

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву предузећа "ГНГ-Градња" д.о.о. Лесковац, ул. 28 март бб, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника - бироа за пројектовање, извођење радова у грађевинарству "Draft.Ing.M" Лесковац, из Лесковца, ул. Бабички одред бр. 31, ПР Миленко Миленковић, 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), Измена и допуна Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 33/2019) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословних објеката - јужни део блока 34, подцелина "16Ц1 и 16Ц2" на КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/5, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац (Потврда бр. 350-157/20-02 од 08.06.2020.год., издата од стране Одељења за урбанизам Града Лесковца), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+6,
на КП бр. 5844/1, 5844/5, 5844/7, 5844/8, 5844/9, 5845/1 и 5846 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-13641-LOC-1/2020; заводни бр. 353-197/20-02.		
Датум подношења захтева	10.06.2020.год.		
Датум издавања локацијских услова	09.07.2020.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	"ГНГ-Градња" д.о.о. Лесковац	
	Адреса	ул. 28 март бб, Лесковац	
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице		
	Име и презиме / назив лица	Биро за пројектовање, извођење радова у грађевинарству "Draft.Ing.M" Лесковац, из Лесковца, ПР Миленко Миленковић	
	Адреса	ул. Бабички одред бр. 31, Лесковац.	
	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	☒	Приложен.
2.Остала приложена документација	☒	<p>-Катастарско-топографски план, урађен од стране геодетског бироа Б.Г.Д. "Гео-Стошић" - Лесковац, приложен у .dwg и .пдф формату;</p> <p>-Потврда Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта - јужни део блока 34, подцелина "16Ц1 и 16Ц2" на КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/5, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац, издата од стране Одељења за урбанизам Града Лесковца, под бројем 350-157/20-02 од 08.06.2020.год.;</p> <p>-Услови бр. 80.0.0.0-D-10.02-10033-20 од 04.02.2020.год., за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845 КО Лесковац, ул. 28. Марта, Лесковац, издати од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац;</p> <p>-Технички услови бр. 05/2020 од 14.01.2020.год. за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословних вишепородичних објеката спратности По+П+6 (Објекат I и Објекат IV) и По+Су+П+6 (Објекат II и Објекат III), у Лесковцу, у Ул. 28. Марта, на КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845 КО Лесковац, издати од стране ЈКП "Водовод" Лесковац, Пана Ђукића 14;</p> <p>- Услови бр. 323 од 15.01.2020.год., за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословних вишепородичних објеката спратности По+П+6 (Објекат I и Објекат IV) и По+Су+П+6 (Објекат II и Објекат III), у ул. 28. март на КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845 КО Лесковац, издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, ул. Лесковачког одреда бр.4;</p>

	<p>-Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. А334-13435/4-2020 од 24.01.2020.год., број из ЛКРМ: 31, издати од стране "Телеком Србија" предузеће за телекомуникације а.д., Београд, Таковска 2, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А;</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење, бр. 83/2020 од 29.01.2020.год., издати од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, Трг револуције бр. 45, Лесковац;</p> <p>-Обавештење бр. 217-569/20 од 27.01.2020.год. издато од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу, ул. Мајора Тепића бр. 4;</p> <p>-Изјава-сагласност Младеновић Драгослава из Доње Јајине, сувласника КП бр. 5846 КО Лесковац, оверена од стране Јавног бележника Десанке Марјановић под бр. УОП-II: 884-2020 у Лесковцу дана 03.02.2020.год.;</p> <p>-Изјава-сагласност Младеновић Драгослава из Доње Јајине, сувласника КП бр. 5845/1 КО Лесковац, оверена од стране Јавног бележника Десанке Марјановић под бр. УОП-II: 885-2020 у Лесковцу дана 03.02.2020.год.;</p> <p>-Изјава-сагласност производно-прометног предузећа "Трикотекс" д.о.о. Лесковац, ул. Немањина бр.33, власника дела КП бр. 5845/1 КО Лесковац, потписана од стране директора - овлашћеног лица Јелене Младеновић-Илић;</p> <p>-Изјава-сагласност Драгана Ивковића из Лесковца, ул. Косте Стаменковића бр. 9/12, корисника КП бр. 5844/8 и 5844/9 КО Лесковац, оверена од стране Јавног бележника Јасмине Спасић под бр.УОП II:1280/2020 у Лесковцу дана 07.02.2020.год;</p> <p>-Изјава-сагласност Дивне Цветковић из Лесковца, ул. Његошева бр.35, корисника КП бр. 5844/8 и 5844/9 КО Лесковац, оверена од стране Јавног бележника Милоша Соколовића под бр. УОП- II: 611-2020 у Лесковцу дана 07.02.2020.год.</p>
--	--

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Лесковац		
Документација прибављена путем ЦЕОП-а, од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-8966/2020 од 16.06.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-2268/2020, од 15.06.2020.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности- Одељење за катастар водова Врање, у geoTIFF 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 16.06.2020.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
	5844/1	Лесковац	1.362,00m ²
	5844/5		404,00m ²
	5844/7		54,00m ²
	5844/8		180,00m ²
	5844/9		21,00m ²
	5845/1		1.854,00m ²
	5846		452,00m ²
Укупно:			4.327,00m²
(Површина планиране грађевинске парцеле "ПЗ" коју је потребно формирати према Урбанистичком пројекту и ИДР је 1.197,47m ²)			

НАПОМЕНА:

ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ СПРОВЕСТИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ КП БР. 5844/1, 5844/5, 5844/7, 5844/8, 5844/9, 5845/1 и 5846 КО ЛЕСКОВАЦ, СА ИЗДВАЈАЊЕМ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, ОДНОСНО ЈАВНИХ ПОВРШИНА.

(Чланом 10. став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) прописано је да ако је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавне намене или јавних површина, надлежни орган ће издати локацијске услове уз обавезу да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, спроведе препарцелација у складу са Законом).

Постојећи објекти на парцели

<p>Податак о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења планираног објекта</p>	<p>На парцелама које улазе у састав грађевинске парцеле (ПЗ) постоје изграђене физичке структуре. Катастарске парцеле, на чијим се деловима који улазе у обухват предметне грађевинске парцеле не налазе изграђене физичке структуре, водиће се као неизграђене у овом пројекту.</p> <p>На кп. бр. 5845/1 налазе се 5 објекта различите намене. На делу парцеле, који улази у обухват грађевинске парцеле, налазе се 2 објекта: објекат 3 и објекат 5, као и део објекта 1. Објекат 1 је пословна зграда, спратности П+1, са површином приземља од 520м² и БРГП-ом од 1040м².</p> <p>Планира се рушење дела објекта површине 138м² (основа приземља), односно укупне површине од 276м². Објекат 3 чија је намена пословање, спратности П и површине од 421м² у целости се уклања. Објекат 5, који је надстрешница и бруто површине од 45м², такође се у потпуности уклања.</p> <p>На кп. бр. 5846 налазе се 3 објекта различите намене. На делу парцеле, који улази у обухват грађевинске парцеле, налазе се 1 објекат: објекат 2 чија је намена пословање, спратности П и површине од 40м². Објекат се у потпуности уклања.</p> <p><u>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА НАВЕДЕНИХ ОБЈЕКТА.</u></p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>Стамбено-пословни објекат</p> <p><i>Стамбени део:</i></p> <p>Стамбене зграде са три или више станова</p> <p><u>В – 112222:</u> 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; додатни критеријум: преко 2000 м² или П+4+Пк(ПС).</p> <p>Учешће у укупној површини објекта:83,04%</p>

	<p><i>Пословни део:</i> Зграде за трговину на велико и мало <u>В – 123002</u>: 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 400 m² или П+1. Учешће у укупној површини објекта:16,96%.</p>
Правила уређења и грађења	
Плански основ	<ul style="list-style-type: none"> • Измена и допуна Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 33/2019) и • Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословних објеката - јужни део блока 34, подцелина "16Ц1 и 16Ц2" на КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/5, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац (Потврда бр. 350-157/20-02 од 08.06.2020.год., издата од стране Одељења за урбанизам Града Лесковца).
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа - потврђеног урбанистичког пројекта	<p>1. УВОД На захтев наручиоца „ГНГ-Градња“ ДОО Лесковац, ул. 28.марта бб Лесковац,Павловић Стојана, Орашац бб Лесковац, израђен је урбанистички пројекат за КП бр.5844/10, 5843 ,5844/4, 5842 и 5844/3 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/5, 5806, 5844/7, 5844/8,5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац, односно за за простор који се налази у централном делу грађевинског подручја ГУП-а, у оквиру јужног дела блока 34, подцелина „16с1 и 16с2“, у обухвату Плана генералне регулације 1. На наведеној локацији, односно грађевинским парцелама насталим препарцелацијом, планирана је изградња вишепородичних стамбено пословних објекта. Обрађивач пројекта је Миленко Миленковић ПР, пројектовање и извођење радова у грађевинарству „DRAFT.ING.M LESKOVAC“, на основу члана 60, 61. и 62. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/2020).</p> <p>1.1. Плански и законски основ Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представљају Измене и допуне плана генералне регулације 1 у Лесковцу – „ужи градски центар“, од 29. новембра 2019. године, у чијем је саставу и Елаборат измене и допуне плана генералне регулације 1– ужи градски центар у Лесковцу, („Сл. гласник града Лесковца“ 33/19). *Одлуком о доношењу измене и допуне плана генералне регулације 1 – ужи градски центар у Лесковцу ван снаге је стављен раније донети урбанистички план,односно План генералне регулације 1, „ужи градски центар“ у Лесковцу</p>

(„Службени гласник“ града Лесковца бр. 11/14).

Законски основ за израду Урбанистичког пројекта представља Закон о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/20), и члан 73. и 74.

Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС, бр. 73/2019), као и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/2015).

2. ОБУХВАТ, ГРАНИЦА И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметне катастарске парцеле су у обухвату Плана генералне регулације 1 у Лесковцу – „ужи градски центар“ јужни део блока 34, подцелина „16ц1 и 16 ц2“.

Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта су: КП бр. 5844/10, 5843, 5844/4, 5842 и 5844/3 и делови КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/5, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845/1 КО Лесковац.

Укупне површине катастарских парцела 10269 м².

Укупне површина обухвата Урбанистичког пројекта је 4561,58 м² (45,6158а). Након одвајања површине предвиђене за јавну намену, проширење регулације Улице 28.Марта и формиранја регулације нове саобраћајнице, формираће се четири грађевинске парцеле: П1 површине 1122,53 м², П2 површине 1779,80 м², П3 површине 1197,47 м² и П4 површине 461,78 м².

Границу обухвата Урбанистичког пројекта представљају:

- регулациона линија Ул. 28.Март (кп. бр. 14294/1 КО Лесковац) са западне стране (југозападне стране);
- регулациона линија Ул. Марка Краљевића (део кп. бр. 5806 КО Лесковац) са источне стране;
- међна линија са суседним парцелама бр. 5838, 5844/6, 5839 и 5841 КО Лесковац са северне стране;
- регулациона линија новоформиране саобраћајнице-колског прилаза (део међне линије између кп. бр. 5806 и кп. бр. 5845/1 КО Лесковац) са јужне стране (југоисточне стране);
- и планирана међна линија између парцелацијом планираних парцела настале од дела кп.бр. 5845/1 и 5846 и преосталог дела кп.бр. 5845/1 и 5846 КО Лесковац који нису у обухвату будуће грађевинске парцеле.

Границе планираних грађевинских парцела:

Грађевинска парцела 1 (П1) формира се од делова катастарских парцела кп.бр.

5844/1 и 5844/6 КО Лесковац са следећим планираним границама:

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

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

Грађевинска парцела 2 (П2) формира се од катастарских парцела кп.бр. 5844/2 и 5844/10 КО Лесковац и делова катастарских парцела кп.бр. 5844/5,

	<p>5844/3, 5844/4, 5843, 5842 и 5806 КО Лесковац са следећим планираним границама:</p> <ul style="list-style-type: none"> - са западне стране линија са парцелом кп.бр. 5844/1 КО Лесковац; - са северне стране међна линија са парцелама кп.бр. 5837 и 5839 КО Лесковац; - са источне стране регулациона линија улице Краљевића Марка; - са јужне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице. <p>Укупна површина планиране грађевинске парцеле 2 (П2) (коју чине катастарске парцеле кп.бр. 5844/2 и 5844/10 КО Лесковац и делови катастарских парцела кп.бр. 5844/5, 5844/3, 5844/4, 5843, 5842 и 5806 КО) износи 1779,80 м²;</p> <p>Грађевинска парцела 3 (П3) формира се од делова катастарских парцела кп.бр. 5845/1, 5846, 5844/1, 5844/9, 5844/7, 5844/5 и 5844/8 КО Лесковац са следећим планираним границама:</p> <ul style="list-style-type: none"> - са западне стране регулациона линија улице 28.Март; - са северне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице; - са источне стране међна линија са деловима парцелама кп.бр. 5845/1, 5846 КО Лесковац; - са јужне стране регулациона линија улице 28.Март. <p>Укупна површина планиране грађевинске парцеле 3 (П3) (коју чини део кп.бр.5845/1, 5846, 5845/1, 5844/9, 5844/7, 5844/5 и 5844/8 КО Лесковац) износи 1197,47 м².</p> <p>Грађевинска парцела 4 (П4) формира се од делова катастарских парцела кп.бр.5844/1, 5844/5, 5844/3, 5844/4, 5844/4, 5845/1, 5843, 5842 и 5806 КО Лесковац са следећим планираним границама:</p> <ul style="list-style-type: none"> - са западне стране регулациона линија улице 28.Март; - са северне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице; - са источне стране међна линија са делом парцелама кп.бр. 5806 КО Лесковац,регулациона линија улице Краљевића Марка; - са јужне стране регулациона линија новоформиране саобраћајнице; <p>Укупна површина планиране грађевинске парцеле 4 (П4) (коју чини део кп.бр.5844/1, 5844/5, 5844/3, 5844/4, 5844/4, 5845/1, 5843, 5842 и 5806 КО Лесковац) износи 461,78 м².</p> <p>Напомена: Укупна површина новоформираних парцела биће коришћена приликом срачунавања индекса заузетости, индекса изграђености, као и удела зелених површина, пешачких стаза, саобраћајница у односу на укупну површину парцеле (исказано у процентима). Новоформиране парцеле представљају грађевинске парцеле која се урбанистички уређују овим пројектом.</p> <p>Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада планираних грађевинских парцела и стварања услова за развој и организацију предметног подручја и стварање нових урбаних вредности.</p> <p>Конкретизација предмета урбанистичког пројекта.</p> <p>У складу са циљем урбанистичког пројекта, условима датим Планом генералне регулације 1 у Лесковцу планирана је изградња комплекса стамбено-пословних објекта спратности По+П+6 и Су+По+ВП+6 односно урбана обнова дела блока где је било заступљено неусловно породично становање и други неадекватни садржаји.</p> <p>Позиција објекта 1 (фаза 1 изградње) спратности По+П+6 је у западном делу</p>
--	--

комплекса на новоформираној грађевинској парцели П1. Правац пружања објекта је паралелно са ул. 28. Марта.

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

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

Скраћени приказ и оцена постојећег стања

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

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

3. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ-1 У ЈУЖНОМ ДЕЛУ БЛОКА 34, ПОДЦЕЛИНА „16ц1 и 16ц2“

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

Карактеристичне подцелине:

16с - вишепородично становање са пословањем

16е - пословање

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

Подцелина 16ц1 и 16ц2–ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

Подцелине 16ц1 и 16ц2 – вишепородично становање са пословањем. Простор који заузимају ове подцелине налази се у делу целине јужно од новопланиране улице, а ограничен је Ул. 28. марта са западне стране, улицом Марка Краљевића са источне стране и јавном површином са јужне стране. Планирани стамбени прилаз дели простор на напред наведене подцелине. Површина подцелине 16с1 је око 4800.00 m², а подцелина 16с2 око 3500.00 m². Објекти који се налазе у овим подцелинама постојеће намене су породично становање или пословање, у подцелини 16с2 производни објекат. У великом проценту објекти су слабог бонитета у виду надстрешница и објеката монтажног типа, спратности П (једна надземна етажа), и пар објеката П+Пк (приземље и поткровље). Објекти се задржавају до привођења простора намени и дозвољена је њихова санација и текуће одржавање. За овај простор прописана је израда урбанистичких пројеката.

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

Општа правила грађења - преузето из *Измене и допуне плана генералне регулације 1 – ужи градски центар у Лесковцу*

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Правила парцелације

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.

За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулациона линија

То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија

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

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно

		унутар грађевинске линије.
	ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
	Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	<p>-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;</p> <p>-забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.;</p> <p>-на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.</p>
	Положај објекта на парцели	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и постојећих објеката на парцели.</p> <p>-Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.</p>
	Висина објекта	<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 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> <p>1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</p>
	<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> <p>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника</p>
	<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	<p>На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл). који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене</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 објекта</p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. <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, 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 етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени</p>

		<p>на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, 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 осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.</p> <p>Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс.</p> <p>За све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње (по хоризонтали и вертикали) морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</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>

Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се 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. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

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

Општи услови за вишепородично становање - ПРЕТЕЖНА НАМЕНА вишепородично становање	
Минимална површина парцела за вишепородично становање	за постојеће изграђене вишепородичне објекте задржава се парцела под објектом -грађевинска парцела за нову изградњу објекта вишепородичног становања је..... 600,0m ²
Минимална ширина фронта парцеле	-за слободностојеће стамбене објекте16,00m -за објекте у прекинутом низу12,00m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- У складу са графичким прилогом; - Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 m; - Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00 m; уколико се објекат на суседној парцели налази на међи растојање од међе је 5.00 m.
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	60%
Спратност и висина објекта	-пет до седам надземних етажа (По+П+4 до По+П+6) у зависности од величине парцеле Максимална кота венца за спратност По+П+4 – 16.5 m; максимална кота слемена 18,00 m Максимална кота венца за спратност По+П+5 – 19,5 m; максимална кота слемена 21,00 m Максимална кота венца за спратност По+П+6 – 22,5 m максимална кота слемена 24,00 m
Однос површине парцеле и спратност објекта	За грађевинске парцеле површине од 600,0m ² – спратност По+П+4 За грађевинске парцеле површине од 1000.0m ² и више – спратност По+П+6
Ограде	- По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују. - У случају директног контакта са парцелама намене породично становање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање.

Правила уређења карактеристичних целина

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

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

Намена: пословање, вишепородично становање са пословањем.

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

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

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

УП 27 урбанистички пројекат за подцелину – 16 с1 Блок 34

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

Претежна намена: - вишепородично становање и пословање.

Компатибилне намене: према табели основних и компатибилних намена.

Катастарске парцеле и делови који су у обухвату простора за Урбанистичког пројекта/пројектима: КП бр. 5838, 5844/6, 5844/10, 5884/2,

5844/3, 5837, 5839, 5843,5840, 5844/1, 5842 КО Лесковац.

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

УП 28 - Урбанистички пројекат за подцелину – 16 с2

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

Претежна намена: - вишепородично становање и пословање.

Компатибилне намене: према табели основних и компатибилних намена.

Катастарске парцеле и делови који су у обухвату простора за Урбанистичког пројекта/пројектима: КП бр. 5844/8, 5844/7, 5844/5, 5845, 5846, 5848, 5849/1, 5849/2,5847, КО Лесковац.

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

Подцелине 16с1 и 16с2 – вишепородично становање са пословањем. Простор који заузимају ове подцелине налази се у делу целине јужно од новопланиране улице, а ограничен је Ул. 28. марта са западне стране, улицом Марка Краљевића са источне стране и јавном површином са јужне стране. Планирани стамбени прилаз дели простор на напред наведене подцелине. Површина подцелине 16с1 је око 4800.00 m², а подцелине16с2 око 3500.00 m². Објекти који се налазе у овим подцелинама постојеће намене су породично становање или пословање, у подцелини 16с2 производни објекат. У великом проценту објекти су слабог бонитета у виду надстрешница и објеката монтажног типа, спратности П (једна надземна етажа), и пар објеката П+Пк (приземље и поткровље). Објекти се задржавају до привођења простора намени и дозвољена је њихова санација и текуће одржавање. За овај простор прописана је израда урбанистичких пројеката. Не планирају се јавне блоковске површине. Нове грађевинске парцеле објеката формирају се на начин да се објекат постави на предложену регулацију према улици 28.Март.

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

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

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

- најмања површина парцеле 600 m² ;

- грађевинска парцела мора имати правилан облик, квадрата или правоугаоника са приближним односом страница 1:1, 1:2, 1:3; може имати облик трапеза, али да задовољи све остале параметре.

- препоручује се израда Урбанистичког пројекта за цео обухват подцелине;

уколико се Урбанистички пројекат израђује за део подцелине, обавезно се приказује ситуационо решење за целу подцелину, односно шира ситуација. Однос формиране грађевинске парцеле у односу на остали део целине/подцелине мора бити такав да се не могу оставити катастарске парцеле које немају услов да самостално или са остатком катастарских парцела формирају грађевинску парцелу.

Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле

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

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- Индекс заузетости: максимално 60%;

Приступ на парцелу и паркирање

- Приступ на парцеле обезбедити са јавне површине, планиране стамбене улице унутар блока јужно од поцелине, са улице планиране северно од подцелине и са улице Краљевића Марка. Директан приступ из улице 28. Марта (државни пут IIA реда) није дозвољен.
- Стамбени прилаз треба бити минимално 5,0m ширине са "Т" окретницом. Грађевинска линија у подцелини 16с1 треба да буде удаљена 3,0m од регулационе а у целини 16 с2 остаје на удаљености од 5,0m од регулационе линије.
- Омогућити прикључак на потребне инфраструктурне системе из улице 28. марта уз услове јавног предузећа ЈП Путеви Србије."
- Паркирање обезбедити према прописима у складу са конкретном наменом, према табели 18 . – Нормативи за паркирање по наменама (објектима).

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

- Највећа дозвољена спратност је По+П+6 (подрум, приземље и шест спратова/седам надземних етажа);
- Спратност објекта условљена је величином парцеле:
парцеле од 600 m² – спратност По+П+4
парцеле од 600 - 1000 m² – спратност По+П+5
парцеле од 1000 m² и веће – спратност По+П+6
- Максимална кота венца за спратност По+П+4 – 16.5 m; максимална кота слемена 18,00 m
- Максимална кота венца за спратност По+П+5 – 19,5 m; максимална кота слемена 21,00 m
- Максимална кота венца за спратност По+П+6 – 22,5 m максимална кота слемена 24,00 m.**

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

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

Унутрашње двориште уређује се као заједнички простор за коришћење станара објекта, у циљу обезбеђења допунских садржаја становања (приступне саобраћајнице, паркинг простори, зелене површине, површине за одмор и дружење, и др).

Комбинацијом слободних површина са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење, рампе и сл.), постићи ће пријатан амбијент и могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

4. УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКА РЕШЕЊА ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА **Образложење урбанистичко-архитектонског решења**

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

4.1. Намена простора

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

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

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

4.2.Регулација и нивелација

Простор обухвата урбанистичког пројекта састоји се из катастарске парцеле КП бр 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/5, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9 , 5846 и 5845/1 КО Лескова. Укупна површина катастарских парцела је 10269,00м2. Укупна површина новоформираних грађевинских парцела је 4561,58 м2 .

Паланирано је формирање четири грађевинских парцела следећих површина: грађевинске парцеле 1 (П1) површине 1122,53 м2, грађевинска парцела 2 (П2) површине 1779,80 м2, грађевинска парцела 3 (П3) површине 1197,47 м2 и грађевинска парцела 4 (П4) површине 461,78 м2.

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

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

Планирана регулација према новоформираним грађевинским парцелама:

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

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

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

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

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

	<p>22/2015).</p> <p>Планирани објекат 1 се позиционира на грађевинској парцели П1 са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела и постојећих објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом ул. 28.Марта са западне стране; - Мин. 2,50 м са источне стране међне линије са парцелама кп.бр. 5837, 5844/5 КО Лесковац; - 3,75 м у односу на новоформирану саобраћајницу-стамбени прилаз, са јужне стране; - 5,00 м у односу на северне стране међне линије са парцелом кп.бр. 5838 КО Лесковац. <p>Планирани објекат 2 се позиционира на грађевинској парцели П2 са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Мин. 21,70 м грађевинска линија са западне стране, међна линија са парцелом кп.бр. 5844/1 КО Лесковац (објекат се наслања на објекат бр3); - Мин. 9,55 м са северне стране међна линија са парцелама кп.бр. 5837 и 5839 КО Лесковац - 5,00 м са источне стране регулациона линија улице Краљевића Марка - Мин. 3,00 м и са јужне стране регулационе линије новоформиране саобраћајнице. <p>Планирани објекат 3 се позиционира на грађевинској парцели П2 са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Мин. 0,90 м грађевинска линија са западне стране, међна линија са парцелом кп.бр. 5844/1 КО Лесковац; - Мин. 9,55 м са северне стране међна линија са парцелама кп.бр. 5837 и 5839 КО Лесковац - Мин. 39,00 м са источне стране, регулациона линија улице Краљевића Марка (објекат се наслања на објекат бр2); - Мин. 3,00 м и са јужне стране регулационе линије новоформиране саобраћајнице. <p>Планирани објекат 4 се позиционира на грађевинској парцели П3 са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом ул. 28. марта са западне стране; - 5,00м од регулационе линије са северне стране; - Мин. 1,00 м са источне стране, са источне стране од новоформиране међне линије са деловима парцелама кп.бр. 5845/1 КО Лесковац; - Мин. 1,00 м и са јужне стране од новоформиране међне линије са деловима парцелама кп.бр. 5846 КО Лесковац. <p>Вертикална регулација, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисана је у складу са правилима датим у Изменама и допунама ПГР-а 1. Спратност планираних објекта који по грађевинским парцелама:</p> <ul style="list-style-type: none"> -на грађевинској парцели П1 објекат 1. је спратности По+П+6; - на грађевинској парцели П2 објекат 2. и објекат 3. су спратности По+Су+ВП+6 и - на грађевинској парцели П3 објекат 4. је спратности По+П+6. <p>Позиција планираних објекта на новоформираним грађевинским парцелама у складу је са планираним ситуационим решењем које је саставни део овог УП-а и идејног решења.</p>
--	---

Нивелација - терен је раван, без изразитих нагиба. Нивелационо решење условљено је новопројектованим котама планираних јавних и интерних саобраћајница, висинским котама терена на предметном простору, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступање од предложеног нивелационог плана је могуће након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих планираних објеката на предметном комплексу. Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

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

Озелењавање - У оквиру предметних (новоформираних) грађевинских парцела предвиђа се и зеленило. У унутрашњости парцеле планирана је зона за дружење станара:

простор са клупицама пропраћен другим мобилијаром, ниским и средњим зеленилом.

Додатно озелењавање парцеле планирано је применом растер плоча "transkor" у оквиру паркинг простора у партеру. На паркиралиштима у партеру и оријентисаним ка новоформираној улици и ул. Марка Краљевића предвиђена је садња средњег лишћарског дрвећа тако да се на свака 4 паркинг места посади једно стабло.

4.3. Приступ локацији

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

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

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

У првој фази изградње на парцели П1 формира се улазна рампа ширине 3,5м.

Са реализацијом фазе 2 и 3 / Објекти 2 и 3, врши се проширење овог прилаза на 5,5м.

4.4. Начин паркирања

Паркирање је решено комбинацијом затвореног и отвореног паркирања. Затворено паркирање се планира у оквиру планираних објекта вишепородичног становања. Паркирање постоји у подземним паркинг гаражама свих објеката и у сутерену планираних објеката бр.2 и бр.3. Затворено паркирање се планира у оквиру предметног објекта вишепородичног становања. У делу подземних гаража на објектима бр.1 и бр.2 користе се паркинг системи у циљу обезбеђивања одговарајућег броја паркинг места.

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

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

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

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

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

Укупна површина стамбеног дела: 3181.34 м²

Потребан број паркинг места: 3181.34 м² / 70 ≈ 45 ПМ

Укупна површина пословног дела: 634.32 м²

Потребан број паркинг места: 634.32 м² / 100 ≈ 6 ПМ

Укупно потребно: 51 ПМ

Парцела П2. - Објекат бр.2. – Вишепородични објекат
 Укупна површина стамбеног дела: 2972.93 м²
 Портебан број паркинг места: 2972.93 м² / 70 ≈ 42 ПМ
 Укупно потребно: 42 ПМ

Парцела П2. - Објекат бр.3. – Вишепородични објекат са пословањем
 Укупна површина стамбеног дела: 1756.76 м²
 Портебан број паркинг места: 1756.76 м² / 70 ≈ 25 ПМ
 Укупна површина пословног дела: 270.58 м²
 Портебан број паркинг места: 270.58 м² / 100 ≈ 3 ПМ
 Укупно потребно: 28 ПМ

Укупно потребно на парцели П2: 70 ПМ
 Укупно обезбеђено на парцели П2: 87 ПМ

Парцела П3. - Објекат бр.4. – Вишепородични објекат са пословањем
 Укупна површина стамбеног дела: 3424.32 м²
 Портебан број паркинг места: 1756.76 м² / 70 ≈ 49 ПМ
 Укупна површина пословног дела: 703.84 м²
 Портебан број паркинг места: 703.84 м² / 100 ≈ 7 ПМ
 Укупно потребно: 56 ПМ
 Укупно обезбеђено: 58 ПМ

ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПРЕДМЕТНИ КОМПЛЕКС: 177ПМ
ОБЕЗБЕЂЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПРЕДМЕТНИ КОМПЛЕКС: 196ПМ

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

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

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

Приказ површина

Бр. КП	Укупна површина парцеле (м ²)	Површина дела парцеле које нису обухваћене ГП (м ²)	Површина дела парцеле које су обухваћене УП (м ²)
грађевинска парцела 1 (П1)			
5844/1	1362	/	/
5844/6	76	/	/
Укупно	1438	315,47	1122,53
грађевинска парцела 2 (П2)			

5842	802	/	/
5843	595	/	/
5844/2	103	/	/
5844/3	137	/	/
5844/4	82	/	/
5844/5	404	/	/
5844/10	94	/	/
5806	4664	/	/
Укупно	6881	5101,20	1779,80
грађевинска парцела 3 (П3)			
5844/1	1362	/	/
5844/5	404	/	/
5844/7	54	/	/
5844/8	180	/	/
5844/9	21	/	/
5845/1	1337	/	/
5846	452	/	/
Укупно	3810	2612,53	1197,47
грађевинска парцела 4 (П4)			
5842	802	/	/
5843	595	/	/
5844/1	1362	/	/
5844/3	137	/	/
5844/4	82	/	/
5844/5	404	/	/
5806	4664	/	/
5845/1	1337	/	/
Укупно	9383	8921,22	461,78

Површина планираних грађевинских парцела

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

Површине планираних стамбено пословних објеката

ПАРЦЕЛА 1 - ОБЈЕКАТ БРОЈ 1

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	
укупна БРГП надземно:	5785,75 м ²
Површина земљишта под објектом/заузетост	Приземље: 611,42 м ²
Хоризонтална пројекција објекта	Типска етажа: 672,31 м ²

БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА		
Бруто површина подрума		882,53 м ²
Бруто површина приземља		611,42 м ²
Бруто површина галерије		611,42 м ²
Бруто површина типског спрата (1-5)		5 x 672,31 м ²
Бруто површина шестог спрата		672,31 м ²
Бруто површина терасе		529,05 м ²
укупна БРГП објекта са сутереном/ подрумом:		6668,28 м²
НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА		
Нето површина подрума		828,88 м ²
Нето површина приземља		537,67 м ²
Нето површина галерије		179,07 м ²
Нето површина типског спрата (4-5)		5 x 578,88 м ²
Нето површина шестог спрата		579,16 м ²
Нето површина терасе		438,22 м ²
Укупна нето п. са подрумом		5457,40 м²
ПАРЦЕЛА 2 - ОБЈЕКАТ БРОЈ 2		
УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА		
укупна БРГП надземно:		4397,52 м²
Површина земљишта под објектом/заузетост		Приземље: 550,41 м²
Хоризонтална пројекција објекта		Типска етажа: 583,96 м²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА		
Бруто површина подрума		653,12 м ²
Бруто површина сутерена		521,62 м ²
Бруто површина приземља		550,41 м ²
Бруто површина типског спрата (1-5)		5 x 583,96 м ²
Бруто површина шестог спрата		583,96 м ²
Бруто површина терасе/остава		343,35 м ²
укупна БРГП објекта са сутереном/ подрумом:		5572,26 м²

НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Нето површина подрума	614,19 м ²
Бруто површина сутерена	521,62 м ²
Нето површина приземља	477,04 м ²
Нето површина типског спрата	5 x 505,14 м ²
Нето површина шестог спрата	505,13 м ²
Нето површина терасе/остава	295,92 м ²
Укупна нето п. са подрумом и сутереном	4880,12 м²
ПАРЦЕЛА 2 - ОБЈЕКАТ БРОЈ 3	
УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	
укупна БРГП надземно:	2651.23 м²
Површина земљишта под објектом/заузетост	Приземље: 330.53 м²
Хоризонтална пројекција објекта	Типска етажа: 352.18 м²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина подрума	302.45 м ²
Бруто површина сутерена	275.85 м ²
Бруто површина приземља	330.53 м ²
Бруто површина типског спрата (1-5)	5 x 351.98 м ²
Бруто површина шестог спрата	351.98 м ²
Бруто површина терасе/остава	208.82 м ²
укупна БРГП објекта са сутереном/ подрумом:	3229.53 м²
НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Нето површина подрума	282.36 м ²
Нето површина сутерена	249,48 м ²
Нето површина приземља	249.48 м ²
Нето површина типског спрата (1 -5)	5 x 306.25 м ²
Нето површина шестог спрата	308.95 м ²
Нето површина терасе/остава	178.4 2 м ²
Укупна нето п. са подрумом и сутереном	2829.41 м²

ПАРЦЕЛА 3 - ОБЈЕКАТ БРОЈ 4

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

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

Хоризонтална пројекција објекта	Типска етажа: 703,84 м ²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина подрума	834,06 м ²
Бруто површина приземља	673,40 м ²
Бруто површина галерије	673,40 м ²
Бруто површина типског спрата (1-5)	5 x 707,00 м ²
Бруто површина шестог спрата	707,00 м ²
Бруто површина терасе	467,88 м ²
укупна БРГП објекта са сутереном/ подрумом:	6890,74 м ²
НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Нето површина подрума	784,74 м ²
Нето површина приземља	601,92 м ²
Нето површина типског спрата (1-3)	3 x 614,01 м ²
Нето површина типског спрата (4-5)	2 x 614,80 м ²
Нето површина шестог спрата	609,79 м ²
Нето површина терасе	399,91 м ²
Укупна нето п. са подрумом	5656,70 м ²

Корисне површине планираних стамбено пословних објеката

КОРИСНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА				
СВИ ОБЈЕКТИ Планирано стање	Спратност	Број јединица	Нето површина (м ²)	Корисна површина (м ²)
Објекат бр.1.	По+П+6			
Стамбени простор		53	3279,73	3181,338
Пословни простор		4	653,94	634,3218

Објекат бр.2.	Су+П+ВП+6			
Стамбени простор		54	3064,88	2972,934
Објекат бр.3.	Су+П+ВП+6			
Стамбени простор		29	1811,09	1756,757
Пословни простор		1	278,95	270,5815
Објекат бр.4.	По+П+6			
Стамбени простор		55	3530,23	3424,32
Пословни простор		5	725,61	703,84

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

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

„Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима”, члан 2., тач.13, ЗАКОНАО ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ(“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон и 9/2020).

Грађевинска парцела 1 (П1)

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

Грађевинска парцела 2 (П2)

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

Грађевинска парцела 3 (П1)

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

Грађевинска парцела 4 (П4)

*Јавна површина ноивопланирана саобраћајница-стамбени прилаз

6.1. ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА**Урбанистички параметри:**

Полазни планирани параметри:

Грађевинска парцела 1. Објекат 1. - Стамбено пословни објекат

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

парцеле - износи 1122,53 м² Спратност новопланираног објекта: По+П+6

Укупна површина под објектом - Пбрutto приземља =611.42 м²

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

Укупна БРГП (надземно) је 5785.75 м²

Укупна БРГП (са подрумом) је 6668.28 м²

Индекс заузетости парцеле = 59.89 %

Индекс изграђености парцеле: 5,15

Укупан број паркинг места је 51.

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

Грађевинска парцела 2. - Стамбени објекат

Површина 5844/2, 5844/10, 5842, 5843, 5844/3, 5844/4, 5844/5 и 5806 КО Лесковац износи 6881м²

Површина грађевинске парцеле - износи 1779.80 м² Спратност

новопланираних објекта: Су+По+ВП+6 Индекс заузетости парцеле = 52,59 %

Индекс изграђености парцеле: 3,96 Укупан број паркинг места је 87.

Објекат 2.

Укупна површина под објектом - Пбрutto приземља =550.41 м²

Укупна површина пројекције горњих етажа Пбрutto =583.96 м² (узета етажа са највећом бруто површином)

Укупна БРГП (надземно) је 4397.52м²

Укупна БРГП (са подрумом) је 5572.26 м²

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

Објекат 3. - Стамбено пословни објекат

Укупна површина под објектом - Пбрutto приземља =330.53 м²

Укупна површина пројекције горњих етажа Пбрutto =352.18 м² (узета етажа са највећом бруто површином)

Укупна БРГП (надземно) је 2297.57м² Укупна БРГП (са подрумом) је 2829.41 м²

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

Грађевинска парцела 3. Објекат 4. - Стамбено пословни објекат

Површина, КП бр. 5844/1, 5844/5, 5844/7, 5844/8, 5844/9, 5845/1 и 5846 КО Лесковац износи 3810м²

Површина грађевинске парцеле - износи 1197,47 м².

Спратност новопланираног објекта: По+П+6

Укупна површина под објектом - Пбрutto приземља =673.40 м²

Укупна површина пројекције горњих етажа Пбрutto =707.00 м² (узета етажа са највећом бруто површином)

Укупна БРГП (надземно) је 6056.68 м².

Укупна БРГП (са подрумом) је 6890.74 м²

Индекс заузетости парцеле = 59.04 %

Индекс изграђености парцеле: 5,08 Укупан број паркинг места је 58.

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

Обликовање објекта

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

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

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

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

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

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

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

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

Програмске и функционалне карактеристике.

Грађевинска парцела 1. Објекат 1.

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

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

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

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

Грађевинска парцела 2. Објекат 2. и 3.

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

У сутеренској етажи објекта планирано је затворено паркирање у три мале

гараже, укупног капацитета 27ПМ, и трафостаница. Гараже су укупног капацитета 10ПМ и 17ПМ.

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

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

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

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

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

Грађевинска парцела 3. Објекат 4.

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

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

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

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

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

Образложење партерног решења

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

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

Укупна површина паркинг простора под растер плочама је 263,33 м² (према спецификацији произвођача овако уређена површина даје 30% зеленила) што даје додатну зелену површину од 70,30 м.

Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре

Саобраћај

Пешачки прилази су планирани из улице 28. март и новоформиране улице - стамбеног прилаза. Објекти 1 и 4 имају директан приступ улици 28. март. Новоформирана саобраћајница - стамбени прилаз., посредно преко интерних пешачких стаза, омогућава комуникацију са улицом 28. март и улицом Краљевића Марка. Објектима 2 и 3 преко новоформиране улице - стамбеног прилаза омогућен је улаз у подземне гараже.

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

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

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

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

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

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

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

6.2 ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА, УСЛОВИМА ФУНДИРАЊА И ИЗБОРУ КОНСТРУКТИВНОГ СИСТЕМА

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

Као међуспратна конструкција планира се монолитна АБ плоча.

Фундирање објекта се врши на аб контра плочи, димензија према статичком

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

6.3 ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

Унутрашња обрада

Зидови

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

Подови

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

Плафони

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

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

Спољашња обрада

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

Фасадни зидови пословног простора у приземљу раде се у систему Алу-бонд

или сл. Антик црне боје.

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

Изолација

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

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

Столарија

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

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

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

7.1 Водовод

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

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

Планирани објекти, који чине самосталне техничке и функционалне целине, се прикључује на водоводну мрежу једним прикључком према хидрауличком прорачуну. На 1.5м од регулационе линије предвиђена је изградња водомерног шахта

за смештај посебног главног комбинованог водомера за мерење санитарне, унутрашње и спољашње противпожарне воде. Предвиђена је потреба за водом:

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

За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се

инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи- ЈКП Водоводу Лесковац. Уколико се на основу хидрауличног прорачуна докаже да притисак у уличној мрежи не задовољава најкритичније тачеће место, обавезно предвидети систем за повишење притиска као део унутрашњих инсталација објекта.

Правила грађења

Минимална дубина укопавања цевовода је 1м ради заштите од мраза. Притисак у мрежи мора бити у границама минималних и максималних прописаних притисака.

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

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

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

7.2 Канализација

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

Санитарне отпадне вода специфициране по објектима:

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

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

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

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

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

Правила грађења

Димензије планиране канализације за одвођење отпадних и атмосферских вода одредити на основу хидрауличног прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од $\varnothing 250\text{mm}$, усвојити пречник цеви $\varnothing 250\text{mm}$ који је минимални.

Канализациона мрежа у насељу води се у осовини саобраћајница.

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

За исправно функционисање канализације предвидети довољан број ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима. Падове усвојити тако да новопројектована канализација буде прикључена на постојећу канализацију.

Одстојање канализације од објеката при гравитационом одводу је минимум 3,00м.

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

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

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

7.2 Електроенергетска мрежа

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

Технички опис прикључка

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

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

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

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

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

Потребно је изградити следеће ЕЕО:

• ТС 10/0.4 kV ' ТС "Краљевић Марка 2", типа МБТС-Д, 2 x 630 kVA која треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Б;
2. развод средњег напона са 5 ћелије, и то две трафо и три водне (2Т+3В);
3. два енергетска трансформатора 10/0.42 kV, снаге 630 kVA;
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и потребним бројем НН извода;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

• Прикључење нове ТС 10/0.4kV " Србијанка" на 10 kV мрежу извести пресецањем 10kV постојећег кабловског вода из ТС „Железничка станица" и настављањем, одговарајућом кабловском спојницом, до будуће ТС „Краљевића Марка". Такође, од ТС 10/0,4 kV „Краљевића Марка" до ТС 10/0,4 kV „Железничка станица" положити 10 kV кабловски вод ХНЕ-419-А 3x(1x 3x150мм2).

• На овај начин формирају се две деонице и то:

- ТС 10/0,4 kV „Србијанка " - ТС 10/0.4 kV " Краљевића Марка",
- ТС 10/0.4 kV „ Краљевића Марка " - ТС 10/0.4 kV " Железничка станица"

• Напајање објекта извести са 2 подземна кабла типа РРОО-А; 4x150 мм2 за сваки објекат посебно Поменуће каблове треба положити од НН разводног ормана будуће ТС 10/0.4 kV „Краљевића Марка" до ДКПК на фасади планираних објеката и даље до МРО.

• Са десне стране одговарајућих ДКПК поставити и повезати по систему "улаз- излаз" КПК за противпожарни прикључак, преко којих ће се напајати лифт и паник светло у складу са важећим прописима.

• МРО треба да садржи опрему у складу са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима.

• Такође , потребни је поставити МРО за противпожарни прикључак и МРО за заједничку потрошњу - гаража, котларница, осветљење степеништа и др.

• Место прикључења захтеваних функционалних јединица излази из бројила.

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

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

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

Правила грађења**Услови за подземну електромеру**

- Дубина рова за полагање електрокаблова је минимално 0,80м;
- Ел.мрежу полагати на минималном растојању од 0,30м од темеља објеката; по могућности мрежу полагати у простору зелених површина;

- Укрштање ел.кабловског вода са саобраћајницом, ван насеља, врши се полагањем кабловског вода у бетонски ров или бетонску односно пластичну цев увучену у хоризонтално избушен отвор у циљу лакшег одржавања вода.
- Дубина између горње ивице кабловске канализације и површине пута је минимално 0,80м;
- Међусобни размак електроенергетских каблова у истом рову одредити на основу струјног оптерећења, а минимално растојање је 0,07м код паралелног вођења и минимално 0,20м код укрштања. Обезбедити кабловске водове од међусобног контакта како код паралелног вођења тако и код укрштања;
- Код паралелног вођења електро и телекомуникационих каблова минимално растојање је 0,50м за каблове напона 1kV, 10kV и 20kV, а 1,00м за каблове напона 35kV.
- Растојање приликом укрштања са телекомуникационим кабловима не сме бити мање од 0,50м; укрштање са телекомуникационим каблом у насељу је под минималним углом од 30° по могућству што ближе 90°, а ван насеља минимални угао од 45°. По правилу електроенергетски кабл се полаже испод телекомуникационог кабла.
- Није дозвољено паралелно полагање електроенергетског кабла испод или изнад водовоних и канализационих цеви.
- Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви је минимално 0,50м за каблове 10kV, односно 0,40м за остале каблове.
- Вертикални размак ел.енергетског кабла код укрштања са водоводном или канализационом цеви може да буде испод или изнад цеви на минималној удаљености од 0,40м за каблове 35kV или минимално 0,30м за остале каблове.
- У ситуацијама када није могуће постићи прописане минималне удаљености, односно размаке, ел.кабл се провлачи кроз заштитну цев.
- Није дозвољено паралелно полагање ел.каблова ни изнад ни испод гасоводних цеви.
- Размак између ел.каблова и гасовода при укрштању и паралелном вођењу у насељеним местима је минимално 0,60м, а изван насеља 1,20м. У ситуацијама када су просторни услови неадекватни ел.кабл се мора полагати у заштитној цеви на минималном расојању 0,30м, дужина цеви мора бити најмање 2,00м са обе стране укрштања или целом дужином паралелног вођења.

Положај планиране трафостанице

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

7.3 Телекомуникациона мрежа

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

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

-Од новог ТК мини окна до планираног места конекције ТК инсталација у ОДО орману у приземљу свих објекта потребно је положити 2ПЕ цеви Ø40мм. Наведене цеви се полажу у ров дубине 0.8м и треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида;

-Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз постојећу кабловску канализацију коју ће изградити инвеститор;
-Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

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

7.4 Топлификација објекта

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

Положај прикључног топловода

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

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

Положај планиране подстанице

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

7.5 Прикључење на путну инфраструктуру

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

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

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

7.6 Начин евакуације отпада са парцеле

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на свакој парцели.. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1.10м³. За сакупљање амбалажног отпада, папир, картон и слично користе се жичани контејнери запремине 1.10м који се поставља уз типизирани контејнер. Одлагање отпада, односно простори за контејнере планирани су у унутрашњости комплекса, и приказани на графичким прилозима урбанистичког пројекта, заједно са приказом зеленила и мобилијара, означени одговарајућим симболом и бојом.

8 ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

земљишта. Приликом даље разраде пројекта обавезна је израда елабората геотехничких услова.

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

9 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Новопланирани објекти према свом капацитету и намени нису сврстани у објекте за које се, према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр.114/2008), може захтевати израда студије о процени утицаја објекта на животну средину.

Приликом пројектовања нових објекта неопходно је усклађивање са Правилником о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 МС8 скале (Mercalli-Cancani-Sieberg).

Планиране објекте је, у складу са наменом, потребно пројектовати на начин на који му се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије ("Службени гласник РС", бр. 25/2013) и Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011).

На објекту ће бити примењене технологије које ће омогућити заштиту животне средине, и предузете све мере којим ће се смањити или спречити штетан утицај на животну средину. Даљом разрадом техничке документације препорука је усвојити таква решења која ће у потпуности задовољити све потребне критеријуме у погледу заштите животне средине.

10 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У непосредном окружењу планираних објекта не налазе се заштићена непокретна културна добра:

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

11 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Објекти не спадају у категорију високих објекта (Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објекта од пожара (Сл. гласник РС бр.80/2015, 67/2017 и 103/2018) дефинишу високи објекат као зграду „повећано-ризика од пожара са просторијама за боравак лица, чији се подови највишег спрата налазе најмање 30м изнад коте терена на коју је могућ приступ ватрогасним возилима ради гашења и спашавања и са које је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестава или других специјалних возила намењених гашењу и спашавању са висина“).

Приликом пројектовања објекта и инсталација (електричних, громобранских, гасних) испоштовати важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр.111/09, 20/2015, 87/2018

и 87/2018 - др. закони).

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

Приступни пут за ватрогасна возила

На основу Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95), приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта.

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

П1 / Објекат 1

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

П2 / Објекат 2 и 3

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

П2 / Објекат 4

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

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

Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаногризика од пожара ("Сл. лист СРЈ" бр. 8/95):

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

Приступ подземним гаражама

- Испуњен је захтев дефинисан у члану 16, Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија

("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005), где се тражи да мале гараже поседују један улаз, односно излаз, као и захтев из члана 17 - да у малим гаражама постоји једна рампа са једном возном траком.

Степен отпорности гараже

- Степен отпорности према пожару подземне гараже, која је у саставу објекта друге намене мора бити велики В (W0) према стандарду ЈУС У.Ј1.240:1995 - Заштита од пожара у грађевинарству Степен отпорности зграде према пожару.- члан 26, Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005).

Посебни системи у подземним гаражама

- Према захтевима члана 37, Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005), у подземним гаражама обавезно је принудно проветравање.

- У свим гаражама с принудним проветравањем морају се поставити детектори за мерење концентрације угљен-моноксида, који морају бити стално укључени и који укључују принудно проветравање ако концентрација угљен-моноксида износи више од 100 ppm - члан 40.

Ходници у стамбеном делу објекта

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

Евакуација у стамбеном делу објекта

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

Средства за гашење

- У свом ламелама стамбеног објекта, као и у гаражама, биће постављен потребан број апарата за почетно гашење пожара.

- Објекат ће се штитити унутрашњом и спољашњом уличном и постојећом хидрантском мрежом у комплекску које ће бити прикључене на постојећу градску водоводну мрежу.

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

12 ПРАВИЛА ПРИСТУПАЧНОСТИ КОЈИМА СЕ ОСИГУРАВА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

У поступку пројектовања, односно израде овог урбанистичког пројекта и идејног решења, примењена су правила и стандарди којима се прописују и дефинишу обавезне техничке мере и услови за планирање, пројектовање и изградњу објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, а све у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС", бр.22/2015).

Улаз

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

Лифт

Савладавање етажних висинских разлика у објекту врши се путем лифта, у свему у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС”, бр.22/2015):

- прилаз лифту на нивоу улаза у зграду има слободан простор димензија најмање 150 x 200см, при чему је подна површина на удаљености од најмање 50см од врата лифта различите тактилне и визуелне обраде у односу на околну подну површину;
- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110 x 140см;
- врата кабине лифта, која су смичућа, имају ширину чистог отвора најмање 80см и обојена су контрастном бојом у односу на боју околног зида;
- преклопно седиште у кабини поставља се на висини од 50см, а лифт је опремљен са три стране рукохватом на висини од 90см;
- команде (дугмад) постављају се на висини од 90см до 120см од пода, а унутар кабине на удаљености 40см од угла кабине. Све команде су изведене са рељефним ознакама и контрастним бојама у односу на подлогу, с тим што је команда нивоа улаза у зграду различита по додиру и боји од осталих команди на контролној табли;
- лифт има звучну и визуелну сигнализацију за означавање спрата на који лифт стиже;
- подешено довољно трајање отварања врата у пуној ширини и могућност контроле отварања врата помоћу одговарајућег уређаја, ако је предвиђено аутоматско отварање и затварање врата;
- под кабине лифта треба да буде отпоран на клизање као и да осветљење кабине омогућава задовољавајућу видљивост без рефлексије.

Паркирање

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

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

13 МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. У контексту одрживог развоја, где се

подразумева развој који задовољава данашње потребе, а да при том не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру оријентацију објекта, употребу грађевинских материјала који нису штетну по окружење (еколошких материјала), постизање енергетске ефикасности самог објекта (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других отвора на фасади). Одржива изградња мора да осигура квалитете градње (конструкција и обликовање) и трајност уз финансијску, економску и еколошку прихварљивост.

Енергетска ефикасност изградње планираног објекта обухвата следеће мере:

- максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно западној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- топлотна изолација зидова, кровова и подних површина, квалитетна столарија (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- даљинско грејање са регулацијом температуре уградњом термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;
- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, по могућству у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);

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

- приликом пројектовања водило се рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта;
- користиле се савремени термоизолациони материјали приликом изградње објекта (минерална вуна, камена вуна, и др.);
- у унутрашњим инсталацијама осветљења у објекту биће употребљена енергетски ефикасна расветна тела;

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

14 ИНТЕЛЕКТУАЛНА СВОЈИНА

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

У склопу урбанистичког пројекта приложена је изјава-сагласност:

- "Металкомерц" д.о.о., ул. Бабичког одреда бр. 29, Лесковац корисника КП бр. 5844/6 КО Лесковац;

- Драгана Ивковића из Лесковца, ул. Косте Стаменковића бр. 9/12, корисника КП бр. 5844/8 и 5844/9 КО Лесковац, оверена од стране Јавног бележника Јасмине Спасић под бр.УОП II:1280/2020 у Лесковцу дана 07.02.2020.год;

	<p>-Дивне Цветковић из Лесковца, ул. Његошева бр.35, корисника КП бр. 5844/8 и 5844/9 КО Лесковац, оверена од стране Јавног бележника Милоша Соколовића под бр. УОП- II: 611-2020 у Лесковцу дана 07.02.2020.год;</p> <p>-Младеновић Драгослава из Доње Јајине,сувласника КП бр. 5846 КО Лесковац, оверена од стране Јавног бележника Десанке Марјановић под бр. УОП-II: 884-2020 у Лесковцу дана 03.02.2020.год.</p> <p>-Младеновић Драгослава из Доње Јајине,сувласника КП бр. 5845/1 КО Лесковац, оверена од стране Јавног бележника Десанке Марјановић под бр. УОП-II: 885-2020 у Лесковцу дана 03.02.2020.год.</p> <p>-Производно-прометног предузећа "Трикотекс" д.о.о. Лесковац, ул. Немањина бр.33, власника дела КП бр. 5845/1 КО Лесковац, потписана од стране директора - овлашћеног лица Јелене Младеновић-Илић.</p>
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</p> <p>ИНВЕСТИТОР: „ГНГ-Градња“ Д.О.О. Лесковац, ул. 28.марта бб, Лесковац</p> <p>ВРСТА ОБЈЕКТА: Стамбено-пословни објекат - спратности По+П+6,</p> <p>ЛОКАЦИЈА: на кп. бр. 5844/1, 5844/5, 5844/7, 5844/8, 5844/9, 5845/1 и 5846 КО Лесковац.</p> <p>Предметно идејно решење за изградњу стамбено-пословног објекта израђује се за потребе архитектонске разраде локације у чијем обухвату су делови к.п бр. 5844/1,5844/5, 5844/7, 5844/8, 5844/9, 5845/1 и 5846 КО Лесковац. На предметном простору предвиђена је изградња стамбено-пословног објекта. У оквиру стамбено-пословног објекта осим становања на вишим етажама и гаражирања на подземном/укопаном етажом, планира се и пословање на приземљу.</p> <p>Приликом израде пројекта пројектант се водио параметрима све у складу са Правилником о општим правилима парцелације, регулације, грађења и у складу са смерницама преузетих из Измене и допуне ПГР-1 у Лесковцу – „УЖИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР“. („Сл. гласник града Лесковца“ бр. 33/19), и у складу са Урбанистичким пројектом, број: 350-157/20-02 који је потврђен 08.06.2020.</p> <p>1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА</p> <p>Предмет Идејног решења је стамбено-пословни објекат, спратности По+П+6.</p> <p>Граница комплекса. Предметни објекат се налази на грађевинској парцели П1 - Грађевинска парцела П3 (коју чине делови к.п.бр. 5844/1, 5844/5, 5844/7, 5844/8, 5844/9, 5845/1 и 5846КО Лесковац и која својим обликом подсећа на троугао) се са западне стране, преко делова који се издвајају за јавну/другу намену и преко к.п.бр. 5844/9, граничи са регулационом линијом Ул. 28. марта (к.п.бр. 14294/1);</p>

- са западне стране са деловима 5846 и 5845/1 који се пројектом препарцелације одвајају;
- са северне стране поменутом новоформираном саобраћајницом, односно парцелом П4 (коју чине делови парцела 5842, 5843, 5844/1, 5844/3, 5844/4 и 5844/5, 5845/1 и 5806). Све наведене парцеле су у КО Лесковац.

НАПОМЕНА: Препарцелација катастарских парцела 5844/1, 5844/5, 5844/7, 5844/8, 5844/9, 5845/1 и 5846 биће урађена пре израде Пројекта за грађевинску дозволу.

Постојећи објекти на грађевинској парцели

На парцелама које улазе у састав грађевинске парцеле (ПЗ) постоје изграђене физичке структуре. Катастарске парцеле, на чијим се деловима који улазе у обухват предметне грађевинске парцеле не налазе изграђене физичке структуре, водиће се као неизграђене у овом пројекту.

На кп. бр. 5845/1 налазе се 5 објекта различите намене. На делу парцеле, који улази у обухват грађевинске парцеле, налазе се 2 објекта: објекат 3 и објекат 5, као и део објекта 1. Објекат 1 је пословна зграда, спратности П+1, са површином приземља од 520м² и БРГП-ом од 1040м². Планира се рушење дела објекта површине 138м² (основа приземља), односно укупне површине од 276м². Објекат 3 чија је намена пословање, спратности П и површине од 421м² у целости се уклања. Објекат 5, који је надстрешница и бруто површине од 45м², такође се у потпуности уклања.

На кп. бр. 5846 налазе се 3 објекта различите намене. На делу парцеле, који улази у обухват грађевинске парцеле, налазе се 1 објекат: објекат 2 чија је намена пословање, спратности П и површине од 40м². Објекат се у потпуности уклања.

Позиционирање објеката – положај приземља.

Предметни објекат се позиционира на грађевинској парцели ПЗ која има облик троугла и укупну површину 1197.47м², на следећи начин:

- ка Ул. 28. Марта, на западној страни, објекат се поставља на грађевинску линију прописану Изменама и допунама ПГР-а 1 (а која се поклапа са регулационом линијом те саобраћајнице) уз мања одступања изазвана специфичностима габарита планираног објекта;
- на северној страни објекат се поставља на грађевинску линију предвиђену Изменама и допунама ПГР-а 1 – минимално одстојање 5m од регулационе линије новоформиране саобраћајнице, уз мањи отклон.
- Мин. 1,00 м са источне стране, са источне стране од новоформиране међне линије са деловима парцелама кп.бр. 5845/1 КО Лесковац;
- Мин. 1,00 м и са јужне стране од новоформиране међне линије са деловима парцелама кп.бр. 5846 КО Лесковац.

Паркирање. Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним према Изменама и допунама ПГР-а 1 („Сл. гл. града Лесковца“ бр. 33/19). На парцели ПЗ обезбеђено је 58 ПМ, од чега 3ПМ за особе са инвалидитетом.

Детаљније образложење паркирања дато је у одељку Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре.

Постојећа инфраструктура. Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа и приказане у *Пројекту за грађевинску дозволу*.

2. ОПИС КЛИМАТСКИХ УСЛОВА И ЗОНА СЕИЗМИЧНОСТИ, И ДРУГИХ УСЛОВА ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони.

Терен на којем је предвиђена изградња предметних објеката није у нагибу. Градњи објекта се може приступити без значајнијих претходних интервенција и припрема.

Уклањају се сви објекти који постоје на подручју где се планира изградња новог објекта.

Доминантни ветрови су из правца севера.

3. ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

П1 - Објекат 1

Полазни параметри:

Површина предметне грађевинске парцеле ПЗ (коју чине делови к.п.бр. 5844/1, 5844/5, 5844/7, 5844/8, 5844/9, 5845/1 и 5846 КО Лесковац) износи 1197.47m².

- Спратност новопланираног објекта је По+П+6;

- Индекс заузетости парцеле 59.04% (макс. дозвољени је 60%);

- Укупан број обезбеђених паркинг места је 58 ПМ (45 у подруму и 13 у партеру).

Архитектонско обликовање фасада објекта, материјализација, решење пете фасаде и избор боја су у складу са постојећим објектима у околини, односно у складу са амбијентом, уз употребу савремених материјала и техничких решења.

Положај и оријентација објекта проистекли су из услова које је диктирала локација.

Обликовање објекта.

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

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

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

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

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

Објекат дефинише предметни простор и даје нови квалитет околном простору.

Оваквим приступом обликовању планираног објекта заједно са осталим објектима из урбанистичког пројекта, створиће се средина која представља

савремени комплекс са пословањем орјентисаним ка улици 28.Марта и миран и опуштајући простор за живот људи орјентисан према новоформираним саобраћајницама и ул.Краљевића Марка.

Кров је решен као равни са нагибом од 1.5° и са кровним покривачем од ПВЦ мембране. Део крова се користи као индивидуалне и заједничке терасе.

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

Програмске и функционалне карактеристике.

Грађевинска парцела 3.

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

У приземној етажи објекта планирано је пословање, укупно 5 јединица, између

којих се налази улаз у стамбени део објекта. Приземље објекта пројектовано је у равни у односу на највишу коту терена парцеле +0,40 (кота тротоара улице 28.Март-раскрсница 227,40).

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

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

• Образложење партерног решења

Партерно уређење је пре свега у функцији корисника објекта – слободне површине и површине под зеленилом чине простор погодним за одмор и релаксацију станара. Планиране површине под зеленилом су неопходне како би се створио квалитетан амбијент.

Прилази и стазе које се планирају на парцелама око објекта биће изведене од бехатон плоча преко одговарајућих слојева који ће бити дати у предмјеру грађевинско-занатских радова.

Паркинг места која су планирана у партеру биће обрађена растер плочама. До улаза у подземне гараже пројектоване су рампе одговарајућег нагиба. Према ободним саобраћајницама не предвиђа се ограда.

• Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре

Саобраћај

Колски прилаз до гараже, као и прилаз до паркинг места у партеру планиран је са новоформиране саобраћајнице (парцела П4 у урбанистичком пројекту).

Улази у локале су из Ул. 28. марта.

Стамбени улаз у објекат могућ је из Ул. 28. марта, као и из унутрашњег

дворишта.

Паркирање

На предметној парцели ПЗ се планира стамбено-пословни објекат са 55 стамбених јединица и пет локала. Нормативи за паркирање према смерницама из Измена и допуна ПГР-а 1:

- за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине;
потребно је 3424.32m²/70 m² ⇒ **49 ПМ за становање.**

- за пословни простор:
трговина на мало: 1 ПМ на 100 m² корисне површине.
потребно је 703.84m²/100 m² ⇒ **7 ПМ за пословање.**

У оквиру парцеле обезбеђено је укупно **58ПМ**, од чега је **3ПМ** димензија које су прилагођене особама са инвалидитетом, што задовољава потребе корисника овог објекта за гаражирањем, прописане *Изменама и допунама ПГР-а 1.*

Инфраструктура: Водовод, Канализација, Електроенергетска инфраструктура, Топлификација, Гасификација

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

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

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни систем састављен од АБ стубова, одговарајућих димензија, међусобно укрупњених хоризонталним АБ гредама у оба правца, које ће бити прецизно дефинисане статичким прорачуном при изради пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење. Око степеништа и лифтова формирају се АБ језгра од d=20cm.

Као међуспратна конструкција планира се монолитна АБ плоча.

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

Плафонска конструкција је приљубљеног типа на свим етажама.

Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровна конструкција је решена у зависности од начина коришћена: као кровне терасе или равни кровови у складу са графичким прилогом на којем је представљено решење кровних равни. Кровни покривач објекта је ПВЦ мембране или керамике. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

5. ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

- УНУТРАШЊА ОБРАДА

Зидови

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу и кухињи. У купатилу,

као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице димензија 50/30 цм. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини од 85 цм од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу одговарајућим малтером, затим глетују и боје.

Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на пресецима графичког прилога пројекта архитектуре. За усвојене подне облоге (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) неопходан је и пажљив одабир адекватне подне подлоге. Даља разрада детаља ће бити спроведена у Пројекту за грађевинску дозволу, односно у Пројекту за извођење. Завршна обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима Идејног решења.

Плафони

Плафонске конструкције у стамбеним јединицама и гаражама су приљубљене, и њихова израда се планира од продужног малтера размере 1:2:6, дебљине 1.5cm.

Плафони свих просторија се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање. Плафонске конструкције у локалима ће бити изведене као спуштене/висеће – у складу са потребама корисника локала.

• СПОЉАШЊА ОБРАДА

Зидови

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите.

Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве: knauf klebespachtel d=0.5cm, polistiren ploče d=10cm, knauf klebespachtel d=0.5cm, knauf kati d=0.5cm према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта и у 3д моделу. По целом обиму објекта, а у ширини слоја стиропора уграђује се »3« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »Л« профила 30/30 мм.

Прилаз и стазе око објекта су изведене са бехатон плочама преко одговарајућих слојева који ће се дати у предмјеру грађевинско-занатских радова. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима d=0.55 мм.

Изолација

Планира се комплетно термичко и хидро изоловање објекта, у складу са наменом и прописима. Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђа се хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод контра плоче предвиђена је хидроизолација – у складу са графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем са завршном обрадом у виду ТР лима.

Столарија

Спољашња столарија на вишим етажама планира се као пвц или алуминијумска са термо прекидом и двоструким застакљењем $d=6+16+6$ mm, али ће тачне карактеристике бити познате након даље разраде пројекта за грађевинску дозволу и израде елабората енергетске ефикасности. Унутрашња столарија ће бити пвц/дрвена/алуминијумска – зависно од просторије.

6. ИНСТАЛАЦИЈЕ

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

Прикључење на водоводну и канализациону мрежу.

У свему према условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издатих од стране ЈКП Водовод Лесковац:

- *водовод*: у Улици 28. март постоји изграђена водоводна мрежа $\varnothing 160$, а у Улици Краљевића Марка $\varnothing 250$. На постојећу водоводну мрежу се могу остварити прикључци за стамбени и стамбено-пословне објекте: предвидети прикључак на водоводну мрежу из Улице Краљевића Марка, преко новоформиране саобраћајнице – за све објекте.

За сваки објекат предвидети посебан прикључак. На 1.5m од регулационе линије предвидети изградњу водомерног шахта за сваки објекат посебно. За сваки објекат посебно предвидети главни водомер за мерење санитарне и противпожарне воде и вентил испред регулационе линије. За сваки локал понаособ предвидети у водомерном склоништу водомер за мерење санитарне и противпожарне воде и вентил испред регулационе линије. Пречних прикључка потребно је дефинисати хидрауличким прорачуном. Уколико притисак у уличној мрежи не може да задовољи потребе за осигурањем довољног притиска на највишем хидранту у објекту, потребно је предвидети систем за повишење притиска у оквиру сваке стамбене јединице посебно.

- *канализација*: у Улици 28. марта постоји канализациона мрежа профила 220/165, а у Улици Краљевића Марка профила 90/135. За све предметне објекте предвидети прикључак на канализациону мрежу у Улици Краљевића Марка, преко новоформиране саобраћајнице.

За сваки објекат предвидети посебан прикључак који ће се извести у горњој трећини уличне канализационе цеви. Ревизиону шахту за сваки објекат посебно предвидети до 2m од регулационе линије.

За објекат 1 потребан капацитет је 285.00 ЈО, односно $\sim 4.22l/s$;

Прикључење на топловод.

У свему према условима ЈКП Топлана Лесковац, ул. Лесковачког одреда бр. 4. За прикључење је неопходна изградња прикључног топловода од к.п.бр.14294/1 до к.п.бр. 5844 КО Лесковац за израду топловода предвидети челичне предизоловане цеви положене бесканалано у земљаном рову са запорном арматуром (предизоловани вентил на прикључном топловоду). За осигурање предизолованог цевовода урадити статички прорачун. Дилатацију

	<p>предизолованих цеви решити самокомпензацијом.</p> <p>Пречник прикључка и потребан топлотни капацитети за загревање планираног стамбеног и стамбено-пословних објеката биће накнадно дефинисани пројектном документацијом.</p> <p>Површина коју је потребно грејати је у објекту 4 око 4055 m²</p> <p>Прикључење на телекомуникациону мрежу. У свему према условима за пројектовање и прикључење издатих од стране Телеком Србија-предузеће за телекомуникације а.д., регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул.Светозара Марковића бр.1.</p> <p>Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације Лесковац</p> <p>Према условима прописаним на основу захтева за давање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара на идејено решење предметних објеката.</p> <p>Прикључење на електродистрибутивну мрежу. У свему према условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш, "Електродистрибуција" Лесковац.</p> <p>За потребе стамбено-пословног – укупна потреба за једновременом снагом (становање, пословање и заједничка потрошња): 248.42 kW.</p>
Индекс изграђености	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу 5,08 (Није дефинисано у Изменама и допунама ПГР-а 1)</p>
Индекс заузетости %	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу планирани – 59.04 % (према Изменама и допунама ПГР-а 1 макс. 60%)</p>
Паркирање	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу обезбеђено: 56 ПМ од тога 49ПМ за стамбени део и 7ПМ за пословни део (према нормативима из Измена и допуна ПГР-а 1 потребно: 56 ПМ)</p>
Намена објекта	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу Стамбено-пословни објекат</p>
Спратност објекта	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу По+П+6</p>

	<p><i>Подрум, приземље и 6 етажа</i></p> <p>Укупно= 1 подземна етажа 7 надземних етажа</p>
Габарит планираног објекта, бруто површина	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p> <p>Бруто површина подрума 834.06 m² Бруто површина приземља 673.40 m² Бруто површина галерије 673.40 m² Бруто површина типског спрата (1÷3) 3 × 707.00 m² Бруто површина типског спрата (4÷5) 2 × 707.00 m² Бруто површина шестог спрата 707.00 m² Бруто површина терасе 467.88 m²</p> <p>Укупна бруто површина објекта - надземно 6056.68 m² Укупна бруто површина објекта - са подрумом 6890.74 m²</p>
Регулациона и грађевинска линија	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Висинске коте	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p> <p>висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) венац / зидно платно: + 22.50 m</p> <p>апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена (венац, слеме, повучени спрат и др.): *за референтну коту терена ±0.00m узета је кота саобраћајнице Ул. 28. марта (+227.40) апсолутна висина објекта –венац / зидно платно: +22.50 m (+249.90m)</p> <p>спратна висина: 350 cm - подрум 540-560 cm - приземље 285 cm – типски с. (1÷3) 285 cm – типски с. (4÷5) 275 cm - шести спрат</p>

	<p>светла висина: 327 cm - подрум 495-515 cm - приземље 260 cm - типски с. (1÷3) 260 cm - типски с. (4÷5) 250 cm - шести спрат</p>
Број функционалних јединица/број станова	55 стамбених јединица; 5 локала; укупно: 60 функц. ј-ца
Кров	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу. Оријентација слемена: североисток-југозапад; нагиб крова 2%, Материјализација крова: пвц мембрана/зелене површине/керамика
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз парцели и објекту	Приступ новоформираној грађевинској парцели обезбедити из улице Краљевића Марка преко стамбеног прилаза са "Т" окретницом.
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.

Инжењерско-геолошки услови	У фази пројектовања објекта, уколико то захтева пројектант конструкције, израђује се елаборат геомеханичких испитивања тла и у том случају исти је потребно приложити уз пројекат за грађевинску дозволу.
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	<u>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.</u>
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије	Предметни објекат се не налази на листи пројеката за које је обавезна и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
Претходни услов за издавање грађевинске дозволе	Како је Планским документом планирана изградња стамбеног прилаза минималне ширине 5,0м са "Т" окретницом а обзиром да исти није реализован, што се може утврдити увидом у приложени катастарско-топографски план који је урађен од стране геодетског бироа Б.Г.Д. "Гео-Стошић" - Лесковац, <u>ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПЛАНИРАНОГ СТАМБЕНОГ ПРИЛАЗА СА "Т" ОКРЕТНИЦОМ, СА НАДЛЕЖНИМ ИМАОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА, ПРЕТХОДНИ ЈЕ УСЛОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И ИСТИ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.</u>

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	☒	<p>Технички услови бр. 05/2020 од 14.01.2020.год. за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословних вишепородичних објеката спратности По+П+6 (Објекат I и Објекат IV) и По+Су+П+6 (Објекат II и Објекат III), у Лесковцу, у Ул. 28. Марта, на КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845 КО Лесковац, издати од стране ЈКП "Водовод" Лесковац, Пана Ђукића 14.</p>
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	☒	<p>-Услови бр. 80.0.0.0-D-10.02-10033-20 од 04.02.2020.год., за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845 КО Лесковац, ул. 28. Марта, Лесковац, издати од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, у којима је између осталог наведено да ближе услове за пројектовање и прикључење, Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку у обједињене процедуре.</p> <p>-У складу са напред наведеним, путем ЦЕОП-а прибављени су услови за пројектовање и прикључење под бројем 80.0.0.0-D-10.02-168472-20 од 30.06.2020. године, издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац”, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац.</p> <p><u>ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ - ТРАФОСТАНИЦЕ СА ОДС "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Д.О.О. БЕОГРАД, ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, ПРЕТХОДНИ ЈЕ УСЛОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.</u></p> <p><u>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ УГОВОР О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.</u></p>

<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на ТТ инсталације</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. А334-13435/4-2020 од 24.01.2020.год., број из ЛКРМ: 31, издати од стране "Телеком Србија" предузеће за телекомуникације а.д., Београд, Таковска 2, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А</p>
<p>Услови у погледу мера заштите од пожара</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Обавештење бр. 217-569/20 од 27.01.2020.год. издато од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу, ул. Мајора Тепића бр. 4.</p> <p>Услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-8921/20 од 29.06.2020.год., прибављени путем ЦЕОП-а, издати од стране МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу, ул. Мајора Тепића бр. 4.</p> <p>Сходно члану 59. тачка 2) Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019) <u>УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ЧИЈИ ЈЕ САДРЖАЈ ОДРЕЂЕН У СКЛАДУ СА ПРИЛОГОМ 11. ЦИТИРАНОГ ПРАВИЛНИКА.</u></p>
<p>Услови ЈП Урбанизам и изградња Лесковац</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Услови за пројектовање и прикључење, бр. 83/2020 од 29.01.2020.год., издати од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, Трг револуције бр. 45, Лесковац.</p>
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем даљинског грејања</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Услови бр. 323 од 15.01.2020.год., за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословних вишепородичних објеката спратности По+П+6 (Објекат I и Објекат IV) и По+Су+П+6 (Објекат II и Објекат III), у ул. 28. март на КП бр. 5844/1, 5844/6, 5844/2, 5844/3, 5844/4, 5844/10, 5843, 5842, 5806, 5844/7, 5844/8, 5844/5, 5844/9, 5846 и 5845 КО Лесковац, издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, ул. Лесковачког одреда бр.4.</p>
<p>Услови ЈП Путеви Србије</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Према условима за пројектовање и прикључење бр. ЛЗ-ЛЗС-13641-У/2020 од 02.07.2020.год. ЈП "Путеви Србије".</p>

ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>2. 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. 73/2019);</p>	<input type="checkbox"/>	
<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>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><u>ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.</u></p> <p><u>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ.</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</p>	<input type="checkbox"/>	

<p>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>	<input type="checkbox"/>	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење од јуна 2020.год. (0. Главна свеска, бр. 0-02/06/2020, 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-02/06/2020) урађено од стране бироа за пројектовање, извођење радова у грађевинарству "Draft.Ing.M" Лесковац, из Лесковца, ул. Бабички одред бр. 31, ПР Миленко Миленковић,</p> <p>Одговорно лице пројектанта: Миленко Миленковић, Главни пројектант: Миленко Миленковић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 L017 12</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>$(6.890,74\text{m}^2 \times 83,04\%) \times 127\text{дин./m}^2 + (6.890,74\text{m}^2 \times 16,96\%) \times 100\text{дин./m}^2 =$ <u>843.569,90 динара.</u></p> <p>Напред наведени износ за издавање локацијских услова 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</p>

локацијских услова као и уплату за издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-13641-LOC-1/2020.

ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жикица Стојановић, дипл. ецц.

*место за електронски потпис