

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву "Багдала градња" ДОО Лесковац, у ул. Учитељ Јосифа бр. 47, који је поднет преко пуномоћника - бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, (одговорно лице бироа Жарко Љубић ПР), 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. 115/2020), Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+ВП+3 - јужни део блока 34, подцелина 16ц5 по Измени и допуни ПГР-а 1 у Лесковцу, на КП бр. 5803 КО Лесковац (потврда бр. 350-211/20-02 од 28.10.2020.год.), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+ВП+3,
на КП бр. 5803 КО Лесковац**

| | | |
|--|---|--|
| Број предмета | ROP-LES-33430-LOC-1/2020; заводни бр. 353-279/20-02 | |
| Датум подношења захтева | 10.11.2020.год. | |
| Датум издавања локацијских услова | 11.12.2020.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 | "Багдала градња" ДОО Лесковац |
| | Адреса | у ул. Учитељ Јосифа бр. 47, Лесковац. |
| Подаци о пуномоћнику | <input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице | |
| | Име и презиме / назив лица | Биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац (одговорно лице бироа Жарко Љубић ПР) |
| | Адреса | ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац. |
| | Пуномоћје | Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе" (Бр. пуномоћја 21/02/2019). |
| Документација приложена уз захтев | | |
| 1. Идејно решење | <input checked="" type="checkbox"/> | Приложено. |

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| <p>2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Приложен.</p> |
| <p>2.Остала приложена документација</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>- Потврда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+ВП+3 - јужни део блока 34, подцелина 16ц5 по Измени и допуни ПГР-а 1 у Лесковцу, на КП бр. 5803 КО Лесковац, издата од стране Одељења за урбанизам града Лесковца под бројем 350-211/20-02 од 28.10.2020.год.;</p> <p>-Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 5803 КО Лесковац у Лесковцу, бр. 80.0.0.0-D-10.02-116651-20 од 25.05.2020.год., издати од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Лесковац;</p> <p>-Обавештење МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу, Одсек за превентивну заштиту 09.18.1 Број 217-10938/19 од 23.07.2019.год.;</p> <p>-Услови за пројектовање и извођење радова за објекат вишепородичног становања спратности Су+Вп+3+Т на КП бр. 5803 КО Лесковац у Лесковцу, издати од стране Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А Ниш, деловодни бр. А334-129773/4-2020 од 13.05.2020.год.;</p> <p>-Услови за пројектовање објекта у ул. Страхињића бана 34 на КП бр. 5803 КО Лесковац, издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, заведени под бр. 4408 од 01.08.2019.год. и</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Обавештење бр. 2147 од 04.05.2020.год. - потврда о издатим условима да су услови под бр. 4408 од 01.08.2019.год. важећи;</p> <p>-Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+6+Пк на КП бр. 5803 КО Лесковац у ул. Томе Костића у Лесковцу, издати од стране ЈКП Водовод Лесковац, ул. Пана Ђукића 14, заведени под бр. 63/2019 и 5684/1 од 24.07.2019.год. и обавештење бр. 47/2020, 2709/1 од 23.04.2020.год. у коме је наведено да издати услови бр. 63/2019 од 24.07.2019.год. важе и за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+ВП+3+Т на истој локацији.</p> |
| <p>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</p> | | |
| <p>Адреса локације</p> | <p>ул. Краљевића Марка бб, Лесковац.</p> | |
| <p>Документација прибављена путем ЦЕОП-а, од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-19613/2020 од 17.11.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату и списак парцела КО Лесковац за КП бр. 5803 КО Лесковац од 17.11.2020.год.; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-4831/2020 од 16.11.2020.год. издата од стране РГЗ-а, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање, у гео TIFF формату, са пратећом датотеком у TWF формату и у PDF формату. | |

| | | | |
|---|---|---------------------|--|
| 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 |
| | 5803 | Лесковац | 7.759,00m ² (податак преузет са достављеног списка парцела КО Лесковац РГЗ-а, СКН, Лесковац, од 17.11.2020.год.) Површина грађевинске парцеле која је предвиђена за формирање препарцелацијом: 7.682,00m ² . |
| Уклањање објеката | | | |
| Податак о постојећим објектима/деловима објеката/ које је потребно уклонити пре грађења планираног објекта | / | | |
| Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) | Назив: Стамбене зграде са три или више станова; Објашњење: издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак; Додатни критеријум: преко 2000 m ² или П+4+Пк(ПС); Класификациони број: 112222; Категорија: "В"; Учешће у укупној површини објекта: 100%. | | |
| Правила уређења и грађења | | | |
| Плански основ | <ul style="list-style-type: none"> • Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) и • Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+ВП+3 - јужни део блока 34, подцелина 16ц5 по Измени и допуни ППР-а 1 у Лесковцу, на КП бр. 5803 КО Лесковац (потврда бр. 350-211/20-02 од 28.10.2020.год.). | | |
| Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа | Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) II ПЛАНСКИ ДЕО 1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз | | |

корекције према смерницама важећег Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Правила уређења и грађења у Плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

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

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

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

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

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

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

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

| ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА | |
|---------------------------------|---|
| ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ | |
| Правила парцелације | <p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни 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 опшних правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p> |

| | |
|---|--|
| 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 објеката чија је изградња забрањена | -објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину; -забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.; -на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре. |
| Положај објекта на парцели | Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као 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. 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. -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> | <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> <ol style="list-style-type: none"> 1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, |
| | <p>Кота приземља објекта</p> | <p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника |
| | <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, докати, 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 на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>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. 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> |
| | <p>Ограђивање</p> | <p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p> |
| | <p>Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго</p> | <p>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.</p> <p>Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.</p> |

Табела 24 - општи услови за вишепородично становање

| 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 низу.....12,00m |
| Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле | - У складу са графичким прилогом; - Најмање растојање објекта од суседне парцеле износи 2.50 m; - Међусобна удаљеност објекта 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-постојећих улица; - 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 спратности 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 грађевинске парцеле вишепородичног становања се не ограђују. У случају директног контакта са парцелама намене породично станаовање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање |

Према плану намене површина из Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - Ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) предметна КП бр. 5803 КО Лесковац налази се у зони вишепородично становање са пословањем у подцелини 16ц5.

Подцелина 16с5 – Вишепородично становање са пословањем

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и приказани су на графичком прилогу **бр. 10 - Начин**

спровођења плана. На овом графичком прилогу означене су стечене урбанистичке обавезе, односно Урбанистички пројекти који су израђени и потврђени од стране Одељења за урбанизам, који су делимично или у целости спроведени, односно реализовани.

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се и за:

- потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових објеката и површина (дечје установе, школе, објекти здравствене и социјалне заштите, објекти спорта и рекреације, намењених јавном коришћењу), који се граде, као компатибилна намена у оквиру зона намењених пословању и становању, као претежној намени;
- локације валоризованих објеката градитељског наслеђа – за проглашена културна добра (осим за радове на санацији, адаптацији, текућем и инвестиционом одржавању).
- потребе урбанистичко-архитектонске разраде простора у случају урбане обнове - трансформације породичног становања у вишепородично становање и/или пословање.
- потребе формирања парцела за планиране трафостанице у складу са смерницама датим у поглављу 3.2.2.3.1. Електроенергетска инфраструктура

Стечене урбанистичке обавезе:

9. Урбанистички пројекат целина 16 (16с5)– вишепородично становање са пословањем, Потврда бр.350-76/17-02 од 14.02.2016. године и 350-142/16-02 од 25.04.2016. године.

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+ВП+3 - јужни део блока 34, подцелина 16ц5 по Измени и допуни ПГР-а 1 у Лесковцу, на КП бр. 5803 КО Лесковац (потврда бр. 350-211/20-02 од 28.10.2020.год.)

УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКА РЕШЕЊА ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА

Образложење урбанистичко-архитектонског решења

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

4.1. Намена простора

У оквиру подцелине „16с5“, у складу са Изменама и допунама ПГР-а 1, предвиђена је изградња стамбеног објекта, спратности Су+ВП+3, у североисточном делу парцеле КП бр. 5803 КО Лесковац. Намена простора: вишепородично становање у планираном објекту и постојећа 2 вишепородична објекта, док је становање са пословањем у 2 ламеле објекта према Ул.Страхињића Бана.

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 напредује стандард коришћења простора центра града, решавањем проблема паркирања, стварањем нових зелених површина, побољшањем услова становања и пословања."

У складу са смерницама из Измена и допуна ПГР-а 1 и ГУП-а Лесковца дефинисан је циљ урбанистичког пројекта. Поред зградње стамбеног објекта у североисточном делу парцеле, циљ предложеног решења је и да се унапредује квалитет живота станара стамбеног комплекса са пословањем на КП. Бр. 5803 КО Лесковац кроз имплементирање садржаја попут зелених

површина, урбаног мобилијара и сл.
Уређењем кроз предметни урбанистичким пројекат, предметном простору се увећава постојећа тржишна вредност, као и трактивност.
Основно полазиште у планирању била је идеја да се у простору партера поред обезбеђивања потребног капацитета паркинг места за стамбени и пословни део комплекса обезбеди и простор за опуштање, рекреацију и релаксацију станара комплекса.

4.2. Регулација и нивелација

Простор обухвата урбанистичког пројекта је део катастарске парцеле бр. 5803 КО Лесковац, те је планирана грађевинска парцела површине 7682 м². Хоризонтална регулациона линија парцеле је на граници парцеле према јавним саобраћајницама - са северозапада Ул.Страхињића Бана, са североистока Ул. Марка Краљевића,са југоистока Ул. Томе Костића. На југозападу се предметна парцела граничи са КП бр. 5802, 5800 и 5799 КО Лесковац.

Диспозиција планирног објекта утврђена је урбанистичком регулацијом у оквиру Измена и допуна ПГР-а 1 и Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015).

Габарит високог приземља планираног објекта се позиционира на кп. бр. 5803 КО Лесковац са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела и постојећих објеката:

- 4.80m у односу на регулациону линију ул. Краљевића Марка са североисточне стране;
- 21.20m у односу на регулациону линију ул. Томе Костића и 7.46m у односу на постојећи објекат бр.2, спратности ВП+3 са југоисточне стране;
- 11.45m у односу на постојећи објекат бр.7, на предметној парцели, са северозападне стране;
- 36.30 у односу на постојећи објекат бр.9 са западне стране.

Вертикална регулација, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисана је у складу са правилима датим у Изменама и допунама ПГР-а 1. Спратност објекта који се задржавају на парцели је П+6+Пк, По+П+6+Пк, С+ВП+6+Пк и ВП+3; спратност планираног објекта је Су+ВП+3, док се тавански простор користи за оставе станара – тавански простор се јавља као последица габарита објекта у комбинацији са нагибом предвиђеног косог крова.

Грађевинска линија планираног стамбеног објекта ка улици Краљевића Марка је одређена у складу са правилима датим у Изменама и допунама ПГР-а 1 и предлогу инвеститора. На нивоу сутерена грађевинска линија је удаљена 6.2m од регулационе линије, док је на нивоу високог приземља објекат својом најистуренијом тачком (угао еркера) постављен на 4.80m од регулационе линије ул. Краљевића Марка, односно: грађевинска линија по УП-у је увучена за 10cm ка унутрашњости парцеле у односу на грађевинску линију дату у графичкој документацији Измена и допуна ПГР-а 1 (прилог 7, Урбанистичка регулација), да би се уз регулациону линију формирао појас за неометано паркирање возила.

Позиција планираног објекта на КП бр. 5803 КО Лесковац у складу је са планираним ситуационим решењем које је саставни део овог УП-а и идејног решења.

Нивелација - терен је раван, без изразитих нагиба. Нивелационо решење условљено је новопројектованим котама планираних интерних саобраћајница, висинским котама терена на предметном простору, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступање од предложеног нивелационог плана је могуће након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих објеката на предметном комплексу. Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. Интерне пешачке и колске комуникације на парцели – У оквиру комплекса за потребе колског и пешачког саобраћаја, приступа паркинг гаражи и паркиралиштима планиране су интерне саобраћајнице минималне ширине 5.00m, предвиђене за двосмерни саобраћај. 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 максималним 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 предметне (новоформиране) грађевинске парцеле 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 "транскоп" у оквиру паркинг простора у партеру. На паркиралиштима оријентисаним ка ул. Марка Краљевића и ул. Страхињића Бана предвиђена је садња средњег лишћарског дрвећа тако да се на свака 3-4 паркинг места посади једно стабло.

4.3. Приступ локацији

Предметна локација има обезбеђен директан приступ са јавних саобраћајних површина. Прилази парцели су и и з ул. Страхињића Бана и Ул. Краљевића Марка и они су постојећи. Није планирано отварање нових улаза ка грађевинској парцели.

4.4. Начин паркирања

Паркирање је решено комбинацијом затвореног и отвореног паркирања. Затворено паркирање постоји у подземној паркинг гаражи постојећег објекта бр.2 , у сутерену постојећег објекта бр.9 и у оквиру приземља постојећег вишепородичног стамбено-пословног објекта. Затворено паркирање се планира и у оквиру предметног објекта вишепородичног становања.

Отворено паркирање на парцели се уређује уз постојеће саобраћајнице и у дворишту комплекса.

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 место 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, бископ | 30 гледалац | 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 планираног вишепородичног стамбеног објекта потребан број паркинг места одређен је на следећи начин:

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

Објекат бр. 7. - ЛАМЕЛА А1 И ЛАМЕЛА А2

3139m² + 2855m² - стамбени део, укупна уписана површина станова по катастру 231m² + 545m² - пословни део, укупна уписана површина локала по катастру

Објекат бр. 9. - ЛАМЕЛА А3

3668m² - стамбени део, укупна уписана површина станова по катастру

Објекат бр. 2. - Стара штампарија

2832.27m² - стамбени део, укупна уписана површина станова

Укупна површина стамбеног дела:

Потребан број паркинг места: 12494.27 м² / 70 ≈ 179 ПМ

УКУПНА ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ДЕЛА

Локали:

148m² Недођија – угоститељски објекат – 22 столице

54 m² Недођија – угоститељски објекат – 12 столица

51 m² Недођија – угоститељски објекат – 12 столица

126 m² Недођија – угоститељски објекат – 28 столица

укупно : 82 места - Недођија – угоститељски објекат

усвојен норматив за паркирање / угоститељски објекат 8 столица/1ПМ,

Потребно : 9 ПМ

101 m² - Апотека (трговина фармацеутских производа на мало)100m²/1ПМ,

Потребно: 1ПМ

296 m² - МН Хаус , (трговина на мало)100m²/1ПМ,

Потребно: 3ПМ

Укупно потребан број паркинг места за пословни део = 13ПМ

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ

1838.34m² - укупна нето корисна површина свих станова

Потребан број паркинг места: $1838.34\text{m}^2 / 70 = 26 \text{ ПМ}$

ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПРЕДМЕТНИ КОМПЛЕКС: 218ПМ

ЗА ПОТРЕБЕ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ПЛАНИРАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА:

Отворено паркирање : Надземно паркирање у партеру - 145ПМ

Затворено паркирање :

Паркирање у подземној гаражи објекта бр.7 - Ламела А2 – 15ПМ

Паркирање у сутерену објекта бр.9 - Ламела А3 – 18ПМ

Паркирање у приземљу објекта бр.2 - Стара штампарија – 18 ПМ

Паркирање у планираном вишепородичном објекту – 22 ПМ

УКУПНО ОБЕЗБЕЂЕНО ПАРКИНГ МЕСТА – 218 ПМ

Укупан број паркинг места (218) задовољава прописан број паркинг места за потребе стамбено пословног комплекса на парцели 5803 КО Лесковац. 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 11 паркинг места; на парцели се планира 18 паркинг места која својим димензијама задовољавају норматив из Правилника, те је захтев испуњен.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина обухвата предметног Урбанистичког пројекта је 7682m^2 , што одговара положају и површини новоформиране грађевинске парцеле 5803 КО Лесковац, након што се за јавну намену издвоји 77m^2 .

Приказ површина

Површина планиране грађевинске парцеле

| Број катастарске парцеле | Укупна површина парцеле (m^2) | Површина дела парцеле обухваћене Урбанистичким пројектом (m^2) |
|--------------------------|--|---|
| к.п.бр. 5803 | 7759 | 7682 |

| Укупна површина парцеле бр.5803 КО Лесковац | Део катастарске парцеле планиран за јавну површину | Површина планиране грађевинске парцеле |
|---|--|--|
| 7759m^2 | 77m^2 | 7682m^2 |

| Објекти –Постојеће стање | Спратност | Бруто површина приземља- сутерена(м ²) | Бруто површина пројекције објекта(м ²) | БРГП надземно |
|--|----------------------------|--|--|------------------|
| Објекат бр.7– Стамбено пословни објекта (ламела А1 и А2) | П+6+Пк По+П+6+Пк | 945 | 1101.89 | 8661.68 |
| Објекат бр.9– Стамбени објекат (ламела А3) | Су+П+6+Пк | 544 | 597.85 | 4747.45 |
| Објекат бр.2– Стамбени објекат (стара штампарија) | ВП+3 | 1082.25 | 1082.25 | 4016.64 |
| Објекат бр.5– ТС 10/0.4 кV | П | 12 | 12 | 12 |
| Објекат бр.8– ТС 10/0.4 кV | П | 17 | 17 | 17 |
| Надстрешница изнад рампе за подземну гаражу | П | 45.53 | 45.53 | 45.53 |
| | Макс: По+П+6+Пк | 2645.78 | 2856.52 | 17500.30 |

Компаративни приказ урбанистичких параметара из Измена и допуна ПГР-а 1 и параметара постојећег стања. За обрачун је коришћена површина парцеле од 7682m².

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

| | Параметри из плана | Постојећи параметри |
|--------------------------|--------------------|---------------------|
| Индекс заузетости | 60% | 37.18% |
| Макс. спратност објеката | По+П+6 | По+П+6+Пк |

ПОВРШИНЕ ПЛАНИРАНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

| УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА | |
|--|---|
| укупна БРГП надземно: | 3007.43m ² |
| Површина земљишта под објектом/заузетост | високо приземље: 614.28 m ² |
| Хоризонтална пројекција објекта | 614.28 m ² |
| БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА | |
| Бруто површина сутерена | 539.29 m ² |
| Бруто површина високог приземља | 614.28 m ² |
| Бруто површина типског спрата (1-3) | 3 × 614.28 m ² |
| Бруто површина тавана | 550.31 m ² |
| укупна БРГП објекта са сутереном: | 3546.72 m² |
| НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА | |
| Нето површина сутерена | 506.57 m ² |
| Нето површина високог приземља | 530.25 m ² |
| Нето површина типског спрата (1-3) | 3 × 534.17 m ² |
| Нето површина тавана | 174.91 m ² |

| КОРИСНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА | | | | |
|--|-----------------------------|--|--|------------------|
| 32 стамбене јединице - | | | корисна површина: 1838.34 m ² | |
| СВИ ОБЈЕКТИ - планирано стање | Спратност | Бруто површина приземља/ сутерена(m ²) | Бруто површина пројекције објекта(m ²) | БРГП надземно |
| Објекат бр.7– Стамбено пословни објекта (ламела А1 и А2) | П+6+Пк По+П+6+Пк | 945 | 1101.89 | 8661.68 |
| Објекат бр.9 – Стамбени објекат (ламела А3) | Су+П+6+Пк | 544 | 597.85 | 4747.45 |
| Објекат бр.2 – Стамбени објекат (стара штампарија) | ВП+3 | 1082.25 | 1082.25 | 4016.64 |
| Објекат бр.5 – ТС 10/0.4 kV | П | 12 | 12 | 12 |
| Објекат бр.8 – ТС 10/0.4 kV | П | 17 | 17 | 17 |
| Надстрешница изнад рампе за подземну гаражу | П | 45.53 | 45.53 | 45.53 |
| Планирани вишеспородични објекат - предмет пројекта - | Су+ВП+3 | сутерен: 539.29 | 614.28 m ² | 3007.43 |
| | Макс : По+П+6+Пк | 3185.07 | 3470.80 | 20507.73 |

Компаративни приказ урбанистичких параметара из Измена и допуна ПГР-а 1 и параметара остварених УП-ом. За обрачун је коришћена површина парцеле од 7682m².

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

| | Параметри из плана | Планирани параметри |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| Индекс заузетости | 60% | 45.18% |
| Индекс изграђености | није дефинисано | 2.67 |
| Спратност објеката | макс. По+П+6 | По+П+6+Пк* |
| Процент зеленила | мин. 10% | 16.46% |

*наведена спратност се односи и на објекте који већ постоје на парцели.

6. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИНВЕСТИТОР: „БАГДАЛА ГРАДЊА“ ДОО, Лесковац,

ул. Учитеља Јосифа бр.47, Лесковац

ВРСТА ОБЈЕКТА: Вишепородични стамбени објекат, спратности Су+ВП+3+Т

ЛОКАЦИЈА: на к.п.бр. 5803 КО Лесковац, у улици Краљевића Марка бб, Лесковац

6.1. ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

6.1.1. Урбанистички параметри:

Полазни планирани параметри:

Површина КП бр.5803 износи 7759m².

Површина грађевинске парцеле - дела кп.бр.5803 износи 7682 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Бруто површина пројекција постојећих објеката: Пбруто=2856.52m²

БРГП (надземно) = 17500.30m²

Индекс заузетости парцеле: 37.18%

Индекс изграђености парцеле: 2.28

Макс. Спратност објеката: По+П+6+Пк

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ:

Спратност новопланираног објекта: Су+ВП+3

Бруто површина хоризонталне пројекције новопланираног објекта:

Пбруто=614.28m²

БРГП (надземно) новопланираног објекта = 3007.43m²

Бруто површина пројекција свих објеката: Пбруто = 3470.80m²

БРГП (надземно) = 20507.73m²

Индекс заузетости парцеле = 45.18%

Индекс изграђености парцеле: 2.67

Укупан број обезбеђених паркинг места је 218.

Удаљење грађевинске линије објекта од регулационе линије са североисточне стране парцеле је 4.8m.

Грађевинска линија по Изменама и допунама ПГР-а 1 је повучена у односу на регулациону линију 4.7m. Грађевинска линија по УП-у је увучена за 10cm у односу на Грађевинску линију дату у Изменама и допунама ПГР-а 1, како би се формирао појас за неометано паркирање.

6.1.2. Обликовање објекта.

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

Просторни концепт објекта формиран је сагласно локацији и карактеру објекта и окружења, поштујући регулацију и волуметрију суседних објеката.

Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем

непосредно, а проистекли су из услова које је диктирала локација и смернице из одговарајућег плана генералне регулације.

У архитектури и обликовању објекта доминира оштра кубистичка форма, уз примену савремених материјала. Предложене боје фасаде прате палету боја које већ доминирају у оквиру комплекса чији ће планирани објекат постати део.

Полегла форма објекта са јаким кубистичким утицајем има за циљ да својим обликовањем јасно дефинише предметни простор, али да не оптерети превише и уклопи се у околни пејзаж. Оваквим приступом обликовању планираног објекта створиће се средина која представља миран простор за живот људи.

Кров је решен као двоводни са нагибом кровних равни од 7^о, са кровним покривачем у виду кровних панела.

Кота венца објекта на чеоним странама је 14.20m и овде се планира постацљање декоративне челичне ограде висине 0.5 m, док је на дужим странама планирана атика која има висину 16.75m. Планирана кота слемена објекта је 16.65m у односу на референтну коту.

6.1.3. Програмске и функционалне карактеристике.

У сутерену стамбеног објекта планирано је затворено паркирање, укупног капацитета 22ПМ. Сутерен објекта је планиран на коти -0.40m (кота готовог пода) у односу на коту околног терена. Колски приступ до гараже је преко рампи са падом од 15% (са уграђеним грејачима против мрза). У сутеренској етажи налази се и техничка просторија – подстаница грејања. Светла висина сутеренских просторија је 220cm.

У овиру високог приземља планирано је становање (8 јединица). Високо приземље објекта пројектовано је на коти +2.20m у односу на коту терена парцеле. Из дворишта се на високо приземље стиже помоћу степеница, или коришћењем подизне склопиве платформе (намењене особама са инвалидитетом).

Типске етаже објекта су такође замишљене као стамбене и пројектоване су са становима различите структуре, а укупан број станова на типској стамбеној етажи је 8.

Укупан број стамбених јединица у објекту је 32. Планирана спратна висина типских етажа и приземља је 290cm, а светла висина 260cm.

Захваљујући пројектованој висини слемена и нагибу крова јавља се тавански простор у оквиру којег је било могуће планирати оставе станара.

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

На дужим странама објекта планирана је атика која ће за 10cm надвисити слеме планираног објекта. На краћим (чеоним) странама се не планира атика, већ се зидно платно завршава раније, уз додаток завршног детаља у виду челичне ограде висине 50cm.

6.1.4. Образложење партерног решења

Партерно уређење је пре свега у функцији објекта – пешачке и колске комуникације су утицале на умањење површина под 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 10cm.

Укупна површина паркинг простора под растер плочама је 1526.28 m² (према спецификацији произвођача овако уређена површина даје 30% зеленила) што даје додатну зелену површину од 457.88 m².

6.1.5. Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре

- Саобраћај

Колски и пешачки прилаз парцели су планирани из улице Страхињића Бана и из улице Краљевића Марка. Ови улази већ постоје и предметни урбанистички план предвиђа њихово задржавање.

Паркирање је решено на предметној грађевинској парцели: затворено гаражно паркирање, отворено – партерно паркирање, полузатворено паркирање. **Укупно 218 паркинг места.**

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.

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

Носећи систем је замишљен као печуркаста плоча са стубовима без капитела. Конструкцију објекта у вертикалном смислу чиниће скелетни систем састављен од АБ стубова, d=25/50cm, 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 d=20cm. Као међуспратна конструкција планира се монолитна АБ плоча, d=20cm.

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.

Кровна конструкција је планирана као двоводна са дрвеном подконструкцијом.

Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровни покривач објекта је од кровних сендвич панела дебљине која ће бити дефинисана на основу термичког прорачуна, односно елабората енергетеске ефикасности. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима у складу са приложеним графичким прилозима.

6.3. ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

6.3.1. 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 предвиђене су зидне керамичке плочице димензија 30/60cm 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 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.

6.3.2. Спољашња обрада

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

Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве knauf klebespachtel $d=0.5\text{cm}$, минерална вуна или друго на основу термичког прорачуна дебљине $d=10\text{cm}$, knauf klebespachtel $d=0.5\text{cm}$, knauf kati $d=0.5\text{cm}$ према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону по избору пројектанта, односно у складу са постојећом палетом боја на локацији, будући да се ради о већ формираном комплексу. По целом обиму објекта, а у ширини слоја полистирен плоча уграђује се »Z« 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 »L« профила 30/30 mm. Фасада се пројектује и израђује на начин да задовољи све противпожарне услове.

Прилаз и стазе око објекта су изведене од бехатон плоча преко одговарајућих слојева. Места за паркирање су махом обрађена растер плочама. Олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима $d=0.55\text{mm}$.

6.3.3. 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 – варени кондор 3 у складу са графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем (кровним панелима).

6.3.4. Столарија

Спољашња и унутрашња столарија објекта је пвц са термо прекидом и двослојним стаклом $d=6+16+6\text{mm}$, али ће коначне карактеристике бити утврђене кроз израду елаборат енергетске ефикасности.

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, осим услова и начина прикључења на саобраћајну инфраструктуру.

7.1. Водовод

Према условима бр. 63/2019 издатим 24.07.2019, а потврђеним 23.04.2020. – за потребе израде 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 Ø250 на коју се остварује прикључак за планирани вишепородични стамбени објекат.

Планирани објекат, који чини самосталну техничку и функционалну целину, 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 3.5л/с за стамбени део и 5.0л/с за унутрашњу хидрантску мрежу.

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 хидрауличког 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 1m 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 хидрауличког 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 80m. Препоручује се постављање хидраната у близини раскрсница саобраћајница као и уградња надземних хидраната.

7.2. Канализација

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

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

Изузетно Предузеће може писмено одобрити прикључење објеката чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су 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 хидрауличког 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 новопроектвана канализација буде прикључена на постојећу канализацију.

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

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 новопроектване канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

7.3. 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-10.02-116651-20, од 30.04.2020. године.

Технички опис прикључка

За потребе напајања планираног вишепородичног стамбеног објекта електричном енергијом са захтеваном максималном једновременом снагом од 153 kW и предвиђеним прикључком на топловодни систем.

Вишепородични стамбени објекат састоји се од: сутеренског дела, у коме се налазе места за гаражирање и неопходне хоризонталне и вертикалне комуникације, затим од високог приземља где се планира улаз у објекат, техничке просторије, ходничке комуникације и степеништа, три типске етаже планиране за становање и таванског простора у којем су смештене станарске оставе.

Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу, надлежна институција констатовала је да је потребно извршити реконструкцију постојеће ТС 10/04kV „Страхињића Бана 1“.

Реконструкција се односи на замену постојећег енергетског трансформатора од 630 kVA новим енергетским трансформатором снаге 1000 kVA и замена постојећег НН разводног блока са 8 извода, новим НН разводним блоком са 12 извода димензионисаних у складу са називном снагом ЕТ од 1000 kVA. Место везивања прикључка планираног вишепородичног стамбеног објекта је НН разводни блок у ТС 10/04kV.

Прикључак извести са два подземна кабла типа РР00-А; 4×15mm².

Поменуте каблове треба положити до ДКПК1,2, на фасади објекта и даље до МРО1,2 у улазном холу објекта.

Са десне стране ДКПК2 поставити и повезати по систему улаз-излаз КПК за противпожарни прикључак, преко кога ће се напајати лифт и панично осветљење (по избору пројектанта).

МРО1,2 треба да садржи опрему у складу са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима.

Такође, потребно је поставити МРО за противпожарни прикључак и МРО за заједничку потрошњу – гаража, котланица, осветљење степеништа и др. (по избору пројектанта).

Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази и з бројила.

Ближи услови ће бити прописани у редовном поступку у обједињеној процедури.

– Правила грађења

Услови за подземну електромеру

– Дубина рова за полагање електрокаблова је минимално 0,80m;

– Ел.мрежу полагати на минималном растојању од 0,30m од темеља објекта; 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 0,80m;

– Међусобни размак електроенергетских каблова у истом рову одредити на основу струјног оптерећења, а минимално растојање је 0,07m код паралелног вођења и минимално 0,20m 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 0,50m за каблове напона 1kV, 10kV и 20kV, а 1,00m за каблове напона 35kV.

– Растојање приликом укрштања са телекомуникационим кабловима не сме бити мање од 0,50m; 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 0,50m за каблове 10kV, односно 0,40m 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 0,40m за каблове 35kV или минимално 0,30m 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 0,60m, а изван насеља 1,20m. У ситуацијама када су просторни услови неадекватни ел.кабл се мора полагати у заштитној цеви на минималном расојању 0,30m, дужина цеви мора бити најмање 2,00m са обе стране укрштања или целом дужином паралелног вођења.

7.4. Телекомуникациона мрежа

У свему према Условима издатим од стране Телеком Србија (деловодни број: А334-129773/4-2020 од 13.05.2020. године).

За прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру потребно је изградити следеће: -Од планираног места концентрације ТК инсталација у ОДО орману у приземљу објекта потребно је положити две ПЕ цеви Ø40мм до кабловског окна ознаке „РКО 52“ на североисточном углу обухвата, као најпогоднијег тј. најближег места за прикључење стамбеног објекта на постојећу ТК инфраструктуру. 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.

7.5. Топлификација објекта

Прикључење на топоводну мрежу у свему према Условима ЈКП Топлана Лесковац, бр. 4408 издатим 01.08.2019. године, а потврђеним 04.05.2020. године.

Потреба за топлотном енергијом $Q \approx 450 \text{ KW}$.

У складу са издатим условима, неопходна је изградња прикључног топовода кроз кп.бр. 5803 од објекта Z47 до Z48 при чему је неопходно проверити расположиви капацитет примарног топовода на месту прикључка.

За израду топовода предвидети челичне предизоловане цеви положене бесканално у земљаном рову за запорном арматуром (предизоловани вентили на прикључном топоводу). За осигурање предизолованог

цевовода урадити статички прорачун.
Дилатацију предизолованих цеви решити самокомпензацијом или аксијаним предизолованим компензаторима.

7.6. Начин евакуације отпада са парцеле

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на парцели. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1.10m³. За сакупљање амбалажног отпада, папир, картон и слично користе се жичани контејнери запремине 1.10m³ 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. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ 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.

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

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

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

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У непосредном окружењу планираног 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

Укупна површина новоформиране грађевинске парцеле је 7682.00 м². Објект не спада у категорију високих објеката (Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара (Сл. гласник РС бр.80/2015, 67/2017 и 103/2018) дефинишу високи објект као зграду „повећаног ризика од пожара са просторијама за боравак лица, чији се подови највишег спрата налазе најмање 30 м изнад коте терена на коју је могућ приступ ватрогасним возилима ради гашења и спасавања и са које је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестава или других специјалних возила намењених гашењу и спасавању са висина“).

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

- Закон о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр.111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др. закони).
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" 11/96)
- Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" бр.8/95).

Приступни пут за ватрогасна возила

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

За зграде које чине блок зграда, са површином дворишта већом од 400 м² и најмање једном зградом вишом од 15м класе ПЗ или више, треба да се оствари улаз у двориште, како би се омогућила ватрогасна интервенција и са дворишне стране, што је идејним решењем и предвиђено.

Колски приступ предметној парцели остварује се преко јавних саобраћајница:

- улице Краљевића Марка са северне (североисточне) стране;
- улице Страхињића Бана са западне (северозападне) 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 повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ" бр. 8/95):

- носивост коловоза саобраћајница од 13 кN 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 2m, 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 комплексу 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 објекат налази се на висини +2.20m од нулте коте терена, односно подигнут је +2.05m од тротоара. Ова висинска разлика савладава се степеништем, односно склопивом покретном платформом.

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

Паркирање

Обезбеђен је довољан број паркинг места за лица са инвалидитетом у односу на укупан број паркинг места, у складу са захтевима дефинисаним 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) (мин. 5%). Димензије паркинг места у складу су са поменутиим правилником.

Од укупно 18 паркинг места за лица са посебним потребама четири су позиционирана у приземљу у гаражи објекта бр.2 у непосредној близини улаза, 8 у дворишту комплекса и 6 у оквиру сутерена новопланираног објекта. Паркинг места за особе са инвалидитетом која су позиционирана у паровима имају димензија 590/480cm (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 прихватљивост.

Енергетска ефикасност изградње планираног објекта обухвата следеће мере:

- максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно западној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- топлотна изолација зидова, 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;
- користиће се савремени термоизолациони материјали приликом изградње објеката (минерална вуна, камена вуна, и др.);
- у унутрашњим инсталацијама осветљења у објекту биће употребљена енергетски ефикасна расветна тела;

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

**Сажети технички опис
из идејног решења**

0.8. САЖЕТ ТЕХНИЧКИ ОПИС

ИНВЕСТИТОР: „БАГДАЛА ГРАДЊА“ ДОО ЛЕСКОВАЦ

ул. Учитеља Јосифа бр. 47, Лесковац

ВРСТА ОБЈЕКТА: Вишепородични стамбени објекат, спратности Су+ВП+3,

ЛОКАЦИЈА: на К.П.бр.5803 КО Лесковац у улици Краљевића Марка бб, Лесковац

Идејно решење (као део Урбанистичког пројекта) за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратност Су+ВП+3, у јужном делу блока 34, подцелина 1бс5, према Изменама и допунама ПГР-а 1, на кп. бр. 5803 КО Лесковац, у улици Краљевића Марка у Лесковцу, урађено је на основу пројектног задатка, састављеног од стране инвеститора и пројектанта. При изради техничке документације пројектанта се руководио важећим прописима у време израде пројекта.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Предмет Идејног решења је вишепородични стамбени објекат на к.п.бр. 5803 КО Лесковац. Катастарска парцела има површину од 7682m².

Напомена: Катастарска површина предметне парцеле је 7759m². Урбанистичким пројектом предлаже се препарцелација, те ће укупна површина новоформиране парцеле бити 7682m² и ова површина ће се користити приликом срачунавања индекса заузетости, индекса изграђености, као и удела зелених површина, пешачких стаза, саобраћајница у односу на укупну површину парцеле (исказано у процентима), итд.

Граница комплекса, односно парцеле која је је са северозапада Ул. Страхињића Бана, са североистока Ул. Марка Краљевића, са југоистока Ул. Томе Костића, и са југозапада КП бр. 5802, 5800 и 5799 КО Лесковац.

Терен на којем је предвиђена изградња објеката је благо денивелисан, али задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта.

На предметној катастарској парцели постоје изграђене физичке структуре: Ламеле А1, А2 и А3, стара штампарија и две ТС 10/0.4 kV. Бруто површина хоризонталних пројекција постојећих објеката на парцели је П=2856.52m², док је њихова бруто развијена површина (БРГП) 17500.30m².

Позиционирање планираног објекта. Новопланирани објекат се поставља на к.п.бр. 5803 КО Лесковац у складу са Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015) и у складу са смерницама преузетих из Измена и допуна ПГР-а 1.

Најистуренија тачка планираног вишепородичног стамбеног објекта (еркер високог приземља) се на североистоку парцеле позиционира на 4.8m од регулационе линије улице Краљевића Марка. Простор између регулационе линије предвиђене ПГР-ом и грађевинске линије предвиђене УП-ом користи се за паркирање.

На северозападу је од ламеле А2 (објекат бр.7 – графички прилог бр.1) на минималном удаљењу од 11.45m (што је једнако половини висине вишег објекта).

На југоистоку на минималном удаљењу од 7.46m од објекта старе

штампарије (објекат бр.2 – графички прилог бр.1), што одговара половини висине вишег објекта.

На југозападу на минималном удаљењу од 36.3m од ламеле А3 (објекат бр.9 –графички прилог бр.1).

Пешачки улаз-комуникација ка унутрашњем дворишту парцеле је из ул. Страхињића Бана односно из северозападног угла парцеле, и из Ул. Краљевића Марка.

Колски прилази планирани су из ул. Страхињића Бана и из Ул. Краљевића Марка.

Паркирање је решено на предметној грађевинској парцели. Обезбеђено је укупно 218ПМ за све објекте на парцели: отворено партерно – 145ПМ, у подземној гаражи ламеле А2-15ПМ, у сутерену ламеле А3-18ПМ, у приземљу старе штампарије – 18ПМ, а у новопланираном објекту обезбеђено је 22ПМ у сутерену објекта.

Две независне гараже у новопланираном објекту су дворедне, са управним паркирањем (различитих димензија, али не мањих од 2.3m x 4.8m) и централном комуникацијом, ширине 5.0m. Улази и излази у гараже решени су рампама за колски саобраћај и степеништем и лифтом унутар објекта за пешачки саобраћај.

Прилази: Пешачки прилаз објекту се налази на југозападној страни објекта. Колски прилази, односно улази у гараже планиране у сутерену објекта, се налазе на северозападној и југоисточној страни.

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

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони.

Терен на коме је предвиђена изградња објекта спратности Су+ВП+3 је благо денivelисан. Доминантни ветрови су из правца севера.

ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Полазни урбанистички параметри:

Површина КП бр.5803 износи 7682m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Бруто површина пројекција постојећих објеката: Пбруто=2856.52m²

БРГП (надземно) = 17500.30m²

Индекс заузетости парцеле: 37.18%

Индекс изграђености парцеле: 2.28

Макс. спратност објеката: По+П+6+Пк

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ:

Спратност новопланираног објекта: Су+ВП+3

Површина хоризонталне пројекције новопланираног објекта: Пбруто=614.28m²

БРГП (надземно) = 3007.43m²

Бруто површина пројекција објеката: Пбруто=3470.80 m²

БРГП (надземно) = 20507.73 m²

Индекс заузетости парцеле = 45.18%

Индекс изграђености парцеле: 2.67
Укупан број обезбеђених паркинг места је 218.

Обликовање објекта.

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

Просторни концепт објекта формиран је сагласно локацији и карактеру објекта и окружења, поштујући регулацију и волуметрију суседних објеката. Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем непосредно, а проистекли су из услова које је диктирала локација и смернице из одговарајућег плана генералне регулације.

У архитектури и обликовању објеката доминира оштра кубистичка форма, уз примену савремених материјала. Предложене боје фасаде прате палету боја које већ доминирају у оквиру комплекса чији ће планирани објекат постати део.

Полегла форма објекта са јаким кубистичким утицајем има за циљ да својим обликовањем јасно дефинише предметни простор, али да не оптерети превише и уклопи се у околни пејзаж. Оваквим приступом обликовању планирано објекта створиће се средина која представља миран простор за живот људи.

Кров је решен као двоводни са нагибом кровних равни од 7°, са кровним покривачем у виду кровних панела.

Кота венца објекта на чеоним странама је 14.20m, док је на дужим странама планирана атика која има висину 16.75m. Планирана кота слемена објекта је 16.65m у односу на коту терена парцеле.

Програмске и функционалне карактеристике.

У сутерену стамбеног објекта планирано је затворено паркирање, укупног капацитета 22ПМ. Сутерен објекта је планиран на коти -0.40m (кота готовог пода) у односу на коту околног терена. Колски приступ до гараже је преко рампи са падом од 15% (са уграђеним грејачима против мраза). У сутеренској етажи налази се и техничка просторија – подстаница грејања. Светла висина сутеренских просторија је 220cm.

У овиру високог приземља планирано је становање (8 јединица). Високо приземље објекта пројектовано је на коти +2.20m у односу на коту терена парцеле. Из дворишта се на високо приземље стиже помоћу степеница, или коришћењем подизне склопиве платформе (намењене особама са инвалидитетом).

Типске етаже објекта су такође замишљене као стамбене и пројектоване су са становима различите структуре, а укупан број станова на типској стамбеној етажи је 8.

Укупан број стамбених јединица у објекту је 32. Планирана спратна висина типских етажа и приземља је 290cm, а светла висина 260cm.

На таванској етажи објекта је, захваљујући пројектованој висини слемена и нагибу крова, било могуће планирати оставе станара.

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

На дужим странама објекта планирана је атика која ће за 10cm надвисти слеме планираног објекта. На бочним странама се не планира атика, већ се зидно платно завршава раније, уз додаток завршног детаља у виду челичне ограде висине 50cm.

- **Образложење партерног решења**

Партерно уређење је пре свега у функцији објекта – пешачке и колске комуникације су утицали на умањење површина под зеленилом. Планирана површина

зеленила је била неопходна како би се створио квалитетан амбијент.

- **Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре - Саобраћај**

Колски и пешачки прилаз парцели су планирани из улице Страхињића Бана и из улице Краљевића Марка.

Паркирање је решено на предметној грађевинској парцели: затворено гаражно паркирање, отворено – партерно паркирање, полузатворено паркирање. Укупно 218 паркинг места.

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.

ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА, УСЛОВИМА ФУНДИРАЊА И ИЗБОРУ КОНСТРУКТИВНОГ СИСТЕМА

Носећи систем је замишљен као печуркаста плоча са стубовима без капитела.

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чиниће скелетни систем састављен од АБ стубова, $d=25/50\text{cm}$, 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 $d=20\text{cm}$. Као међуспратна конструкција планира се монолитна АБ плоча, $d=20\text{cm}$.

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.

Кровна конструкција је планирана као двоводна са дрвеном подконструкцијом.

Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровни покривач објекта је од кровних сендвич панела дебљине која ће бити дефинисана на основу термичког прорачуна, односно елабората енергетеске ефикасности. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима у складу са приложеним графичким прилозима.

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 предвиђене су зидне керамичке плочице димензија 30/60cm 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 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.

• Спољашња обрада

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

Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве knauf klebespachtel $d=0.5\text{cm}$, минерална вуна или друго на основу термичког прорачуна дебљине $d=10\text{cm}$, knauf klebespachtel $d=0.5\text{cm}$, knauf kati $d=0.5\text{cm}$ према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону по избору пројектанта, односно у складу са постојећом палетом боја на локацији, будући да се ради о већ формираном комплексу. По целом обиму објекта, а у ширини слоја полистирен плоча уграђује се »Z« 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 »L« профила 30/30 mm. Фасада се пројектује и израђује на начин да задовољи све противпожарне услове.

Прилаз и стазе око објекта су изведене од бехатон плоча преко одговарајућих слојева. Места за паркирање су махом обрађена растер плочама. Олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима $d=0.55\text{mm}$.

• 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 – варени кондор 3 у складу са графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем (кровним панелима).

• Столарија

Спољашња и унутрашња столарија објекта је пвц са термо прекидом и двослојним стаклом $d=6+16+6\text{mm}$, али ће коначне карактеристике бити утврђене кроз израду елаборат енергетске ефикасности.

| | |
|-----------------------------------|---|
| | <p>ИНСТАЛАЦИЈЕ</p> <p>Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.</p> <p>Прикључење на водоводну и канализациону мрежу.</p> <p>У свему према услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издатих од стране ЈКП Водовод Лесковац.</p> <p>За планирани стамбени објекат укупна потреба за водом:</p> <p>Стамбени део: $158 \text{ ЈО} = 3.14 \text{ l/s}$</p> <p>Унутрашња хидрантска мрежа: 5.00 l/s</p> <p>За планирани стамбени објекат укупан очекивани проток канализације 11.05 l/s.</p> <p>Прикључење на топловод.</p> <p>У свему према условима ЈКП Топлана Лесковац, Ул. Лесковачког одреда бр. 4. Потребна топлотна енергија за загревање објекта планираног вишепородичног стамбеног објекта је биће тачно дефинисана пројектом машинских инсталација. Нето површина објекта која ће се грејати $\sim 1740 \text{ m}^2$.</p> <p>Прикључење на телекомуникациону мрежу.</p> <p>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 на идејно решење за потребе изградње стамбеног објекта у улици Марка Краљевића у Лесковцу, а на кп.бр.5803 КО Лесковац. Планирана спратност објекта Су+ВП+3+Т.</p> <p>Прикључење на електродистрибутивну мрежу.</p> <p>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 стамбеног објекта – потреба за једновременом снагом $\sim P_{\text{jm}} = 153 \text{ kW}$ (32 стамбене јединице, противпожарни прикључак, 2 гараже, заједничка потрошња, подстаница грејања).</p> |
| <p>Индекс изграђености</p> | <p>Према идејном решењу - урбанистичком пројекту</p> <p>Планирано стање: 2.67</p> |
| <p>Индекс заузетости %</p> | <p>Према идејном решењу - урбанистичком пројекту</p> <p>Планирано стање: 45,18%</p> |
| <p>Паркирање</p> | <p>Према идејном решењу - урбанистичком пројекту, паркирање реализовати на предметној КП бр. 5803 КО Лесковац.</p> <p>Укупан број паркинг места 218, од тога 18ПМ за паркирање лица са инвалидитетом.</p> |

| | |
|--|--|
| Спратност објекта | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту Су+ВП+З (сутерен, високо приземље и три спрата) |
| Намена објекта | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту - вишепородични стамбени објекат. -Сутерен - паркирање и заједничке просторије; -Високо приземље-стамбени део и заједничке просторије; -Типска етажа (1-3)-стамбени део; -Таван-оставе станара. |
| Габарит новопроектваног објекта | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту. Основни габарит високог приземља 15,00 x 37,50м |
| Број функционалних јединица | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 32 стамбене јединице. |
| Бруто површина | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту. Површине планираног вишепородичног стамбеног објекта: Укупна БРГП надземно: 3007.43m ² Површина земљишта под објектом/заузетост високо приземље: 614.28 m ² Хоризонтална пројекција објекта 614.28 m ² БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА Бруто површина сутерена 539.29 m ² Бруто површина високог приземља 614.28 m ² Бруто површина типског спрата (1-3) 3 × 614.28 m ² Бруто површина тавана 550.31 m ² укупна БРГП објекта са сутереном: 3546.72 m² |
| Регулациона и грађевинска линија | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту. |
| Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту. |
| Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту. |
| Висинске коте | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту. |

| | |
|---|--|
| | <p>висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) – у односу на коту терена: ±0.00м (226.76) висина објекта -венац (атика) ка улици –16.75 m; - венац на чеоним стр.објекта – 14.20 m; - слеме – 16.65 m;</p> <p>апсолутна висинска кота (венац, слеме,повучени спрат и др.) у односу на коту терена: + 226.76 -венац (атика) ка улици –243.51 m; -венац на чеоним стр.објекта – 240.96m; - слеме – 243.41m;</p> <p>спратна висина: сутерен 265 cm високо приземље 290 cm типски спрат 290 cm таван 195÷295 cm</p> <p>светла висина: сутерен 230 cm високо приземље 260 cm типски спрат 260 cm таван 165÷265 cm</p> |
| Кров | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту. |
| Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.) | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту. |
| Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./ | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту. |
| Фазност извођења радова | Цео објекат. |
| Карактер (стални или привремени) | Стални. |
| Прилаз парцели и објекту | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту. |
| 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 идејном решењу - урбанистичком пројекту укупно зеленило 16,46%. |
| Начин евакуације отпада са парцеле | Према идејном решењу - урбанистичком пројекту - простор за контејнере за одлагање смећа решава се на парцели. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1.10m ³ . За сакупљање амбалажног отпада, папир, картон и слично користе се жичани контејнери запремине 1.10m ³ који се поставља уз типизирани контејнер. Одлагање отпада, односно простори за контејнере планирани су у унутрашњости комплекса, према идејном решењу-урбанистичком пројекту. |
| 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. |
| Енергетска ефикасност | ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА - ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ. |
| Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије | / |
| Посебни услови | / |

**Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру
(саставни део ових локацијских услова)**

(Сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) у поступку израде локацијских услова не прибављају се услови за пројектовање и прикључење ако је за потребу изградње тог објекта израђен урбанистички пројекат који садржи техничке услове за пројектовање, у складу са законом).

| | | |
|---|--|--|
| <p>Услови водовода</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/></p> | <p>Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+6+Пк на КП бр. 5803 КО Лесковац у ул. Томе Костића у Лесковцу, издати од стране ЈКП Водовод Лесковац, ул. Пана Ђукића 14, заведени под бр. 63/2019 и 5684/1 од 24.07.2019.год. и обавештење бр. 47/2020, 2709/1 од 23.04.2020.год. у коме је наведено да издати услови бр. 63/2019 од 24.07.2019.год. важе и за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+ВП+3+Т на истој локацији.</p> |
| <p>Услови ЕПС-а</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/></p> | <p>-Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 5803 КО Лесковац у Лесковцу, бр. 80.0.0.0-D-10.02-344108-20 од 27.11.2020.год., издати од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац;</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0-D-10.02-344108-20 од 27.11.2020.год., издати од стране ОДС "ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр.16.</p> <p>ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА СА ЕПС-ом О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЈЕ ПРЕТХОДНИ УСЛОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ НАВЕДЕНИ УГОВОР.</p> |
| <p>Услови у погледу мера заштите од пожара</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/></p> | <p>Услови у погледу мера заштите од пожара издати од МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу, ул. Мајора Тепића бр.4, 09.18. број 217-17036/20 од 25.11.2020.год.</p> <p>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.</p> |
| <p>Услови Телекома</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/></p> | <p>Услови за пројектовање и извођење радова за објекат вишепородичног становања спратности Су+ВП+3+Т на КП бр. 5803 КО Лесковац у Лесковцу, издати од стране Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А Ниш, деловодни бр. А334-129773/4-2020 од 13.05.2020.год..</p> |

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| Услови Топлане | <input checked="" type="checkbox"/> | -Услови за пројектовање објекта у ул. Страхињића бана 34 на КП бр. 5803 КО Лесковац, издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, заведени под бр. 4408 од 01.08.2019.год. и Обавештење бр. 2147 од 04.05.2020.год. - потврда о издатим условима да су услови под бр. 4408 од 01.08.2019.год. важећи; |
| Услови ЈП Урбанизам и изградња Лесковац | <input checked="" type="checkbox"/> | Услови за пројектовање и прикључење, знак 4708/2020 од 04.12.2020.год. издати од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац. |

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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p> | <input type="checkbox"/> | |
| <p>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</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.</p> <p>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> | <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> | |
| <p>Саставни део ових локацијских услова</p> | <p>Идејно решење од новембра 2020. год. (0. Главна свеска, бр. 0-09/11/2020; 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-09/11/2020), урађено од стране бироа за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац.</p> <p>-Одговорно лице пројектанта: Љубић Жарко;</p> <p>-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре: Љубић Жарко, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 K945 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>ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ИЗВРШИТИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ КП БР. 5803 КО ЛЕСКОВАЦ, РАДИ ИЗДВАЈАЊА ЗЕМЉИШТА КОЈЕ ЈЕ ПРЕМА ПЛАНУ ПРЕДВИЂЕНО ЗА ЈАВНУ НАМЕНУ.</p> <p>Сходно чл. 53 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 ПРИЛОЖИТИ:</u></p> <p>1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;</p> <p>2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;</p> <p><u>3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат;</u></p> <p>4) за објекте категорије "Г": пројекте одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат.</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,</p> |

| | |
|--|---|
| | 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). |
| Поука о правном леку | <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> |
| Локацијске услове доставити | <p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p> |
| Такса | <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> $3.546,72\text{m}^2 \times 100 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{354.672,00 \text{ дин.}}}$ <p>Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова као и доказ о уплати за издавање услова од имаоца Јавних овлашћења и документације прибављене од РГЗ-а потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-33430-LOC-1/2020.</p> |
| <p>Обрађивач, Руководилац групе за локацијске услове Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p> | <p>Шеф обједињене процедуре Душанка Здравковић, дипл. прав.</p> <p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p> <p style="text-align: right;">*место за електронски потпис</p> |