



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-9299-LOC-1/2021

Заводни бр.: 353-173/21-02

Датум: 28.04.2021.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву предузећа "БАГДАЛА ДИГИТАЛ" ДОО ЛЕСКОВАЦ, ул. Љутице Богдана бр. 9, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Жарко Љубић ПР, "ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ", ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/2019) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородично стамбеног објекта спратности Су+Пр+4 на КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-133/21-02 од 31.03.2020. год., издата од стране градске управе Града Лесковца Одељења за урбанизам), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+4,  
на КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац, у ул. Цара Душана у Лесковцу

Датум подношења захтева	02.04.2021.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 ДИГИТАЛ" ДОО ЛЕСКОВАЦ
	Адреса	ул. Љутице Богдана бр. 9, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме/ назив лица	"ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ", 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

<p>2.Остала приложена документација</p>	<p>☒</p> <p>-Технички услови, знак 133/2020-9526/1 од 24.12.2020.год., издати од стране ЈКП Водовод Лесковац, за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у Лесковцу, на КП бр.5264, 5267/1, 5265/2 КО Лесковац у Лесковцу у Ул.Цара Душана, инвеститора "Багдала Дигитал доо Лесковац" из Лесковца, ул. Љутице Богдана бр.9 а на основу Идејног решења урађеног од стране "Инкопројект планирање", ул. Бранислава Нушића бр 3/5, Лесковац;</p> <p>-Обавештење бр. 217-683/21 од 25.01.2021.год. издато од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу, у вези са издавањем мишљења у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности С+П+4, на К.П. бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац;</p> <p>-Услови за пројектовање и прикључење, бр. 5214/20 од 22.01.2021.год., издати од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично-стамбено објекта, на КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац;</p> <p>-Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. А334-409451/4-2020 од 11.01.2021.год. саставни део Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности С+П+4, на К.П. бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац;</p> <p>-Информација о локацији бр. 350-402/2020-02, издата дана 23.12.2020.год. од стране ГУ Града Лесковца, Одељење за урбанизам;</p> <p>-Катастарско топографски план од децембра 2020.год., урађен од стране ГБ ГЕО ПРИЗМА Бујановац, канц. Врање, Краља Милана бр.51;</p> <p>-Копија плана бр. 953-1/20-537 од 22.12.2020.год., издата од стране РГЗ, СКН Лесковац и подаци катастра непокретности за КП бр.5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац;</p> <p>-Скенирана насловна страна главне свеске идејног решења, бр. дела пројекта 0-23/02/2021 од фебруара 2021.год., оверена од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, под бр. 128/3-03;</p> <p>-Решење о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите за израду Идејног решења и Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности С+П+4, на парцели која ће се састојати од катастарских парцела бр.5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац, издато од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, под бројем 128/3-03 од</p>
---	--

	<p>17.02.2021.год.;</p> <p>-Решење о давању сагласности на ИДР-Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+4 у Лесковцу, на КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац, издато од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, под бројем 330/2-03 од 17.03.2021.год.</p> <p>-Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-133/21-02 од 31.03.2020. год., издата од стране градске управе Града Лесковца Одељења за урбанизам.</p>
--	---

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

<b>Адреса локације</b>	ул. Цара Душана, Лесковац		
<b>Документација прибављена путем ЦЕОП-а од РГЗ-а</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана, бр. 952-04-065-6590/2021 од 09.04.2021.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату и списак парцела за КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац од 09.04.2021.год.;</li> <li>• Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-776/2021 од 08.04.2021.год. издата од РГЗ Одељење за катастар водова Врање, у geoTIFF формату, са пратећом датотеком у .twf формату и у .pdf формату.</li> </ul>		
<b>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)</b>	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	5264	Лесковац	358,00m <sup>2</sup>
	5267/1	Лесковац	432,00m <sup>2</sup>
	5265/2	Лесковац	504,00m <sup>2</sup>
	<b>УКУПНО:</b>		<b>1.294,00m<sup>2</sup></b>

Постојећи објекти на парцели

<b>Податак о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења предметног објекта</b>	<p>У склопу техничког описа идејног решења, у делу 1.1. Општи подаци о локацији објекта, наведено је да на предметној катастарској парцели постоје изграђене физичке структуре.</p> <p>У приложеном катастарско топографском плану од децембра 2020.год., који је урађен од стране ГБ "ГЕО ПРИЗМА" Бујановац, канц. Врање, Краља Милана бр.51 (приложен у ЦЕОП-у у делу "Остала документа захтева за издавање локацијских услова (USLOVI JP.rar)", на КП бр. 5264 КО Лесковац приказан је објекат бр.1 спратности П+1 и објекат бр. 2 спратности П. На КП бр.5267/1 КО Лесковац, приказан је објекат бр. 1 спратности По+П и на КП бр.5265/2 КО Лесковац приказан је објекат бр.1 спратности П+1. <u>Наведене објекте потребно је уклонити пре грађења предметног објекта.</u></p>
--	--

	<b>УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА.</b>
<b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b>	<p>Стамбене зграде са три или више станова  <b>В – 112222</b>: 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 2.000 m<sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС).</p> <p>Учешће у укупној површини објекта: 100%.</p>
<b>Правила уређења и грађења</b>	
<b>Плански основ</b>	<p><b>Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/2019);</b></p> <p><b>Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородично стамбеног објекта спратности Су+Пр+4 на КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-133/21-02 од 31.03.2020. год., издата од стране градске управе Града Лесковца Одељења за урбанизам).</b></p>
<b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</b>	<p><b>1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ</b></p> <p><b>1.1. Плански и законски основ</b></p> <p>На захтев наручиоца „БАГДАЛА ДИГИТАЛ“ Д.О.О из Лесковца, израђен је урбанистички пројекат за КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац у Лесковцу у Ул. цара Душана, односно за за простор који се налази у централном делу грађевинског подручја ГУП-а, у урбанистичкој целини 2, подцелини „2а“ по <i>Измени и допуни ППР-а 1 у Лесковцу</i>(„Сл. гласник града Лесковца“ 33/19). На наведеној локацији, односно планираној грађевинској парцели насталој спајањем 3 катастарске (КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац), планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта. Обрађивач пројекта је Пројекти биро ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ,а све на основу члана 60, 61. и 62. <i>Закона о планирању и изградњи</i> ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/2020).</p> <p><b>Плански основ</b> за израду предметног <b>урбанистичког пројекта</b> представљају <i>Измене и допуне плана генералне регулације 1 у Лесковцу - „ужи градски центар“ у Лесковцу, („Сл. гласник града Лесковца“ 33/19).</i></p> <p><b>Законски основ</b> за израду урбанистичког пројекта представља <i>Закон о планирању и изградњи</i> (Службени гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/2020), и члан 73. и члан 74. <i>Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања</i> (Сл. гласник РС, бр. 32/2019), као и <i>Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу</i> (Сл. гласник РС, бр. 22/2015).</p> <p><b>2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА</b></p> <p>У обухвату урбанистичког пројекта налазе се КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац, чијим се спајањем формира планирана грађевинска парцела површине 1294m<sup>2</sup>.</p> <p>Граница комплекса, односно парцеле која је предмет разраде и израде урбанистичког пројекта је са севера Ул. цара Душана, са истока КП бр.5268 КО Лесковац, са запада</p>

интегрисана саобраћајница - Ул. Радоја домановића и са југа КП бр.5265/1, 5266 и 5267/2 КО Лесковац.

У предметном простору, односно на постојећим катастарским парцелама постоје изграђени објекти који су приказани у графичком прилогу - *приказ постојећег стања*, и планирано је њихово уклањање.

**Циљ израде предметног урбанистичког пројекта** је урбанистичко-архитектонска развијања локације за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности С+П+4 (сутерен,приземље и 4 спрата). Анализом се показало да се изградња наведеног објекта урбанистички уклапа у амбијент и целину која је намењена наведеном становању и да се на основу поштовања смерница и услова из планског документа предметни простор може трансформисати из породичног у вишепородично, уз испуњавање свих урбанистичких параметара.

**3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)**

**3.1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ЛОКАЦИЈИ НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА** *Измене и допуне плана генералне регулације 1 у Лесковцу - „ужи градски центар" у Лесковцу, („Сл. гласник града Лесковца" 33/19)*

*Урбанистичка целина 2 - П= 4,29 ha.*

Граница: налази се између осовина ул. Булевар Ослобођења са југа, ул. Војводе Мишића и Бабичког одреда до пресека са новопланираном улицом са истока, делом новопланиране улице, осовином ул. Цара Душана до пресека са осовином корита реке Ветернице са северне стране и осовине корита реке Ветернице са западне стране.

Намена: здравство, култура, јавне блоковске површине, породично становање, вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем, вишепородично становање под посебним условима.

Посебна правила грађења по целинама:

#### **2а-ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**

Задржава се постојећа намена, породично становање са пратећим функцијама - пословање, услужне делатности и сл. Дозвољена је урбана обнова, трансформација породичног у вишепородично становање и пословање. Задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу. Дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских. Парцеле које немају довољну површину за грађевинску задржавају се као катастарске и унапређују се према условима из Плана - кроз санацију и адаптацију. Израдом пројекта препарцелације даје се могућност формирања грађевинске парцеле за објекат који је саграђен на делу кп.бр.5390 КО Лесковац и дела кп.бр. 5391/1 КО Лесковац, у границама планиране регулације а према графичким прилогу.

#### **3.1.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА**

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције према смерницама важећег *Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу*. Правила уређења и грађења у Плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

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

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

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

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

**Општа правила за регулацију** обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем

елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

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

**Табела 2 - Општа правила парцелације, регулације и изградње**

<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА</b>	
<b>ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>	
<b>Правила парцелације</b>	<p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>
<b>ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ</b>	
<b>Регулациона линија</b>	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
<b>Грађевинска линија</b>	<p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије.</p>
<b>ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
<b>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</b>	<p>-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;</p> <p>-забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица,</p>

		<p>аутоперионица и сл.;</p> <p>-на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.</p>
	<b>Положај објекта на парцели</b>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,</li> <li>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,</li> <li>3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,</li> <li>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и</li> <li>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.</li> </ol> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и постојећих објеката на парцели.</p> <p>-Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.</p>
	<b>Висина објекта</b>	<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 ката 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"> <li>1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</li> </ol>
	<b>Кота приземља објекта</b>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ката приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</li> <li>2) ката приземља може бити виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте,</li> <li>3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, ката приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника</li> </ol>

	<p><b>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</b></p>	<p>На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл). који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл).</p>
	<p><b>Грађевински елементи објеката</b></p>	<p><b>Елементи на нивоу приземља</b> могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,</li> <li>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</li> <li>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m,</li> <li>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</li> <li>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</li> </ol> <p><b>Испади на објекту</b> (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>
	<p><b>Отворене спољне степенице</b></p>	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>



	<p><b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b></p>	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <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><b>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</b></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. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс.</p> <p>За све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње (по хоризонтали и вертикали) морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
	<p><b>Одводњавање и нивелација</b></p>	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
	<p><b>Ограђивање</b></p>	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.</p>

**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.

### 3.1.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

*Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама У обухвату Плана дефинисана је:*

- претежна намена;
- компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени;
- намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру претежне намене.

**Претежна** намена је преовлађујућа (основна) намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 5. *План намене површина*.

**Компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени** могу се наћи у оквиру претежне намене, под условом да делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину.

**Табела 4 - Табела компатибилности**

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА									
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Комерцијалне делатности, пословање,	Пословање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне функције (образовање, здравство, социјална и дечја заштита, култура, администрација, управа....)	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	+	+	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Пословање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	

Компатибилне намене у оквиру претежне намене, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели, док се за изградњу примењују правила уређења и грађења дефинисана за претежну намену.

**Намена објекта чија је изградња забрањена** су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Дозвољена је трансформација/промена претежне намене плана у допунску (пратећу) намену, без промене плана, према табели којом је дат однос претежних и пратећих намена (**табела 4**).

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

**Табела 18 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)**

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

**Зеленило у оквиру намене становање** - У оквиру парцела породичног и вишепородичног становања композиционо решење зелених површина у комплексу зависи од могућности, потреба и жеља корисника. Слободне површине, где се не формира дворишни простор на јединственим парцелама као целини, уредити формирањем мањих вртова од групација дрвећа и шибља, како би заједнички чинили уређен зелени фонд. Препорука је да ограде према суседним парцелама формирати од листопадног дрвећа, четинара и цветајућег шибља. На парцелама које унутар дворишног простора садрже паркинге или гараже, не може се формирати декоративни врт, већ ће се на слободном делу парцеле подићи прикладна вегетација и тако уклопити у ново решење. Основна намена *зелених површина вишепородичног становања* је побољшање животне средине и микроклиме стамбених територија, а такође стварање услова за целодневни одмор становника у средини блиској природној, обрађене кроз јавне блоковске површине.

**Напомена:** Ови услови се примењују и као смернице за подручја где се Планом спроводе урбанистички пројекти који ће се по потреби радити.

**3.1.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**Општа правила грађења на грађевинском земљишту**

У планиране површине остале намене спадају становање- породично и вишепородично, пословање, становање са пословањем, пословање са становањем и пословање са вишепородичним становањем, комплекс верског објекта. *Правила грађења која се односе на становање*

Површине за становање представљају зоне одређене за изградњу стамбених објеката и објеката за задовољење свакодневних потреба становника тих зона, као и пословних садржаја, односно делатности, које су функционално и еколошки примерене зони становања.

Површине за становање се могу планирати за породично и вишепородично становање (са бројем стамбених јединица, у складу са Уредбом о класификацији објеката).

Намене компатибилне становању су објекти пословно-комерцијалне намене, који испуњавају функционалне и еколошке критеријуме (не генеришу велико саобраћајно оптерећење и не изазивају угрожавање животне средине);

- објекти за управу, образовање, здравствену, социјалну и дечју заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине;
- верски објекти;
- саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја;

**Табела 21 - Правила грађења за породично становање**

<b>Породично становање</b>	
Услови за образовање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>- задржава се катастарско стање код парцела са површином која задовољава минимум за грађевинску парцелу;</li> <li>- дозвољава се формирање грађевинске парцеле од више катастарских парцела;</li> <li>- за изградњу објеката на парцелама које не задовољавају услове да представљају грађевинске парцеле дати су посебни услови изградње.</li> </ul>
Минимална површина грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>-за слободностојећи стамбени објекат 300m<sup>2</sup></li> <li>-за двојни објекат 400m<sup>2</sup> (две по 200m<sup>2</sup>)</li> <li>-објекти у непрекинутом низу 200m<sup>2</sup></li> <li>-полуатријумски објекат 200m<sup>2</sup></li> <li>-објекти у прекинутом низу 200m<sup>2</sup></li> </ul>
Минимална ширина фронта	<ul style="list-style-type: none"> <li>-за слободностојећи породични стамбени објекат 10,00m</li> <li>-двојни објекат 16,00m (два по 8,00m)</li> <li>-објекат у непрекинутом низу 5,00m</li> </ul>
Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање	<p>Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 400m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 16,00m.</b></p>

	<p>Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле</p>	<p>- Грађевинска линија постављена је према графичком прилогу;  Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m</li> <li>2. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m</li> <li>3. Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта 4,00m</li> <li>4. Први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m</li> </ol> <p>У осталим случајевима, кад је другачија оријентација, најмање растојање од суседне парцеле је 1,5m.  За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00m</li> <li>2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00m</li> </ol>
	<p>Приступ на парцелу и паркирање</p>	<p>- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине;  - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)</p>
	<p>Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката</p>	<p>Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 m.</p>
	<p>Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели</p>	<p>-индекс заузетости парцеле мах 60%</p>
	<p>Спратност објеката</p>	<p>Највећа дозвољена спратност објекта за <b>породичне стамбене</b> објекте износи П+3 (четири надземне етаже);  - <b>за пословно - стамбене објекте</b> максимална спратност је П+3 (четири надземне етаже);  (подрумска етажа може да се гради у зависности од дубине канализације и могућности прикључивања, нивоа подземних вода).</p>
	<p>Услови за изградњу других објеката на једној грађевинској парцели</p>	<p>- На једној грађевинској парцели могу да се нађу два породична стамбена објекта;</p> <p>- На парцели могу да се граде помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта;</p> <p>- У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта;</p> <p>- Спратност помоћних објеката је максимално П (једна надземна етажа);</p>

Услови заштите суседних објеката	- Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
Ограда	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара.</li> <li>- Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле.</li> </ul>
<p><b>Урбана обнова становања из породичног у вишепородично становање</b>, могућа је у свим зонама породичног становања у Плану, уколико се обезбеди минимална површина за грађевинску парцелу за вишепородично становање у складу са осталим урбанистичким условима из плана:</p> <p><b>У случају урбане обнове породичног у вишепородично становање и/или пословање обавезна је израда урбанистичког пројекта</b></p> <p><b>Табела 23 - општи услови за урбану трансформацију породичног у вишепородично становање и пословање</b></p>	
<b>Општи услови за урбану обнову породичног у вишепородично становање и пословање - у зони претежне намене породично становање</b>	
Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане обнове	600,0m <sup>2</sup>
Минимална ширина фронта парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>-за слободностојеће стамбене објекте 16,00m</li> <li>-за објекте у прекинутом низу 12,00m</li> </ul>
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>- У случају изградње вишепородичног стамбеног објекта, грађевинска линија се обавезно повлачи за најмање три до пет метра у односу на регулациону линију и не важи грађевинска линија за породично становање, ако није другачије дато у посебним условима за одређену Урбанистичку целину (положај грађевинске линије прецизно ће бити одређен урбанистичким пројектом у наведеном распону);</li> <li>- Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 m;</li> <li>- Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00m; уколико се објекат на суседној парцели налази на међи растојање од међе је 5.00 m.</li> </ul>
Приступ на парцелу и паркирање	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине;</li> <li>- Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)</li> </ul>
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	60%

Спратност и висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Највећа дозвољена спратност објекта за вишепородичне стамбене објекте износи По+П+4 (пет надземних етажа).</li> <li>- максимална кота венца -16,5m</li> <li>- максимална кота слемена -18,0m</li> </ul>
Ограда	<ul style="list-style-type: none"> <li>- По правилу објекти вишепородичног становања се не ограђују.</li> <li>- У случају директног контакта са парцелама намене породично становање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање.</li> </ul>

### **3.2. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ИМПЛЕМЕНТИРАНИХ У УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

#### **3.2.1. Планирана намена простора**

У оквиру урбанистичке целине „2“, подцелине „2а“, у складу са *Изменама и допунама ПГР-а 1*, предвиђена је урбана трансформација породичног у вишепородино становање изградњом вишепородичног стамбеног објекта, спратности С+П+4, на планираној грађевинској парцели која се састоји од 3 катастарске и то КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац површине 1294 m<sup>2</sup>.

У складу са смерницама из *Измена и допуна ПГР-а 1* и ГУП-а Града Лесковца дефинисан је циљ урбанистичког пројекта, и то је пре свега урбанистичко решење предметног простора, чијом би се урбанистичко-архитектонском разрадом испунили сви урбанистички услови за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности С+П+4 (сутерен,приземље и 4 спрата). Уређењем кроз предметни урбанистичким пројекат, циљ је да се предметном простору увећа постојећа тржишна вредност, као и атрактивност, али и створе хумани услови за становање.На основу услова изграње из планског документа, испуњен је услов величине парцеле-веће од 600 m<sup>2</sup>, ширина фронта парцеле од 16m за слободно стојеће објекте, као и удаљења од регулације и суседних објеката.

#### **3.2.2. Регулација и нивелација**

Простор обухвата урбанистичког пројекта чине КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац, те паланирана грађевинска парцела има површину 1294 m<sup>2</sup>.

*Хоризонталана регулациона линија* се поклапа са границом предметне грађевинске парцеле према јавним саобраћајницама - са севера Ул. цара Душана, са запада планирана интегрисана саобраћајница. На југу се предметна грађ. парцела граничи са КП бр. 5265/1, 5266 и 5267/2 КО Лесковац, а на истоку са 5268 КО Лесковац.

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

*Грађевинска линија:* Габарит сутерена планираног објекта се позиционира на предметној грађевинској парцели са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела и постојећих објеката:

- мин. 3.08m у односу на регулациону линију планиране интегрисане саобраћајнице са западне стране;
- мин. 3.30m у односу на регулациону линију Улице цара Душана у делу код раскрснице, односно променљивог је удаљења због регулационе линије коју не представља права, већ изломљена линија која прати међну линију планиране грађевинске парцеле;
- од непокретног културног добра на КП бр. 5265/1, на северу, предметни објекат је удаљен мин. 11.17m, што је у складу са условима *Завода за заштиту споменика Ниш* у којима се захтева да мин. удаљење буде најмање 10m али у складу са планским документом, где је прописано удаљење половина висине вишљег објекта, односно минимум 5m;
- од објеката на суседним КП бр. 5266 и 5267/2 КО Лесковац на југу, чија се

грађевинска линија поклапа са међном линијом, предметни објекат је удаљен минимум 5m у складу са планским документом;

- од објеката на суседној КП бр. 5268 КО Лесковац на истоку, чија се грађевинска линија поклапа са међном линијом, предметни објекат је удаљен мин. 5m у најближем делу од објекта и међне линије, што је и правило из ПГР-а.

- од објекта који се налази на к.п.бр. 5258 - са друге стране планиране интегрисане саобраћајнице, са запада - предметни објекат је удаљен 11.37m, што је више од половине висине вишљег објекта;

- од објекта који се налази на к.п.бр. 5257 - са друге стране планиране интегрисане саобраћајнице са запада - предметни објекат је удаљен 9.08m, што је више од половине висине вишљег објекта;

- од објекта који се налази на к.п.бр. 5248 - са друге стране Ул. цара Душана - предметни објекат је удаљен 14.42m, што је више од половине висине вишег објекта;

- од објекта који се налази на к.п.бр. 5247 - са друге стране Ул. цара Душана - предметни објекат је удаљен 19.83m- што је више од половине висине вишег објекта;

- од објекта који се налази на к.п.бр. 5246 - са друге стране Ул. цара Душана - предметни објекат је удаљен 16.75m што је више од половине висине вишег објекта;

Позиција планираног објекта у складу је са графичким прилогом планираним ситуационим решењем које је саставни део овог УП-а и идејног решења. **Описана удаљења се могу прочитати са графичког прилога 8.а — ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ: шири приказ, основа сутерена.**

*Вертикална регулација*, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисана је у складу са правилима датим у *Изменама и допунама ПГР-а 1*. Спратност планираног објекта је С+П+4, што је у складу са прописаним смерницама. Испоштована је и висина венца, који има висину од 16.10m (макс. дозв. висина венца је 16.50m).Обекат је планиран са равним кровом па кота слемена није од значаја за обраду овог решења.

*Нивелација* - терен је раван, без изразитих нагиба. Нивелационо решење условљено је новопројектованим котама планираних интерних саобраћајница, висинским котама терена на предметном простору, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступање од предложеног нивелационог плана је могуће након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих објеката на предметном комплексу. Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. Пад терена од објекта ка зеленим површинама/растер плочама износи 1.5%. Као нулта кота терена усвојена је кота тротоара Улице цара Душана, прочитана са приложеног катастарско- топографског плана: + 227.10m.

### **3.2.3. Приступ локацији**

Предметна локација-планирана грађевинска парцела има обезбеђен директан приступ са јавних саобраћајних површина, позиционирана је као угаона парцела на раскрсници Улица Цара Душана и Радоја Домановића. Колски прилази парцели обезбеђени су са две стране, и то са северне стране из Ул. цара Душана - улаз у паркинг гаражу преко рампе и са западне стране из интегрисане саобраћајнице - Ул. Радоја Домановића прилаз јужном делу парцеле где се налази отворено паркирање прилазом ширине 2.5m са укључењем у предметну улицу радијусом кривине од 6m, а све у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац. Пешачки прилаз парцели и улазу у објекат је такође планиран са 2 стране и то са северне стране из Ул. цара Душана, где се поплочаним коридором долази до улаза у објекат и са западне стране из Ул. Радоја Домановића где се прилази улазу у објекат. Доминантан пешачки прилаз због фреквенције саобраћаја, положаја објекта и улаза у објекат је са Ул. цара Душана преко тротоара.



Колски прилаз парцели је контролисан - испред колске рампе за спуст на ниво сутерена (из Ул. цара Душана), као и код колског приступа парцели из интегрисане саобраћајнице постоји даљински контролисана рампа.

### 3.2.4. Начин паркирања

**Паркирање** је решено комбинацијом затвореног и отвореног паркирања. Затворено паркирање је предвиђено у средњој отвореној паркинг гаражи у сутерену планиранг објекта. Отворено паркирање је планирано на парцели у јужном делу парцеле којем се приступа преко прилаза са интегрисане саобраћајнице Ул. Радоја Домановића. Осим тога, отворено паркирање је планирано и са западне стране грађевинске парцеле, оријентисано управно на интегрисану саобраћајницу - Ул. Радоја Домановића, као и код улаза у паркинг гаражу, у продужетку приступне рампе (у нивоу сутерена). Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним према *Изменама и допунама ППР-а 1*, а усвојен важећи норматив за паркирање у складу са наменом објекта, према следећој табели:

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Вишепородично	70m <sup>2</sup>	1
	Породично	стан	1

За потребе планираног вишепородичног стамбеног објекта потребан број паркинг места одређен по нормативу једно ПМ на 70 м корисног стамбеног простора, па се анализом добио потребан број од 39 паркинг места, који је предложеним урбанистичким решењем и испуњен.

**Укупна површина корисног стамбеног простора: 2,759.68 м<sup>2</sup>/70м<sup>2</sup> /ПМ=39.42≈39 ПМ**

#### ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА:

##### **Отворено паркирање:**

- на парцели у југоисточном делу дворишта - 7ПМ
- на парцели у западном делу, управно на интегрисану саобраћајницу- Ул. Р. Домановића - 6 ПМ
- на парцели на коти -0.80м, у продужетку приступне рампе - улаз у паркинг гаражу - 2 ПМ

##### **Затворено паркирање:**

- у средњој отвореној паркинг гаражи у сутерену планиранг објекта - 24 ПМ :

#### **УКУПНО ОБЕЗБЕЂЕНО ПАРКИНГ МЕСТА - 39 ПМ**

Укупан број паркинг места (39) задовољава прописан број паркинг места за потребе планираног објекта.

Графички приказ паркинг простора за особе са инвалидитетом дат је у текстуалном делу урбанистичког пројекта.

*У пару: мин. димензије 220+150+220ст Индивидуално: мин. дим. 220+150ст*

Потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом према захтевима дефинисаним *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деци и старим особама* („Сл. лист Републике Србије", бр. 22/2015) је 5% од укупног броја паркинг места, односно потребно је **2 паркинг места**; док је оставарено и планирано овим решењем **6 паркинг места** која својим димензијама задовољавају норматив из *Правилника*, па је захтев испуњен.

### 3.2.5. Начин евакуације отпада

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на парцели у близини главног улаза, због близине и функционалности, и јасно је приказан на графичким прилозима. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1.10м<sup>3</sup>.

### 3.2.6. Ограђивање парцеле

На позицијама где предметна грађевинска парцела на којој се планира изградња

вишепородичног објекта остварује директан контакт са парцелама чија је намена породично становање, парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање, односно: ограда се поставља тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. На предметној парцели предвиђа се транспарентна ограда висине до 1.40m.

### **3.2.7. Мере заштите од пожара**

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

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

- Закон о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр.111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони).
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објекта 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 објекта 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 25m од габарита објекта. Наведени приступ је остварен објекту са северне стране из Ул. цара Душана и са западне стране из Ул. Радоја Домановића. Наведене улице представљају јавне саобраћајнице и поседују све 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):

Планирани објект не представља зграду која чини блок зграда, нити је виши од 15m (кота пода последње стамбене етаже) и није класе ПЗ или више, те из наведеног разлога не треба да се оствари улаз у двориште ватрогасном возилу, па се исто штити од пожара спољашњим и унутрашњим хидрантима.

### **Приступ гаражама**

Планирана паркинг гаража је на основу члана 4, 5. и 14. *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005) класификована као средња отворена надземна гаража, из разлога што су сходно невденом правилнику испоштовани услови да је гаража укопана мање од 1,00 м и да има отворе према споља, величине која одговара најмање једној трећини укупне површине спољашњих зидова, од којих су најмање два спољашња зида један наспрам другог, са отворима према споља. Растојање између отвора не може износити више од 70 метара и у њима се одвија непрекидно

проветравање. Испуњен је и захтев дефинисан у члану 16. *Правилника*, где се број потребних улаза, односно излаза из гараже одређује зависно од корисне површине гараже, и да средње гараже поседују - један улаз, односно излаз и рампу с две возне траке, као и услов дефинисан чланом 17. да када се паркирање возила обавља посредством рампи у гаражама са више нивоа, број унутрашњих рампи мора бити за средње гараже једна рампа с две возне траке.

Такође је испоштован услов из члана 24. *Правилника* да дозвољено растојање од најудаљенијег места на коме се могу наћи корисници гараже до најближег излаза са сваког нивоа гараже за средње надземне отворене гараже износи 60m између излаза и 25 m у слепом делу просторије.

#### **Ходници у стамбеном делу објекта**

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

#### **Евакуација у стамбеном делу објекта**

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

#### **Средства за гашење**

У свим деловима стамбеног објекта, као и у гаражи, биће постављен потребан број апарата за почетно гашење пожара.

Објекат ће се штитити унутрашњом и спољашњом уличном и дворишном хидрантском мрежом која ће бити прикључена на постојећу градску водоводну мрежу.

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

#### **3.2.8. Правила приступачности којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама**

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

#### **Улаз**

Улаз у објекат налази се на висини +1.60m мерено од нулте коте терена. Ова висинска разлика савладава се степеништем, односно склопивом покретном платформом за особе са инвалидитетом. Ширина улаза, степеништа и ветробрана је испоштована и у складу је са наведеним *Правилником*.

#### **Лифт**

Савладавање етажних висинских разлика у објекту врши се путем лифа, у свему је у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* („Сл.гласник РС”, бр.22/2015), односно све димензије су веће од следећих предвиђених:

- прилаз лифту на нивоу приземља има слободан простор димензија 160x210cm, 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 по *Правилнику* и тај услов је испоштован;
- врата кабине лифта, која су смичућа, имају ширину чистог отвора најмање 80 cm 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 рефлексije.

### **3.2.9. Мере енергетске ефикасности изградње**

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објекта 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 елемената). 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, равнoг крова и подних површина, квалитетна столарија (ваздушна заптивност, непропустљивост 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 објекта (минерална вуна, камена вуна, и др.);
  - у унутрашњим инсталацијама осветљења у објекту биће употребљена енергетски ефикасна расветна тела;

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

### **4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (ПОВРШИНЕ, ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ИЛИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)**

Површина обухвата предметног Урбанистичког пројекта је 1.294m<sup>2</sup>, што одговара површини новоформиране грађевинске парцеле која настаје спајањем КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац.

**Површина планиране грађевинске парцеле**

Број катастарске парцеле	Површина катастарске парцеле (m <sup>2</sup> )
КП бр. 5264	358
КП бр. 5267/1	432
КП бр. 5265/2	504
<b>Укупно планирана грађевинска парцела 1.294 m<sup>2</sup></b>	

**Површине планираног стамбеног објекта**

<b>УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА</b>	
укупна БРГП надземно:	<b>3 523.98 m<sup>2</sup></b>
Површина земљишта под објектом/заузетост	Типски спрат 1 - 4: <b>715.48 m<sup>2</sup></b>
Хоризонтална пројекција објекта	<b>715.48 m<sup>2</sup></b>
<b>БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</b>	
Бруто површина сутерена	638.58 m <sup>2</sup>
Бруто површина сутерена са рампом, зауст. делом и 2 ПМ	731.36 m <sup>2</sup>
Бруто површина приземља	662.06 m <sup>2</sup>
Бруто површина типског спрата (1 - 4)	4 x 715.48 m <sup>2</sup>
<b>укупна БРГП објекта са сутереном:</b>	<b>4 162.56 m<sup>2</sup></b>
<b>НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА</b>	
Нето површина сутерена	603.90 m <sup>2</sup>
Нето површина приземља	574.79 m <sup>2</sup>
Нето површина типског спрата (1-4)	4 x 630.33 m <sup>2</sup>
<b>укупна П НЕТО објекта са сутереном:</b>	<b>3 700.01 m<sup>2</sup></b>
<b>КОРИСНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА</b>	
Нето површина приземља	498.92 m <sup>2</sup>
Нето површина типског спрата (1-4)	4 x 565.19 m <sup>2</sup>
<b>укупна корисна стамбена НЕТО површина :</b>	<b>2 759.68 m<sup>2</sup></b>

**Компаративни приказ урбанистичких параметара из Измена и допуна ПГР-а 1 и параметара остварених УП-ом. За обрачун је коришћена површина парцеле од 1.294m<sup>2</sup>.**

Приликом рачунања индекса заузетости коришћена је бруто површина хоризонталне пројекције објекта. „Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима", члан 2, тачка 13, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014,

145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020).

	Параметри из плана	Планирани параметри
Индекс заузетости	макс. 60%	55.29 %
Индекс изграђености	није дефинисано	2.72
Спратност објекта	По+П+4	С+П+4
Процент зеленила	мин. 10.00%	11.04%
Број паркинг места	мин. 39 ПМ	39 ПМ

##### **5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБODНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

*Партерно уређење* је пре свега у функцији објекта - пешачке и колске комуникације су јасно дефинисане и немамо преплитање истих.

*Пешачки прилаз* улазу у објекат је јасно дефинисан поплочањем, са тротоара улице Цара Душана са северне стране и са западне стране из Ул. Радоја Домановића. Простор приступа - коридор - обавезно заштитити декоративним стубићима, како би се спречило паркирање на том делу. Други улаз из дворишта објекта је у функцији 7 паркинг места која се тамо налазе и јасно је дефинисан, одвојен од колског саобраћаја, са прописном ширином и положајем. Пешачка стаза која води до објекта и прилази паркиралиштима и зеленим површинама су са максималним падом од 1.5%.

*Колски прилаз* парцели је пројектован са две стране. Један приступ на парцелу представља прилаз паркинг гаражи са северне стране из Ул. цара Душана, преко спусне рампе са 2 возне траке, укупне ширине 5m. Други колски прилаз парцели је у функцији паркирања у дворишту, из Ул. Радоја Домановића; овај улаз је променљиве ширине: на месту укључења у улицу је ширине 2.50m са радијусом десног скретања од 6m (у свему према издатим условима за пројектовање и прикључење од стране *ЈП Урбанизам и изградња Лесковац* бр.5214/20 од 22.01.2021.године), а затим се шири на 3.25m.

*Озелењавање* - У оквиру предметне (новоформиране) грађевинске парцеле предвиђа се и зеленило. У северном делу парцеле према тротоару Ул. цара Душана планирана је зона за дружење станара: простор са клупицама пропраћен другим мобилијаром, ниским и средњим зеленилом. Додатно озелењавање парцеле планирано је применом растер плоча "транскоп" у оквиру паркинг простора у партеру.

Како на парцели имамо различите врсте комуникација - колске и пешачке, као и слободне и зелене површине, исте су различитим материјалима обрађене и визуелно различито представљене. Све пешачке комуникације су поплочане бехатон плочама, паркинзи су поплочани растер плочама, колске комуникације на парцели су са завршним слојем од асфалта, док колске комуникације на рампи и улазу у паркинг гаражу имају завршни слој од форо бетона.

Уређене зелене површине са мобилијаром су јасно дефинисане у северном делу парцеле према Ул. цара Душана, док мање површине имамо у унутрашњости дворишта у јужном делу.

У циљу повећања укупне површине зеленила и стварања оптималног амбијента за живот станара предметног комплекса, затим ради бољег дренажа атмосферске воде из дворишта, али и за јасно визуално дефинисање положаја паркинг места предлаже се поплочавање паркинг места растер плочама. Овакви растер елементи се користе углавном за уређење паркинг места. Изузетно су атрактивни у комбинацији са засађеном травом у шупљине самих елемената. На тај начин добијамо површину погодну за кретање и коришћење, а истовремено се решава пропуштање атмосферске воде. Елементи су јаки и отпорни на велика оптерећења. Производе се у дебљини од 10cm.

*Изглед паркиралишта поплочаног растер плочама и шема уградње растер плоча*, дати су графичким прилогом у текстуалном делу урбанистичког пројекта.

## **6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови јавних предузећа, а у току прибављања локацијских услова и касније изградње објекта дефинисаће се прецизнији услови прикључења објекта на инфраструктуру. Било која измена начина прикључења на инфраструктуру условљена издатим условима имаоца јавог овлашћења неће условљавати измену овог УП-а, осим услова и начина прикључења на саобраћајну инфраструктуру.

Прикључци на комуналну инфраструктуру, чији опис следи, приказани су на графичким прилозима 10.а ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ: шири приказ, основа сутерена и 10.б ПЛАНИНФРАСТРУКТУРЕ: ужи приказ, основа приземља.

### **6.1. Водовод**

Прикључак на водоводну мрежу је могуће остварити на цевовод кој и пролази дуж Улице цара Душана  $\varnothing 110$ . На парцели је предвиђена водомерна шахта за уградњу једног комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерна шахта је предвиђена на северу предметне парцеле, и прикључак ће се наћи на максимално 1.5m мерено од регулационе линије. На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. биће предвиђени ормарићи за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошене воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца. Уколико притисак у уличној мрежи не може да задовољи потребе за осигурањем довољног притиска на највишем хидранту у објекту, потребно је пројектом предвидети систем за повишење притиска у оквру сваке стамбене јединице посебно. Пречник прикључка ће бити дефинисан хидрауличким прорачуном. Удаљеност места прикључка од цевовода је  $\sim 8.20m$ .

Прикључак пројектовати у складу са условима ЈКП «Водовод» Лесковац.

### **6.2. Канализација**

Прикључак на канализациону мрежу се остварује из Улице цара Душана, на  $\varnothing 500$ . Прикључак извести у горњој трећини уличне канализационе цеви. У зеленој површини на парцели (поред пешачког прилаза из Ул. цара Душана) предвиђен је простор за изградњу ревизионе шахте, до удаљености 2m мерено од регулационе линије. Ради заштите објеката од повратног дејства отпадних вода изазаваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизионих шаhti и санитарних уређаја у објекту) не може бити испод коте нивелете улице. 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 („Службени гласник града Лесковца" бр. 29/17). Удаљеност места прикључка од канализационог вода је  $\sim 7.50m$ .

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију за одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) планирана је уградња травнатих решетки (растер плоча) са испуном од траве.

Прикључак пројектовати у складу са условима ЈКП «Водовод» Лесковац.

### **6.3. Електроенергетски прикључак**

Објекат ће се снабдевати електричном енергијом из оближње ТС 10/0.4кУ «Стара пивара», након што се спроведе њена реконструкција у складу са условима Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд (поменути услови се прилажу као саставни део предметног пројекта). Реконструкција подразумева замену постојећег НН разводног блока и уградњу новог у складу са издатим условима. Прикључак планираног објекта на реконструисану ТС извести са два подземна кабла типа РР00-а;4х150mm<sup>2</sup>. Поменути каблове треба положити до ДКПК<sub>1,2</sub> на фасади објекта и даље до МРО<sub>1,2</sub> у улазном холу објекта. Између ДКПК<sub>1</sub> и ДКПК<sub>2</sub> реализовати резервну везу, полагањем кабла РР00-а;4х150mm<sup>2</sup>. Са десне

стране ДКПК<sub>2</sub> поставити и по систему „улаз-излаз“ КПК за противпожарни прикључак, преко кога ће се напајати лифт и панично осветљење. Поставити и МРО за противпожарни прикључак и МРО за заједничку потрошњу. Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из мерног уређаја. Укупна дужина приводног вода од ТС до ДКПК ормара на фасади износи ≈122.40m.

#### 6.4. Телекомуникације

*Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација*

Изградња телекомуникационих инсталација унутар објекта је обавеза Инвеститора. Телеком Србија предлаже прикључење на своју оптичку мрежу изграђену у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа). Пренос сигнала до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката. За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је **у објекту** изградити оптичке ТК инсталације, на начин који је описан у условима које су саставни део овог урбанистичког пројекта.

*Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру*

За прикључење новопланираног **објекта** потребно је изградити следеће: - Од северо-западног угла обухвата почети ископ рова 0,4x0,8 (ширина x дубина) све до главног улаза у објекат. У ископани ров положити ТК цеви ПЕ040, које треба да су проходне целом дужином и без тачке прекида. У унутрашњости објекта цеви улазе уводом, прелазе у унутрашњу инсталацију (црева испод малтера или каналице) и тако долазе до ОДО ормана. У приложеној документацији су означена два улаза у објекат, у разматрање је узет источни јер подразумева постојање ходника који је погоднији за инсталацију ОДО-а;

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

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

#### 6.5. Грејање објекта

Грејање објекта је независно од градског даљинског грејања, односно објекат ће за грејање користити чврсто гориво - пелет из сопствених извора и сопствене котларнице предвиђене у сутерену објекта-техничка просторија.

### **7. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

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

Доминантни ветрови су из правца севера. При изградњи нових објекта потребно је обезбедити стабилност и безбедност суседних објеката. При анализи локације и одабиру начина конструкције, фундаирања, висине и положаја објекта, пројектант се водио и подацима и истраживањем спроведеног кроз *Елаборат геотехничких услова изградње* за предметни простор - геомеханички елаборат, бр.114-2102/Е од 06.02.2021. год. израђен од стране «ГеоСол» ДОО Ниш, Ул. Бранка Крсмановића бр.29/4, Град Ниш.

### **8. 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 објекта на животну средину.

Приликом пројектовања нових објекта неопходно је усклађивање са *Правилником о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)* ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 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, пре свега одабиром еколошког начина грејања на pellet, израдом зидова и подова са звучном заштитом, дефинисањем простора за контејнере, одводњавањем атмосферских падавина у зелене површине и осталог. Даљом разрадом техничке документације препорука је усвојити таква решења која ће у потпуности задовољити све потребене критеријуме у погледу заштите животне средине.

#### **9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

У непосредном окружењу планираног објекта налази се заштићено непокретно културно добро - грађанска кућа у Ул. Радоја Домановића. „Кућа је саграђена 1929. године, налази се на КП 5265/1 КО Лесковац, на локацији у саставу северног тракта Радоја Домановића, у непосредној близини централног градског језгра. Грађена је као дворишни објекат са повлачењем по дубини дворишне парцеле у односу на уличну регулационунлинију за око 10 метара, и то тако да својом западном слепом фасадом непосредно належе на граничну линију суседног имања бр. 1-3, док је са осталих страна потпуно слободна у односу на двориште. Самим тим, објекат донекле има карактер градске виле са парковски уређеним двориштем и баштом. У свом саставу зграда има сутерен, високо приземље и поткровље са мансардним кровом. У спољњој архитектури присутна је асиметричност у толико што су оба тракта зграде у односу на њен средишњи део различита, не само по свом склопу и изгледу, већ и са истуренијим левим трактом у односу на масу грађевине, тако да су му ивице са додирним површинама у истој равни као и ограда терасе прилазног трема са степеништем са десне стране. Средишњи простор наглашава и излазна партија терасе у нивоу поткровља коју подухватају стубови одоздо на угловима, а изнад чијег се чеоног зида у нивоу мансарде формира надвишење у виду троугаоног тимпана на коме стоји исписана година градње. Сокла зграде изведена је у вештачком камену са прозорима сутерена који се завршавају сегментним луковима, са декоративним гвозденим решеткама. Дворишна ограда делује декоративно и изведена је од украсних гвоздених елемената, са масивним стубовима у вештачком камену. Објекат је вредан пример грађанске стамбене архитектуре у целини са двориштем и вртом" (опис преузет са *Претраживача културног наслеђа Републике Србије*).

У непосредном окружењу се налази и објекат препознат као споменик културе - зграда у Ул. Радоја Домановића бр. 7, на к.п.бр. 5266 КО Лесковац.

**Израда предметног пројекта вршена је уз консултације са Заводом за заштиту споменика Ниш и њихову сагласност** „Радовима на изградњи предметног објекта не смеју бити угрожене, већ поштоване и афирмисане споменичке вредности и аутентичност непокретних културних добара и других значајних грађевина, као и пуно уважавање амбијента у коме се пројектује. Новопроективани објекат својим волуменом, габаритом и дизајном не сме ометати визуре ка непокретном културном добру, односно пројектован је на начин да се омогући сагледавање грађевине која представља културно добро из правца раскрснице Улице Цара Душана И Ул. Радоја Домановића, док се са јужне стране планираног објекта обезбеђује одговарајуће растојање од непокретног културног добра, које није мањи од 10m, како се не би

нарушила амбијентална вредност његовог окружења."

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).

#### **10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА**

Површина планиране грађевинске парцеле коју чине **КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац** износи **1.294 m<sup>2</sup>**.

Спратност планираног објекта: **С+П+4**;

Бруто површина хоризонталне пројекције планираног објекта:  $P_{\text{бруто}} = 715.48 \text{ m}^2$  ;

БРГП (надземно) планираног објекта = **3.523,98m<sup>2</sup>** ;

Индекс заузетости парцеле = **55.29%** (макс. прописан ПГР-ом: 60 %);

Индекс изграђености парцеле: **2.72**;

Укупан број обезбеђених паркинг места: **39**.

#### **10.1. Обликовање објекта**

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

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

Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем непосредно, а проистекли су из услова које је диктирала локација и смернице из одговарајућег плана генералне регулације.

У архитектури и обликовању објеката доминира блага кубистичка форма, уз примену савремених материјала. Предложене боје фасаде су умирујуће, не пренаглашене и одражавају палету боја којом се објекат неће наметнути као доминантан у оквиру комплекса и окружења чији ће део постати, већ је циљ да постојећи објекти у окружењу, а пре свега објекат бр.1 на КП бр.5265/1 КО Лесковац заштићен као културно добро и објекат бр.1 на КП бр.5266 КО Лесковац препознат као објекат са споменичким својствима, задрже свој положај у простору, без икаквог угрожавања и заклањања од стране планираног вишепородичног објекта. Из тог разлога је објекат и позициониран са већим повлачењем у унутрашњост парцеле у односу на раскрсницу улица Цара Душана и Радоја Домановића, како би објекат који представља културно добро остао јасно видљив, иако је постојећим објектима био заклоњен, па је новопланирано решење повољније од постојећег стања. Из тог разлога је за потребе *Завода за заштиту споменика културе из*

*Ниша* урађена анализа положаја новопланираног објекта, узимајући у обзир визурае постојећег и планираног стања, где се дошло до прихватљивог решења.

Полегла форма објекта са равним проходним кровом, има за циљ да својим обликовањем јасно дефинише предметни простор, а да га притом, из напред наведеног разлога, не оптерети превише и уклопи се у околни пејзаж. Оваквим приступом обликовању планираног објекта створиће се и средина која представља миран и хуман простор за живот људи.

Кров је решен као раван проходан кров, са атиком, тј. надзитком изнад венца објекта.

#### **10.2. Програмске и функционалне карактеристике**

Планирани објекат је спратности С+П+4. Пет надземних етажа (приземље и 4 спрата) планирано је за становање, док је у сутерену планирана паркинг гаража и помоћне просторије (техничка просторија-котларница, остава за чистачицу и комуникације).

У сутерену стамбеног објекта планирано је паркирање, укупног капацитета 26 ПМ (24

пм унутар сутерена и 2пм на истом нивоу, али испред самог улаза у сутерен). Паркирање је предвиђено у паркинг гаражи која на основу *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005) представља средњу надземну отворену гаражу. Сутерен објекта је планиран на коти -0.80m (кота готовог пода) у односу на коту околног терена и усвојену нулту коту. Колски приступ до гараже је преко тротоара са Ул. цара Душана, и грејане рампе (са уграђеним грејачима против мраза) са 2 возне траке, укупне ширине 5.0m, са падом од 15%. Светла висина сутеренских просторија је 220 cm.

У овиру приземља планирано је становање - 9 стамбених јединица различите структуре, улазни део и комуникације. Приземље објекта пројектовано је на коти +1.60m у односу на усвојену нулту коту. Приступ приземљу је остварен са обе улице на које се предмети простор наслања, затим из дворишта, као и из сутерена објекта - лифтом и степеницама.

Типске етажне објекта, од 1. до 4. спрата, су такође пројектоване као стамбене и пројектоване су са становима различите структуре, а укупан број станова на типској стамбеној етажи је 10. **Укупан број стамбених јединица у објекту је 49.** Планирана спратна висина типских етажа и приземља је 290cm, а светла висина 260cm.

Централно у односу на стамбени објекат позициониране су вертикалне комуникације - трокрако степениште и лифт. Лифт креће од паркинг гараже и завршава се на 4. спрату, док степенице такође крећу од паркинг гараже и завршавају се излазом на раван проходан кров са покривачем од синтетичке кровне мембране са падом од 0.5%.

На свим странама објекта изнад венца објекта планирана је атика која ће уједно представљати и ограду равног крова, али и визуелни архитектонски детаљ. Изнад атике је ограда од кутијастих профила, како би се повећала безбедност боравка на равном крову приликом одржавања. Излаз на кров је обавезно контролисати, односно излаз на кров није дозвољен без одобрења овлашћеног лица скупштине станара, односно управника стамбене заједнице - због сигурности.

### **10.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундирања и избору конструктивног система**

Просторна стабилност објекта биће постигнута формирањем скелетног система састављен од АБ стубова и греда чији ће пресек бити прецизно дефинисан статичким прорачуном при изради пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење. Око степеништа и лифтова формира се АБ језгро. Као међуспратна конструкција планира се монолитна АБ плоча дебљине по статичком прорачуну.

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

Плафонска конструкција је приљубљеног типа на свим етажама.

За покривање објекта предвиђен је раван кров. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровни покривач објекта је у виду Sika мембране, постављене преко слојева који ће осигурати пад за ефикасно одводњавање и одговарајућу термичку изолацију. Дебљина термоизолације биће одређена кроз израду елабората енергетске ефикасности. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

### **10.4. Опис предвиђених материјала**

#### **10.4.1. Унутрашња обрада**

##### **Зидови**

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

### **Подови**

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

### **Плафони**

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

#### 10.4.2. Спољашња обрада

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве knauf klebespachtel  $d=0.5\text{cm}$ , камену вуну у дебљини према термичком прорачуну, knauf klebespachtel  $d=0.5\text{cm}$ , кпаиГ каћ  $d=0.5\text{cm}$  према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном на прилогу фасаде објекта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја термоизолације 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 профила 30/30 mm. Фасада се пројектује и израђује на начин да задовољи све противпожарне услове. Олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима  $d=0.55\text{mm}$ .

#### 10.4.3. 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 подне плоче предвиђена је хидроизолација - варени кондор 3 у складу са графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем (кровним панелима).

#### 10.4.4. Столарија

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

### **11. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ**

Предметна локација се налази на подручју које је добро опремљено одговарајућом комуналном инфраструктуром.

Дуж Улице цара Душана пролази водовод ПЕХД пречника  $\varnothing 110$ , и канализациона мрежа КЦ-Т  $\varnothing 500$ . Инсталације водовода и канализације имају довољан пречник за потребе планираног објекта.

Дуж исте улице пролази и мрежа бакарних каблова потребних за телекомуникације на коју је могуће остварити прикључак.

У непосредној близини предметне локације налази се ТС 10/0.4 кУ «Стара пивара». За потребе планираног објекта неопходна је реконструкција ове ТС, у складу са условима које издаје *Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд*.

Начин прикључења предметног објекта описан је у одељку 6.НА ЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУМРЕЖУ.

### **12. ИНТЕЛЕКТУАЛНА СВОЈИНА**

Овај Урбанистички пројекат са свим својим саставним деловима представља интелектуалну својину аутора, односно урбанисте, и као такав се без саласности не

	<p>може мењати, копирати, прерађивати, а свака промена мора бити у складу са чланом 38. Закона о ауторским и сродним правима („Сл. гласник РС”, бр.104/2009, 99/2011, 119/2012 и 29/2016 - одлука УС).</p>
<p><b>Сажети технички опис из идејног решења</b></p>	<p><b>0.8. САЖЕТ ТЕХНИЧКИ ОПИС УЗ ПРОЈЕКАТ</b></p> <p>ИНВЕСТИТОР: „БАГДАЛА ДИГИТАЛ” Д.О.О. Лесковац, Ул. Љутице Богдана бр. 9, Лесковац</p> <p>ВРСТА ОБЈЕКТА: Стамбени вишепородични објекат,</p> <p>ЛОКАЦИЈА: КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац</p> <p><b>1.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА</b></p> <p>Предмет Идејног решења је вишепородични стамбени објекат, класификациони број 112222, категорија В, спратност С+П+4, на кп. Бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац, укупне површине 1294м<sup>2</sup> (358м<sup>2</sup>+432м<sup>2</sup>+504м<sup>2</sup>).</p> <p><b>Граница комплекса</b>, односно парцеле са северне стране је регулациона линија са парцелом 5255 - улица Цара Душана, са западне стране је регулациона линија са парцелом 5256 у чијем источном делу је планирана саобраћајница која повезује улице цара Душана и Радоја Домановића, са јужне стране је међна линија са парцелама 5265/1, 5266 и 5267/2, а са источне стране је међна линија са парцелом 5268.</p> <p>На предметној катастарској парцели постоје изграђене физичке структуре. Терен је релативно раван, без изразитих нагиба. Као нулта кота терена усвојена је кота тротоара Улице цара Душана, очитана са приложеног катастарско-топографског плана: + 227.10m.</p> <p><b>Позиционирање планираног објекта.</b> Габарит сутерена планираног објекта се позиционира на предметној грађевинској парцели са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела и постојећих објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- мин. 3.08m у односу на регулациону линију планиране интегрисане саобраћајнице са западне стране;</li> <li>- мин. 3.30m у односу на регулациону линију Улице цара Душана у делу код раскрснице, односно променљивог је удаљења због регулационе линије коју не представља права, већ изломљена линија која прати међну линију планиране грађевинске парцеле;</li> <li>- од непокретног културног добра на КП бр. 5265/1, на северу, предметни објекат је удаљен мин. 11.17m, што је у складу са условима Завода за заштиту споменика Ниш у којима се захтева да мин. удаљење буде најмање 10m али у складу са планским документом, где је прописано удаљење половина висине вишљег објекта, односно минимум 5m;</li> <li>- од објеката на суседним КП бр. 5266 и 5267/2 КО Лесковац на југу, чија се грађевинска линија поклапа са међном линијом, предметни објекат је удаљен минимум 5m у складу са планским документом;</li> <li>- од објеката на суседној КП бр. 5268 КО Лесковац на истоку, чија се грађевинска линија поклапа са међном линијом, предметни објекат је удаљен мин. 5m у најближем делу од објекта и међне линије, што је и правило из ПГР-а.</li> <li>- од објекта који се налази на к.п.бр. 5258 - са друге стране планиране интегрисане саобраћајнице, са запада - предметни објекат је удаљен 11.37m, што је више од половине висине вишљег објекта;</li> <li>- од објекта који се налази на к.п.бр. 5257 - са друге стране планиране интегрисане саобраћајнице са запада - предметни објекат је удаљен 9.08m, што је више од половине висине вишљег објекта;</li> <li>- од објекта који се налази на к.п.бр. 5248 - са друге стране Ул. цара Душана - предметни објекат је удаљен 14.42m, што је више од половине висине вишег објекта;</li> </ul>

- од објекта који се налази на к.п.бр. 5247 - са друге стране Ул. цара Душана - предметни објекат је удаљен 19.83m- што је више од половине висине вишег објекта;
- од објекта који се налази на к.п.бр. 5246 - са друге стране Ул. цара Душана - предметни објекат је удаљен 16.75m што је више од половине висине вишег објекта;

**Паркирање** је решено комбинацијом затвореног и отвореног паркирања. Затворено паркирање је предвиђено у средњој отвореној паркинг гаражи у сутерену планиранг објекта. Отворено паркирање је планирано на парцели у јужном делу парцеле којем се приступа преко прилаза са интегрисане саобраћајнице Ул. Радоја Домановића. Осим тога, отворено паркирање је планирано и са западне стране грађевинске парцеле, оријентисано управно на интегрисану саобраћајницу - Ул. Радоја Домановића, као и код улаза у паркинг гаражу, у продужетку приступне рампе (у нивоу сутерена). Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним према Изменама и допунама ПГР-а 1.

- за становање: 1 ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисне површине;  
потребно је 2759.68m<sup>2</sup>/70 m<sup>2</sup> » **39.42 ПМ за становање.**

Укупан број паркинг места је 39 и то: 24ПМ у отвореној гаражи, 13ПМ у партеру и 2ПМ у продужетку приступне рампе - улаз у паркинг гаражу.

**Прилази:** Предметна локација-планирана грађевинска парцела има обезбеђен директан приступ са јавних саобраћајних површина, позиционирана је као угаона парцела на раскрсници Улица Цара Душана и Радоја Домановића.

Пешачки прилаз улазу у обј екат је ј асно дефинисан поплочањем, са тротоара улице Цара Душана са северне стране и са западне стране из Ул. Радоја Домановића.

Колски прилаз парцели је пројектован са две стране. Један приступ на парцелу представља прилаз паркинг гаражи са северне стране из Ул. цара Душана, преко спусне рампе са 2 возне траке, укупне ширине 5m. Други колски прилаз парцели је у функцији паркирања у дворишту, из Ул. Радоја Домановића; овај улаз је променљиве ширине: на месту укључења у улицу је ширине 2.50m са радијусом десног скретања од 6m (у свему према издатим условима за пројектовање и прикључење од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац бр.5214/20 од 22.01.2021.године), а затим се шири на 3.25m.

## **1.2. ОПИС КЛИМАТСКИХ УСЛОВА И ЗОНА СЕИЗМИЧНОСТИ, И ДРУГИХ УСЛОВА ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА**

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони.

Терен на коме је предвиђена изградња објекта спратности С+П+4 је релативно раван. Доминантни ветрови су из правца севера.

## **1.3. ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА**

Полазни планирани параметри:

Површина КП бр.5264 износи 358m<sup>2</sup>.

Површина дела КП бр. 5265/2 износи 504m<sup>2</sup>.

Површина дела КП бр. 5267/1 износи 432m<sup>2</sup>.

Површина грађевинске парцеле износи 1.294m<sup>2</sup>.

Спратност новопланираног објекта С+П+4

Индекс заузетости парцеле = 55.29%

Укупан број паркинг места је 39.

### **Обликовање објекта**

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

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

Положај и оријентација објекта у складу су са идејним решењем непосредно, а проистекли су из услова које је диктирала локација и смернице из одговарајућег плана генералне регулације.

У архитектури и обликовању објеката доминира блага кубистичка форма, уз примену савремених материјала. Предложене боје фасаде су умирујуће, не пренаглашене и одражавају палету боја којом се објекат неће наметнути као доминантан у оквиру комплекса и окружења чији ће део постати, већ је циљ да постојећи објекти у окружењу, а пре свега објекат бр.1 на КП бр.5265/1 КО Лесковац заштићен као културно добро и објекат бр.1 на КП бр.5266 КО Лесковац препознат као објекат са споменичким својствима, задрже свој положај у простору, без икаквог угрожавања и заклањања од стране планираног вишепородичног објекта. Из тог разлога је објекат и позициониран са већим повлачењем у унутрашњост парцеле у односу на раскрсницу улица Цара Душана и Радоја Домановића, како би објекат који представља културно добро остао јасно видљив, иако је постојећим објектима био заклоњен, па је новопланирано решење повољније од постојећег стања. Из тог разлога је за потребе Завода за заштиту споменика културе из Ниша урађена анализа положаја новопланираног објекта, узимајући у обзир визуре постојећег и планираног стања, где се дошло до прихватљивог решења.

Полегла форма објекта са равним проходним кровом, има за циљ да својим обликовањем јасно дефинише предметни простор, а да га притом, из напред наведеног разлога, не оптерети превише и уклопи се у околни пејзаж. Оваквим приступом обликовању планираног објекта створиће се и средина која представља миран и хуман простор за живот људи.

Кров је решен као раван проходан кров, са атиком, тј. надзитком изнад венца објекта.

Програмске и функционалне карактеристике

Планирани објекат је спратности С+П+4. Пет надземних етажа (приземље и 4 спрата) планирано је за становање, док је у сутерену планирана паркинг гаража и помоћне просторије (техничка просторија-котларница, остава за чистачицу и комуникације).

У сутерену стамбеног објекта планирано је паркирање, укупног капацитета 26 ПМ (24 пм унутар сутерена и 2пм на истом нивоу, али испред самог улаза у сутерен). Паркирање је предвиђено у паркинг гаражи која на основу Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005) представља средњу надземну отворену гаражу. Сутерен објекта је планиран на коти -0.80m (кота готовог пода) у односу на коту околног терена и усвојену нулту коту. Колски приступ до гараже је преко тротоара са Ул. цара Душана, и грејане рампе (са уграђеним грејачима против мрза) са 2 возне траке, укупне ширине 5.0m, са падом од 15%. Светла висина сутеренских просторија је 220 cm.

У овиру приземља планирано је становање - 9 стамбених јединица различите структуре, улазни део и комуникације. Приземље објекта пројектовано је на коти +1.60t у односу на усвојену нулту коту. Приступ приземљу је остварен са обе улице на које се предметни простор наслања, затим из дворишта, као и из сутерена објекта - лифтом и степеницама. Улаз у објекат налази се на висини +1.60m мерено од нулте коте терена. Ова висинска разлика савладава се степеништем, односно склопивом покретном платформом за особе са инвалидитетом. Ширина улаза, степеништа и ветробрана је испоштована и у складу је са наведеним Правилником.

Типске етаже објекта, од 1. до 4. спрата, су такође пројектоване као стамбене и пројектоване су са становима различите структуре, а укупан број станова на типској стамбеној етажи је 10. Укупан број стамбених јединица у објекту је 49. Планирана спратна висина типских етажа и приземља је 290cm, а светла висина 260cm.

Централно у односу на стамбени објекат позициониране су вертикалне комуникације - трокрако степениште и лифт. Лифт креће од паркинг гараже и завршава се на 4. спрату, док степенице такође крећу од паркинг гараже и завршавају се излазом на раван проходан кров са покривачем од синтетичке кровне мембране са падом од 0.5%.

На свим странама објекта изнад венца објекта планирана је атика која ће уједно представљати и ограду равног крова, али и визуелни архитектонски детаљ. Изнад атике је ограда од кутијастих профила, како би се повећала безбедност боравка на равном крову приликом одржавања. Излаз на кров је обавезно контролисати, односно излаз на кров није дозвољен без одобрења овлашћеног лица скупштине станара, односно управника стамбене заједнице - због сигурности.

#### • Образложење партерног решења

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

Све пешачке комуникације су поплочане бехатон плочама, паркинзи су поплочани растер плочама, колске комуникације на парцели су са завршним слојем од асфалта, док колске комуникације на рампи и улазу у паркинг гаражу имају завршни слој од феро бетона.

Уређене зелене површине са мобилијаром су јасно дефинисане у северном делу парцеле према Ул. цара Душана, док мање површине имамо у унутрашњости дворишта у јужном делу.

#### - Инфраструктура -Водовод, Канализација, Електроенергетска инфраструктура, Топлификација, Гасификација

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

#### 1.4. ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА, УСЛОВИМА ФУНДИРАЊА И ИЗБОРОМ КОНСТРУКТИВНОГ СИСТЕМА

Носећи систем је замишљен као скелетни систем са армиранобетонским стубовима и гредама, које ће се статичким прорачуном при изради пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење прецизно дефинисати.

Око степеништа и лифтова формирају се АБ језгра од  $d=20\text{cm}$ . Као међуспратна конструкција планира се монолитна АБ плоча,  $d=20\text{cm}$ .

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

Спољашњи зидови су планирани од гитер блока 20,  $d=20\text{cm}$ . Преградни зидови у зависности од намене могу бити од шупље опеке дебљине  $d=15\text{cm}$ ,  $d=12\text{cm}$  обострано малтерисани, са армирано-бетонским серклажима висине 20cm у дебљини зида на висини надвратника.

Плафонска конструкција је приљубљеног типа на свим етажама.

За покривање објекта предвиђен је раван кров. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Кровни покривач објекта је у виду 8гк мембране, постављене преко слојева који ће осигурати пад за ефикасно одводњавање и одговарајућу термичку изолацију. Дебљина термоизолације биће одређена кроз израду елабората енергетске ефикасности. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

#### 1.5. ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

##### • Унутрашња обрада

##### Зидови

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



### **Подови**

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

### **Плафони**

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

#### **• Спољашња обрада**

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве knauf klebespachtel  $d=0.5\text{cm}$ , камена вуна или друго на основу термичког прорачуна дебљине  $d=10\text{cm}$ , knauf klebespachtel  $d=0.5\text{cm}$ , knauf kati  $d=0.5\text{cm}$  према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном на прилогу фасаде објекта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја термоизолације 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 се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »L« профила 30/30mm. Фасада се пројектује и израђује на начин да задовољи све противпожарне услове. Олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима  $d=0.55\text{mm}$ .

#### **• Изолација**

Објекат је комплетно термички и хидро изолован, у складу са наменом и прописима. Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод подне плоче предвиђена је хидроизолација - варени кондор 3 у складу са графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем (односно кровним панелима и мембраном).

#### **• Столарија**

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

### **1.6. ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Предметна локација се налази на подручју које је добро опремљено одговарајућом комуналном инфраструктуром.

Прикључење на водоводну и канализациону мрежу.

Прикључак на водоводну мрежу је могуће остварити на цевовод кој и пролази дуж Улице цара Душана  $\varnothing 110$ . На парцели је предвиђена водомерна шахта за уградњу једног комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде. Прикључак пројектовати у складу са условима ЈКП «Водовод» Лесковац.

Прикључак на канализациону мрежу се остварује из исте улице, на  $\varnothing 500$ . На парцели је предвиђена изградња ревизионе шахте. Прикључак пројектовати у складу са условима ЈКП «Водовод» Лесковац.

Прикључак пројектовати у складу са условима ЈКП «Водовод» Лесковац.

Пројектом хидротехничких инсталација, који ће бити израђен као део пројекта за грађевинску дозволу, биће дефинисани потребни капацитети. Очекиване потребе за санитарном водом: 185.25 ЈО, односно 3.4 l/s;

Очекивани проток отпадне воде: 26.77 l/s.

	<p><b>Прикључење на електродистрибутивну мрежу.</b> Објекат ће се снабдевати електричном енергијом из оближње ТС 10/0.4kV «Стара пивара», након што се спроведе њена реконструкција у складу са условима Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд.</p> <p><b>Грејање објекта.</b> Грејање објекта је независно од градског даљинског грејања, односно објекат ће за грејање користити чврсто гориво - пелет.</p> <p><b>Прикључење на телекомуникациону мрежу.</b> 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. Изградња телекомуникационих инсталација унутар објекта је обавеза Инвеститора. Телеком Србија предлаже прикључење на своју оптичку мрежу изграђену у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа).</p>
<b>Индекс изграђености</b>	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 2.72
<b>Индекс заузетости %</b>	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 55.29 %
<b>Паркирање</b>	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту Број паркинг места: 39 -2 паркинг места стандардних димензија испред улаза у сутерен; -18 паркинг места стандардних димензија у сутерену објекта; -6 паркинг места у сутерену објекта димензионисана у складу са <i>Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;</i> -13 паркинг места у партеру.
<b>Спратност новопроектваног објекта</b>	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту: С+П+4 Сутерен, приземље и 4 етаж
<b>Габарит објекта</b>	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту
<b>Бруто површина новопроектваног објекта</b>	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту Бруто површина сутерена 638.58 m <sup>2</sup> Са рампом -731.36 m <sup>2</sup> Бруто површина приземља 662.06 m <sup>2</sup> Бруто површина типског спрата (1÷4) 4 × 715.48 m <sup>2</sup> Укупна бруто површина објекта - надземно 3523.98 m <sup>2</sup> Укупна бруто површина објекта - са сутерном 4162.56 m <sup>2</sup> <b>Укупна бруто површина објекта - са сутерном и приступном рампом <u>4255.34 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Број функционалних јединица/станова</b>	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 49 стамбене јединице укупно: 49 функц. ј-ца
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту
Висинске коте	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту  висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) <b>венац:+ 16.10 m</b>  апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена (венац, слеме, повучени спрат и др.): *за референтну коту терена $\pm 0.00m$ узета је кота саобраћајнице Ул. Цар Душан(+227.10) <b>венац:+ 16.10 m (+243.20)</b>
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 изградње	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

<b>Зелене површине</b>	Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 11.04%	
<b>Инжењерско-геолошки услови</b>	<b>У фази пројектовања објеката, уколико то захтева пројектант конструкције, израђује се елаборат геомеханичких испитивања тла и у том случају исти је потребно приложити уз пројекат за грађевинску дозволу.</b>	
<b>Мере заштите</b>	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.	
<b>Заштита од потреса</b>	Објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83,21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине 8 степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 500 година.	
<b>Енергетска ефикасност</b>	<b>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА - ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ</b>	
<b>Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије</b>	/	
<b>Посебни услови</b>	/	
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру (саставни део ових локацијских услова)</b> (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).		
<b>ЈКП Водовод Лесковац</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, знак: 42/2021 од 13.04.2021.год. (прибављени путем ЦЕОП-а, у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем), издати од стране ЈКП Водовод Лесковац, ул. Пана Ђукића 14.
<b>Електродистрибуција Србије</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење (прибављени путем ЦЕОП-а, у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем) заводни бр. услова: Д.10.02. - 20700-6624/1 од 23.04.2021. године, издати од стране "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр. 16, Лесковац.  <b>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ДОСТАВИТИ ЗАКЉУЧЕН УГОВОР О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋЕ</b>

		<b>ИНФРАСТРУКТУРЕ</b> са предузећем "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, ул. Стојана Љубића бр. 16, Лесковац.
<b>Телеком Србија</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Технички услови за пројектовање и извођење радова, бр. А334-409451/4-2020 од 11.01.2021.год., издати од стране "Телеком Србија", предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11 А (саставни део Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за изградњу вишепородично стамбеног објекта спратности Су+Пр+4 на КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац).
<b>ЈП Урбанизам и изградња Лесковац</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење бр. 5214/20 од 22.01.2021.год. у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично - стамбеног објекта спратности Су+Пр+4 на КП бр. 5264, 5267/1 и 5265/2 КО Лесковац.  -Обавештење бр.297/21 од 24.02.2021 у коме ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, даје одређена појашњења одговорном урбанисти Жарку Љубићу у вези са наведеним условима бр. 5214/20 од 22.01.2021.год. а по његовом захтеву.
<b>Завод за заштиту споменика културе Ниш</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Обавештење бр. 568/1-03 од 23.04.2021.год. 2021 (прибављено путем ЦЕОП-а у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем)
<b>МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Лесковац</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-5108/21 од 14.04.2021.год., РОП-LES-9299-ЛОС-1-НРАР-5/2021 (прибављени путем ЦЕОП-а у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем). У условима је између осталог наведено: "потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара".  Сходно члану 59. тачка 2) Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019) <b>УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА</b> којим се утврђују мере заштите од пожара, чији је садржај одређен у складу са Прилогом 11. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

## ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

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);



2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);



**3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);**



4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електроенергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из



ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ.

<p>катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>	<p>□</p>	
<p><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење (0-Главна свеска, бр. 0-02/04/2021 и 1-Пројекат архитектуре бр. 1-02/04/2021) са допуном која се односи на мере заштите непокретних културних добара са графичким прилозима анализе локације са непокретним културним добром - у систему ЦЕОП заведено као "(.IDR-arhitektura-car Dušan sa priložima zavoda.pdf)" - 1- Пројекат архитектуре - број техничке документације: 1-23/02/2021), урађено од стране "ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ", ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац.</p>	
<p><b>Рок важења локацијских услова</b></p>	<p>Локацијски услови важе <b>две године</b> од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу/парцеле за коју је поднет захтев.</p>	
<p><b>Напомене</b></p>	<p>Сходно члану 53. став 2. 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) <b>ОБАВЕЗА ИНВЕСТИТОРА ЈЕ ДА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗВРШИ СПАЈАЊЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.</b></p> <p><b>ПОТРЕБНО ЈЕ ДА ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ БУДЕ УСКЛАЂЕН У СВЕМУ СА ТЕХНИЧКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ НА КОЈУ ЈЕ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ДАО САГЛАСНОСТ, ОДНОСНО ДА САДРЖИ ДЕО КОЈИ СЕ ОДНОСИ НА МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОЗИМА АНАЛИЗЕ ЛОКАЦИЈЕ СА НЕПОКРЕТНИМ КУЛТУРНИМ ДОБРОМ.</b></p>	

	<p>Сходно чл. 53 Правилника осадржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр.73/2019) <b>УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:</b></p> <p>1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;</p> <p>2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;</p> <p><b><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></b></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><b>Поука о правном леку</b></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 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.</p>



<b>Локацијске услове доставити</b>	1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.
<b>Такса</b>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од:</p> <p style="text-align: center;"><math>4.255,34\text{m}^2 \times 100\text{дин./m}^2 = \underline{\underline{425.534,00 \text{ динара}}}</math></p> <p>Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-9299-LOC-1/2021.</p>
<p><b>Обрађивач,</b>  <b>Руководилац групе за локацијске услове</b>  Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p> <p style="text-align: right;"><b>Шеф обједињене процедуре</b>  Душанка Здравковић, дипл. прав.</p> <p style="text-align: right;"><b>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ</b>  Јасминка Миленковић, дипл. прав.</p> <p style="text-align: right;">*место за електронски потпис</p>	