



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-36437-LOC-2/2021

Заводни бр.: 353-109/21-02

Датум: 29.01.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву "Багдала градња" ДОО Лесковац, у ул. Учитељ Јосифа бр. 47, који је поднет преко пуномоћника - Биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству "Инкопројект планирање" Лесковац, ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, одговорно лице 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), Плана генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 31/2015) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње стамбено-пословног објекта у непрекинутом низу - тотална реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката у зони амбијенталних вредности у ул. Светозара Марковића у Лесковцу, у блоку 18, целина 4, подцелина 4А у ПГР-у 2 на, КП бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4902/1, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац (потврда бр. 350-269/20-02 од 07.12.2020.год.), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта у непрекинутом низу

(*тотална реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката у зони амбијенталних вредности*) у ул. Светозара Марковића у Лесковцу,

на КП бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац

Датум подношења захтева	06.01.2021.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	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 Жарко Љубић ПР.
	Адреса	ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац.

	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе"
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Приложено.
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	Приложен.
2.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>- Урбанистички пројекат за КП бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4902/1, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац за потребе изградње стамбено-пословног објекта у непрекинутом низу – тотална реконструкција, доградња и надоградња постојећих објеката у зони амбијенталних вредности у Ул. Светозара Марковића у Лесковцу, у блоку 18, целина 4, подцелина 4а, по ПГР-у 2;</p> <p>- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-269/20-02 од 07.12.2020.год. за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње стамбено-пословног објекта у непрекинутом низу - тотална реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката у зони амбијенталних вредности у ул. Светозара Марковића у Лесковцу, у блоку 18, целина 4, подцелина 4А у ПГР-у 2 на, КП бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4902/1, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац;</p> <p>-Услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-18210/20 од 25.12.2020.год., издати од стране МУП Сектор за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр.4, Лесковац;</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење бр. 80.0.0.0-D-10.02-374565-20 од 24.12.2020.год. издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац;</p>

		<p>-Копија плана бр. 952-04-065-21431/2020 од 14.12.2020.год. издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;</p> <p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-5273/2020 издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Врање;</p> <p>-Списак парцела К.О. Лесковац од 14.12.2020.год., издат од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац.</p>	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Светозара Марковића, Лесковац.		
Документација прибављена путем ЦЕОП-а, од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<p>-Копија плана, бр. 952-04-065-249/2021 од 11.01.2021.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату и списак парцела К.О. Лесковац од 11.01.2021.год.;</p> <p>-Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-5273/2020 издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање.</p>		
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
	4898		98m ²
	4899		51m ²
	4900		47m ²
	4901/1		248m ²
	4901/2		40m ²
	4903		120m ²
	4904		43m ²
	4905		50m ²
	4906		37m ²
	Укупно		

Уклањање објеката							
<p>Податак о постојећим објектима/деловима објеката/ које је потребно уклонити пре грађења планираног објекта</p>	<p>На КП бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац постоје изграђени објекти: 4 стамбена објекта, 6 помоћних, 2 објекта остале/неопознате намене. Укупна површина постојећих објеката је 385 m². Пре грађења планираног објекта наведени објекти се уклањају.</p> <p>УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА НАВЕДЕНИХ ОБЈЕКАТА.</p>						
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p><i>Стамбени део:</i> Стамбене зграде са три или више станова В – 112221: 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 m² или П+4+Пк(ПС).</p> <p><i>Пословни део:</i> Зграде за трговину на велико и мало Б – 123001: трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд; додатни критеријум: до 400 m² и П+1.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">учешће у укупној површини објекта (%):</td> <td style="text-align: center;">класификациона ознака:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">25.66%</td> <td style="text-align: center;">Б - 123001</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">74.34%</td> <td style="text-align: center;">В - 112221</td> </tr> </table>	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:	25.66%	Б - 123001	74.34%	В - 112221
учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:						
25.66%	Б - 123001						
74.34%	В - 112221						
Правила уређења и грађења							
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 31/2015) и</p> <p>Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње стамбено-пословног објекта у непрекинутом низу - тотална реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката у зони амбијенталних вредности у ул. Светозара Марковића у Лесковцу, у блоку 18, целина 4, подцелина 4А у ПГР-у 2 на, КП бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4902/1, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац (потврда бр. 350-269/20-02 од 07.12.2020.год.)</p>						
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>План генералне регулације 2 - "Центар-запад" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 31/2015)</p> <p>Целина 4: П= 9,44ха – грађевински Блокови 18, 19 и делови грађевинских Блокова 16 и 17</p> <p>Граница: Креће од кружне раскрснице код Опште болинце, иде ка северу осовином улице Раде Кончара, осовином улице Јужноморавских бригада и осовином Булевара ослобођења, онда на истоку је западна обала реке</p>						

Ветернице и осовина улице Светоилијска и на југу је осовина улице Делиградске до улице Раде Свилара, где граница иде осовином улице Раде Свилара до кружне раскрснице.

Претежна намена: је пословање и становање. Ово је целина „старе лесковачке чаршије“, која представља историјску амбијенталну целину, која поред споменичне вредности представља истовремено део савременог градског центра и има значајан динамичан развој. У ул.Јужноморавских бригада, ул.Светозара Марковића и ул.Светоилијска доминантне су функције централних делатности (трговина, занатство, угоститељство, услужне делатности, пословни простор и сл.). Целина је у протеклом периоду урбанистички детаљно планирана и делимично реализована. Као таква је третирана са циљем оживљавања, растерећења од активности и усмеравањем садржаја на оне који су у складу са споменичким вредностима и карактером подручја.

Простор је делимично изграђен плански - у зони раскрснице са Булеваром ослобођења и делом дуж улице Јужноморавских бригада (пример уређеног занатског центра у маниру чаршије).

Спратност објеката породичног становања је од П до П+2+Пк, док је спартност вишепородичног објекта „Западна капија“ П+3+Пк.

Од јавних површина и објеката заступљене су: трафостанице, Здравствена станица бр.3, Главна пошта Лесковац, Телеком Србија, ЈКП „Комуналац“ Лесковац. Такође постоје и верски објекат Римокатоличке цркве и објекти и површине посебне намене обележени бројем 3.

Целина представља урбанистичку целину и специфичан објекат: Стара занатско-трговачка чаршија Лесковац / архитектонско - урбанистичка амбијентална целина Лесковац.

Јужни део ове целине је простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.

Подцелина 4а: П= 5,55ха – грађевински Блок 18

Граница: Северна /осовина ул.Раде Кончара, источна /осовина ул.Јужноморавских бригада, јужна /осовина ул.Светозара Марковића.

Земљиште: Грађевинско.

Намена: Зона становања, зона пословања, зона здравства и верски објекат.

Инфраструктура: Просечни капацитети, на делу испод оптималних стандарда – постоје могућности проширења.

Планира се: Зонирање намена извршено је на бази традиционалног садржаја чаршије и потреба за проширивањем супраструктурних фондова разноврсним делатностима за којима се исказује потреба током времена. Дуж улица Светозара Марковића и Јужноморавских бригада предвиђа се као доминантно задржавање зоне пословања, проширавање и унапређивање постојећих функција централних делатности (трговина, занатство, угоститељство, услужне делатности, пословни простор и сл.).

У зони изграђених породичних објеката постоји могућност урбане обнове, укрупњавањем парцела према параметрима за ову зону на основу пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Дуж улице Раде Кончара и у северозападном делу блока који гравитира тој улици доминантна функција је становање у породичним зградама. Могуће је међусобно прожимање функција зависно од потреба корисника урбанистичке парцеле (стамбени простор у вишим етажама пословног објекта, пословни простор у приземљу стамбеног објекта).

Објекат Дома Војске Србије се пренамењују у друге садржаје према потребама

и програму града.

У подцелини планиране су три гараже.

Задржава се објекат Здравствене станице бр.3 и задржава се такође и верски објекат Римокатоличке цркве.

Наставља се парцелација и препарцелација земљишта у складу са правилима из Плана, уз нужне корекције при лоцирању јавних површина.

Реализација и спровођење: Садржаји у обухвату подцелине реализују се директно по параметрима датим Планом генералне регулације 2, али у западном делу подцелине прописана су два Урбанистичка пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације (зграда „Западна капија – север“ и пословни објекат са гаражом) и у источном делу подцелине предвиђена су два Урбанистичка пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације (стари занатски центар и простор Ауто-мото друштва са објектом „Старе поште“).

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м². Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација.

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

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ	
Регулациона линија	<p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p> <p>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.</p>
Грађевинска линија	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови 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.</p> <p>Грађевински објекат се поставља са предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.</p> <p>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.</p> <p>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ	
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена	<p>То су објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> - објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, - на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, - у заштитној зони водотокова и - на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерскогеолошким студијама,

		<p>елаборатима и другом документацијом.</p> <p>-</p> <p>Положај објекта на парцели</p> <p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>Висина објекта</p> <p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта
--	--	---

		<p>парцеле до котевенца,</p> <p>3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</p> <p>4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</p> <p>Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p>
	Кота приземља објекта	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <p>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте,</p> <p>3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.</p>
	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>
	Грађевински елементи објекта	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) излози локала - 0,30m, по целој</p>

		<p>висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испода излога локала у приземљу,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,</p> <p>4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p>
	Испади на објекту	<p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
	Отворене спољне степенице	<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>
	Грађевински елементи испод коте тротоара	<p>Подрумске етажe, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажe, када се грађевинска и регулациона линија</p>

		<p>поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <p>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</p> <p>2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
	<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</p>	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
	<p>Одводњавање и нивелација</p>	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом</p>

	од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима. Угаони објекат је објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока тј. грађевинска парцела угаоног објекта са две додирне границе излази на саобраћајнице. У циљу архитектонског обликовања објекта нагласити угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу. Доградња етаже може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).

2.3.2. Заштита природних и културних добара

Услови заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних добара

Када су у питању утврђена непокретна културна добра, добра која уживају претходну заштиту и евидентирана добра, неопходно је израдити **Студију** којом би биле обухваћане следеће активности:

- Истраживање података, прикупљање документације и валоризација споменичких вредности евидентираних добара са израдом графичког приказа.
- Утврђивање посебних услова заштите за сваки појединачни објекат или комплекс са дефинисањем граница заштите и заштићене околине.
- Усаглашавање услова и мера заштите са обрађивачима Плана генералне регулације.

До израде посебних услова заштите који ће се израдити тек након обезбеђивања услова за рад на терену, важе следећи услови заштите непокретних културних добара:

1. Сви радови на непокретним културним добрима (археолошком налазишту, споменику културе, знаменитим местима и спомен обејжјима), односно њиховој заштићеној околини, могу се изводити само под условима Завода за заштиту споменика културе Ниш и на начин утврђен одредбама Закона о културним добрима;

2. Забрањује се свако ископавање, рушење, преправљање, презиђивање, прерађивање и вршење било каквих радова који могу нарушити својства непокретног културног добра;
3. Забрањује се коришћење или употреба непокретног културног добра на овом подручју у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, или на начин кој и може довести до његовог оштећења;
4. Кроз даље планирање обавезно тежити потпуној реконструкцији инфраструктуре, уклањању водова електричних инсталација кој и су постављени изнад земље;
5. У заштићеној околини непокретних културних добара, као и на простору самих културних добара, при свакој врсти радова обавезна су предходна истраживања Завода за заштиту споменика културе Ниш, коме се ова истраживања морају омогућити;
6. Планским мерама не сме бити угрожен интегритет, нити споменичка својства добара;
7. Планским мерама треба створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара под заштитом;
8. На археолошком налазишту и знаменитим местима, на парцелама заштићених добара и на парцелама њихове заштићене околине, није дозвољено планирање никакве градње, осим ако се то изричито не одобри посебним условима;
9. На заштићеним добрима и на њиховој заштићеној околини не смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без предходно прибављених услова и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе;
10. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној, или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства;
11. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе кој е нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин кој и може довести до њиховог оштећења.
12. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром, или добром под претходном заштитом, дужан је да га чува и одржава с пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује, или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода.
13. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро или добро под предходном заштитом. **АКТ О МЕРАМА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ**, који прописује надлежи Завод, прибавља се пре израде Акта о урбанистичким условима. Пројектна документација доставља се надлежном Заводу на сагласност;
14. Планом генералне регулације треба планирати интервенције у простору које неће угрозити заштићена непокретна културна добра и добра под предходном заштитом, већ допринети њиховој трајнијој заштити и пуној афирмацији њихових споменичких вредности;
15. Све интервенције предвиђене Планом генералне регулације, које се на ма који начин односе на заштићена непокретна културна добра и добра под предходном заштитом, могу се предузимати само под посебним конкретним

условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту

Планом генералне регулације поред услова треба утврдити и мере заштите непокретних културних добара и добара под претходном заштитом, које ће се примењивати и реализовати као део активности на спровођењу Плана.

1. Обезбедити услове за израду посебне студије о валоризацији непокретних културних добара и добара под претходном заштитом на територији подручја обухваћеног границама плана генералне регулације број 2, Града Лесковца, која треба да садржи све релевантне податке о свим објектима, или локалитетима, обрађене тако да се на основу њих могу утврдити конкретни појединачни услови и мере заштите (Студију израђује територијално надлежни Завод за заштиту споменика културе Ниш, а финансира од стране инвеститора израде Плана).

2. Остварити заштиту кроз документацију, као обавезни, примарни вид заштите, израдом потпуне генералне стручне и техничке документације свих утврђених непокретних културних добара и евидентираних добара под претходном заштитом.

3. Планом генералне регулације треба предвидети и створити услове за потпуну и трајну заштиту непокретних културних добара ревитализацијом и презентацијом, конзерваторско-реставраторским радовима и другим одговарајућим методама, а пре свега укључивањем у даље развојне токове.

4. Планом генералне регулације предвидети обавезу сопственика, корисника и других субјеката који располажу непокретним културним добрима, да сваком заштићеном објекту посвећују пуну пажњу прибављајући и спроводећи посебене услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом.

5. Повећање габарита и спратности доградњама, надградњама и сличним интервенцијама на непокретним културним добрима треба планирати са највећом одговорношћу **само у изузетним, оправданим случајевима** и то у непосредној консултацији са Заводом за заштиту споменика културе Ниш.

6. Планом генералне регулације треба створити предуслове за корекцију свих негативних појава у односу према непокретним културним добрима и добрима која уживају претходну заштиту. То се пре свега односи на елиминисање планираних и реализованих интервенција у простору, које директно или индиректно угрожавају споменичке вредности, али и на све реализоване или планиране неадекватне и непожељне интервенције на појединим заштићеним објектима.

7. Планом генералне регулације инсистирати на успостављању хармоничног просторног склада у амбијентима са споменичким вредностима, пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу и другим методама које доприносе остваривању виших домета и унапређењу градитељског стваралаштва у обухваћеном простору.

Смернице за примену и спровођење услова и мера заштите

1. Услове и мере заштите треба оперативно користити и применити у процесу обраде плана, а нарочито при решавању саобраћаја, изградње, намене површина и т.сл.

2. Услови и мере заштите, поред текста садрже и графички прилог који илуструју изложене податке и ставове и чине саставни део акта о условима и мерама заштите, затим фотодокументацију објеката ове целине и картон

валоризације целине.

3. Акт о условима и мерама заштите, поред непосредне примене у обради плана, обавезно чини и саставни део документационе основе плана.

2.1.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена са билансом површина

Планиране намене површина

У обухвату плана дефинисана је:

- претежна намена,
- компатибилне намене и
- намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони.

Претежена намена је основна намена која је дефинисана графичким прилогом бр.5 - План намене површина.

Могуће компатибилне намене су функције које могу да буду допуна претежној намени, али само под условом да та делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину. То су алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Класа и намена објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Постојећи објекти, који нису у складу са планираном наменом или чија намена не представља компатибилну намену претежној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења.

У табели су дате могуће компатибилне намене које могу да буду допуна претежној намени:

Табела 3. - Табела претежних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА											
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Пољопривредно земљиште	Водно земљиште	Шумско земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+

- Вишепородично становање (изградња објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања)

Ова правила грађења за вишепородичне објекте **су усмеравајућа** и важе уколико се формирају парцеле минималне површине намењене за вишепородично становање.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m ² . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
Максимална спратност објекта	Пет надземних етажа
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

- Вишепородично становање (изградња објеката у зони вишепородичног становања)

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m ² . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
Максимална спратност објекта	Седам надземних етажа
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

2.6.2.2. Претежна намена пословање

Уређење партера у функционалном смислу и комунална опрема у зонама свих нивоа центара треба да задовољавају одговарајуће естетске и функционалне критеријуме.

- ПОСЛОВАЊЕ

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу је 600,00m ² . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
Максимална спратност објекта	Четри надземне етаже
Максимални индекс заузетости	60%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују. У случају да се ограђују треба онда грађевинске парцеле ограђивати живом зеленом оградом или транспаретном оградом до висине 1,40m.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката у зони становања паркирање решити унатар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на корисну површину:
Становање	Стамбени блок	м ²	70
	Вишеетажна зграда ван блока	м ²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
Продавнице	Робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Техничка роба	м ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
кревети		5-8	
Здравствени објекти	Амбуланте	м ² запослени	30-70 3-7
	Апотека	м ²	30-45

УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКА РЕШЕЊА ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА

Образложење урбанистичко-архитектонског решења

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1. Намена простора

Предмет разраде Урбанистичког пројекта је простор дефинисан са јужне стране северном регулационом линијом Ул. Светозара Марковића, са западне стране међном линијом са катастарским парцелама бр. 4897, 4895 и 4882/11 КО Лесковац, са северне стране међном линијом са катастарским парцелама бр.

4902/3 и 4882/3, са источне стране међном линијом са катастарским парцелама бр. 4902/2, 4907 и 4908, као и 4882/3 (Ул. Бранислава Нушића) све у КО Лесковац. У обухвату УП-а се налазе катастарске парцеле бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 које чине новоформирану грађевинску парцелу на којој се планира изградња објекта, као и к.п.бр. 4902/1 са које се остварује колски приступ на новоформирану грађевинску парцелу, све у КО Лесковац.

У подрумској етажи новопланираног објекта предвиђен је паркинг простор за аутомобиле и бицикле, котларница, простор за смештај инсталација и комуникације. Приземна етажа објекта има пословну намену, док је на спратним етажама објекта организовано становање (у оквиру 18 стамбених јединица).

6.2. Регулација и нивелација

Новопланирани објекат се позиционира на предметну грађевинску парцелу у складу са Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015) и у складу са издатом Информацијом о локацији. Предметна грађевинска парцела је са источне и западне стране узидана, а испоштоване су и грађевинске линије дефинисане планским документом.

Вертикална регулација - Максимална спратност и висина објекта дефинисана је у складу са правилима датим у ПГР-у 2, Информацији о локацији и предлогом инвеститора, односно идејним решењем које је саставни део овог УП-а. Спратност објекта је По+П+З. Усвојена референтна кота терена (± 0.00) је кота тротоара испред објекта са јужне стране – тротоар Улице Светозара Марковића (апсолутна кота: +230.58).

Укупна висина објекта у највишој тачки – слеме – је +17.20m у односу на референтну коту терена ± 0.00 . Кота пода последње етаже на коју је могућ приступ је мања од 30m, односно износи +9.30 (3. спрат, тј. 4. надземна етажа), тако да објекат не спада у класу високих зграда на основу члана 2. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018).

Грађевинска линија новопланираног двострано узиданог стамбено-пословног објекта је одређена у складу са правилима и смерницама датим у ПГР-у 2, односно условима које је диктирала локација.

Планирани објекат се позиционира на грађевинској парцели коју чине 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац:

- као двострано узидан - у непрекинутом низу, објекат се поставља уз саму границу са суседним парцелама на источној и западној страни.
- надземене етаже објекта су од северне границе предметне грађевинске парцеле удаљене мин. 7.50m;
- на јужној страни објекат је постављен уз грађевинску линију предвиђену ПГР-ом 2, односно: грађевинска линија предвиђена ИДР-ом се пружа паралелно са осовином саобраћајнице Светозара Марковића, при чему тангира грађевинску линију предвиђену ПГР-ом (будући да План предвиђа изузетно изломљену г.л. која прати постојећу регулациону линију).

У графичком прилогу идејног решења Ситуациони план – партерно решење, као и у релевантним графичким прилозима предметног урбанистичког пројекта приказане су грађевинска и регулациона линија по ПГР-у 2 и планирана грађевинска линија објекта по УП-у, која у потпуности поштује услове из Плана.

Нивелација. Нивелационо решење условљено је висинским котама постојећих саобраћајница око комплекса и постојећим нагибом терена. На основу

расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план површина у оквиру предметне грађевинске парцеле, у свему према графичком прилогу урбанистичког пројекта (Ситуациони план регулације и нивелације).

Терен предметног подручја је у паду ка северу и висинска разлика износи око 170 cm (од јужне границе предметне грађевинске парцеле до коте терена к.п.бр. 4902/1 са које се планира колски приступ).

Усвојена референтна (нулта) кота налази се на +230.58m и она представља апсолутну висинску коту тротоара у оквиру јавне саобраћајнице Ул. Светозара Марковића. Све остале коте биле су условљене овом котом.

Поштујући услове које је издао Завод за заштиту споменика Ниш, венац новопланираног објекта окренут ка Ул. Светозара Марковића поставља се на исту висину на којој се налази завршни венац непокретног културног добра на суседној к.п.бр. 4908 КО Лесковац.

6.3. Озелењавање и слободне површине

У оквиру новоформиране грађевинске парцеле предвиђају се зеленило и слободне површине.

Будући да подземна гаража планираног објекта заузима већи део парцеле, зеленило које се јавља је махом застрто, односно налази се изнад подземне гараже. Због услова локације и специфичности предметног идејног решења, на парцели се планирају травнате површине у комбинацији са средњим зеленилом – лишћарско дрвеће ниског раста и зимзелено жбуње (у жардињерама или ван њих, зависно од локације). На графичком прилогу УП-а План зеленила представљен је план озелењавања парцела. У оквиру слободних површина у задњем дворишту новоформиране парцеле извршено је и зонирање. У складу са препорукама из ПГР-а 2 дефинисане су: зона I – изолација станова; зона II – зона мирног одмора; зона III – активни одмор са површинама за игру.

6.4. Приступ локацији

Новоформирана грађевинска парцела има обезбеђен директан пешачки приступ са јавне саобраћајне површине из Ул. Светозара Марковића (ова улица је у ПГР-у 2 означена као пешачка зона). Колски прилаз парцели, односно подземној гаражи, биће обезбеђен преко суседне к.п.бр. 4902/1 уз одговарајућу сагласност власника парцеле, а преко које је могућ приступ јавној саобраћајној површини. К.п.бр. 4902/1 преко које се обезбеђује колски прилаз планираној парцели, односно подземној гаражи, је парцела на којој је саграђен вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4+Пк и По+П+5 на делу објекта. Ова катастарска парцела се налази у обухвату предметног урбанистичког пројекта и има директан приступ јавној саобраћајној површини. Предвиђени прилаз (тј. приватни пролаз) је у складу са постојећим и пројектованим решењем партера за к.п.бр. 4902/1, односно не омета коришћење постојећег дворишта на начин који је предвиђен усвојеним урбанистичким пројектом, односно пројектом за грађевинску дозволу. Улаз у планирану подземну гаражу је могуће остварити изградњом делимично наткривене рампе нагиба 15 %, којом ће се савладавати висина од око 95cm – висинска разлика између коте терена на к.п.бр. 4902/1 и пројектоване коте пода подрума новог објекта. Рампа ће се читавом својом површином наћи на новоформираној грађевинској парцели. Колски прилаз је решен на овај начин зато што ПГР 2 Улицу Светозара Марковића предвиђа за пешачку зону.

Пешачки прилаз планираном објекту могућ је са јужне и северне стране

парцеле: са јужне стране приступ из Улице Светозара Марковића, а са северне стране остварен је прилаз преко суседне к.п.бр. 4902/1, одакле се преко степеништа савладава висина од 170cm до коте са које је могућ улаз у објекат. На јужној страни, тј. из Улице Светозара Марковића, налази се главни улаз у објекат и у локале.

6.5. Начин паркирања

Паркирање за кориснике планираног објекта је решено као затворено паркирање у подземној паркинг гаражи. Паркирање за кориснике постојећег објекта је реорганизовано у овину партера како би се проширио простор за приватни пролаз до новоформиране грађевинске парцеле (а постојеће паркирање у подруму објекта се задржава). Потребан број паркинг места у оба случаја одређен је у складу са захтевима дефинисаним у ПГР-у 2, а усвојен је важећи норматив за паркирање у складу са наменом објекта, према следећој табели (Табела 5. у ПГР-у 2).

За потребе **планираног** вишепородичног стамбено-пословног објекта на новоформираној парцели потребан број паркинг места одређен је према нормативу:

- за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине;

989.90 m² / 70 m² ⇒ предвиђено **14 ПМ** за становање.

- за пословни простор:

- локал 1 – посластичара: 1 ПМ на 80 m² корисне површине;

50.52 m² (корисно) / 80 m² ⇒ 1 ПМ

- локал 2 – продавница техничке робе: 1 ПМ на 50 m² корисне површине;

50.61 (корисно) / 50 m² ⇒ 1 ПМ

- локал 3 – робна кућа: 1 ПМ на 150 m² корисне површине.

236.98 m² (корисно) / 150 m² ⇒ 2 ПМ

⇒ предвиђено укупно **4 ПМ за пословање**.

Укупно је потребно 18ПМ, а у новопланираној подземној гаражи обезбеђено је **19ПМ**, што задовољава потребе корисника овог објекта за паркирањем, прописане ПГР-ом 2.

У подземној гаражи обезбеђено је **17 ПМ** минималних димензија по *Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова* ("Сл. гласник РС", бр. 8/2012, 74/2015 и 82/2015), и **још 2 ПМ** која задовољавају нормативе из *Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Укупан број обезбеђених паркинг места (19) задовољава потребан број паркинг места за стамбено-пословни објекат. Потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом према захтевима дефинисаним *Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) је 5% од укупног броја паркинг места; обезбеђено је 2 паркинг места за особе са инвалидитетом, тако да је и овај захтев испуњен.

За потребе **постојећег** вишепородичног стамбено-пословног објекта на к.п.бр. 4902/1 КО Лесковац потребан број паркинг места одређен је према нормативу:

- за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине;

2075.0 m² / 70 m² ⇒ предвиђено **30 ПМ** за становање.

- за пословни простор:

<p>- локал 1 – пословни простор: 1 ПМ на 45÷60m² корисне површине; 37.69 m² (корисно) / 60 m² ⇒ 1 ПМ</p> <p>- локал 2 – апотека: 1 ПМ на 30÷45m² корисне површине; 102 m² (корисно) / 50 m² ⇒ 2 ПМ</p> <p>- локал 3 – робна кућа: 1 ПМ на 100÷150 m² корисне површине. 166.57 m² (корисно) / 150 m² ⇒ 1 ПМ</p> <p>⇒ предвиђено укупно 4 ПМ за пословање.</p> <p>Укупно је потребно 34ПМ, а толико је и обезбеђено: у подруму објекта постоји 19ПМ, док нова организација у партеру предвиђа 15 ПМ (12 у дворишту објекта и 3 уз регулациону линију Улице Бранислава Нушића). Овај број задовољава потребе корисника постојећег објекта за паркирањем, прописане ПГР-ом 2.</p> <p>У подземној гаражи обезбеђено је 18 ПМ, минималних димензија по <i>Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова</i> ("Сл. гласник РС", бр. 8/2012, 74/2015 и 82/2015), и још 1 ПМ која задовољавају нормативе из <i>Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама</i> ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015). У партеру је обезбеђено 14+1 ПМ, у контексту наведених правилника.</p> <p>7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</p> <p>Катастарске парцеле у обухвату предметног урбанистичког пројекта су: к.п.бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 (улазе у састав новоформиране грађевинске парцеле на којој се планира изградња објекта) и к.п.бр. 4902/1 преко које се остварује приступ на јавну саобраћајницу, све у КО Лесковац. Новоформирана грађевинска парцела има површину 734 m², док је површина обухвата урбанистичког пројекта 1635 m².</p>

7.1. 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. 4898	98 m ²	98 m ²
к.п.бр. 4899	51 m ²	51 m ²
к.п.бр. 4900	47 m ²	47 m ²
к.п.бр. 4901/1	248 m ²	248 m ²
к.п.бр. 4901/2	40 m ²	40 m ²
к.п.бр. 4903	120 m ²	120 m ²
к.п.бр. 4904	43 m ²	43 m ²
к.п.бр. 4905	50 m ²	50 m ²
к.п.бр. 4906	37 m ²	37 m ²
Површина катастарске парцеле на којој се планира изградња објекта	734.00	734.00
к.п.бр. 4902/1	901 m ²	901 m ²
Укупна површина обухвата УП-а	1635.00	1635.00

Површине планираног стамбено-пословног објекта:

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	
укупна БРГП надземно:	1755.37m ²
Површина земљишта под објектом/заузетост	Приземље: 436.75 m ²
Хоризонтална пројекција објекта	Типска етажа: 439.54 m ²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина подрума	640.00 m ²
Бруто површина приземља	436.75 m ²
Бруто површина типске етаже (1÷2)	2 × 439.54 m ²
Бруто површина трећег спрата	439.54 m ²
укупна бруто површина објекта са подрумом:	2395.37 m²

НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Нето површина подрума	596.60m ²
Нето површина приземља	398.07 m ²
Бруто површина типске етаже (1÷2)	2 × 379.65 m ²
Бруто површина трећег спрата	380.17 m ²
укупна нето површина објекта са подрумом:	2134.14 m²

КОРИСНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

станавање - типски спрат 1÷2 УКУПНО - 12 стамбених јединица	659.60 m ²
станавање - трећи спрат УКУПНО - 6 стамбених јединица	330.29 m ²
Укупна стамбена корисна површина објекта	989.90 m ²
Укупна корисна површина пословног простора	341.66 m ²

**Укупно стамбених јединица у планираном објекту: 18 стамбених јединица;
Пословни простор у приземљу објекта: 3 локала (посластичара, продавница
техничке робе, робна кућа).**

7.2. Компаративни приказ урбанистичких параметара

Компаративни приказ урбанистичких параметара из ПГР-а 2 и остварених параметара предметним УП-ом **за планирану грађевинску парцелу** која се састоји од к.п. бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац. За обрачун је коришћена површина грађевинске парцеле 734.0 m².

	Параметри из Плана	Остварени параметри
Индекс заузетости	60%	59.88%
Индекс изграђености	(није дефинисано ПГР-ом 2)	2.39

Спратност објекта	четири надземне етажe	По+П+3
Максимална висина објекта	Висина слемена није дефинисана Планом; висину венца ускладити са венцем суседног објекта	- Висина слемена – 17.20 m - Кота венца ка Ул. Светозара Марковића – 9.56 m
Површина грађевинске парцеле	Мин. 600 m ²	734.00 m ²

Број паркинг места	- 1ПМ/70m ² корисне стамбене површине - 1ПМ/50 m ² - посластичара - 1ПМ/80 m ² - продавница техничке робе - 1ПМ/150 m ² - робна кућа	- станавање – 14 ПМ - локал 1 – 1ПМ - локал 2 – 1ПМ - локал 3 – 2 ПМ обезбеђено је 19 ПМ , за једно пм више него што је потребно према нормативима
Процент зелених површина	мин. 10 % - 15 %	160.84 m² ⇒ 21.91 %

Компаративни приказ урбанистичких параметара из ПГР-а 2 и остварених параметара предметним УП-ом **за постојећу** к.п. бр. 4902/1 КО Лесковац. За обрачун је коришћена површина грађевинске парцеле 901.0 m².

	Параметри из Плана	Остварени параметри
Индекс заузетости	50.00%	49.42%
Индекс изграђености	(није дефинисано ПГР-ом 2)	-

Спратност објекта	дефинисано важећим УП-ом: По+П+4+Пк и По+П+5 на делу објекта	По+П+4+Пк и По+П+5 на делу објекта
Максимална висина објекта	Висина слемена није дефинисана Планом	- Висина слемена – 19.89 m - Кота венца ка Ул. Бранислава Нушића – 18.60 m и 17.40 m
Површина грађевинске парцеле	Мин. 600 m ²	901.00 m ²
Број паркинг места	- 1ПМ/70m ² корисне стамбене површине - 1ПМ/45 m ² – посл. простор - 1ПМ/60 m ² – апотека - 1ПМ/150 m ² – робна кућа	- становање – 30 ПМ - локал 1 – 1ПМ - локал 2 – 2ПМ - локал 3 – 1 ПМ обезбеђено је 34 ПМ , колико је и потребно према нормативима
Процент зелених површина	мин. 10 % - 15 %	94.79 m² ⇒ 10.52 %

8.2. ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

8.2.1. Урбанистички параметри

Полазни параметри:

Површина предметне грађевинске парцеле (коју чине к.п.бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац) износи 734m².

На наведеним катастарским парцелама постоје изграђени објекти: 4 стамбена објекта, 6 помоћних, и 2 објекта остале/неопознате намене. Укупна површина постојећих објеката је 385 m².

- Спратност новопланираног објекта је По+П+3.
- Индекс заузетости парцеле 59.88 % (макс. дозвољени је 60%)
- Индекс изграђености -2.39
- Укупан број паркинг места је 19 (подрумска етажа)

Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење фасадних равни и избор боја су у складу са постојећим објектима у околини, односно у складу са амбијентом. Улична фасада је решена уз поштовање контекста амбијенталних вредности целине са споменичким својствима и усклађена је са окружењем - новопројектовани објекат је у складу са непокретним културним добром и базира се на архитектонским карактеристикама амбијенталне целине старе чаршије, али уз употребу савремених материјала и техничких решења.

Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем непосредно, а проистекли су из услова које је диктирала локација. Планирани објекат је двострано узидан, тако да чини непрекинути низ са суседним објектима у Улици Светозара Марковића.

8.2.2. Обликовање објекта

Архитектура и обликовање објекта прате постојећи контекст амбијенталних вредности. Висина венца предметног објекта оријетнисана ка регулационој линији Улице Светозара Марковића одговара висини венца објекта - непокретног културног добра - на суседној парцели к.п.бр.4908 КО Лесковац. Фасадне равни својим меким тоновима дају умирујући утисак. Основни циљ био је да планирани простор представља миран и опуштајући простор за живот људи, при чему пројектовани објекат поштује котекстуалне вредности и својим обликовањем и примењеним материјалима прати архитектуру постојећих објеката.

Четврта надземна етажа (односно, трећи спрат објекта) пројектован је са увлачењем од 120см у дубину парцеле у односу на грађевинску линију нижих етажа.

Усклађивање са амбијентом обезбеђено је и употребом традиционалних архитектонских елемената: профилисани подеони и подкровни венци, поделе на фасадама и дрвена профилисана фасада на излозима.

8.2.3. Програмске и функционалне карактеристике

У подруму објекта је планирано 19 паркинг места, остљава за бицикле, неопходне хоризонталне и вертикалне комуникације, простор за смештај инсталација и котларница.

У приземљу је планиран улаз у стамбени део објекта са пратећим комуникацијама (ходник, степениште, лифт) и пословни простор - 3 локала.

Кота пода приземља је у односу на усвојену референтну коту терена уздигнута за 3см. Кота пода подрума је у односу на референту коту терена (тротоар ул. Светозара Марковића) пројектована на коти -2.65m.

У оквиру три спратне етаже планирано је становање, у оквиру 18 стамбених јединица.

8.2.4. Образложење партерног решења

Прилаз и стазе које се планирају на северу парцеле, односно изнад подземне гараже, биће изведене од бехатон плоча преко одговарајућих слојева који ће бити дати у предмеру грађевинско-занатских радова.

Прилаз гаражи је преко суседне парцеле к.п.бр. 4902/1. Кота пода подрума је у односу на коту терена на суседној к.п.бр. 4902/1, са које се остварује колски приступ, нижа за 95см. Поменута висинска разлика од 95см се савладава наткривеном рампом нагиба 15%.

Пешачки прилаз парцели предвиђа се са јужне стране, на којој се предметна грађевинска парцела граничи са регулационом линијом - Улицом Светозара Марковића, а која је ПГР-ом 2 назначена као пешачка зона.

Зонирање у оквиру слободних површина и зеленила образложено је у оквиру одељка 6.3. Озелењавање и слободне површине.

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

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни систем. АБ стубови пресека 25/50см и 25/25см носе монолитну армирано бетонску таваницу д=20см.

Планирана плафонска конструкција у свим просторима је приљубљеног типа - цементни малтер д=2см.

Зидови:

-спољашњи зидови су од опекарских блокова $d=20\text{cm}$, -унутрашњи зидови су од опекарских производа $d=12\text{cm}$ и $d=20\text{cm}$. Кровна конструкција својом формом одговара класичном косом крову. Кровни носачи су састављени од по једне кровне столице и по две кровне вешаљке - одабрани кровни систем условљен је распоредом ослонаца на етажи испод. Рогови се ослањају на кровне греде, које су додатно учвршћење системом пајанти. Преко рогова се постављају сви неходни слојеви који ће објекту обезбедити термичку и механичку заштиту и при том спречити продор воде. Баџе у крову, оријентисане ка улици Светозара Марковића и ка дворишту, пројектоване су како би изглед објекта био у складу са условима Завода за заштиту споменика Ниш, односно у складу са амбијентом. Баџе су украшене декоративном пластиком која имитира изглед прозора.

8.4. ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

8.4.1. Унутрашња обрада

Зидови. Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу и кухињи. У купатилу, као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице димензија $20/20\text{cm}$. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини од 85 cm од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

Подови. Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на пресецима графичког прилога пројекта архитектуре. За усвојене подне облоге (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичком прилогу пројектне документације пројекта архитектуре, а даља разрада детаља ће бити спроведена у Пројекту за грађевинску дозволу, односно у Пројекту за извођење. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима.

Плафони. Плафонске конструкције су приљубљене, израђене од продужног малтера размере $1:2:6$, дебљине 1.5cm . Плафони свих просторија у приземљу и на спратовима се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

8.4.2. Спољашња обрада

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве: кнауф Klebespachtel $d=0.5\text{cm}$, полистирен плоче $d=10\text{cm}$, кнауф Klebespachtel $d=0.5\text{cm}$, кнауф Kati $d=0.5\text{cm}$ према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта и у 3д моделу. По целом обиму објекта, а у ширини слоја стиропора уграђује се »2« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »L« профила $30/30\text{mm}$. Прилаз и стазе око објекта су изведене од бехатон плоча преко одговарајућих слојева, који ће бити наведени у предмелу грађевинско-занатских радова. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима $d=0.55\text{mm}$.

8.4.3. 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 контра плоче предвиђена је хидроизолација - у складу са графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем са завршном обрадом у виду фалцованог лима.

8.4.4. Столарија

Столарија на приземљу, оријентисана ка ул. Светозара Марковића, предвиђа се од профилисаних дрвених грађе, са детаљима као код портала карактеристичним за стару чаршију, али уз побољшање функционалних карактеристика (термо стакла, заптивање, итд.) - у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Ниш. Спољашња и унутрашња столарија на вишим етажама планира се као алуминијумска са термо прекидом и двоструким застакљењем $d=6+16+6$ mm, али ће тачне карактеристике бити познате након израде елабората енергетске ефикасности.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

У току прибављања локацијских услова и касније изградње објекта, дефинисаће се прецизнији услови прикључења објекта на инфраструктуру (у складу са условима ималаца јавних овлашћења), а свака измена једног од њих на основу издатих услова ималаца јавних овлашћења неће условљавати измену овог УП-а, ОСИМ УСЛОВА САОБРАЋАЈА КОЈИ СЕ НЕ МОГУ МЕНЈАТИ без измене УП-а.

9.1. Водовод

Прикључење и пројектовање прикључка новопланираног објекта на водоводну мрежу је у свему према издатим условима од стране ЈКП Водовод Лесковац, односно: у Улици Светозара Марковића постоји изграђена водоводна мрежа ПЕХД $\varnothing 160$ на коју се може остварити прикључак за стамбено-пословни објекат, спратности По+П+З.

За сваки локал и стамбени део објекта посебно предвидети прикључке на уличну водоводну мрежу. За стамбени део објекта предвидети у водомерном склоништу главни (комбиновани) водомер за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерну шахту предвидети у улазу објекта на 1.5m од регулационе линије.

На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошње воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца.

У сваки локал посебно предвидети одговарајуће водомерно склониште (ормарић, шахта) у зависности да ли се смешта водомер за мерење санитарне воде или водомер за мерење санитарне и противпожарне воде.

Пречнике прикључка треба дефинисати хидрауличким прорачуном.

Траса постојеће и планиране водоводне мреже приказана је у графичкој документацији УП-а, и то на графичком прилогу Извод из плана инфраструктуре и Ситуациони план инфраструктурно решење.

- Правила грађења — преузето уз ПГР-а 2

Минимална дубина укопавања ценовода је 1т ради заштите од мрза.

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. Избор врста цеви одредиће се техно-економском анализом у складу са важећим санитарним прописима. Не препоручује се употреба салонитних цеви.

При пројектовању и извођењу мора се водити рачуна о међусобном како вертикалном тако и хоризонталном одстојању појединих инсталација.

Међусобно хоризонтално одстојање паралелног водовода и канализације у нивоу је минимум 1,50m, ако је пречник водовода мањи од Ø200mm или минимум 3,00m, ако је пречник водовода већи или једнак Ø200mm.

Код укрштања водовода и канализације међусобно одстојање обезбедити минимум 0,40m у случају да је водовод изнад канализације.

Новопроектване стамбене објекте прикључити на планирану водоводну мрежу. Техничке услове и начин прикључења новопроектваних водоводних линија као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

Све инфраструктурне мреже морају се међусобно ускладити и штитити једна од друге.

9.2. Канализација

Прикључење и пројектовање прикључка новопланираног објекта на водоводну мрежу је у свему према издатим условима од стране ЈКП Водовод Лесковац, односно: у Улици Светозара Марковића постоји изграђена канализациона мрежа КЦ-Т Ø 300 на коју се остварује прикључак за стамбено-пословни објекат, спратности По+П+З.

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

Ревизиону шахту предвидети у објекту до 2m од регулационе линије на улазу у стамбени део објекта.

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

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

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

Одвођење атмосферских вода са кровних површина потребно је планирати у зелену површину.

С обзиром да се део радова изводи на коловозу и тротоару потребно је обезбедити сагласност за раскопавање јавне површине од управљача пута (у

зависности од категорије пута).

- Правила грађења - преузето уз ПГР-а 2

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

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.

9.3. Електроенергетска мрежа

Прикључење планираног обострано узиданог стамбено-пословног 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-10.02-16876-20, од 30.01.2020. године.

Технички опис прикључка

За потребе напајања планираног обострано узиданог стамбено-пословног објекта електричном енергијом са захтеваном максималном једновременом снагом од 118 kW, анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу установљено је да је неопходно:

Извршити реконструкцију постојеће ТС 10/0.4 kV "Бранислав Нушић".

Реконструкција се односи на замену постојећег НН разводног блока новим са 16 НН извода и уградњом одговоарајуће пратеће опреме димензионисане у складу са називном снагом ЕТ од 1000 kVA. У склопу реконструкције извршити измештање комплетног мерења са пратећим НН изводима, на фасаду ТС, за објекте у склопу комплекса Дома војске и војне амбуланте.

Место везивања прикључка планираног стамбено-пословног објекта је будућа реконструисана ТС 10/0.4 kV " Бранислав Нушић ".

Прикључак извести са два подземна кабла типа РР00-А;4x150mm². Поменуте каблове треба положити до ДКПК 12 на фасади објекта и даље до МРО12 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).

МРО12 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, котларница, осветљење степеништа и др (по избору пројектанта).

Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из бројила. Ближе услове за пројектовање и прикључење, Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

Услови за подземну електромережу

- Дубина рова за полагање електрокаблова је минимално 0,80m;
- Ел.мережу полагати на минималном растојању од 0,30m од темеља објеката; по могућности мережу 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, 10 kV и 20 kV, а 1,00m за каблове напона 35 kV.
- 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 растојању 0,30m, дужина цеви мора бити најмање 2,00m са обе стране укрштања или целом дужином паралелног вођења.

9.4. Телекомуникациона мрежа

У свему према Условима издатим од стране Телеком Србија (деловодни број: АЗ34-22627/4-2020 од 27.01.2020.године). Препорука Телеком Србија је прикључење објекта на сопствену оптичку мрежу изграђену у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа) - пренос сигнала до сваког стана/локала врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката. За потребе реализације поменуте оптичке мреже, потребно је у објектима изградити оптичке ТК инсталације, на начин описан у Условима издатим од стране Телеком Србија.

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Предлаже се изградња увода у приземљу планираног објекта за долаз оптичког кабла (у ТК цеви ПЕ Ø40mm) који би по уласку у зграду прешао у унутрашњу инсталацију (цеви и спод малтера или каналице у зиду) којом би доспео до ОДО ормара;
- Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације ОДО је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз постојећу кабловску канализацију и кроз канализацију коју ће изградити инвеститор;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услови, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

9.5. Топлификација објекта

Прикључење на топоводну мрежу у свему према Условима издатим од стране ЈКП Топлана Лесковац, бр. 395 од 17.01.2020. године. Прикључење извршити са прикључка у ул. Светозара Марковића и то из предизолованих вентила DN80/160, на к.п.бр. 4901/1. Пројектном документацијом дефинисати пречник прикључка и потребан топлотни капацитет. За израду прикључка предвидети челичне предизоловане цеви положене бесканално у земљаном рову. За осигурање предизолованих цевовода урадити статички прорачун. Дилатацију предизолованих цеви решити самокомпензацијом.

9.6. Начин евакуације отпада са парцеле

У циљу смањења загађења животне средине и деградације просторауспоставља сеодрживи интегралнисистем управљања отпадом.

Сакупљање комуналног отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима запремине 1,10m³ и типизираним пластичним кантама, запремине 140 литара. За сакупљање амбалажног отпада користе се жичани контејнери и типизирана пластична кеса. За сакупљање комуналног отпада у вишепородичном становању број типизираних контејнера се одређује по усвојеном нормативу: један контејнер запремине 1,10m³ за 15 домаћинстава за пражњење једном недељно. Будући да се одвоз обавља два до три пута недељно, број контејнера се смањује, и износи 35-40 домаћинстава (станава)/један контејнер за свакодневни одвоз. Нови корисници услуга као власници, односно инвеститори изградње стамбених (породичних и вишепородичних објеката) пословно-стамбених, пословних и других објеката у обавези су да прибаве одговарајуће посуде у броју и типу који одреди давалац услуге и да их поставе на у оквиру својих парцела. Простор намењен за смештај контејнера треба да буде на месту приступачном за прилаз возила за одвоз смећа. За правна лица која користе пословни простор површине број и врсту посуда одређује давалац услуге, у зависности од: површине пословног простора, врсте делатности и количине комуналног отпада, што је дефинисано Уговором са корисником. Посуде за сакупљање отпада могу да набављају сами корисници услуга; за правна лица која користе пословни простор површине веће од 1000m², за сваких 1000m² пословног простора поставља се један типизирани контејнер. У зонама намењених пословању у оквиру комплекса, предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног отпада.

Простор за одлагање смећа решен је на парцели. У складу са нормативима описаним у ПГР-у 2 и у складу са предвиђеним бројем стамбених јединица (домаћинстава), предвиђа се један контејнер. Одлагање отпада, односно простор за контејнер планиран је у северном делу парцеле, у близини улаза у подземну гаражу. На графичким прилозима Урбанистичког пројекта приказан је

простор за одлагање отпада означен одговарајућим симболом и бојом. За постојећи објекат предвиђена су два контејнера који се смештају у северном делу к.п.бр.4902/1.

10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони.

Терен на којем је предвиђена изградња стамбено-пословног објекта у непрекинутом низу, спратности По+П+3, је у паду ка северу ($6^{\circ} \sim 10.5\%$). Градњи објекта се може приступити без значајнијих претходних интервенција, техничких припрема и оспособљавања земљишта. Потреба за посебним осигуравањем суседних објеката биће утврђена одговарајућим испитивањима. Благовремено ће бити урађен елаборат геотехничких услова за предметну парцелу, те ће се даљој разради пројекта и процесу изградње приступити уз поштовање података садржаних у поменутом елаборату.

Доминантни ветрови на подручју Лесковца дувају из правца севера.

При изградњи предметног објекта неопходно је водити рачуна о суседним објектима, односно обезбедити њихову стабилност и безбедност.

11. 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 потребне критеријуме у погледу заштите животне средине.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И СПЕЦИФИЧНИ ОБЈЕКТИ И ЗОНЕ АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ, на основу одлуке Скупштине Општине Лесковац, објављене у Службеном гласнику општине Лесковац, од 28.02.1992. године - делом преузето из ПГР-а 2:

//Стара занатско-трговачка чаршија Лесковац обухвата простор између Улице Раде Кончара, Улице Делиградске, Светоилијске улице и реке Ветернице.

Чаршија заправо обухвата Улицу Светозара Марковића у целини, већи део Улице Јужноморавских бригада и простор њиховог укрштања - трг ЈНА. Обе улице представљају значајне старе саобраћајнице, са великим бројем очуваних аутентичних објеката чаршијског карактера, грађених најчешће током прве половине XX века. Спроведена је анализа тренутно очуваног градитељског

фонда и валоризација постојећих објеката. Сви објекти у оквиру Старе занатско-трговачке чаршије разврстани су у неколико категорија, пре свега по значају и предвиђеним мерама заштите:

- 1) Објекти који су заштићени као непокретна културна добра;
- 2) Добра која уживају предходну заштиту и
- 3) Добра која поседују споменичка својства.

На територији обухваћеној планом генералне регулације 2 постоји низ заштићених објеката и објеката у претходној заштити који у планској документацији морају бити третирану у складу са Законом о заштити културних добара. На њима се не могу планирати било какве измене урбанистичких и архитектонских параметара. Њихову заштићену околину представљају све належуће парцеле суседних објеката и за све радове је неопходно прибавити услове и сагласности Завода за заштиту споменика културе Ниш. //

Подручје обухваћено урбанистичким пројектом представља заштићену околину културног добра будући да належе на катастарску парцелу на којој се налази Зграда трговачког магацина (локални регистар СК 279; централни регистар СК 279) - улица Светозара Марковића бр. 12, к.п.бр. 4908 КО Лесковац. „Зграда трговачког магацина са локацијом у Улици Светозара Марковића бр. 12 (бивши бр. 60) у Лесковцу, саграђена је 1935. године у власништву трговца Тодора Генчића, а састоји се из подрума, приземља, спрата и поткровља. Спољни изглед зграде са уским фасадним фронтом, у суштини потпуно одговара унутрашњој просторној диспозицији са рапоредом простора по вертикали, тако да се изнад завршног, фасадног венца и овде јавља калканско надвишење у виду трапеза. Фасада зграде у целини обложена је вештачким каменом, са елементима стилске декорације особеним у односу на уобичајена класична решења, али складних пропорција. Зграда у исто време представља и специфичан облик ове врсте, јединствен у простору лесковачке чаршије уопште." (преузето са Претраживача културног наслеђа Републике Србије).

Приликом архитектонског обликовања и разраде пројекта неопходно је поштовати Услове за предузимање мера техничке заштите, које је издао Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Опште мере заштите

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). Обавеза инвеститора је да поступа према условима општих мера заштите које је издао Завод за заштиту споменика културе Ниш.

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Објекат 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 објекат 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 спашавања и са које је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестава или других специјалних возила намењених гашењу и спашавању 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 техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", бр. 22/2019),
- 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 25т од габарита објекта.

За зграде које чине блок зграда, са површином дворишта већом од 400 т и најмање једном зградом вишом од 15т класе ПЗ или више, треба да се оствари улаз у двориште, како би се омогућила ватрогасна интервенција и са дворишне стране, што је Идејнимрешењем и предвиђено обезбеђивањем приватног пролаза ширине 3.5т.а

Колски приступ предметној парцели и објекту остварује се преко суседне парцеле к.п.бр. 4902/1 КО Лесковац, преко приватног пролаза минималне ширине 3.5т, што је довољна ширина и за приступ ватрогасног возила.

Постојећим јавним 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 kN осовинског притиска,
- најмања ширина саобраћајница за двосмерно кретање возила је већа од 6т, а за једносмерни 3,5т,
- унутрашњи радијус кривине 7т, а спољашњи 10,5т,
- максимални успони су 3 ,
- висинска проходност 4,0т.

^аПредметна локација нема могућност за директан колски приступ јавној саобраћајници са којом се граничи на јужној страни, јер ПГР 2 предвиђа формирање пешачке зоне у Улици Светозара Марковића. Међутим, ПГР 2 дозвољава формирање приватног пролаза, односно: „Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50т ").

Приступ подземним гаражама

- Испуњен је захтев члана 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 (које имају корисну површину до 400m) поседују један улаз, односно излаз са једном возном траком. У подруму објекта се налазе две међусобно независне затворене гараже, при чему корисна површина ни једне од њих не прелази 400 т . У складу са њиховом површином и са тиме да се налазе на 2.65m испод референтне нулте коте терена, третирају се као мале подземне гараже. Имајући у виду да ове две подземне гараже користе заједничку рампу, димензије рампе су планиране тако да она може да опслужује две мале гараже, односно: рампа има минималну ширину 5.0m, те је дуж ње могуће двосмерно кретање возила.

Евакуација у подземним гаражама

- Осим врата која служе за улазак/излазак возила у гаражу постоје и једна пешачка врата преко којих ће се такође вршити евакуација - члан 24, Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005). Врата се отварају у смеру евакуације из гараже и воде у просторију у којој ће бити обезбеђен надпритисак (минимум 20 Pa, максимум 80 Pa). Предметна просторија у планираном објекту има површину од 5.55m² и минималну ширину 1.90m, што задовољава одредбе члана 22, Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005).

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 члан 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-монооксида, који морају бити стално укључени и који активирају принудно проветравање уколико концентрација угљен-монооксида износи више од 100 ppm - члан 40.

Ходници у стамбеном делу објекта

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

Евакуација из стамбеног дела објекта

Анализом ширине евакуационих пролаза и излаза добијен је оптимални модел који је примењен на дати објекат, при чему се прорачуном долази до сигурног времена које је потребно за безбедну евакуацију.

Средства за гашење

- У стамбено-пословном објекту, као и у гаражи, биће постављен потребан број апарата за почетно гашење пожара.
- Објекат ће се штитити унутрашњом и спољашњом хидрантском мрежом које ће бити прикључене на постојећу градску водоводну мрежу.
- Пројектом хидротехничких инсталација одредиће се потреба за постројењем за повишење притиска у инсталацији хидрантске мреже.

14. 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 инвалидитетеом, деци и старим особама („Сл.гласник РС", бр.22/2015).

Улаз

Главни улаз у објекат који води до лифта и до задњег дворишта, као и улази у локале, предвиђени су са минималном (3cm) и постепеном денивелацијом у односу на коту тротоара.

Лифт

Савладавање етажних висинских разлика у објекту могуће је вршити преко степеништа, али и путем лифа, у свему у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетеом, деци и старим особама („Сл.гласник РС", бр.22/2015):

- прилаз лифту на свим етажама има слободан простор димензија најмање 150x200cm, 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 ППР-ом 2 (мин. 5%), на обе парцеле које су у обухвату УП-а. Димензије паркинг места су у складу са Правалнаком о техничким стандардама планарања, пројектовања а изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање а праступ особама са анваладатетом, ()еци а старим особам („Сл.гласник РС", бр.22/2015):

Паркинг места за ОСИ позиционирана у пару су укупних димензија 640/515 см(односно веће од мин. 220+150+220/500) и налазе се на новоформираној парцели. Појединачна паркинг места за ОСИ су димензија 220+150/480 у партеру и 230+150/595 у подруму, на постојећој к.п.бр.4902/1 КО Лесковац.

15. 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

Предметни пројекат идејног решења за изградњу двострано узиданог вишепородичног стамбено-пословног објекта урађен је за потребе архитектонске разраде (тотална реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката у зони амбијенталних вредности) на грађевинској парцели коју чине кп.бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац, у улици Светозара Марковића. На предметној грађевинској парцели предвиђена је изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+3. У приземљу објекта планиран је улаз у стамбени део објекта, као и пословни део – локали. Стамбени део објекта планиран је у оквиру три етаже.

Подрумска етажа користи се за гаражирање, а подразумева и потребне комуникације, простор за смештај инсталација и котларницу.

1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Предмет идејног решења је вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+3, на грађевинској парцели коју чине к.п.бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац. Укупна површина грађевинске парцеле је 734 m².

Граница комплекса. Грађевинска парцела се са јужне стране граничи са регулационом линијом улице Светозара Марковића. Са западне стране са к.п.бр. 4897 и 4895; са северне стране к.п.бр. 4882/11 и 4902/1. Са источне стране са кп. бр. 4902/2, 4907 и 4908. Све наведене парцеле су у КО Лесковац.

Позиционирање објекта. Објекат се позиционира на грађевинској парцели коју чине к.п.бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац, укупне површине 734m², са следећим удаљењима:

- као двострано узидан - у непрекинутом низу, објекат се поставља уз саму границу са суседним парцелама на источној и западној страни.

- надземене етаже објекта су од северне границе предметне грађевинске парцеле удаљене мин. 7.50m;

- на јужној страни објекат је постављен уз грађевинску линију предвиђену ПГР-ом 2, односно: грађевинска линија предвиђена ИДР-ом се пружа паралелно са осовином саобраћајнице Светозара Марковића, при чему тангира грађевинску линију предвиђену ПГР-ом (будући да План предвиђа изузетно изломљену г.л. која прати постојећу регулациону линију).

Паркирање. Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним према ПГР-у 2 („Сл. гл. града Лесковца“ бр. 31/15).

Новопланирани стамбено-пословни објекат садржи 18 стамбених јединица и три локала (пословни простор). Нормативи за паркирање према смерницама из ПГР-а 2:

- за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине;

предвиђено је 14 ПМ за становање.

- за пословни простор:

- локал 1 – посластичара: 1 ПМ на 80 m² корисне површине;

- локал 2 – продавница техничке робе: 1 ПМ на 50 m² корисне површине;

- локал 3 – робна кућа: 1 ПМ на 150 m² корисне површине.

предвиђено је укупно 4 ПМ за пословни простор.

Укупно је потребно 18 ПМ, а у новопланираној подземној гаражи обезбеђено је 19ПМ, што задовољава потребе корисника овог објекта за гаражирањем, прописане ПГР-ом 2. Детаљнији прорачун потребног броја паркинг места дат је у одељку који се односи на *Саобраћај - Паркирање*.

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

предузећа и биће приказане у пројекту за грађевинску дозволу.

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

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони.

Терен на којем је предвиђена изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+3 је у паду ка северу (6° ~10.5%). Градњи објекта се може приступити без значајнијих претходних интервенција и припрема, будући да околни објекти имају дубоке подруме. Потреба за посебним осигуравањем суседних објеката биће утврђена одговарајућим испитивањима.

Доминантни ветрови су из правца севера.

3. ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Полазни параметри:

Површина предметне грађевинске парцеле (коју чине к.п.бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац) износи 734m².

На наведеним катастарским парцелама постоје изграђени објекти: 4 стамбена објекта, 6 помоћних, 2 објекта остале/неопознате намене. Укупна површина постојећих објеката је 385 m².

- Спратност новопланираног објекта је По+П+3.

- Индекс заузетости парцеле 59.88 % (макс. дозвољени је 60%)

- Индекс изграђености –2.39

- Обезбеђен број паркинг места је 19 (подрумска етажа)

- Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење фасадних равни и избор боја су у складу са постојећим објектима у околини, односно у складу са амбијентом. Улична фасада је решена уз поштовање контекста амбијенталних вредности целине са споменичким својствима и усклађена је са окружењем – новопројектовани објекат је у складу са непокретним културним добром које се налази на суседној парцели (к.п.бр.4908) и базира се на архитектонским карактеристикама амбијенталне целине старе чаршије, али уз употребу савремених материјала и техничких решења.

- Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем непосредно, а проистекли су из услова које је диктирала локација. Планирани објекат је двострано узидан, тако да чини непрекинути низ са суседним објектима у улици Светозара Марковића.

Обликовање објекта.

Архитектура и обликовање објекта прате постојећи контекст амбијенталних вредности. Висина венца предметног објекта оријетнисана ка регулационој линији улице Светозара Марковића одговара висини венца објекта – *непокретног културног добра* - на суседној парцели к.п.бр.4908 КО Лесковац. Фасадне равни својим меким тоновима дају умирујући утисак. Основни циљ био је да планирани простор представља миран и опуштајући простор за живот људи, при чему пројектовани објекат поштује контекстуалне вредности и својим обликовањем и примењеним материјалима прати архитектуру постојећих објеката.

Четврта надземна етажа пројектована је са увлачењем од 120cm у дубину парцеле у односу на грађевинску линију нижих етажа.

Усклађивање са амбијентом обезбеђено је и употребом традиционалних архитектонских елемената: профилисани подеони и подкровни венци, поделе на фасадама и дрвена профилисана столарија на излозима.

Програмске и функционалне карактеристике.

Планирани објекат, спратности По+П+З, позициониран је на грађевинској парцели (коју чине к.п.бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац), а која има површину 734m².

У подруму објекта је планирано 19 паркинг места, остава за бицикле, неопходне хоризонталне и вертикалне комуникације, простор за смештај инсталација и котларница.

У приземљу је планиран улаз у стамбени део објекта са пратећим комуникацијама (ходник, степениште, лифт) и пословни простор - 3 локала.

Кота пода приземља је у односу на усвојену референтну коту терена уздигнута за 3cm. Кота пода подрума је у односу на референту коту терена пројектована на коти -2.65m. **За референтну коту усвојена је кота тротоара Улице Светозара Марковића.**

У оквиру три спратне етаже планирано је становање, односно пројектовано је стамбених јединица.

• Образложење партерног решења

Партерно уређење је пре свега у функцији корисника објекта – слободне површине и површине под зеленилом чине простор погодним за одмор и релаксацију станара.

Планиране површине под зеленилом биле су неопходне како би се створио квалитетан амбијент.

Прилаз и стазе које се планирају на северу парцеле, односно изнад подземне гараже, биће изведене од бехатон плоча преко одговарајућих слојева који ће бити дати у предмеру грађевинско-занатских радова.

Према ободним саобраћајницама не предвиђа се ограда.

Прилаз гаражи је преко суседне парцеле к.п.бр. 4902/1. Кота пода подрума планираног објекта је у односу на коту терена на суседној к.п.бр. 4902/1, са које се остварује колски приступ, нижа за 95cm. Поменута висинска разлика од 95cm се савладава делимично наткривеном рампом нагиба 15% (рампа са елементима против замрзавања).

• Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре

Саобраћај

Колски прилаз парцели (намењен само путничким возилима) планиран је преко суседне к.п.бр. 4902/1 КО Лесковац, са којом се предметна грађевинска парцела граничи на северу, а преко које је могуће приступити јавној саобраћајници која је предвиђена ПГР-ом 2 (унутарблоковска колско-пешачка саобраћајница ширине 5.00m).

Колски прилаз (фронт према планираној саобраћајници) је минималне ширине 6.00m. Ова ширина фронта је за улаз у подземну гаражу постојећег објекта који је на к.п. бр. 4902/1 КО Лесковац, али и за прилаз до планираног објекта који је предмет овог Идејног решења.

Прилаз до планираног објекта, који је предмет овог Идејног решења, остварује се траком која је ширине 2.50m и са радијусом осовине 7.25m, након чега се увођењем низа радијуса путања осовине прилаза исправља. Овако усмерен прилаз се затим рачва како би се створили услови за формирање две траке ради мимоилажење возила на парцели. Обе траке су ширине 2.5m (укупна ширина 5.0m). На овај начин дефинисане путање кретања возила задржавају се све до улаза у подземну гаражу планираног објекта, односно до рампе за подземну гаражу која је оспособљена за двосмерни саобраћај. Могуће је користити светлосну или другу сигнализацију чиме ће се омогућити назнака за

прилаз и излаз на/са к.п.бр. 4902/1 КО Лесковац, а све зато да се не би стварале конфликте тачке због траке која је ширине 2.50m.

Пешачки прилаз парцели предвиђа се са јужне стране, на којој се предметна грађевинска парцела граничи са регулационом линијом – Улицом Светозара Марковића, а која је ПГР-ом 2 назначена као пешачка зона. Пешачки приступ је могућ и са северне стране на којој се налази и колски приступ парцели.

Да би могао да се оствари прилаз преко к.п.бр. 4902/1 КО Лесковац прибављена је Изјава - сагласност директорке привредног друштва БАГДАЛА ГРАДЊА ДОО ЛЕСКОВАЦ, ул. Учитеља Јосифа бр. 47, 16000 Лесковац, Марије Јанковић, да је као власник непокретности која се налази на КП бр. 4902/1 КО Лесковац, уписане у листу непокретности број 21677 КО Лесковац, сагласна да садашњи, као и будући власници непокретности - земљишта који се налазе на суседним катастарским парцелама - КП бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац, као и власници постојећих на наведеним парцелама, као и будућих објеката који ће бити саграђени на наведеним парцелама могу користити пролаз на све начине (колима и пешице) преко катастарске парцеле у својини даваоца ове Изјаве коју представља КП бр. 4902/1 КО Лесковац до горе наведених катастарских парцела. Изјава - сагласност је оверена код јавног бележника Десанке Марјановић у Лесковцу, дана 12.08.2020. године под бројем УОП - III: 2987-2020. У складу са овим, на к.п.бр. 4902/1 КО Лесковац биће конституисано право службености пролаза. Сви прилази, као и кретање возила јасно су назначени у ситуационом плану Идејног решења.

Паркирање

Новопланирани стамбено-пословни објекат садржи 18 стамбених јединица и три локала (пословни простор). Нормативи за паркирање према смерницама из ПГР-а 2:

- за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине;
989.90 m² / 70 m²
⇒ предвиђено 14 ПМ за становање.

- за пословни простор:

- локал 1 – посластичара: 1 ПМ на 80 m² корисне површине;
50.52 m² (корисно) / 80 m² ⇒ 1 ПМ

- локал 2 – продавница техничке робе: 1 ПМ на 50 m² корисне површине;
50.61 (корисно) / 50 m² ⇒ 1 ПМ

- локал 3 – робна кућа: 1 ПМ на 150 m² корисне површине.
236.98 m² (корисно) / 150 m² ⇒ 2 ПМ

⇒ предвиђено укупно 4 ПМ за пословање.

Укупно је потребно 18 ПМ, а у новопланираној подземној гаражи обезбеђено је укупно 19ПМ, што задовољава потребе корисника овог објекта за гаражирањем,прописане ПГР-ом 2.

Инфраструктура

Сви инфраструктурни прикључци решаваће се на основу услова јавних предузећа.

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

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

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни систем. АБ стубови пресека 25/50 cm и 25/25 cm носе монолитну армирано бетонску таваницу d=20cm.

Планирана плафонска конструкција у свим просторима је приљубљеног типа – продужни малтер d=2cm.

Зидови:

- спољашњи зидови су од опекарских блокова d=20cm,

- унутрашњи зидови су од опекарских производа d=12cm и d=20cm.

Кровна конструкција својом формом одговара класичном косом крову. Кровни носачи су састављени од по једне кровне столице и по две кровне вешаљке – одабрани кровни систем условљен је распоредом ослонаца на етажи испод. Рогови се ослањају на кровне греде, које су додатно учвршћење системом пајанти. Преко рогова се постављају сви неходни слојеви који ће објекту обезбедити термичку и механичку заштиту и при том спречити продор воде. Баце у крову, оријентисане ка улици Светозара Марковића и ка дворишту, пројектоване су како би изглед објекта био у складу са условима *Завода за заштиту споменика Ниш*, односно у складу са амбијентом. Баце су украшене декоративном пластиком која имитира изглед прозора.

5. ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

• УНУТРАШЊА ОБРАДА

Зидови

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилу и кухињи. У купатилу, као и делу где је предвиђена кухиња, предвиђене су зидне керамичке плочице димензија 20/20 cm. У кухињском делу предвиђено је три реда плочица на висини од 85 cm од готовог пода, а у купатилу од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на пресецима графичког прилога пројекта архитектуре. За усвојене подне облоге (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичком прилогу пројектне документације пројекта архитектуре, а даља разрада детаља ће бити спроведена у *Пројекту за грађевинску дозволу*, односно у *Пројекту за извођење*.

Завршна обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима идејног решења.

Плафони

Плафонске конструкције су приљубљене, израђене од продужног малтера размере 1:2:6, дебљине 1.5cm. Плафони свих просторија у приземљу и на спратовима се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

• СПОЉАШЊА ОБРАДА

Зидови

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

Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве: knauf klebespachtel d=0.5cm, polistiren ploče d=10cm, knauf klebespachtel d=0.5cm, knauf kati d=0.5cm према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта и у 3д моделу. По целом обиму објекта, а у ширини слоја стиropора уграђује се »З« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стaне. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »Л« профила 30/30 мм. Прилаз и стaзе око објекта су изведене са бехатон плочама преко одговарајућих слојева који ће се дати у предмеру грађевинско-занатских радова.

Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима d=0.55 мм.

Изолација

Објекат 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 контра плоче предвиђена је хидроизолација – у складу са графичким прилозима.

Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем са завршном обрадом у виду фалцованог лима.

Столарија

Столарија на приземљу, оријентисана ка ул. Светозара Марковића, предвиђа се од профилисане дрвене грађе, са детаљима као код портала карактеристичним за стару чаршију, али уз побољшање функционалних карактеристика (термо стакла, заптивање, итд.) – у складу са условима *Завода за заштиту споменика културе Ниш*. Спољашња и унутрашња столарија на вишим етажама планира се као алуминијумска са термо прекидом и двоструким застакљењем d=6+16+6 mm, али ће тачне карактеристике бити познате након израде елабората енергетске ефикасности.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

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

У свему према условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издатих од стране ЈКП Водовод Лесковац: у Улици Светозара Марковића постоји изграђена водоводна мрежа ПЕХД Ø160 на коју се може остварити прикључак за стамбено-пословни објекат.

Пројектом хидротехничких инсталација, који ће бити израђен као део пројекта за грађевинску дозволу, биће дефинисан потребан капацитет.

Прикључење на топловод.

У свему према условима ЈКП Топлана Лесковац, Лесковачког одреда бр. 4.

Прикључење је могуће извршити са прикључка у Ул. Светозара Марковића, из предизолованих вентила DN80/160, на к.п.бр. 4901/1.

	<p>Пречник прикључка и потребан топлотни капацитет за загревање планираног стамбено-пословног објекта биће дефинисан пројектном документацијом. Прикључење на телекомуникациону мрежу. У свему према условима за пројектовање и прикључење издатих од стране Телеком Србија-предузеће за телекомуникације а.д., регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул. Светозара Марковића бр.1.</p> <p>Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације Лесковац</p> <p>Према условима прописаним на основу захтева за давање мишљења на идејно решење стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели коју чине к.п. бр. 4898, 4899, 4900, 4901/1, 4901/2, 4903, 4904, 4905 и 4906 КО Лесковац, у улици Светозара Марковића у Лесковцу.</p> <p>Прикључење на електродистрибутивну мрежу. У свему према условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш, "Електродистрибуција" Лесковац.</p> <p>За потребе стамбено-пословног објекта – укупна потреба за једновременом снагом (становање, пословање и заједничка потрошња): 118 kW.</p>
Индекс изграђености	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту Планирано стање: 2.39
Индекс заузетости %	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту Планирано стање: 59,88%
Паркирање	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.
Спратност објекта	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту По+П+3 (подрум, приземље и три спрата)
Намена објекта	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту стамбено-пословни објекат. -Подрум - паркирање и заједничке просторије; -Приземље-пословање и заједничке просторије; -Типска етажа (1-3)-стамбени део и комуникације.
Габарит новопроектваног објекта	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.
Број функционалних јединица	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 18 стамбених јединица + 3 локала.

<p>Бруто површина</p>	<p>Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.</p> <p>БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</p> <ul style="list-style-type: none"> -Бруто површина подрума 640.00 m² -Бруто површина приземља 436.75 m² -Бруто површина првог спрата 439.54 m² -Бруто површина другог спрата 439.54 m² -Бруто површина трећег спрата 439.54 m² <p>Укупна бруто површина објекта - надземно (БРГП) 1755.37m²</p> <p>Укупна бруто површина објекта - са подрумом 2395.37m²</p> <p>-Бруто површина станова, стамбених комуникација, гараже и зајед. просторија – све без бруто површине послов. простора: 2010.59 m²</p> <p>-Бруто површина пословног простора: 384.78 m²</p>
<p>Регулациона и грађевинска линија</p>	<p>Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.</p>
<p>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</p>	<p>Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.</p>
<p>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</p>	<p>Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.</p>
<p>Висинске коте</p>	<p>Према идејном решењу - урбанистичком пројекту.</p> <p>висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - слеме објекта: +17.20 m - венац увученог спрата - ул. Светозара Марковића: +12.60 m - венац – зидно платно ка ул. Светозара Марковића +9.56 m <p>апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена; за референтну коту терена ±0.00m узета је кота тротоара ул. Светозара Марковића (+230.58) (венац, слеме, повучени спрат и др.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - слеме објекта: +17.20 m (+247.78 m) - венац увученог спрата -ул. Светозара Марковића: +12.10 m (+242.68m) - венац – зидно платно ка ул. Светозара Марковића +9.56 m (+240.14m) <p>спратна висина:</p> <ul style="list-style-type: none"> 268 cm - подрум 347 cm - приземље 290 cm - први спрат 290 cm - други спрат 280 cm - трећи спрат <p>светла висина:</p> <ul style="list-style-type: none"> 228-238 cm - подрум 317 cm - приземље

	260 cm - први спрат 260 cm - други спрат 260 cm - трећи спрат.
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 21,91%.
Одлагање отпада	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту, отпад се одлаже у типизирани контејнере чија је позиција приказана у ситуационом решењу.
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.

<p>Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије</p>	/
<p>Посебни услови</p>	/
<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру (саставни део ових локацијских услова)</p> <p>(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>	
<p>Услови водовода</p>	<p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Технички услови бр. 07/2020 од 21.01.2020.год. издати од стране ЈКП "Водовод" Лесковац, за потребе израде Урбанистичког пројекта.</p>
<p>Услови ЕПС-а</p>	<p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење (прибављени путем ЦЕОП-а) бр. 80.0.0.0-D-10.02-374565-20 од 24.12.2020.год. издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац.</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 style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Услови у погледу мера заштите од пожара (прибављени путем ЦЕОП-а) бр. 217-18210/20 од 25.12.2020.год., издати од стране МУП Сектор за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр.4, Лесковац.</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>Технички услови за пројектовање и извођење радова (за потребе израде урбанистичког пројекта) 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. А334-22627/4-2020 од 27.01.2020.год..</p>
<p>Услови Топлане</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>-Услови за пројектовање (за потребе израде урбанистичког пројекта) издати од стране ЈКП "Топлана" Лесковац, заведени под бр. 395 од 17.01.2020.год.</p>
<p>Завод за заштиту споменика културе Ниш</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>-Услови за предузимање мера техничке заштите, бр. 1567/2-03 од 26.12.2019.године; -Сагласност на пројектну документацију бр. 1208/2-03 од 10.11.2020.год.; -Исправка акта сагласности, бр. 1208/3-03 од 18.11.2020.год.</p>
<p>Услови ЈП Урбанизам и изградња Лесковац</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Услови за пројектовање и прикључење (прибављени путем ЦЕОП-а) бр. 5110 од 28.12.2020.год. и обавештење бр. 124/21 од 21.01.2021.године.</p>

ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p>	<input type="checkbox"/>	
<p><u>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></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>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</p>	<input type="checkbox"/>	

<p>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>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење од 7.12 2020. год. (0. Главна свеска, бр. 0-07/12/2020; 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-07/12/2020), 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 ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ИЗВРШИТИ СПАЈАЊЕ ПАРЦЕЛА.</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) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:</p> <p>1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и</p>	

	<p>стабилност;</p> <p><u>2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;</u></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, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020).</p>
<p>Поука о правном леку</p>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058.</p>

Локацијске услове доставити	1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.
Такса	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: $(2.010,59 \text{ m}^2 \times 100 \text{дин./m}^2) + (384,78 \text{ m}^2 \times 87 \text{дин./m}^2) = \underline{\underline{234.534,86 \text{ дин.}}}$ 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-36437-LOC-2/2021.
Обрађивач, Руководилац групе за локацијске услове Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.	<p style="text-align: right;">Шеф обједињене процедуре Душанка Здравковић, дипл. прав.</p> <p style="text-align: right;">ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p> <p style="text-align: right;">*место за електронски потпис</p>