.03m ² <hr/> 61.60m²	Stan br. 5. Hodnik 2.51m ² Kupatilo 4.41m ² Spavaća soba 12.05m ² Dnevni boravak 19.77m ² Terasa 3.76m ² Kuhinja 3.58m ² <hr/> 46.08m²	
Stan br. 1. Hodnik 6.72m ² Kupatilo 3.36m ² WC 2.25m ² Spavaća soba 10.06m ² Spavaća soba 8.17m ² Dnevni boravak 17.41m ² Terasa 3.36m ² Kuhinja 5.20m ² <hr/> 56.53m²	Stan br. 2. Hodnik 5.05m ² Kupatilo 3.69m ² WC 1.91m ² Spavaća soba 10.68m ² Spavaća soba 9.54m ² Dnevni boravak 22.61m ² Terasa 3.66m ² Kuhinja 4.62m ² <hr/> 61.76m²	Stan br. 3. Hodnik 3.20m ² Kupatilo 3.22m ² Spavaća soba 10.01m ² Dnevni boravak 16.64m ² Terasa 3.70m ² Kuhinja 4.28m ² <hr/> 41.05m²					
Stan br. 4. Hodnik 5.77m ² Kupatilo 3.80m ² Spavaća soba 11.41m ² Spavaća soba 8.83m ² Dnevni boravak 23.00m ² Terasa 3.76m ² Kuhinja 5.03m ² <hr/> 61.60m²	Stan br. 5. Hodnik 2.51m ² Kupatilo 4.41m ² Spavaća soba 12.05m ² Dnevni boravak 19.77m ² Terasa 3.76m ² Kuhinja 3.58m ² <hr/> 46.08m²						
Индекс изграђености	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.....2,38.						
Индекс заузетости %	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.....40,00%.						
Паркирање	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.....21 ПМ.						
Намена објекта	Вишепородични стамбено-пословни објекат.						
Спратност објекта	По+П+4+Т/Пк.						
Број функционалних јединица/станава	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу. Приземље -1 пословни простор (локал); Типски спрат - 5 стамбених јединица; Таван /поткровље - 5 стамбених јединица; УКУПНО: 25 стамбених јединица.						

Габарит планираног објекта, бруто површина	<p>Габарит објекта према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p> <p>Укупна бруто површина подрума324.51m² Укупна бруто површина приземља.....328.53m² Укупна бруто површина типског спрата.....344.17m² x 4 Укупна бруто површина тавана/поткровља.....344.17m²</p> <hr/> <p>УКУПНА БРУТО површина објекта: 2.373,89m².</p>
Регулациона и грађевинска линија	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>
Висинске коте	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p> <p>Висина објекта (венац,слеме,повучени спрат и др.): атика: +20,65m венац:+15,90m</p> <p>Апсолутна висинска кота (венац,слеме,повучени спрат и др.)(+227,90) атика: 248,55m венац:+243,80m</p> <p>Спратна висина: приземље 4,02m подрум 3,20m типски спрат 2,90m поткровље 2.90m у највишем делу</p>
Кров	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>

Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз парцели и објекту	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Одводњавање	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Зелене површине	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу 10,50 %.
Инжењерско-геолошки услови	<u>У фази пројектовања објекта, уколико то захтева пројектант конструкције, израђује се елаборат геомеханичких испитивања тла (напред наведено је преузето из текстуалног дела урбанистичког пројекта под тачком 7. Инжењерско-геолошки услови) и у том случају исти је потребно приложити уз пројекат за грађевинску дозволу.</u>
Мере заштите	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са Правилником 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.
Енергетска ефикасност	ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије	/

Посебни услови	/
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Технички услови бр. 8063/1 од 05.11.2019.год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац, за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта у Лесковцу, на КП бр. 15231/1 КО Лесковац, у Ул. Поп Мићина, инвеститора "ГОЛД ЈАБУКА" ДОО из Владичиног Хана, ул. Николе Тесле бр. 16.</p>
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input checked="" type="checkbox"/> <p>-Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 15232/1 КО Лесковац) Лесковац, Поп Мићина бр.15, издати под бројем 80.0.0.0-D-10.02-325590-19 од 30.12.2019.год. у Лесковцу од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, у којима је између осталог наведено да ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.</p> <p>-У складу са напред наведеним у склопу ЦЕОП-а прибављени су услови за пројектовање и прикључење под бројем 80.0.0.0-D-10.02-87606-20 од 17.03.2020. године, издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац“, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац.</p> <p>У условима за пројектовање и прикључење наведено је да у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету.</p> <p><u>ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ОДС „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ ДОО БЕОГРАД, ОГРАНАК „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ“, ПРЕТХОДНИ ЈЕ УСЛОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И ИСТИ ЈЕ ПОТРЕБНО ДОСТАВИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.</u></p>

<p><u>3. 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. 73/2019);</u></p> <p>4. 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 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>5. 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. 73/2019).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.</p> <p>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ.</p>
--	--	--

<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење од марта 2020.год. (0. Главна свеска, бр. ИДР-А0-16/2020 и 1. Пројекат архитектуре, бр. ИДР-А-16/2020), урађено од стране студија за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ" Брестовац, ул. Трг слободе бр.11, локал у Лесковцу, ул. Светозара Марковића бр. 35-37, I спрат, локал 9.</p> <p>Главни пројектант: Марија Момчиловић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 А00056 19</p> <p>Одговорно лице пројектанта: Мирослав Стојановић.</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе две године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<p>Напомене</p>	<p>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.</p> <p>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. 73/2019).</p> <p>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („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 и 9/2020).</p> <p>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 и 9/2020), 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 и 9/2020).</p>

<p>Поука о правном леку</p>	<p>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.</p> <p>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 број 21-058.</p>		
<p>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>		
<p>Такса</p>	<p>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, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од:</p> <p>$(2.373,89\text{m}^2 \times 85,24\%) \times 100\text{дин./m}^2 + (2.373,89\text{m}^2 \times 14,76\%) \times 127\text{дин./m}^2$ = 246.849,42 дин.</p> <p>Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, 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-5617-LOCH-2/2020.</p>		
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top;"> <p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p> </td> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top; text-align: right;"> <p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p> </td> </tr> </table> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">*место за електронски потпис</p>		<p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>
<p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>		