БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ВЕШТАЧЕЊЕ У ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРЕ
И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ

ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ

Ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе изградње
вишепородичног стамбено-пословног објекта
спратности По+П+4+Т (станарске оставе)
на КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац у Лесковцу
у улици Јужноморавских бригада
-урбана обнова-
трансформација породичног у вишепородично становање
са пословањем

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
дипл. инж. арх. Жарко Љубић

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко
Г. Љубић
дипл. инж. арх.
200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Лесковац, јануар 2025. године

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т (станарске оставе) на КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац у Лесковцу у улици Јужноморавских бригада -урбана обнова- трансформација породичног у вишепородично становање са пословањем

НАРУЧИЛАЦ: **„ПГТАР НЕШКО“ Стојичић Верица предузетник**
Ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце

ОБРАЂИВАЧ: Биро за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству,
ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ,
Жарко Љубић,
ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац

Žarko Ljubić pr
Biro za projektovanje veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u gradevinarstvu
INKOPROJEKT PLANIRANJĘ
Leskovac

БРОЈ ПРЕДМЕТА: УП-01/2025. од 31. јануара 2025. године

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Жарко Љубић, дипл. инж. арх.
лиценца број: 200 0239 03

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко
Г. Љубић
дипл. инж. арх.
200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ: Биро за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству,
ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ,
Жарко Љубић,
ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац

Žarko Ljubić pr
Biro za projektovanje veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u gradevinarstvu
INKOPROJEKT PLANIRANJĘ
Leskovac

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: **Жарко Љубић, дипл.инж.арх.**
лиценца број: 300 К945 12

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко
Г. Љубић
дипл. инж. арх.
300 К945 12
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

5000150466898

БП 18471/2019
Датум, 20.02.2019. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео:

Име и презиме: Жарко Љубић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Žarko Ljubić pr Biro za projektovanje veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu INKOPROJEKT PLANIRANJE Leskovac

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Жарко Љубић
ЈМБГ: 0301979740034

Пословно име предузетника:

Žarko Ljubić pr Biro za projektovanje veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu INKOPROJEKT PLANIRANJE Leskovac

Скраћено пословно име предузетника: **Žarko Ljubić pr INKOPROJEKT PLANIRANJE**

Пословно седиште: Бранислава Нушића 3/5, Лесковац, Србија
Број и назив поште: 16000 Лесковац
Регистарски број/Матични број: **65312573**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **111291666**

Почетак обављања делатности: 20.02.2019 године

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: inkoprojekt@gmail.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.02.2019. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 18471/2019, за регистрацију:

Žarko Ljubić pr Biro za projektovanje veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu INKOPROJEKT PLANIRANJE Leskovac

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР
Милутин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.
Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (http://www.croso.rs/), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Napomena: Od 1. oktobra 2018. privredni subjekti nemaju obavezu da upotrebljavaju pečat u poslovnim pismima i drugim dokumentima (član 25. Zakona o privrednim društvima "Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015 i 44/2018), i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre („Sl. glasnik RS", br. 119/2013, 138/2014, 45/2015 i 106/2015).

САДРЖАЈ

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ 8
1.1. Плански основ 8
1.2. Законски основ 8
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 8
2.1. Постојеће стање 9
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ) 9
3.1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ЛОКАЦИЈИ НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА *Измене и допуне плана генералне регулације 2* у Лесковцу – „Центар-Запад“ у Лесковцу, („Сл. гласник града Лесковца“ 31/15) 9
3.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 10
3.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 15
3.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ 18
4. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ИМПЛЕМЕНТИРАНИХ У УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ 21
4.1. Планирана намена простора 21
4.2. Регулација и нивелација 21
4.3. Приступ локацији 23
4.4. Начин паркирања 24
4.5. Начин евакуације отпада ..... **Greška! Obeleživač nije definisan.**
4.6. Ограђивање парцеле ..... **Greška! Obeleživač nije definisan.**
4.7. Озелењавње и слободне површине ..... **Greška! Obeleživač nije definisan.**
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (ПОВРШИНЕ, ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ИЛИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА,ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ) ..... Greška! Obeleživač nije definisan.
6. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА 28
6.1. Обликовање објекта ..... **Greška! Obeleživač nije definisan.**
6.2. Програмске и функционалне карактеристике 28
63. Подаци о конструкцији објекта, условима фундирања и избору конструктивног система 29
6.4. Опис предвиђених материјала 29
7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ 30
7.1. Водовод 30
7.2. Канализација 30
7.3. Електроенергетски прикључак 31
7.4. Телекомуникације 31
7.5. Грејање објека 32
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ..... Greška! Obeleživač nije definisan.
9. ПРАВИЛА ПРИСТУПАЧНОСТИ КОЈИМА СЕ ОСИГУРАВА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА .. Greška! Obeleživač nije definisan.
10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ ..... Greška! Obeleživač nije definisan.
11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ 37
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ 37
13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА Greška! Obeleživač nije definisan.
14. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ..... Greška! Obeleživač nije definisan.
15. ИНТЕЛЕКТУАЛНА СВОЈИНА ..... Greška! Obeleživač nije definisan.

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ГУП-А ГРАДА ЛЕСКОВЦА.
2. *Извод из ПГР-а 2:* ЦЕЛИНЕ НА ОРТОФОТО ПОДЛОЗИ
3. *Извод из ПГР-а 2:* ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА
4. *Извод из ПГР-а 2:* ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
5. *Постојеће стање* – 3Д приказ
6. Катастарско топографски план
7. Приказ постојећег стања
8. Препарцелација

9. Партерено уређење: основа приземља
10. План регулације и нивелације
11.а План инфраструктуре: шири приказ, основа подрума
11.б план инфраструктуре: ужи приказ, основа приземља
12.а Решење саобраћаја и паркирања: приземље
12.б. Решење саобраћаја и паркирања: приземље
12.г. Решење саобраћаја и паркирања: приземље
12.д Решење саобраћаја и паркирања: подрум
12.ђ Решење саобраћаја и паркирања: подрум
12.е Решење саобраћаја и паркирања: подрум
13. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ КОМПЛЕКСА
14. ПРИКАЗ УРБАНОГ МОБИЛИЈАРА

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
2. УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – ЈП ТОПЛАНА
3. ОБАВЕШТЕЊЕ МУП-А - СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
4. УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – ЈУГОРОСГАЗ
5. УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ
6. УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – ЈП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ
7. УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – ТЕЛЕКОМ СРБИЈА
8. УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ
9. УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА

Г. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Главна свеска Идејног решења

Свеска пројекта архитектуре

ГРАФИЧКИ ДЕО ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

1а. Ситуациони план-кровне равни Р=1:250
1б. Ситуациони план-партерно решење Р=1:250
2. Основа подрума Р=1:100
3. Основа приземља Р=1:100
4. Основа 1. спрата Р=1: 100
5. Основа типског спрата Р=1: 100
6. Основа тавана Р=1: 100
7. Основа крова Р=1: 100
8. Пресек 1 – 1 Р- 1: 100
9. Пресек 2-2 Р- 1: 100
10. Јужна фасада Р- 1: 150
12. Фасада објекта Р- 1: 150
13. Фасада објекта Р- 1: 150
14. Фасада објекта Р- 1: 150
15. Фасада објекта Р- 1: 150

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 128а. *Закона о планирању и изградњи* ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020, 52/2021, 62/23) и одредби *Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката* ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) као:

О Д Г О В О Р Н И У Р Б А Н И С Т А

за израду урбанистичког пројекта за к.п.бр. 15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац – за потребе изградње стамбено-пословног објекта – урбана обнова: трансформација породичног у вишепородично становање са пословањем у ул. Јужноморавских бригада бр.143, 145, 147 и 149, у блоку 20, целина 2, подцелина 2ц, по ПГР-у 2, одређује се:

Жарко Љубић, дипл. инж. арх... ..... 200 1366 13

Пројектант: Биро за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству

„ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“,

Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац

Одговорно лице / заступник: Жарко Љубић

Печат: Потпис:

Žarko Ljubić pr
Biro za projektovanje veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu
INKOPROJEKT PLANIRANJE
Leskovac

Место и датум: Лесковац, јануар 2025. год.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

за израду урбанистичког пројекта за к.п.бр. 15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац – за потребе изградње стамбено-пословног објекта – урбана обнова: трансформација породичног у вишепородично становање са пословањем у ул. Јужноморавских бригада бр.143, 145, 147 и 149, у блоку 20, целина 2, подцелина 2ц, по ПГР-у 2:

Жарко Љубић, дипл. инж. арх

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са *Законом о планирању и изградњи*, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.
3. да је пројекат урађен у складу са Планом генералне регулације 2

Одговорни урбаниста: **Жарко Љубић, дипл. инж. арх.**

Број лиценце: **200 1366 13**

Печат: Потпис:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко
Г. Љубић
дипл. инж. арх.
200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Место и датум: Лесковац, јануар 2025. год.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Жарко Г. Љубић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0301979740034

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1366 13

У Београду,
28. марта 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Жарко Г. Љубић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0301979740034

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 К945 12

У Београду,
26. јануара 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

На захтев наручиоца **„ПГТАР НЕШКО“** Стојичић Верица предузетник, ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце, израђен је урбанистички пројекат за КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац у Лесковцу у ул. Јужноморавских бригада, односно за простор који се налази у централном делу грађевинског подручја ГУП-а, у урбанистичкој целини 2, подцелини „2ц“ по *ПГР-у 2- „Центар-Запад“* у Лесковцу („Сл. гласник града Лесковца“ 31/15). На наведеној локацији, односно планираној грађевинској парцели планираној да настане спајањем 3 катастарске (КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац), планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта. Обрађивач урбанистичког пројекта је Пројектни биро „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“, Лесковац, и исти је израђен у свему и на основу члана 60, 61. и 62. *Закона о планирању и изградњи* ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

1.1. **Плански основ** за израду предметног **урбанистичког пројекта** представља *План генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-Запад“ у Лесковцу, („Сл. гласник града Лесковца“ 31/15).*

1.2. **Законски основ** за израду урбанистичког пројекта представља *Закон о планирању и изградњи* (Службени гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), и *Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања* (Сл. гласник РС, бр. 32/2019)*- члан 73. и члан 74., као и *Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* (Сл. гласник РС, бр. 32/2019).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату урбанистичког пројекта налазе се КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац, чијим се планираним спајањем формира планирана грађевинска парцела површине 2.132m^2, од које се издваја 1м^2 за јавну површину-улицу, па је површина грађевинске парцеле 2.131м^2. Површине појединачних катастарских парцела које улазе у обухват урбанистичког пројекта наведене су у одељку *8.1.Приказ површина.*

Граница комплекса, односно планиране грађевиснке парцеле која је предмет разраде и израде урбанистичког пројекта је са северне стране међна линија са КП бр. 4624, са источне стране са КП бр. 4625/1, 4627, 4628, 4633/2, 4631 и регулациона линија са КП бр. 14296/1 (улица Јужноморавских бригада), са јужне стране је међна линија са КП бр. 4634 и 4633/1 и са западне стране регулациона линија са КП бр. 4630/2 и 4614/2 (новопланирана саобраћајница). Све горе наведене парцеле су 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 разрада локације за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т (подрум, приземље, 4 спрата и тавански простор са оставама за станаре).

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.

2.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметној локацији постоје изграђене физичке структуре, односно само на парцели 15311 КО Лесковац и то: објекат бр.1, породична стамбена зграда, спратности Су+П+Пк, катастарске површине 115м2, фактичке површине 115м2; објекат бр.2, породична стамбена зграда, спратности Су+П+Пк, катастарске површине 109м2, фактичке површине 110м2; објекат бр.3, породична стамбена зграда, спратности П, катастарске површине 108м2, фактичке површине 100м2; објекат бр.4, објекат непознате намене, спратности П+1, катастарске површине 85м2, фактичке површине 101м2; објекат бр.5, помоћна зграда, спратности П, катастарске површине 14м2, фактичке површине 14м2; објекат бр.6, помоћна зграда, спратности П, катастарске површине 7м2, фактичке површине 21м2; објекат бр.7, надстрешница, спратности П, катастарске површине 0м2, фактичке површине 37м2. Преглед стања парцела дата је у графичком прилогу 7 – *Постојеће стање.* Овим Урбанистичким пројектом предвиђа се његово уклањање.

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 *План генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-Запад“ у Лесковцу, („Сл. гласник града Лесковца“ 31/15)*

Урбанистичка целина 2 – П= 17,60ha – грађевински Блок 20

Граница: на западу је осовина улице Љутице Богдана, на северу је осовина улице Дубочица, источна граница је осовина улице Јужноморавских бригада и јужна граница је осовина улице Раде Кончара и осовина улице Првомајска.

Намена: Зона становања, зона образовања и зона здравства. Спратност објеката породичног становања је П, П+1 до П+1+Пк. Услужне делатности су заступљене дуж улице Дубочице, улице Јужноморавских бригада и улице Раде Кончара, као пратећа намена у оквиру зоне становања. Објекти су самостални на парцели или су у приземљу стамбених објеката. Од јавних површина и објеката заступљене су трафостанице, објекат Основне школе „Васа Пелагић“ и објекат Опште болнице.

Посебна правила грађења по целинама:

2ц– ЗОНА СТАНОВАЊА (породично и породично са централним садржајима) И ЗОНА ОБРАЗОВАЊА

Граница: Северна /осовина ул.Васе Пелагића, источна /осовина ул.Јужноморавских бригада, јужна /осовина ул.Ђуре Даничића и осовином планираног наставка ул.Ђуре Даничића и западна /осовина ул.Марка Црног.

Претежна намена у оквиру целине је породично становање, која се задржава и унапређује према параметрима за зону становања. Могућа је изградња садржаја компатибилних намена, а забрањена изградња садржаја који би угрозили претежну намену и угрозили животну средину. Постојећи грађевински фонд се задржава и унапређује према параметрима дефинисаним за ову зону кроз санацију, адаптацију, реконструкцију и доградњу.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката остале намене (стамбени, помоћни, пословни), јавних објеката и површина, реконструкција комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

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

Пословни објекти у виду услуга заступљени у оквиру зоне дуж улице Јужноморавских бригада, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта, задржавају се и унапређују према смерницама из Плана.

Комплекс основне школе са јужне и источне стране треба јавном површином - улицом да се одвоји од индивидуалног становања. Овај комплекс се задржава и унапређење зоне образовања своди се на уређење школског комплекса, реконструкцију појединих објеката и адаптацију постојећих објеката (фискултурна сала, отворени терени, кабинети, специјализоване учионице, здравствени блокови), како би се оспособили за што функционалније одржавање наставе, у складу са прописима за ову врсту објеката, али евентулано и доградњу.

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

3.2. 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 у складу са у међувремену донетим *Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* (Службени гласнику Републике Србије, бр.22/2015) на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. 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 ограде, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

Табела 1 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Правила парцелације	Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м2. Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација. Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за наменом за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са

	посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.
ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	
Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
Грађевинска линија	То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије. Грађевинске парцеле које су Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.
ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена	-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, -на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, -у заштитној зони водотокова и на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.
Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.
Висина објекта	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. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 3) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише ½ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	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. 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 Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл).

Грађевински елементи објеката	**Елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.
Испади на објекту	**Испади на објекту** (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односнорегулационy линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. 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.
Отворене спољне степенице	**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.** 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. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулационy линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулационy линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара -1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности. 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. Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.
Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима. Угаони објекат је објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока тј. грађевинска парцела угаоног објекта са две додирне границе излази на саобраћајнице. У циљу архитектонског обликовања објекта нагласити угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу. Доградња етаже може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).

3.3. 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 су функције које могу да буду допуна претежној намени, али само под условом да та делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину. То су алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену. Компатибилне намене за сваку зону дате су у **табели 2.**

Табела 2 – Табела компатибилности

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА											
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Приређивање	Пољопривредно земљиште	Водно земљиште	Шумско земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Приређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Бодно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+

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

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

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

Правила уређења и грађења саобраћајне инфраструктуре - Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката у зони становања паркирање решити унатар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту.

Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели (табела 3).

Табела 3 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

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

Зеленило у оквиру намене становање - 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, омогућавање међусобно повезивање људи према месту становања -социјалним контактима и представљају

активан фактор у васпитавању деце. Принцип зонирања је обавезан, издавајају се зоне мирног одмора, шетње, спорта у окружењу зеленила. Прва је зона уз стамбени објекат, чија је санитарно-хигијенска улога - изолација стана од прилаза и путева од колског и пешачког саобраћаја; такође представљају композициону везу објекта и околине. Друга је зона шетње и одмора (колективног и индивидуалног свих узрастних група) са платоима, која чини највећи део слободних површина. Постоји и трећа зона која би требало да се нађе у новопланираном вишепородичном становању, она је намењена активном одмору са површинама за игру старије деце и млађих ученика, треба да се лоцира на извесном удаљењу од стамбеног објекта и да се од њих изолује зеленим површинама. Зеленило које разграничава поједине функционалне зоне и различите платое, треба истовремено да их обједињује у целину. Већи део зелених површина је треба да је отворен због висине објеката, тако да је половина од зелене површине под травнатом вегетацијом, док је дрвеће постављено по местима за одмор и као заштитна баријера, однос лишћара према четинарима је 3:1.

За планиране виешепородичне објекте проценат површине уређених зелених површина у оквиру комплекса се препоручује 10% (минимално) - 15% (оптимално), у оквиру тога подразумева се место за миран одмор и социјалне контакте становника, дечије игралиште, игралиште за рекреацију и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.

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

3.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општима правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене - Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00 ара, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели своде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адапатација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

Правила уређења и грађења за објекте становања - Услови се односе на објекте спратности до максимлано седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m^2, важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле:

- Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

- Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.

- За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред минималног удаљења од 2,50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

Табела 4 - Правила грађења за породично становање

Породично становање	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 300,00m2, двојног објекта је 400,00m2 (две по 200,00m2), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00m2, као и објеката у прекинутом низу - 200,00m2. Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00m, двојних објеката 16,00m (два по 8,00m) и објеката у непрекинутом низу 5,00m.
Максимална спратност објекта	Четири надземне етаже

Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

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

Урбана обнова становања из породичног у вишепородично становање, 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:

У случају урбане обнове породичног у вишепородично становање и/или пословање обавезна је израда урбанистичког пројекта

Табела 5 – Вишепородично становање (изградња објекта у зони породичног становања)

Општи услови за урбану обнову породичног у вишепородично становање и пословање – у зони претежне намене породично становање	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m2. Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
Максимална спратност објекта	Пет надземних етажа
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

4. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ИМПЛЕМЕНТИРАНИХ У УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

4.1. Планирана намена простора

У оквиру урбанистичке целине „2“, подцелине „2ц“, у складу са *ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2,* предвиђена је урбана трансформација породичног у вишепородино становање изградњом вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т (станарске оставе), на планираној грађевинској парцели која се састоји од 3 катастарске и то КП бр. 15311, 4625/2 и дела 4625/3 КО Лесковац укупне површине 2131м^2.

У складу са смерницама из ПГР-а 2 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 стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т (подрум, приземље, 4 спрата и тавански простор са станарским оставама). Уређењем кроз предметни урбанистичким пројекат, циљ је да се предметном простору створе хумани услови за становање. На основу услова изграње из планског документа, испуњен је услов величине парцеле - веће од 600 m^2, ширина фронта парцеле од 16m за слободно стојеће објекте, као и удаљења од регулације и суседних објеката.

Како је код планираног објекта обрађеног овим пројектом планирана израда косе кровне конструкције, на основу смерница и услова из планског документа који дефинише коришћење таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), исти је искоришћен у сврху лоцирања помоћних просторија (станарских остава). Станарске оставе су смештене у делу тавана и подрума, а све у складу и на основу правила из планског документа и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015)-члана 22. који предвиђа да се су станарске оставе просторије за потребе станара, које се планирају изван станова, а групишу се у подземним или таванским деловима зграде.

4.2. Регулација и нивелација

Простор обухвата урбанистичког пројекта чине КП бр. 15311, 4625/3 и део 4625/2 КО Лесковац. Површина КП бр.15311 износи 1655 m2, КП бр.4625/2 износи 310 m2 и површина КП бр. 4625/3 износи 167 m2, од које се 1 м2 изузима за улицу, па је површина планиране грађевинске парцеле 2.131 м². Предлогом препарцелације формираће се грађевинска парцела наведене површине.

Вертикална регулација - Максимална спратност и висина објекта дефинисана је у складу са правилима датим у ПГР-у 2, Информацији о локацији и предлогом инвеститора, односно идејним решењем које је саставни део овог УП-а. Спратност објекта је По+П+4+Т (станарске оставе. Усвојена референтна кота терена (±0.00) је кота тротоара испред објекта са источне стране – тротоар улице Јужноморавских бригада (апсолутна кота: +228.00).

Укупна висина објекта у највишој тачки – слеме – је +19.25m у односу на референтну коту терена ±0.00. Кота пода последње етаже на коју је могућ приступ је мања од 30m, односно износи +15.25 (таван), тако да објекат не спада у класу високих зграда на основу члана 2. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018).

Диспозиција планирног објекта утврђена је урбанистичком регулацијом у оквиру *ПГР-а 2* и *Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења* („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015).

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

Новопланирана грађевинска парцела граничи се са северне стране са КП бр. 4624 КО Лесковац. Планирани објекат је од наведене границе парцеле и објекта бр. 3 који је приземне спратности и нема отвора према предметном објекту, минимално удаљен 5.19м и од помоћног објекта (објекат бр. 2) приземне спратности удаљен минимално 5.23 м у северозападном делу, па до 7.42 м од парцеле у североисточном делу.

Новопланирана грађевинска парцела граничи се са североисточне стране са КП бр. 4625/1, 4627 и 4628 КО Лесковац.Удаљење објекта од суседних парцела је од 2.83м према КП бр.4627 КО Лесковац, па до 4.47м према КП бр. 4625/1 КО Лесковац и 2.82м према 4628 КО Лесковац. Од објеката на наведеним парцелама планирани објекат је прописно планском ограничењу удаљен, односно више од 5м, тј. преко 11м од свих објеката на поменутим парцелама. На парцели 4627 КО Лесковац је у катастарском стању уцртан помоћни објекат бр.2 који не терену не постоји. На КП бр. 4627 и 4628 КО Лесковац изграђени су објекти спратности П+2 који су евидентирани као добра која уживају претходну заштиту. Положајем новопланираног објекта у односу на суседне испоштоване су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање, јер је планирани објекат удаљен од суседних више од 5м, па чак и више од половине висине.

На источној страни граничи се са КП бр. 14296/1 КО Лесковац, односно граница парцеле је регулациона линија са улицом Јужноморавских бригада.

Са југоисточне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са КП бр. 4631 и 4633/2 КО Лесковац. Од ближег објекта, тј од објекта на парцели 4633/2 КО Лесковац, на минималном удаљењу од 15.29 м. Положајем новопланираног објекта у односу на суседне испоштоване су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање, јер је планирани објекат удаљен од суседних више од 5м, па чак и више од половине висине.

Са јужне стране граничи се са КП бр. 4634 и 4633/1 КО Лесковац. На поменутим суседним парцелама налазе се нижи објекти, спратности П+1 на парцели 4633/1 и По+П+1на парцели 4634 који су постављени скоро уз саму границу, и немају отворе ка истој. Планирани објекат је од поменуте границе удаљен 3.72 м у најужем делу, јер новопланирани а ни суседни објекти немају отворе у најужем делу који је мањи од 5 м, чиме је испоштавана одредница из планског документа за удаљење од 4м ако нови објекат нема отворе, а повољна инсолација је обезбеђена обзиром на висину суседних објеката. У осталом делу према наведеним парцелама и објектима удаљење износи од 6.15 м до 6,29 м.

Планирани објекат је са југозападне стране постављен на грађевинску линију у приземљу у једном малом средишњем делу где је додирује, док је на северном углу удаљен 3.67м од регулационе линије и 1.74 м од грађевиснке, а на јужном углу је удаљен 4.43м од регулационе

линије и 2.43м од грађевиснке линије. Испусти на објекту, еркери и конзолне терасе прелазе грађевиснку линију на висини већој од 3 м, али су у сваком делу прописно постављени у односу на суседе.

Анализом положаја планираног објекта у односу на суседне парцеле и објекте у околини, утврђено је да исти нема негативних утицаја у погледу осунчања и проветравања, јер су осим поштовања прописаног удаљења од суседних парцела и објеката, у обзир у току разраде узети и отвори на суседним објекатима који нису оријентисани према планираном објекту у већем делу, као и висина суседних објеката и положај на парцели-постојеће грађевинске линије изграђених објеката.

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 очитати са графичког прилога *9 – ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ: приказ основе приземља.***

Нивелација - терен је благо денивелисан, 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 Јужноморавских бригада, очитана са приложеног катастарско-топографског плана: + 228.00m.

4. 3. Приступ локацији

Предметна локација - планирана грађевинска парцела има обезбеђен директан приступ са јавних саобраћајних површина, на истоку са јавне површине из улице Јужноморавских бригада и на западу са новопланиране саобраћајнице (тренутно није изведен коловоз, иста је само пошљунчана).

Колски прилаз парцели обезбеђен је само са једне стране, и то са западне стране, са планиране улице - КП бр. 4614/2 КО Лесковац, предвиђен за двосмерни саобраћај са радијусом десног скретања ка планираној улици од 6м и простором за заустављање возила због прегледности за укључење на улицу. Преко наведеног саобраћајног прилаза се одвија комуникација са подземном гаражом и гаражом у приземљу. Овај улаз је промењиве ширине: на месту укључења у улицу је преко 6.00м, са радијусом десног скретања од 6м, а затим се сужава на 5.00м. Колски прилаз парцели је контролисан – испред колске рампе за спуст на ниво сутерена налази се метална подизно-спусна рампа (из новопланиране саобраћајнице). Коласка рампа је планирана грејана.

Пешачки прилаз парцели и улазу у објекат планиран је са 2 стране и то са источне стране - са јавне површине улице Јужноморавских бригада и са западне стране са планиране улице - КП бр. 4614/2 КО Лесковац. Доминантни пешачки прилаз је са источне стране, како због саме фреквентности улице Јужноморавских бригада, тако и због пословног дела – локала чији се

улаз налази управо на овој страни, али је намена локала више за станаре зграде, представљаће маркет-продавницу прехрамбене робе.

4.4. Начин паркирања

Паркирање је решено комплетно као затворено паркирање , и предвиђено је у малим подземним паркинг гаражама – 2 и једној малој надземној гаражи (дефиниција гараже по „*Правинику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија“, сл. лист СЦГ, бр. 31/2005),* које се налзае у приземљу објекта (једна гаража) и у подруму објекта – две мале паркинг гараже.

Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним у *ПГР-у 2,* а усвојен важећи норматив за паркирање у складу са са наменом објекта, према следећој табели (табела 6):

Табела 6 – Параметри за одређивање броја паркинг места према намени објекта

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање			
	Вишеетажна зграда ван блока	m^2	70
Продавнице	Супермаркети	m^2	50-80

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

- за становање: 1 ПМ на 70 m^2 корисне површине;

  3.754.20 m^2 / 70 m^2 = 53.63⇒ предвиђено **54 ПМ** за становање.

- за пословни простор: локал 1 – маркет: 1 ПМ на 80 m^2 корисне нето површине;

  67.55 m^2 (корисно) / 80 m^2 = 0.84⇒ **1 ПМ**

Укупно је потребно 54.47ПМ, а <u>у новопланираним подземним гаражама обезбеђено је **55ПМ**, што задовољава потребе корисника овог објекта за паркирањем, прописане ПГР-ом 2.</u>

<u>ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА:</u>

Затворено паркирање:
- у малој надземној паркинг гаражи у приземљу планиранг објекта - 18 ПМ :
- у малој подземној паркинг гаражи у подруму планиранг објекта - 18ПМ :
- у малој подземној паркинг гаражи у подруму планиранг објекта - 19 ПМ :

УКУПНО ОБЕЗБЕЂЕНО ПАРКИНГ МЕСТА – 55 ПМ

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 инавлидитетом, деци и старим особама* („Сл. лист Републике Србије“, бр. 22/2015) је 5% од укупног броја паркинг места, односно потребно је **2.75 паркинг места**;

Овим решењем је оставарено и планирано је **3 паркинг места** које својим димензијама задовољава норматив из *Правилника*, па је захтев испуњен, што се може видети у графичком прилогу 11 – *Решење саобраћаја и паркирања.*

4.5. Начин евакуације отпада

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на парцели у северном делу према новопројектованој саобраћајници и јасно је приказан на графичким прилозима. Комунални отпад се одлаже у типизиране контејнере запремине 1.10m^3. За сакупљање амбалажног отпада користе се жичани контејнери и типизирана пластична кеса.

4.6. Ограђивање парцеле

На позицијама где предметна грађевинска парцела на којој се планира изградња вишепородичног стамбено-пословног 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. Такође се планира и ограда на потпорном зиду који окружује паркинг простор у источном делу парцеле, због безбедносних разлога.

4.7. Озелењавање и слободне површине

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 Јужноморавских бригада са источне стране (главни прилаз) и са западне стране из новопројектоване саобраћајнице (споредни прилаз). Простор приступа - коридор - обавезно заштитити декоративним стубићима, како би се спречило паркирање на том делу. 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 једне стране. Приступ парцели представља прилаз паркинг гаражама са јужне стране из новопројектоване саобраћајнице, преко спусне рампе са 2 возне траке. Овај улаз је променљиве ширине са радијусом десног скретања од 6m (у свему према издатим условима за пројектовање и прикључење од стране *ЈП Урбанизам и изградња Лесковац* бр.5838/2024 од 24.01.2025.године).

Озелењавање - У оквиру предметне (новоформиране) грађевинске парцеле предвиђа се и зеленило. Зеленило се налази свуда око објекта које је обогаћено ниским и средњим зеленилом, клупицама и другим мобилијаром.

Дечије игралиште је лоцирано ван главне комуникације, покривено тартан подлогом, док је фонтана и простор за одмор станара у централном делу парцеле, и такође се истичу као садржаји којих је веома мало у граду у двориштима новопројектованих вишепородичних објеката

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, колске комуникације на парецели су са завршним слојем од асфалта, док колске комуникације на

рампи и улазу у паркинг гаражу имају завршни слој од феро бетона, а дечије игралиште од тартан подлоге.

5. 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 2132m^2, што одговара површини новоформиране грађевинске парцеле која настаје спајањем КП бр. 15311, КП бр. 4625/2 и дела КП бр.4625/3 КО Лесковац. Површина КП бр.15311 износи 1655 m2, КП бр.4625/2 износи 310 m^2 и површина КП бр. 4625/3 износи 167 m^2, од које се 1 м^2 изузима-за улицу, па је површина планиране грађевинске парцеле 2.131 м². Предлогом препарцелације формираће се грађевинска парцела наведене површине.

Површине планираног стамбено-пословног објекта (објекат бр.1)

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА :	
укупна БРГП надземно:	**6311.21 m2**
Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	**983.71 m2**
Хоризонтална пројекција објекта -за израчунавање индекса заузетости парцеле- 13) индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;	**1065.50 m2**
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина подрума	1256.55 m^2
Бруто површина приземља	983.71 m^2
Бруто површина 1. спрата	1065.50 m^2
Бруто површина типског спрата (2 – 4)	3 x 1065.50 m^2
Бруто површина тавана	1065.50 m^2
Укупна бруто површина објекта - надземно	**6311.21 m^2**
укупна БРГП објекта са сутереном:	**7567.76 m^2**
НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Нето површина подрума	1144.45 m^2
Нето површина приземља	886.63 m^2
Нето површина 1. спрата	936.09 m^2
Нето површина типског спрата (2 – 4)	3 x 938.07 m^2
Нето површина тавана	483.98 m^2

Укупна нето површина објекта - надземно	**5.120.91 m^2**
укупна П НЕТО објекта са сутереном:	**6.265.36 m^2**
КОРИСНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА	
Нето површина приземља	309.66 m^2
Нето површина 1. спрата	859.65 m^2
Нето површина типског спрата (2 – 4)	3 × 861.63 m^2
укупна корисна стамбена НЕТО површина:	**3754.20m^2**
КОРИСНА ПОСЛОВНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА	
Нето површина приземља	97.75 m^2

Укупно стамбених јединица у планираном објекту: 68 стамбених јединица;

Пословни простор у приземљу објекта: 1 локал (маркет).

Површине планиране трафостанице (објекат бр.2)

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА :	
укупна БРГП надземно:	**7.42 m2**
Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	**7.42 m2**
Хоризонтална пројекција објекта -за израчунавање индекса заузетости парцеле- 13) индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;	**Објекат је сутеренски, према томе његова површина не улази у прорачун индекса**
Бруто површина	7.42 m2
Нето површина	6.65 m2

Компаративни приказ урбанистичких параметара из ПГР-а 2 и параметара остварених УП-ом. За обрачун је коришћена површина парцеле од 2131m^2.

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. 50%	**50.00 %**
Индекс изграђености	није дефинисано	**2.96**
Спратност објеката	По+П+4+Т	**По+П+4 +Т (оставе станара)**
Проценат зеленила	мин. 10.00%	**22.82%**
Број паркинг места	мин. 55 ПМ	**55 ПМ**

6. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

6.1. Обликовање објекта

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

Предложеним решењем предметном простору се увећава постојећа тржишна вредност, атрактивност и ствара један благи и функционални амбијент за живот људи.

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

У архитектури и обликовању објеката доминира разиграна форма. За фасаду су коришћене акрилне боје које својим меким тоновима дају умирујући утисак. Појединим акцентованим деловима, са каменом и сивом бојом, истиче се савремена модерна форма и наглашавају масе објекта. Кров изнад тавана је решен је као вишевосни са нагибом кровних равни 15º са кровним покривачем – кровним ТР лимом.

6.2. Програмске и функционалне карактеристике

Предмет идејног решења је изградња новог вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4.

У подруму на нивоима -2.60м (225.40 м.н.в.) пројектоване су гараже са укупно 37 гаражних паркинг места. Поменуте гараже спадају у мале гараже и приступа им се преко рампи с 2 возне траке. У гаражи ознака простора бр.2 (западни део парцеле) пројектовано је 18 гаражних места, а у гаражи ознака простора бр.3 (источни део парцеле) пројектовано је 19 гаражних места, од тога 3 паркинг места за особе са инвалидитетом. Осим гаража у подруму је смештен део остава са комуникацијама, до којих је могуће прићи из предпростора гаража и степеницама из дворишта. Такође се на платоу, код рампе, налази трафо станица – објекат бр. 2, чије површине не улазе у заузетост парцеле. Трафостаница је одвојена као посебни објекат, јер се планира засебно добијање дозволе за изградњу од остатка објекта.

Етажа приземља пројектована на коти +0.05м (228.05м.н.в.). У склопу приземља пројектовани су улази у зграду са источне и западне стране, где је омогућен приступ објекту особама са

посебним потребама. На етажи приземља пројектовано је 7 стамбених јединица, један пословни простор - маркет, и гаража са 18 паркинг места.

На I спрату је пројектовано 16 станова, док је на II, III и IV спрату пројектовано је по 15 станова. Укупан број стамбених јединица у објекту је 68. Станови су различитих структура.

На тавану су пројектоване станарске оставе површине веће од 2.00м^2.

Централно у односу на предметни објекат позициониране су вертикалне комуникације - једнокрако степениште и лифт. И лифт и степенице крећу од паркинг гаража у подруму и завршавају на тавану.

6.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундирања и избору конструктивног система

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни са елементима димензија према будућем статичком прорачуну. Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча д=20цм. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна.

Спратна висина подрума је 260цм, приземља 320цм а спратова 300 цм.

Кров је предвиђен као кос, вишеводни са нагибом од 15°. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

Трафостаница је типична за ту врсту објеката и монтажна је.

6.4. Опис предвиђених материјала

Фасадни зидови су вишеслојни, од гитер енергетских блокова дебљине 20цм са одговарајућом термоизолацијом и завршном обрадом у демит фасади. Дебљина термоизолације у складу са будућим елаборатом енергетске ефикасности.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и сипорекс блокова д=10.0цм. У санитарним чворовима и кухињи предвиђено је облагање зидова гранитном керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизоловати одговарајућим хидроизолационим премазом.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи се хидроизолациона мембрана, армирано-бетонска контра плоча дебљине - у зависности од будућег прорачуна. У гаражи се као завршна облога изводи феробетон, а у техничким просторијама и оставама армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку. Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, ходницима и степенишном простору је од гранитне керамике. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима.

Даљом разрадом пројектно техничке документације (ИДП, ПГД, ПЗИ) након потврђивања урбанистичког пројекта, а основу термичких и осталих прорачуна, још прецизније ће се

дефинисати материјали у објекту (облоге, унутрашњи и спољашњи зидови-врста, ширина..., изолација у крову...) и исти неће имати утицаја на бруто површину етажа, али је дозвољено одступање у нето унутрашњој површини услед наведеног.

7. 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 за оне за које је то тако наведено. Било која измена начина и капацитета 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 *12.а Синхрон план инсталација – основа подрума* и *12.б Синхрон план инсталација - основа приземља.*

7.1. Водовод

Прикључак на водоводну мрежу је могуће остварити на цевовод који пролази дуж улице Јужноморавских бригада који је профила С⌀200.

Мерење капацитета, односно притиска у водоводној мрежи и месту прикључења ће се извршити при даљој разради пројектне документације, израдом Пројекта за грађевинску дозволу, како је то и предвиђено Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019) а у складу са условима ЈКП Водовод Лесковац.

На парцели је предвиђена водомерна шахта за уградњу једног комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде за стамбени део објекта и водомер за мерење санитарне воде за локал. Водомерна шахта је предвиђена на западу предметне парцеле, и прикључак ће се наћи на 1.1m 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. Пречник прикључка ће бити дефинисан хидрауличким прорачуном, као и место прикључка. Удаљеност места прикључка од ≈14.10m.

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

7.2. Канализација

Прикључак на канализациону мрежу се остварује из улице Јужноморавских бригада, на КЦ-Т ⌀800. Прикључак извести у горњој трећини уличне канализационе цеви. У зеленој површини на парцели (на западној страни) предвиђен је простор за изградњу ревизионе шахте, до удаљености 1.5m мерено од регулационе линије. Ради заштите објеката од повратног дејства

отпадних вода изазаваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизионих шахти 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 ≈9.40m.

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

7.3. Електроенергетски прикључак

Објекат ће се снабдевати електричном енергијом из планиране ТС *10/0.4kV «Јужноморавских бригада»* на предвиђеној локацији., у графичким прилозима УП-а је обележена као објекат бр.2, након што се спроведе њена изградња у складу са условима *Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд* (поменути услови се прилажу као саставни део предметног пројекта). Прикључење нове ТС извести полагањем 10kV кабловског вода од постојеће ТС 10/0.4kV „Зелена пијаца стара“ на КП бр. 5078 КО Лесковац, где је потребно уградити 10kV ћелију, и ново планиране ТС 10/0.4kV „Васе Пелагић 2“ на КП бр. 4657/1 КО Лесковац.

Прикључак планираног објекта на ТС извести са четри подземна кабла типа РРОО-а; 4×240mm^2 од НН извода у трафостаници „Јужноморавских бригада“ до објекта.

7.4. 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/локала врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката.. За потребе реализације поменуте оптичке 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:

- Тачке у односу на које се може планирати прикључење на ТК мрежу Телекома Србија су две оптичке спојнице на стубу ознака „N 3.7d4“ односно „N 3.9d8“. Обзиром на положај оптичких спојница у односу на обухват, биће потребно да се на одговарајући начин (нпр. ископом рова одговарајућих димензија од стуба ка обухвату) омогући прелазак оптичког кабла са стуба на обухват а одатле подземно (ров 0,4x0,8м) до ОДО-а објекта. У поменути ров се полажу две ТК цеви ПЕØ40 које треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида. Најјефтиније је да се ови радови изводе током изградње објеката, стога сугеришемо Инвеститору да се правовремено обрати Телекому Србија због договора и сарадње;

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

7.5. Грејање објекта

Грејање објекта је независно од градског даљинског грејања, на електричну енергију - у становима радијаторско грејање на електрокотлове снаге 3 kW, 4 kW и 6 kW, у завиисности од величине станова и топлотног прорачуна, а у локалима сплит инвертерски систем са топлотном пумпом типа ваздух-ваздух.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

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

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

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

Приступни пут за ватрогасна возила

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

објекта. Наведени приступ је остварен објекту са западне стране из новопланиране саобраћајнице која поседује све карактеристике које задовољавају све захтеве *Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара* (“Сл. лист СРЈ” бр. 8/95):

Планирани објекат не представља зграду која чини блок зграда, нити је виши од 30m (кота пода последње стамбене етаже), 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

- Планиране паркинг гараже су на основу члана 6. и 14. *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005) класификоване су као 2 мале подземне гараже, из разлога што су сходно наведеном правилнику испоштовани услови да је гаража укопана више од 1,00 м и као надземна гаража из разлога што се налази у приземљу објекта. 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 мале гараже поседују - један улаз, односно излаз и рампу с једном возном траком, што је у овом случају и испоштовано.
- У подруму објекта се налазе две међусобно независне затворене гараже, при чему корисна површина ни једне од њих не прелази 400 m^2. Имајући у виду да ове две подземне гараже користе заједничку рампу, димензије рампе су планиране тако да она може да опслужује две мале гараже, односно: рампа има минималну ширину 5.0m, те је дуж ње могуће двосмерно кретање возила.
- У приземљу се налази једна гаража површине мање од 400$м^2$ код које је улаз са парцеле који се налази на истој коти као и прилаз.

Евакуација у подземним гаражама

- Осим врата која служе за улазак/излазак возила у гаражу постоје и пешачка врата преко којих ће се такође вршити евакуација - члан 24, *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005)*. Врата се отварају у смеру евакуације из гаража и воде у просторију у којој ће бити обезбеђен надпритисак (минимум 20 Pa, максимум 80 Pa). Предметна просторија у планираном објекту има површину од 5.05m^2 и минималну ширину 1.60m, што задовољава одредбе члана 22, *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005).*
- Постоје још једна врата, која се налазе у предпростору испред гаража и према оставама станара које воде до излазних степеница у подрум.

Евакуација у надземним гаражама

- Осим врата која служе за улазак/излазак возила у гаражу постоје и пешачка врата преко које ће се такође вршити евакуација - члан 24, *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005)*. Врата се отварају у смеру евакуације из гараже и воде у просторију у којој ће бити обезбеђен надпритисак (минимум 20 Pa, максимум 80 Pa). Предметна просторија у планираном објекту има површину од 6.03m^2 и минималну ширину 1.40m, што

задовољава одредбе члана 22, *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005).*

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

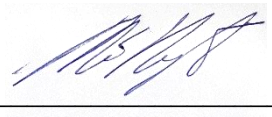
Анализом ширине евакуационих пролаза и излаза добијен је оптимални модел који је примењен на датом објекту. Прорачуном се долази до сигурног времена које је потребно за безбедну евакуацију.

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.



за пожарство одговорни пројектант
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
бр. лиценце:09-152-5908/21

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

У поступку пројектавања, 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).

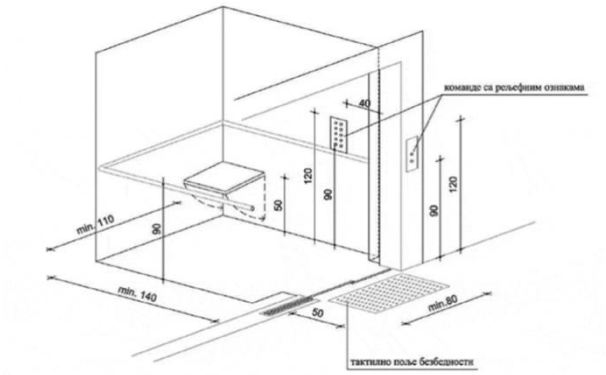
Улаз

Улази у објекат, као и улаз у локал, налазе се на висини +0.05m мерено од нулте коте терена. Ова висинска разлика савладава се постепеном денивелацијом у односу на коту тротоара.

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 инвалидитетеом, 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 са три стране, један према улазу из дворишта од кога је удаљен 260цм, други према степеништу и гаражи са минималним удаљењем од 180цм и трећи према улазу са западне стране од кога је удаљен 586cm, 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 80cm и обојена су контрастном бојом у односу на боју околног зида;
- преклопно седиште у кабини поставља се на висини од 50cm, а лифт је опремљен са три стране рукохватом на висини од 90cm;
- команде (дугмад) постављају се на висини од 90cm до 120cm од пода, а унутар кабине на удаљености 40cm од угла кабине. Све команде су изведене са рељефним ознакама и контрастним бојама у односу на подлогу, с тим што је команда нивоа улаза у зграду различита по додиру и боји од осталих команди на контролној табли;



- лифт има звучну и визуелну сигнализацију за означавање спрата на који лифт стиже;
- подешено довољно трајање отварања врата у пуној ширини и могућност контроле отварања врата помоћу одговарајућег уређаја, ако је предвиђено аутоматско отварање и затварање врата;

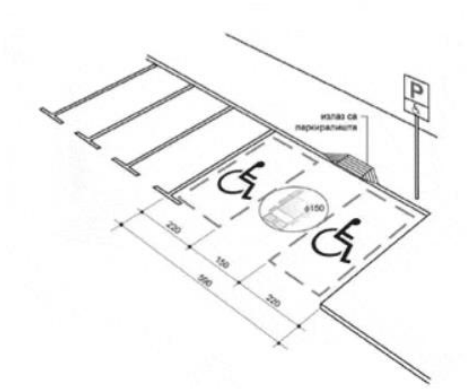
- под кабине лифта треба да буде отпоран на клизање као и да осветљење кабине омогућава задовољавајућу видљивост без рефлексије.

Паркирање

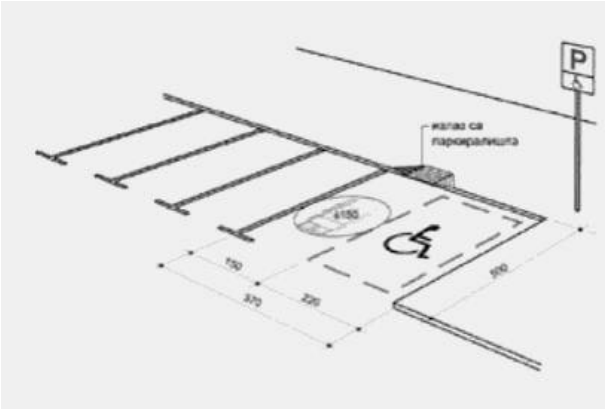
Обезбеђен је довољан број паркинг места за лица са инвалидитетом у односу на укупан број паркинг места, у складу са захтевима дефинисаним ПГР-ом 2 (мин. 5%), на обе парцеле које су у обухвату УП-а. Димензије паркинг места су у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особам* („Сл.гласник РС“, бр.22/2015):

Паркинг места за ОСИ позиционирана у пару су укупних димензија 590/480cm и појединачно паркинг место за ОСИ које је димензија 220+150/480, налазе се у подземној гаражи.

Графички приказ паркинг простора за особе са инвалидитетом:



У пару: мин. димензије:220+150+220cm



Индивидуално: мин. дим. 220+150cm

10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а да при том не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру орјентацију 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, равног 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 објеката (минерална вуна, камена вуна, и др.);

− у унутрашњим инсталацијама осветљења у објекту биће употребљена енергетски ефикасна расветна тела;

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

Планирано је постављање соларних панела за топлу воду као и соларних панела за производњу електричне енергије за потребе станара али и тржишта уколико се јаве вишкови на крову објекта због повољне оријентације крова.

11. 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.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Планирани објекат је, у складу са наменом, потребно пројектовати на начин на који му се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са *Законом о ефикасном коришћењу*

енергије ("Службени гласник РС", бр. 25/2013) и *Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011)*.

На објекту ће бити примењене технологије које ће омогућити заштиту животне средине, и предузете све мере којим ће се смањити или спречити штетан утицај на животну средину, пре свега одабиром еколошког начина грејања на пелет, 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 критерујуме у погледу заштите животне средине.

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На простору обухвата урбанистичког пројекта као и у непосредном окружењу односно на суседним КП бр. 4627 и 4628 КО Лесковац налази се грађевина која је препозната, кроз ПГР-2, као добро под претходном заштитом. Према условима Завода за заштиту споменика култре Ниш (бр. 2204/1-03 од 04.12.2024. године), ***нема додатних конзерваторских услова за пројектовање и изградњу стамбено-пословног објекта***, јер је градња планирана у унутрашњости блока, односно новопланирани објекат није сагледив са улице Јужноморавских бригада, те неће утицати на грађевину која је препозната кроз просторно планску документацију.

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*).

14. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

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

Дуж улице Јужноморавских бригада пролази водовод водовод ПЕХД пречника ⌀200, и канализациона мрежа КЦ-Т ⌀800. Инсталације водовода и канализације имају довољан пречник за потребе планираног објекта.

Каблови за телекомуникацију су доведени до предметне парцеле, због постојећих објеката, па је могуће прикључити се на постојећи прикључак или нови, а све према условима Телекома.

На предметној локацији планирана је полуукопана ТС 10/0.4 kV «Јужноморавских бригада». За потребе планираног објекта неопходна је изградња 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 *7.НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ.*

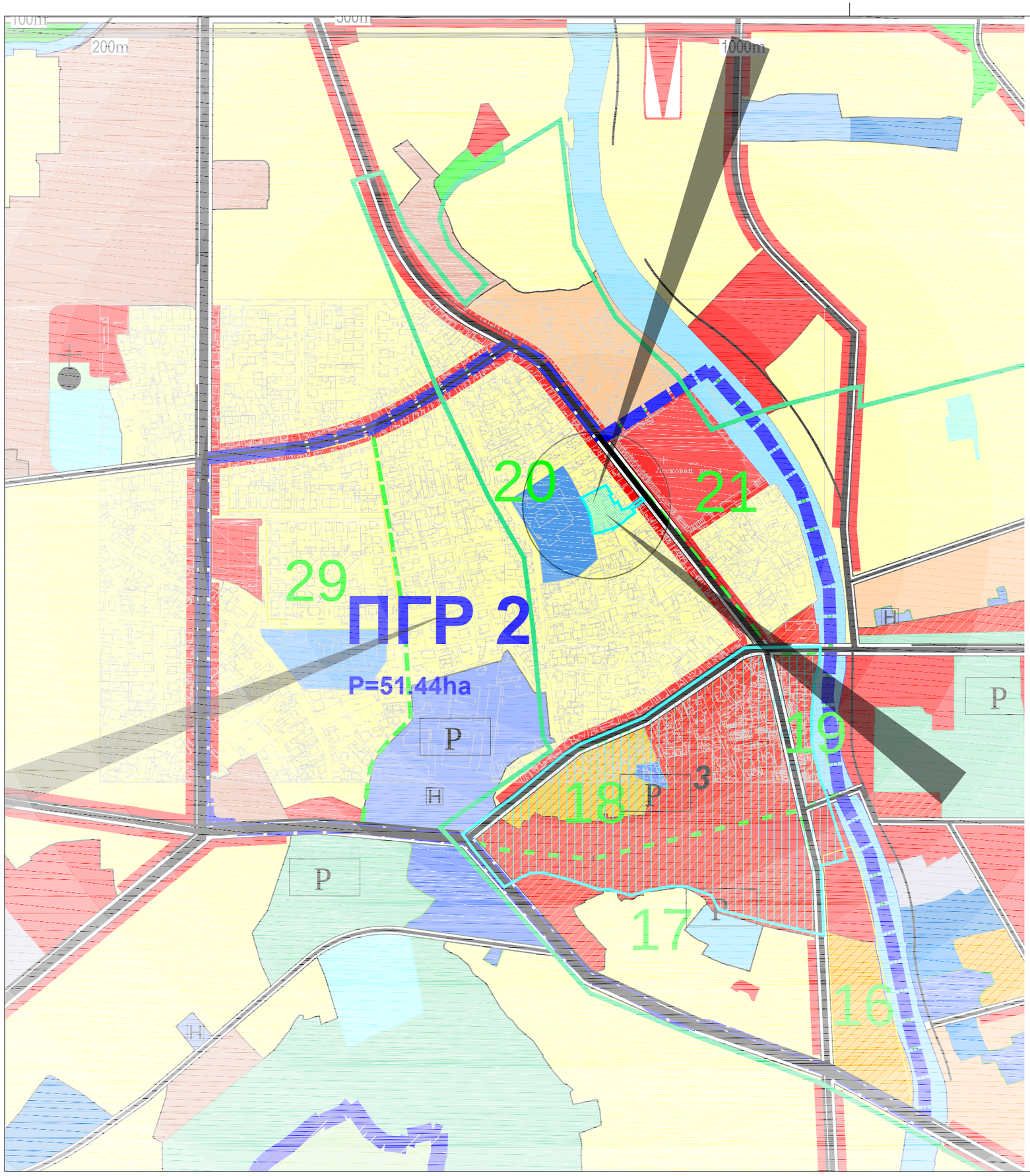
15. ИНТЕЛЕКТУАЛНА СВОЈИНА

Овај Урбанистички пројекат са Идејним решењем представља интелектуалну својину аутора, односно урбанисте, и као такав се без саласности не може мењати, копирати, прерађивати, даље разрађивати кроз техничку документацију (ИДР, ИДП, ПЗИ, ПИО), 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).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
бр. лиценце: 200 0239 03

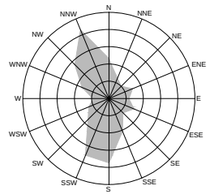
Б. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА КП БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ЛЕГЕНДА



ГРАНИЦЕ ПЛАНА

- ГРАНИЦА ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- ГРАНИЦА САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ - ШИРА ЗОНА
- ГРАНИЦА САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ - УЖА ЗОНА

НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА

ОБРАЗОВАЊЕ
- ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ
- СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ
- ВИСОКО ОБРАЗОВАЊЕ

ЗДРАВСТВО
- ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА
- СЕКУНДАРНА И СПЕЦИЈАЛИЗОВАНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

ДЕЧЈА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- ДЕЧЈА ЗАШТИТА
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКТИ

ЗЕЛЕНИЛО
- ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА
- ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- ЦРКВЕ

ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ГРАДСКЕ МАГИСТРАЛЕ
- ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ПРВОГ РЕДА
- ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ДРУГОГ РЕДА
- ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
- БИЦИКЛИСТИЧКИ КОРИДОРИ
- ПРИМАРНИ ПЕШАЧКИ ПРАВЦИ
- САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ

ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
- ТРАФОСТАНИЦЕ
- ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ ДАЛЕКОВОДА

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ЗОНЕ САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ
- ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ ВОДОВОДУ

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

СТАНОВАЊЕ
- ПОРОДИЧНО
- МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- СТАНОВАЊЕ У ПРИГРАДСКИМ НАСЕЉИМА
- СТАНОВАЊЕ У РАДНИМ ЗОНАМА
- ВИКЕНД НАСЕЉА

ПРИВРЕЂИВАЊЕ/РАДНЕ ЗОНЕ
- "ИЗОЛОВАНИ КОМПЛЕКСИ "

НАМЕНЕ У ЦЕНТРАЛНИМ ЗОНАМА
- ПОСЛОВАЊЕ (ЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)
- ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ
- СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
- ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР-ЦЕНТРАЛНИ КОРИДОР

ВАН ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу,
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојчић Верица предузетник
Милентија Поповића бр . 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13

ПОТПИС:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ЦРТЕЖ: ИЗВОД ИЗ ГУП-а

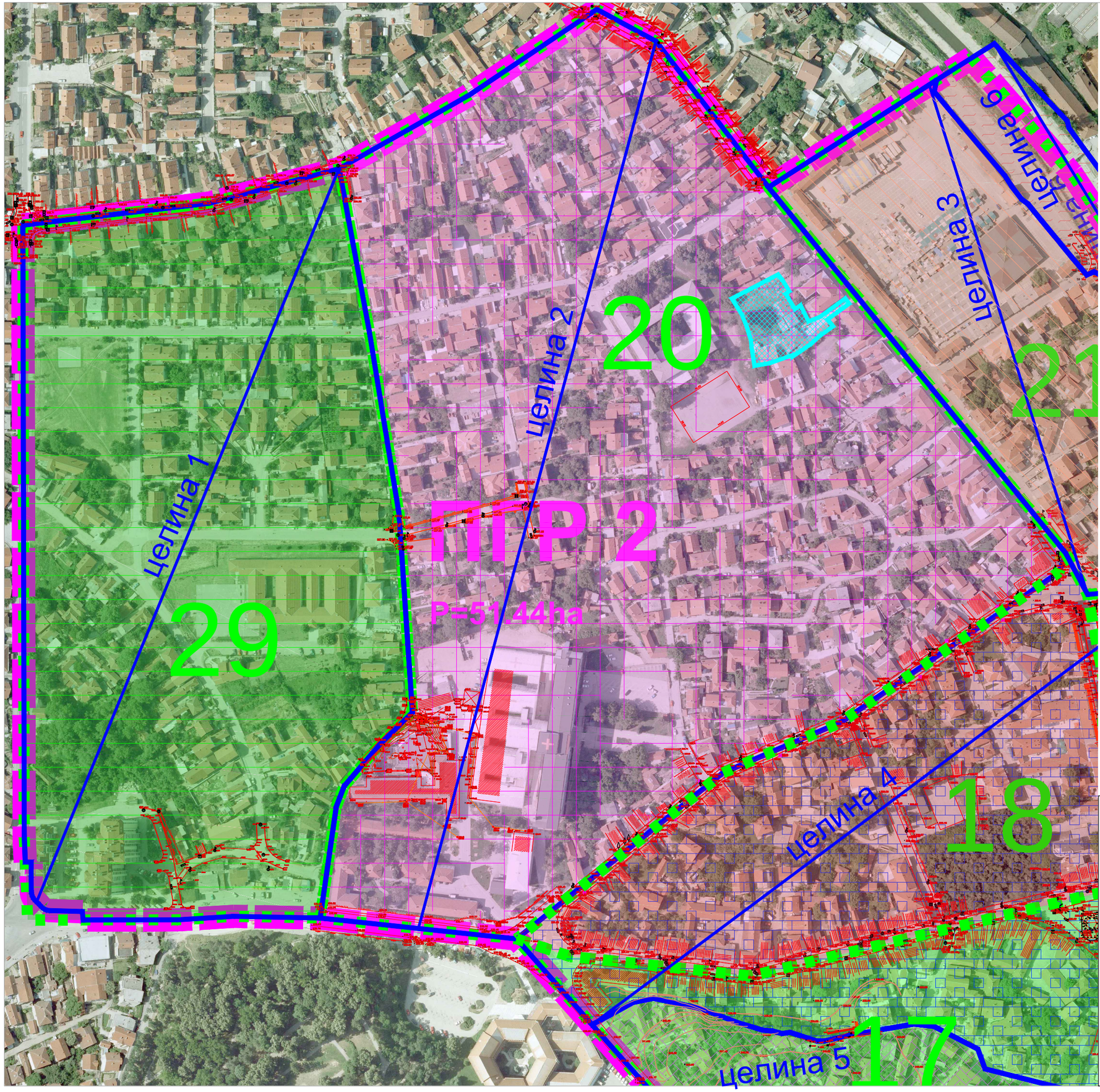
РАЗМЕРА: 1:5000

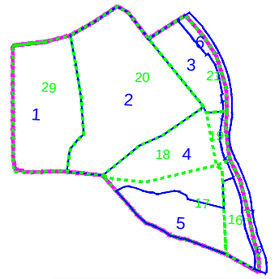
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.

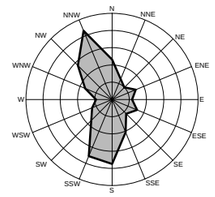
ПРИЛОГ БРОЈ: 1

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НЕ СМЕ ДА СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ И БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ВЛАСНИКА.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО -ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу , у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2







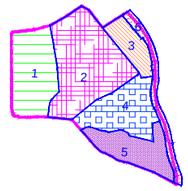
ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЦЕЛИНЕ

- ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2
- ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА
- 16, 17, 18, 19, 20, 21 и 29 — БРОЈ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА
- ГРАНИЦА ЦЕЛИНЕ
- 1, 2, 3, 4, 5 и 6 — ОЗНАКА ЦЕЛИНЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

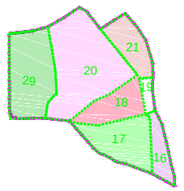
ЦЕЛИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

- ЦЕЛИНА 1
- ЦЕЛИНА 2
- ЦЕЛИНА 3
- ЦЕЛИНА 4
- ЦЕЛИНА 5
- ЦЕЛИНА 6



БЛОКОВИ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

- БЛОК 16
- БЛОК 17
- БЛОК 18
- БЛОК 19
- БЛОК 20
- БЛОК 21
- БЛОК 29



ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу,
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13

ПОТПИС:

САРАДНИК:

Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ * ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА *

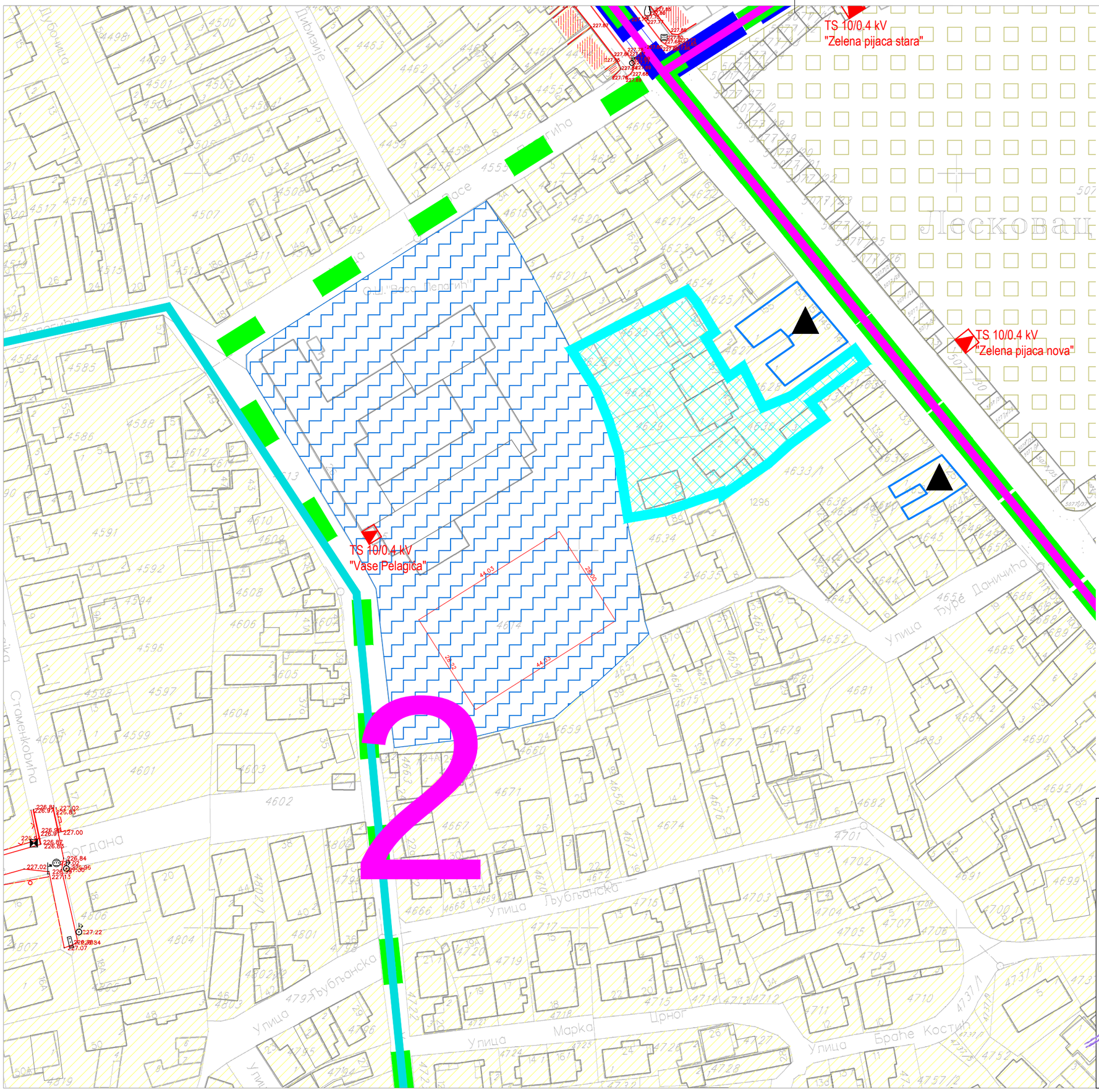
НАЗИВ:
Извод из ПГР-а 2:
ЦЕЛИНЕ НА ОРТОФОТО ПОДЛОЗИ

РАЗМЕРА: 1:2500

ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.

ПРИЛОГ БРОЈ: 2

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА . НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НЕ МОЖЕ ДА БИ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ И ПУТЕМ БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА.



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу , у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ

- ГРАНИЦА PGR-a
- ГРАНИЦА БЛОКОВА
- ГРАНИЦА ЦЕЛИНЕ
- 1, 2, 3, 4, 5 и 6 — ОЗНАКА ЦЕЛИНЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА

ОБРАЗОВАЊЕ

- ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ
- СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ

ЗДРАВСТВО

- СЕКУНДАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА
- ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- УРЕЂЕНЕ И НЕУРЕЂЕНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА

ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ТС 10/0.4 kV (ПОСТОЈЕЋА)
- МСАН

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

СТАНОВАЊЕ

- ПОРОДИЧНО

ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

- ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОТПИС:

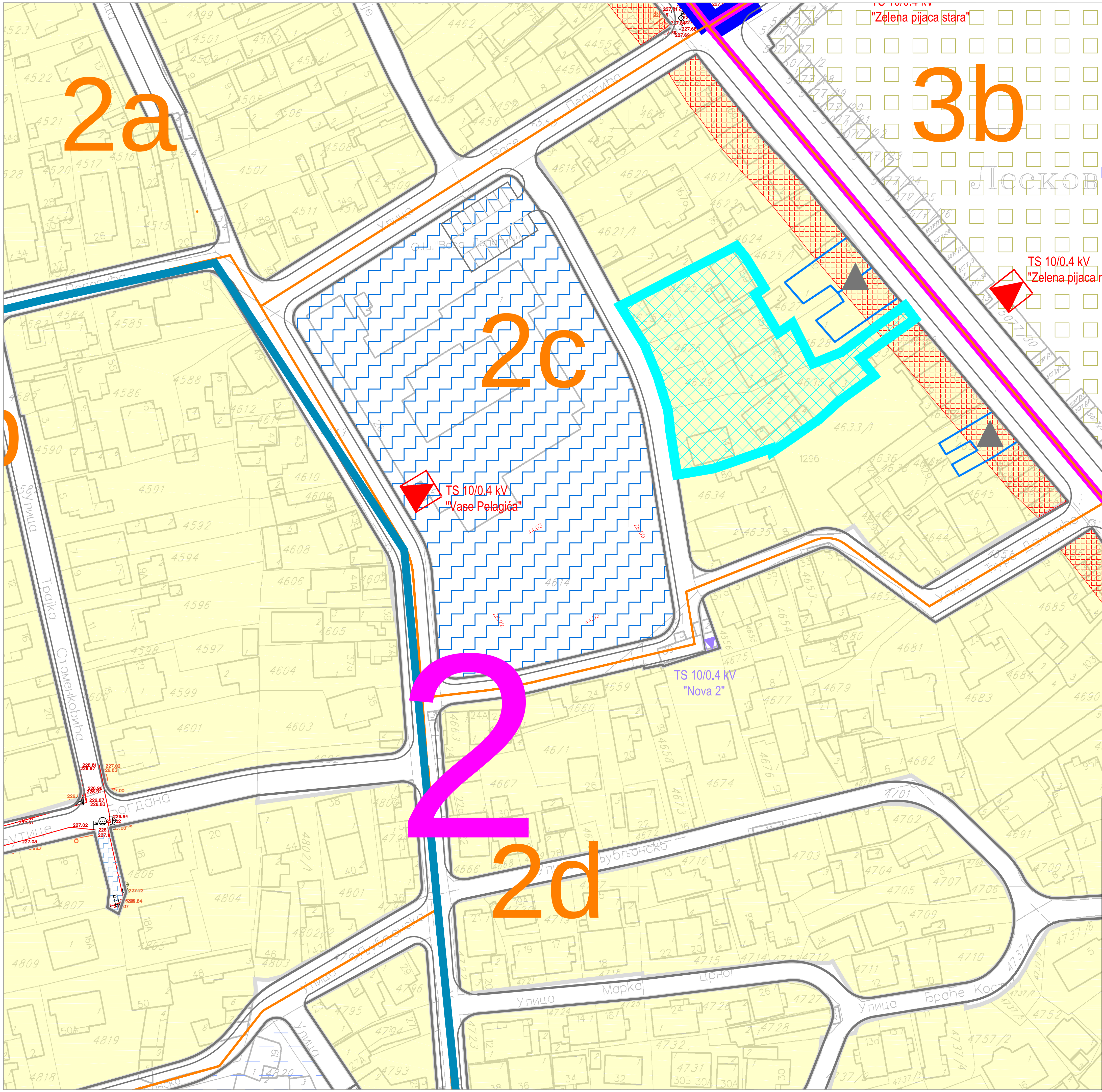
ПЕЧАТ:
ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ЦРТЕЖ:
Извод из ПГР-а 2:
ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

РАЗМЕРА: 1:1000
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.
ПРИЛОГ БРОЈ: 3

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА . НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НИ МОЖЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ, БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА .

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА -УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ - - у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПГР-а
- ГРАНИЦА ЦЕЛИНЕ
- 1, 2, 3, 4, 5 и 6 — ОЗНАКА ЦЕЛИНЕ
- ГРАНИЦА ПОДЦЕЛИНА
- 1а.., 2а.., 3а.., 4а.. и 5а.. — ОЗНАКА ПОДЦЕЛИНЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- КОЛОВОЗ
- СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ
- ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ
- СЕКУНДАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА
- ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА
- СТАМБЕНИ ПРОЛАЗ
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР
- ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
- ТС 10/0.4 kV (ПОСТОЈЕЋА)
- ТС 10/0.4 kV (ПЛАНИРАНА)
- ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ - у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13

ПОТПИС:

САРАДНИК:

ПЕЧАТ:

ЦРТЕЖ:
Извод из ПГР-а 2:
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

РАЗМЕРА: 1:1000

ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.

ПРИЛОГ БРОЈ: 4

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ЦРТЕЖА НЕ МОЖЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ, БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу , у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П=2132 m²

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ- у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу , у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2	ИНВЕСТИТОР: **„ПГТАР НЕШКО"** **Стојичић Верица предузетник** *Милентија Поповића бр . 52, Власотинце*
ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Жарко Љубић, дипл.инж.арх., број лиценце: 200 1366 13 ПОТПИС: САРАДНИК:	ЦРТЕЖ: *постојеће стање - 3Д приказ*
	РАЗМЕРА:
	ВРЕМЕ ИЗРАДЕ **јануар** 2025.
	ПРИЛОГ БРОЈ: 5

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ * ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА * Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА, НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НЕМА ДОЗВОЛУ ДА БИ БИО РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ ИЛИ ПУТЕМ БИЛО КОЈЕГ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ВЛАСНИКА.

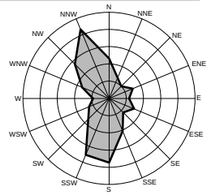
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО -ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу , у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
К.О. Лесковац

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.п.бр. 4625/2, 4625/3, 15311 и друге

1m 10m 50m
0 5m 20m



ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П=2132 m²

Катастарско стање

Фактичко стање

Легенда:

катастарско стање

фактичко стање

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу
у целини 2, подцелина 2ц према ПГР-у

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13

ПОТПИС:

САРАДНИК:

ЦРТЕЖ:
КТП

РАЗМЕРА:
1:500

ВРЕМЕ ИЗРАДЕ
јануар
2025.

ПРИЛОГ БРОЈ:
6

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић
дипл. инж. арх.
200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ, БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ПОСЛОДАВЦА.

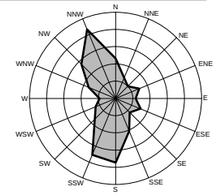
ЛИКА СРБИЈА
ЕСКОВАЦ
сковац

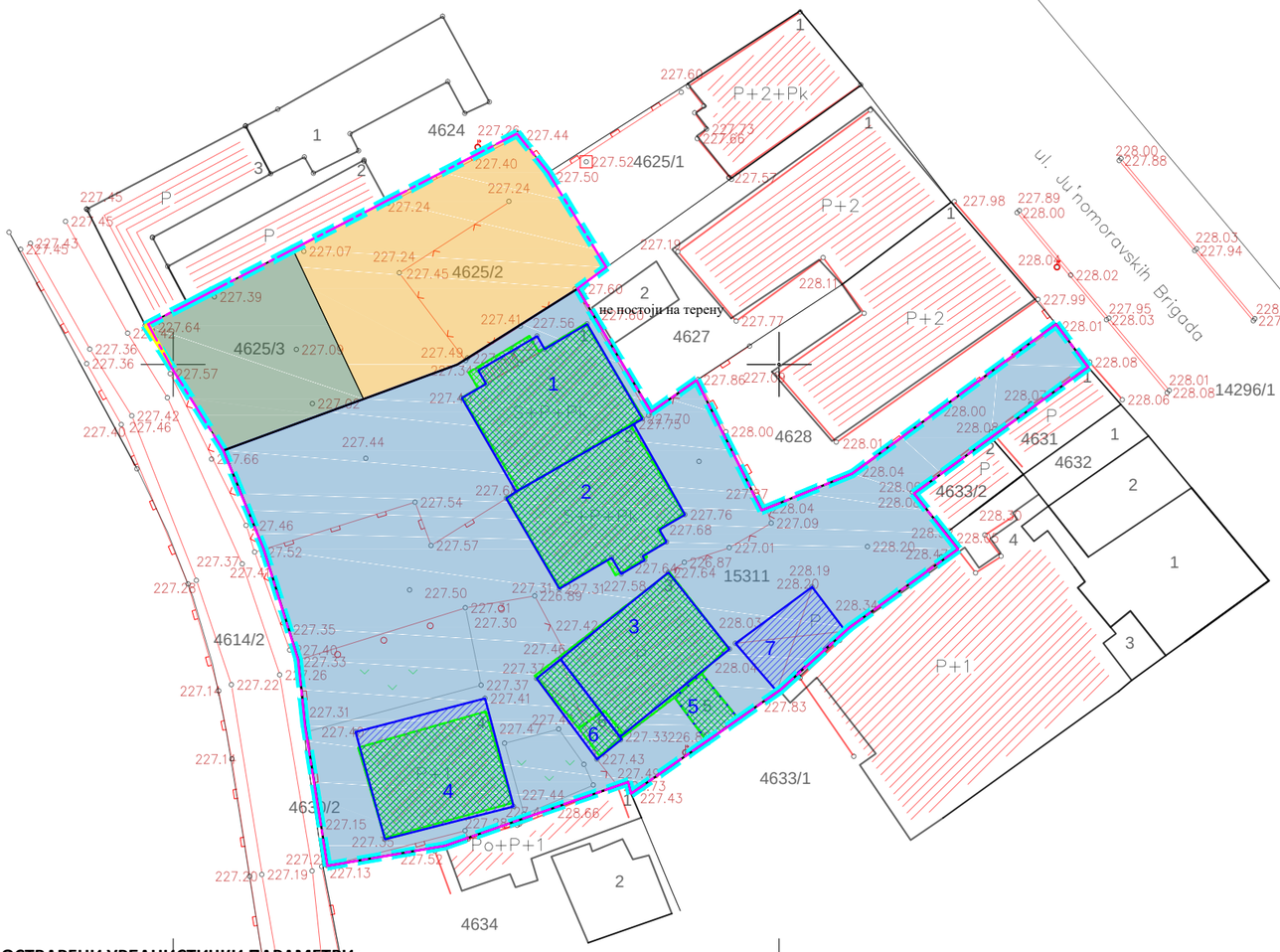
КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.п.бр. 4625/2, 4625/3, 15311 и друге

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу , у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m





ЛЕГЕНДА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ,
П = 2131 m²

к.п.бр. 15311 КО Лесковац, П = 1655 m²

1 — објекат бр.1 , породична стамбена зграда , Су+П+Пк
катастарско стање: П = 115 m²; фактичко стање:П = 115 m²

2 — објекат бр.2 , породична стамбена зграда , Су+П+Пк
катастарско стање: П = 109 m²; фактичко стање:П = 110 m²

3 — објекат бр.3 , породична стамбена зграда , П
катастарско стање: П = 108 m²; фактичко стање:П = 100 m²

4 — објекат бр.4 , непознате намене, П+1
катастарско стање: П = 85 m²; фактичко стање:П = 101 m²

5 — објекат бр.5 , помоћна зграда , П
катастарско стање: П = 14 m²; фактичко стање:П = 14 m²

6 — објекат бр.6 , помоћна зграда П
катастарско стање: П = 7 m²; фактичко стање:П = 21 m²

7 — необележени објекат , надстрешница, П
катастарско стање: П = 0 m²; фактичко стање:П = 37 m²

део к.п.бр. 4625/3 КО Лесковац, П = 166 m²

к.п.бр. 4625/2 КО Лесковац, П = 310 m²

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, **П < 1 m²**

Предметни урбанистички пројекат предвиђа уклањање свих наведених постојећих објеката, укупне бруто површине у основи:
катастарско стање: П = 438 m²; фактичко стање:П = 498 m²

габарит објекта - катастарско стање

габарит објекта - фактичко стање

Катастарско стање

Фактичко стање

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

Ппар=2132m²

Постојеће стање:
Бруто површина приземља, Пбруто= 498m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 498m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 810m²
Бруто површина објекта са сутереном П = 1034m²

индекс заузетости парцеле: 23.36%
индекс изграђености парцеле: 0.38
проценат зелених површина: 45%

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник
Милентија Поповића бр . 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13

САРАДНИК:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:

ЦРТЕЖ: *Постојеће стање*

РАЗМЕРА: 1:500

ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.

ПРИЛОГ БРОЈ: 7

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НЕ СМЕ ДА СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ, БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ПОСЛОДАВЦА.

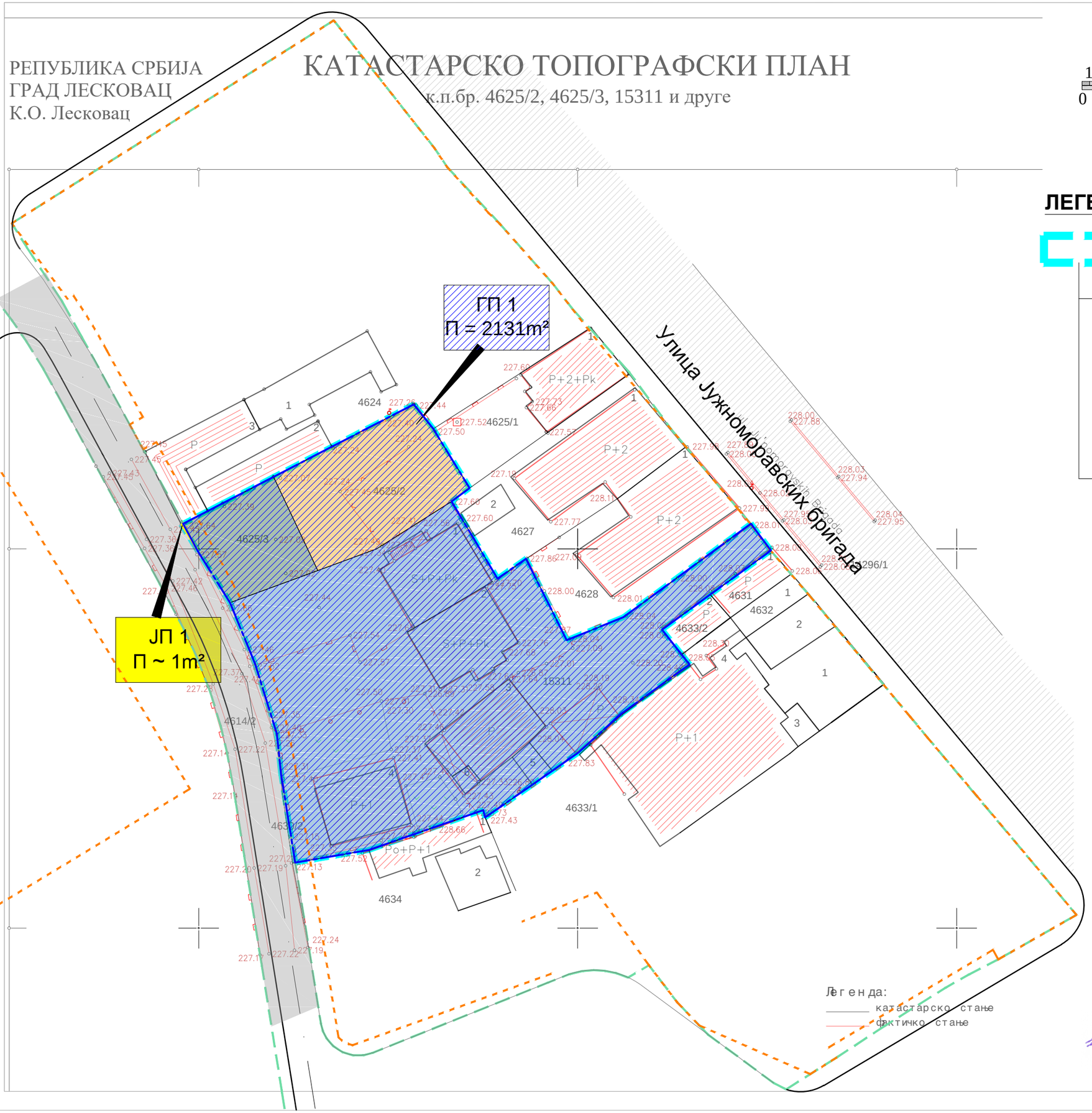
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
К.О. Лесковац

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.п.бр. 4625/2, 4625/3, 15311 и друге

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу , у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m



ЛЕГЕНДА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**

ГП 1 — новоформирана ГП од КП 15311, 4625/2 и дела 4625/2, **П = 2131 m²**

- к.п.бр. 15311 КО Лесковац, П = 1655 m²
- део к.п.бр. 4625/3 КО Лесковац, П = 166 m²
- к.п.бр. 4625/2 КО Лесковац, П = 310 m²

ЈП 1 — део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, **П ~ 1 m²**

Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Осовине саобраћајница
Катастарско стање
Фактичко стање

Планирана саобраћајна површина по ПГР-у 2

ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНИЦА - ул. Јужноморавских бригада

Легенда:
катастарско стање
фактичко стање

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
Потпис:
САРАДНИК:
Потпис:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Препарцелација

РАЗМЕРА: 1:500
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.
ПРИЛОГ БРОЈ: 8

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА . НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ЦРТЕЖА НЕ МОЖЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ НИ ЕЛЕКТРОНСКИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА .

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m

ЛЕГЕНДА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
који чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА , **П = 2131 m²**
која чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину , **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у
Линија коловоза
Осовине саобраћајница
Катастарско стање
Фактичко стање

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

стамбени део
пословни део
гаража - укупно 18ПМ

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

ФОНТАНА
ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , **49.25m²**
ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, **413.09m²**
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, **486.25m² (22.82%)**
ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
АСФАЛТ, **100.00 m²**
РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

Објекти на суседним парцелама
Новопланирана саобраћајница
Постојећа саобраћајница
Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа
Место за контејнере

ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m2 корисне површине;
  3754.06 m2 / 70 m2=53.63 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавница: 1 ПМ на 80 m2 корисне површине
  67.55 m2 / 80 m2=0.84 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
- 18 паркинг места , димензија 230x480цм;
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ:
- 34 паркинг места, димензија 230x480цм ;
- 3 паркинг места, димензија 590x480 и 370x480цм

Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

ПМ 17ПМ у гаражи за становање
ПМ 1ПМ у гаражи за пословање

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО"
Стојичић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОТПИС:

Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: *Партерно уређење*

РАЗМЕРА: 1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.
ПРИЛОГ БРОЈ: **9**

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НИЈЕ ДОЗВОЉЕН ДА СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈИ ОБЛИК И ПУТЕМ БИЛО КОЈИХ СРЕДСТВАМА, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ПРОПИСАНОГ ЛИЦА.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m

ЛЕГЕНДА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, **П = 2131 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у
Линија коловоза
Осовине саобраћајница
Катастарско стање
Фактичко стање

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ По+Пр+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

Објекти на суседним парцелама
Новопланирана саобраћајница
Постојећа саобраћајница
Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа
Место за контејнере

ФОНТАНА
ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , **49.25m²**
ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, **413.09m² (22.82%)**
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, **486.25m² (22.82%)**
ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
АСФАЛТ, **100.00 m²**
РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

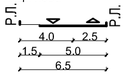
ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА - 55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ (18+19)

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 1-1
Улица Јужноморавских бригада

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 12-12
Улица нова



ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу,
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО"
Стојчић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОТПИС:
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:

ЦРТЕЖ:
регулација и нивелација

РАЗМЕРА: 1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.
ПРИЛОГ БРОЈ: 10

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НЕ СМЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈИ ОБЛИК ИЛИ ПУТЕМ БИЛО КОЈИХ СРЕДСТВАМА, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ВЛАСНИКА ПРОЈЕКТА.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m

N NNE NE ENE E ESE SE SSE S SSW SW WSW W WNW NW NNW

ЛЕГЕНДА

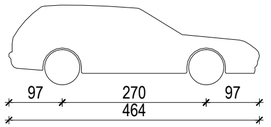
ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА , **П = 2131 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину , **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у
Линија коловоза
Осовине саобраћајница
Катастарско стање
Фактичко стање

упаркиравање
испаркиравање



База возила: SERBIA_2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 180
Висина [цм]: 141
Растојање предњих точкова [цм]: 154
Растојање задњих точкова [цм]: 155
Укупна дужина возила [цм]: 464

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

стамбени део
пословни део
гаража - укупно 18ПМ

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

ФОНТАНА
ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , **49.25m²**
ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, **413.09m²**
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, **486.25m² (22.82%)**
ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
АСФАЛТ, **100.00 m²**
РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

Објекти на суседним парцелама
Новопланирана саобраћајница
Постојећа саобраћајница
Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа
Место за контејнере

ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

±0.00 +228.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m2 корисне површине;
  3754.06 m2 / 70 m2=53.63 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавница: 1 ПМ на 80 m2 корисне површине;
  67.55 m2 / 80 m2=0.84 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
- 18 паркинг места , димензија 230x480цм;
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ:
- 34 паркинг места, димензија 230x480цм ;
- 3 паркинг места, димензија 590x480 и 370x480цм

Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

ПМ 17ПМ у гаражи за становање
ПМ 1ПМ у гаражи за пословање

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу,
у целини 2, подцелина 2ц - према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО"
Стојићић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Врасотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОТПИС:
ИНГ. ЖАРКО ЉУБИЋ

ИНГЕНЈЕР:
ИНГЕНЈЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:
Решење саобраћаја и паркирања - приземље

РАЗМЕРА: 1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.
ПРИЛОГ БРОЈ: **11а**

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ЦЕЛОГ ИЛИ ПО ДЕЛОВИМА НЕ СМЕ ДА СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ ИЛИ ПУТЕМ БИЛО КОЈИХ ЕЛЕКТРОНСКИХ СРЕДСТВА, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ВОСНОЈЕЦ ПРАВА.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m

ЛЕГЕНДА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА , **П = 2131 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину , **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у
Линија коловоза
Осовине саобраћајница
Катастарско стање
Фактичко стање

упаркиравање
испаркиравање

База возила: SERBIA_2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 180
Висина [цм]: 141
Растојање предњих точкова [цм]: 154
Растојање задњих точкова [цм]: 155
Укупна дужина возила [цм]: 464

97 270 97
464

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

стамбени део
пословни део
гаража - укупно 18ПМ

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

ФОНТАНА

ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , **49.25m²**

ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, **413.09m²**

ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, **486.25m² (22.82%)**

ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ

АСФАЛТ, **100.00 m²**

РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

Објекти на суседним парцелама
Новопланирана саобраћајница
Постојећа саобраћајница
Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа
Место за контејнере

ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m2 корисне површине;
  3754.06 m2 / 70 m2=53.63 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавница: 1 ПМ на 80 m2 корисне површине;
  67.55 m2 / 80 m2=0.84 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
- 18 паркинг места , димензија 230x480цм;
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ:
- 34 паркинг места, димензија 230x480цм ;
- 3 паркинг места, димензија 590x480 и 370x480цм

Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

ПМ 17ПМ у гаражи за становање
ПМ 1ПМ у гаражи за пословање

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

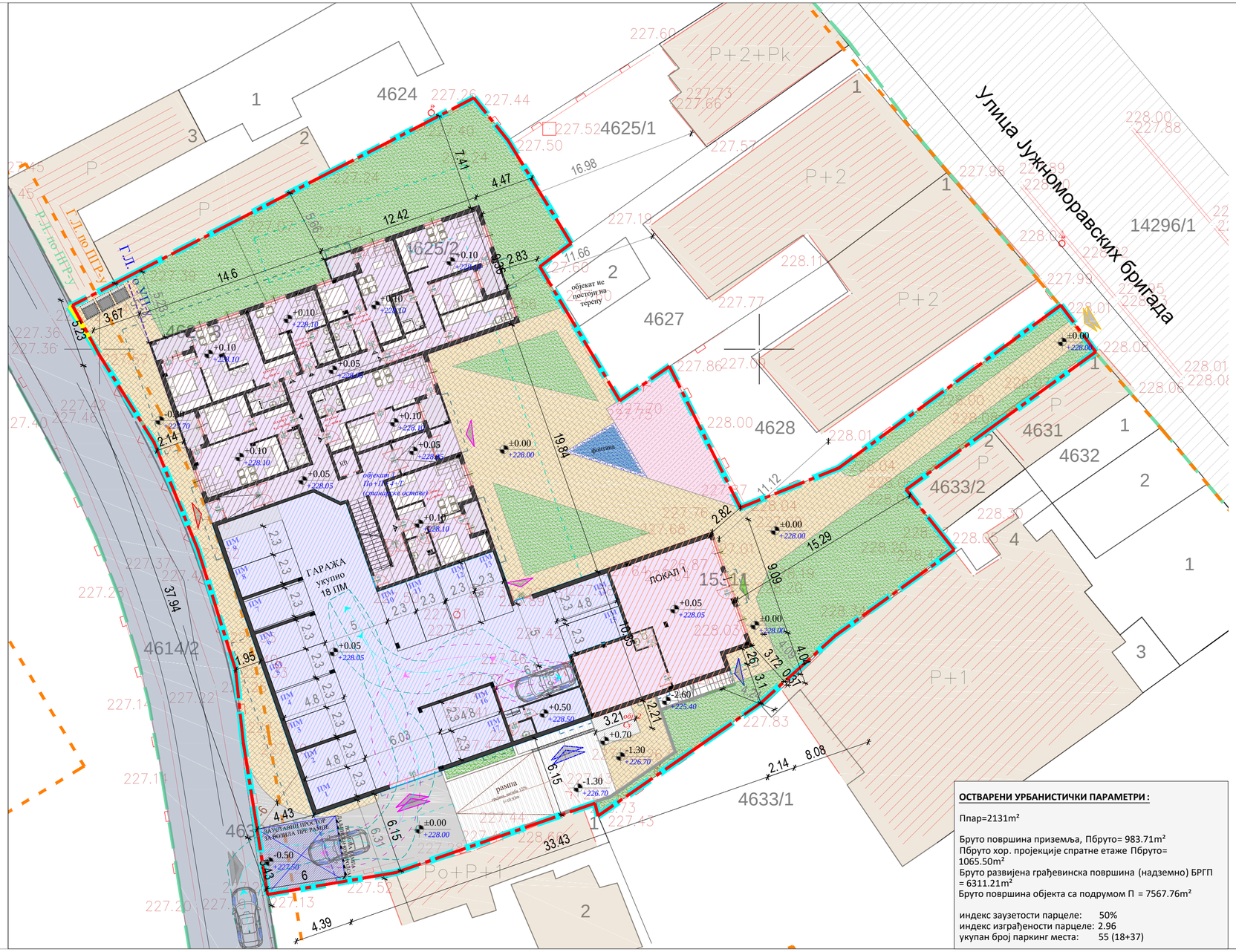
INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО"
Стојичић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Влаотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
потпис:
М.П.
Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ ЛЕСКОВАЦ
ЦРТЕЖ:
Решење саобраћаја и паркирања - приземље
РАЗМЕРА: 1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.
ПРИЛОГ БРОЈ: **11б**

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА . НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НЕ МОЖЕ БИТИ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈИМ ОБЛИКУ И БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИЛАЦА ПРАВА.



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m

N NNE NE ENE E ESE SE SSE S SSW SW WSW W WNW NW NNW

ЛЕГЕНДА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА , **П = 2131 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину , **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у
Линија коловоза
Осовине саобраћајница
Катастарско стање
Фактичко стање

упаркиравање
испаркиравање

База возила: SERBIA_2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 180
Висина [цм]: 141
Растојање предњих точкова [цм]: 154
Растојање задњих точкова [цм]: 155
Укупна дужина возила [цм]: 464

97 270 97
464

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

стамбени део
пословни део
гаража - укупно 18ПМ

Објекти на суседним парцелама
Новопланирана саобраћајница
Постојећа саобраћајница
Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа
Место за контејнере

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

ФОНТАНА
ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , **49.25m²**
ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, **413.09m²**
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, **486.25m² (22.82%)**
ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
АСФАЛТ, **100.00 m²**
РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m2 корисне површине;
  3754.06 m2 / 70 m2=53.63 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавница: 1 ПМ на 80 m2 корисне површине;
  67.55 m2 / 80 m2=0.84 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
- 18 паркинг места , димензија 230x480цм;
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ:
- 34 паркинг места, димензија 230x480цм ;
- 3 паркинг места, димензија 590x480 и 370x480цм
Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

ПМ 17ПМ у гаражи за становање
ПМ 1ПМ у гаражи за пословање

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу,
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО"
Стојићић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Врасотинце

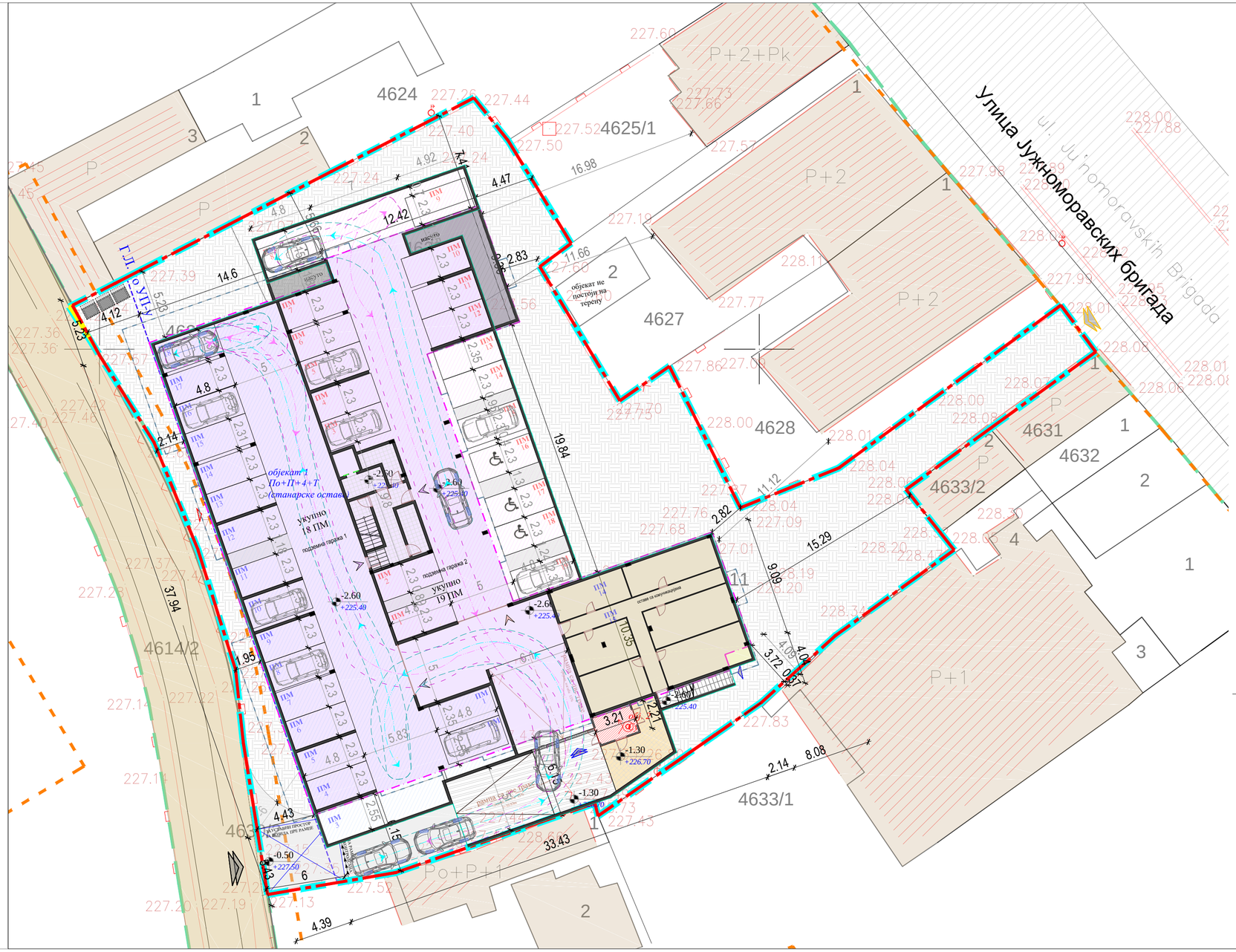
ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОТПИС:

ЦРТЕЖ: *Решење саобраћаја и паркирања - приземље*

РАЗМЕРА: 1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.
ПРИЛОГ БРОЈ: **11в**

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НЕ СМЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ И КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗРАДИВАЧА.



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m

ЛЕГЕНДА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА , **П = 2131 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину , **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у
Линија коловоза
Осовине саобраћајница

упаркиравање
испаркиравање

База возила: SERBIA_2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 180
Висина [цм]: 141
Растојање предњих точкова [цм]: 154
Растојање задњих точкова [цм]: 155
Укупна дужина возила [цм]: 464

97 270 97
464

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ,
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

оставе са комуникацијама

гаража - укупно 19ПМ

гаража - укупно 18ПМ

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

МЕТАЛНА ДАЉИНСКИ КОНТРОЛИСАНА ПОДИЗНО-СПУСНА РАМПА

ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ

АСФАЛТ, **100.00 m²**

РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m2 корисне површине;
3754.06 m2 / 70 m2=53.63 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавницу: 1 ПМ на 80 m2 корисне површине;
67.55 m2 / 80 m2=0.84 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
- 18 паркинг места , димензија 230x480цм;
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ:
- 34 паркинг места, димензија 230x480цм ;
- 3 паркинг места, димензија 590x480 и 370x480цм

Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

ПМ 18ПМ у гаражи 1 за становање

ПМ 19ПМ у гаражи 2 за становање

улаз у гаражу 2

улаз у гаражу 1

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО"
Стојићић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Врасотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13

ПОТПИС:

ОВЛАШЋЕНИ ПРОЈЕКТАНТ:

ЦРТЕЖ:
Решење саобраћаја и паркирања - подрум

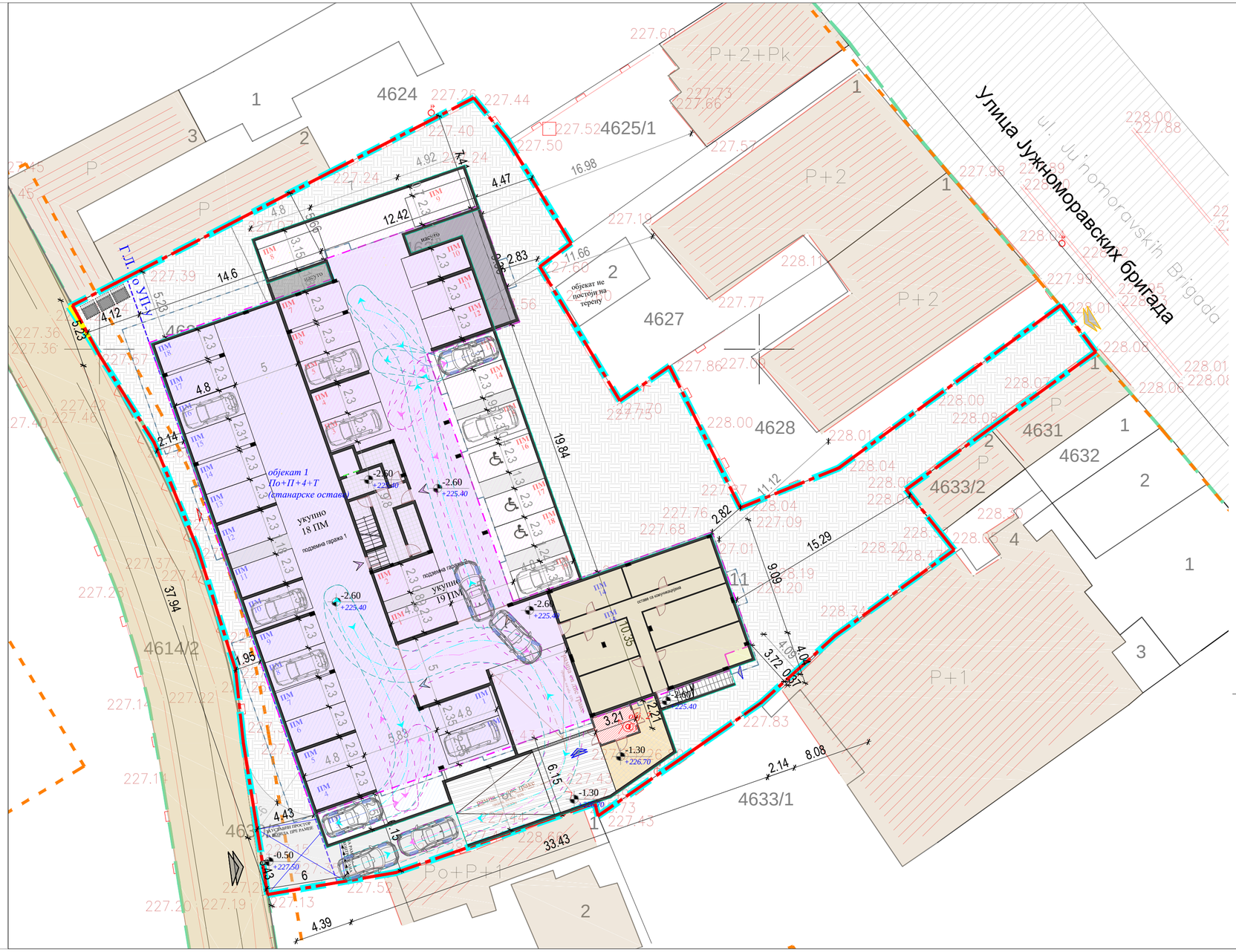
РАЗМЕРА: 1:250

ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.

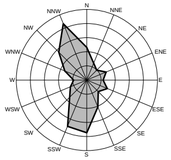
ПРИЛОГ БРОЈ: **11д**

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НЕ МОЖЕ ДА БУДЕ РЕПРОДУКОВАН ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ И УПОТРЕБОМ БИЛО КОЈИХ ЕЛЕКТРОНСКИХ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ИНВЕСТИТОРА.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2



1m 10m 50m
0 5m 20m



ЛЕГЕНДА

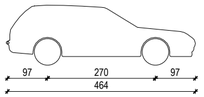
ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА , **П = 2131 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину , **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у
Линија коловоза
Осовине саобраћајница

упаркиравање
испаркиравање



База возила: SERBIA_2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 180
Висина [цм]: 141
Растојање предњих точкова [цм]: 154
Растојање задњих точкова [цм]: 155
Укупна дужина возила [цм]: 464

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ,
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

оставе са комуникацијама

гаража - укупно 19ПМ

гаража - укупно 18ПМ

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

МЕТАЛНА ДАЉИНСКИ КОНТРОЛИСАНА ПОДИЗНО-СПУСНА РАМПА

ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ

АСФАЛТ, **100.00 m²**

РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ
у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ
у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m2 корисне површине;
3754.06 m2 / 70 m2=53.63 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавницу: 1 ПМ на 80 m2 корисне површине;
67.55 m2 / 80 m2=0.84 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
- 18 паркинг места , димензија 230x480цм;
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ:
- 34 паркинг места, димензија 230x480цм ;
- 3 паркинг места, димензија 590x480 и 370x480цм

Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

ПМ 18ПМ у гаражи 1 за становање

ПМ 19ПМ у гаражи 2 за становање

улаз у гаражу 2

улаз у гаражу 1

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА -УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО"
Стојићић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Врасотинце

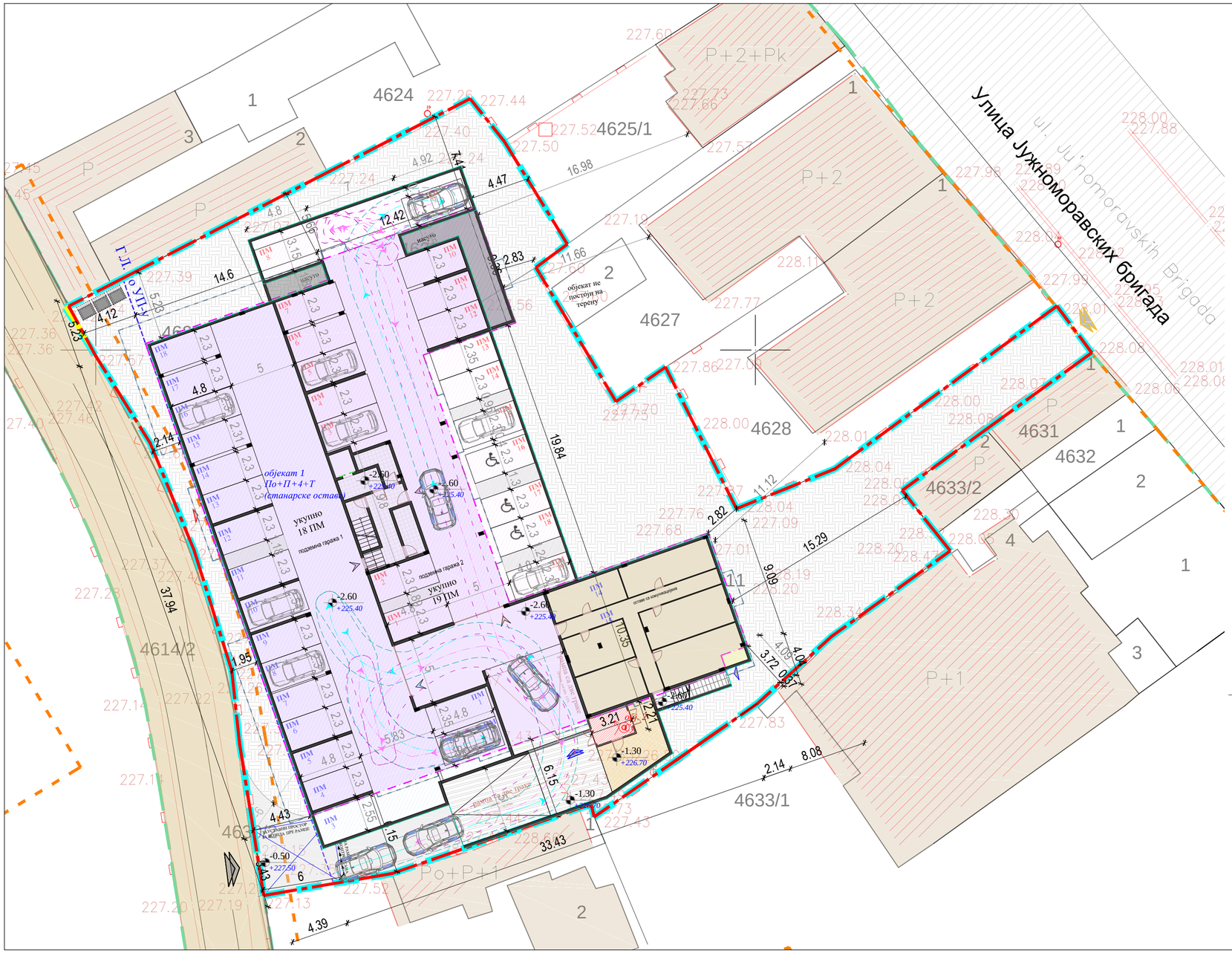
ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОТПИС:
ПЕЧАТ:
Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА ЖАРКО ЛЈУБИЋ ЛЕСКОВАЦ

ЦРТЕЖ:
Решење саобраћаја и паркирања - подрум

РАЗМЕРА: 1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.
ПРИЛОГ БРОЈ: **11ђ**

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА . НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ЦРТЕЖА НЕ МОЖЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ, БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА .

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2



1m 10m 50m
0 5m 20m

ЛЕГЕНДА

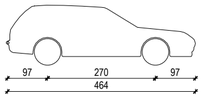
ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА , **П = 2131 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину , **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у
Линија коловоза
Осовине саобраћајница

упаркиравање
испаркиравање



База возила: SERBIA_2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 180
Висина [цм]: 141
Растојање предњих точкова [цм]: 154
Растојање задњих точкова [цм]: 155
Укупна дужина возила [цм]: 464

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ,
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

оставе са комуникацијама

гаража - укупно 19ПМ

гаража - укупно 18ПМ

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

МЕТАЛНА ДАЉИНСКИ КОНТРОЛИСАНА ПОДИЗНО-СПУСНА РАМПА

ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ

АСФАЛТ, **100.00 m²**

РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m2 корисне површине;
3754.06 m2 / 70 m2=53.63 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавницу: 1 ПМ на 80 m2 корисне површине;
67.55 m2 / 80 m2=0.84 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
- 18 паркинг места , димензија 230x480цм;
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ:
- 34 паркинг места, димензија 230x480цм ;
- 3 паркинг места, димензија 590x480 и 370x480цм

Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

ПМ 18ПМ у гаражи 1 за становање
ПМ 19ПМ у гаражи 2 за становање

улаз у гаражу 2
улаз у гаражу 1

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО"
Стојићић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОТПИС:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

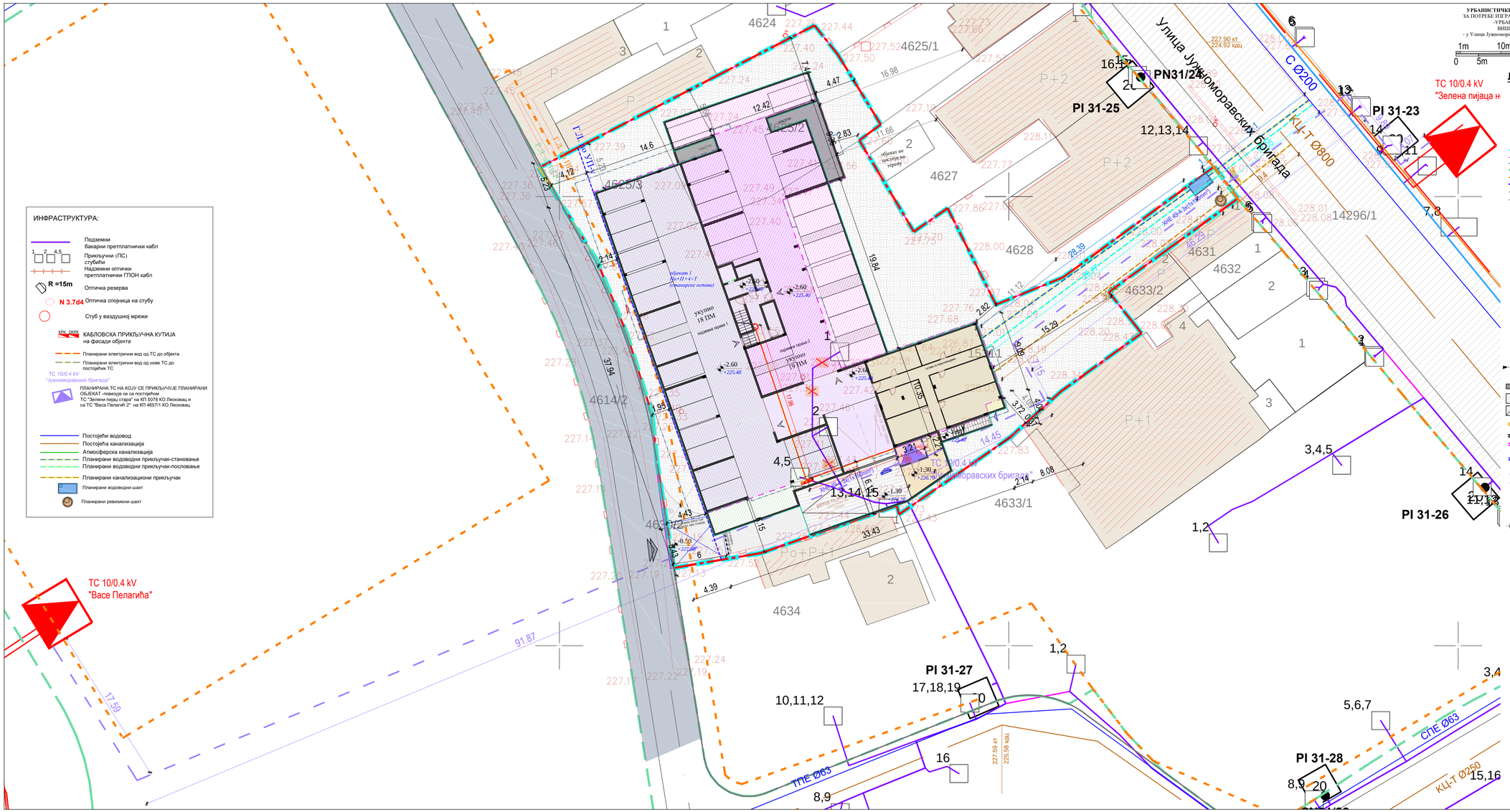
НАЗИВ:
Решење саобраћаја и паркирања - подрум

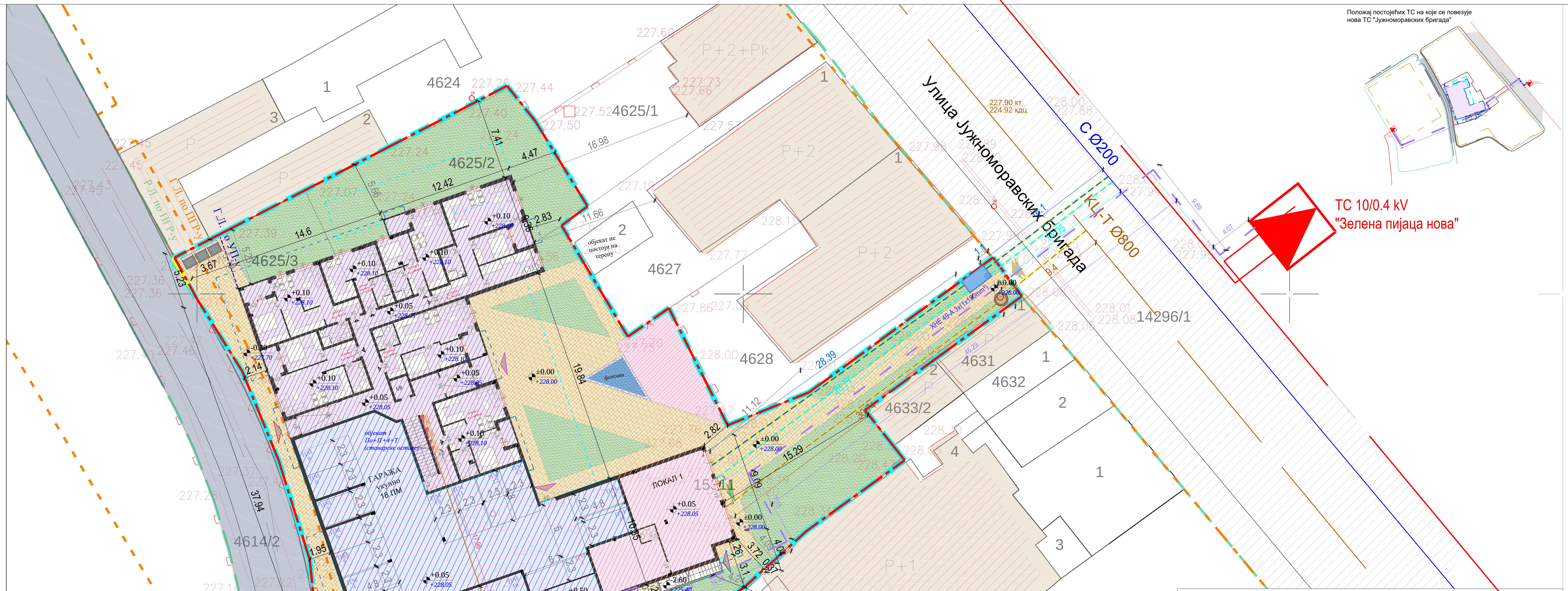
РАЗМЕРА: 1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.
ПРИЛОГ БРОЈ: **11г**

СВ ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРИРЕЂАЈА НЕ СМЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈИ ОБЛИК ИЛИ ПУТЕМ БИЛО КОГ ЕЛЕКТРОНСКОГ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ВОСНОЈА ПРАВА.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАЂИВЕ: ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
- УРБАНА ОБЈОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
- у Улици Лужноморавских бригада у Лесковцу , у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m





Подземни бакарни претплатнички кабл
Прикључни (ПС) стубићи
Надземни оптички претплатнички ГПОН кабл
R =15m Оптичка резерва
N 3.7d4 Оптичка спојница на стубу
Стуб у ваздушној мрежи

Постојећи водовод
Постојећа канализација
Атмосферска канализација
Планирани водоводни прикључак-становање
Планирани водоводни прикључак-пословање
Планирани канализациони прикључак
Планирани водоводни шахт
Планирани ревизиони шахт

КРК DKPK КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА на фасади објекта
Планирани електрични вод од ТС до објекта
Планирани електрични вод од нове ТС до постојећих ТС
ТС 10/0.4 kV "Јужноморавских бригада"
ПЛАНИРАНА ТС НА КОЈУ СЕ ПРИКЉУЧУЈЕ ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ -повезује се са постојећом ТС "Зелени пијац стара" на КП 5078 КО Лесковац и са ТС "Васа Пелагић 2" на КП 4657/1 КО Лесковац

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m

N NNE NE ENE E ESE SE SSE S SSW SW WSW W WNW NW NNW

ЛЕГЕНДА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА , **П = 2131 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину , **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у

Линија коловоза
Осовине саобраћајница
Катастарско стање
Фактичко стање

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА - 55 ПМ
- ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ (18+19)

ПМ 17ПМ у гаражи за становање
ПМ 1ПМ у гаражи за пословање

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

стамбени део
пословни део
гаража - укупно 18ПМ

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

ФОНТАНА
ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , **49.25m²**
ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, **413.09m²**
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, **486.25m² (22.82%)**
ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
АСФАЛТ, **100.00 m²**
РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

Објекти на суседним парцелама
Новопланирана саобраћајница
Постојећа саобраћајница
Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа
Место за контејнере

ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОТПИС:
САРАДНИК:

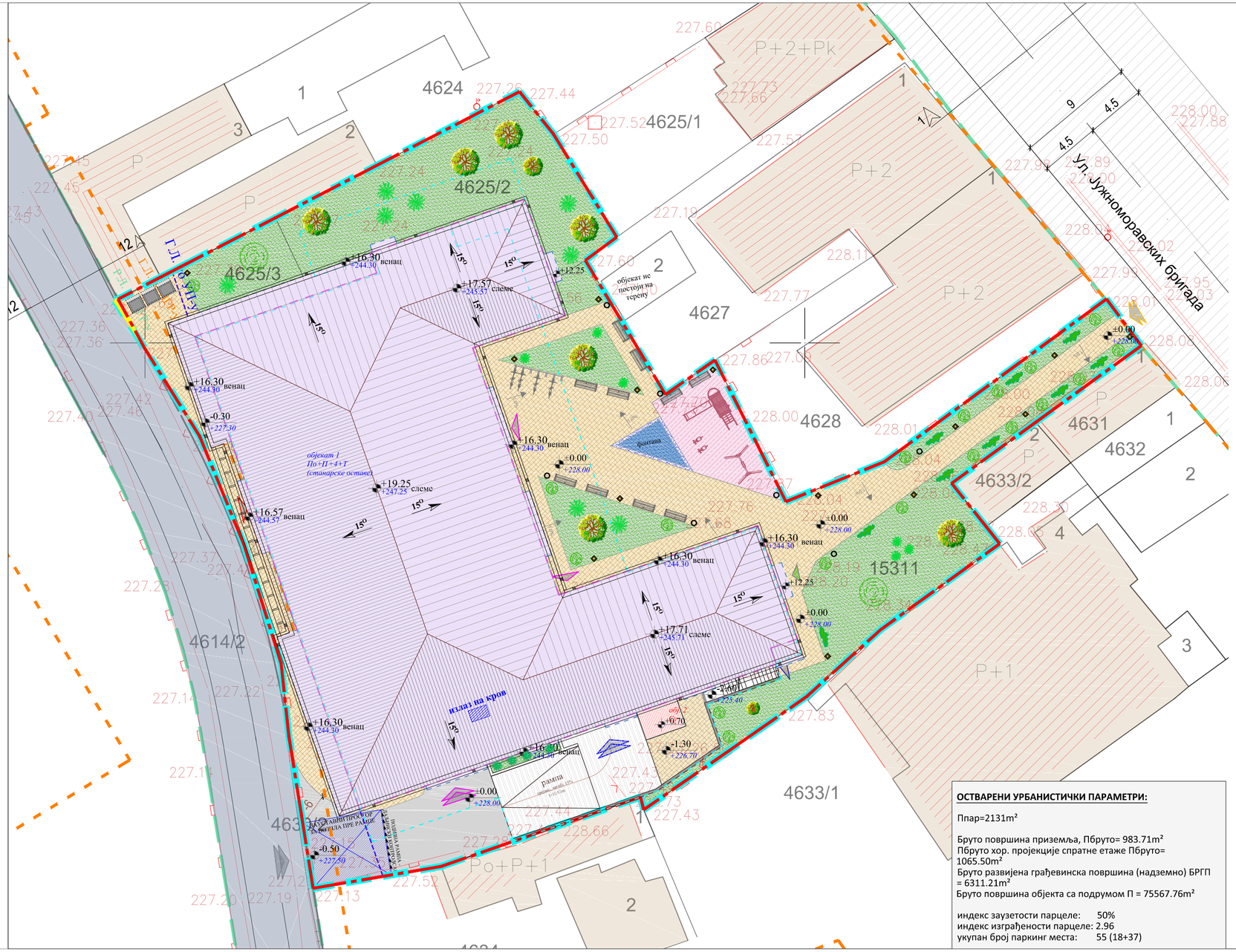
ЦРТЕЖ: *План инфраструктуре: -ужи приказ са основом подрума*
РАЗМЕРА: 1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.
ПРИЛОГ БРОЈ: 12б

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ЦРТЕЖА НЕ МОЖЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ, БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m



ЛЕГЕНДА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
који чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, **П = 2131 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у

Линија коловоза
Осовине саобраћајница
Катастарско стање
Фактичко стање

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

ФОНТАНА
ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , **49.25m²**
ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, **413.09m²**
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, **486.25m² (22.82%)**
ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
АСФАЛТ, **100.00 m²**
РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА - 55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ (18+19)

Објекти на суседним парцелама
Новопланирана саобраћајница
Постојећа саобраћајница
Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа
Место за контејнере
+9% вештачки пад терена - одводњавање према зеленим површинама
ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

±0.00 / +228.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ЗЕЛЕНИЛО

ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ
-Acer Pseudoplatanus Briliantissimum - Наранџасти Горски Јавор
-Acer palmatum - Јапански Јавор
-Prunus cerasifera - Црвенолисна шљива

ЧЕТИНАРСКО ДРВЕЋЕ
-Thuja occidentalis Smaragd - Смарагдна туја
-Picea - Смрека

ЖБУНАСТО РАСТИЊЕ
-Buddleja Davidii Flutterby Pink - Летњи Јоргован
-Gaultheria mucronata - Пернетија
-Berberis Thunbergii Dart's purple - Берберис
-Pinus mugo - Патуљасти Бор

МОБИЛИЈАР
Канделабер
Канта за смеће
Клупица
Дечије игралиште
Торањ са тобоганом
Љуљашка
Њихалица

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 75567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО"
Стојчић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Врасотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОТПИС:
САДРЖАЈ:

ЦРТЕЖ:
План озелењавања и зонирање

РАЗМЕРА: 1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.
ПРИЛОГ БРОЈ: 13

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. ИЗЛЕДАЊЕ ОВОГ ПРОЈЕКТА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У ДРУГО КОРИСНИЧКО ИЛИ ДРУГО ЕЛЕКТРОНСКО СРЕДСТВО, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ПРОЈЕКТАНТА.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Жарко Г. Љубић
дипл. инж. арх.
200 1366 13

ОПИС - БЕТОНСКА КЛУПА

Једноставан блок за седење прецизне геометријске форме и оштре полиране завршне обраде, искоришћен је за организовање простора намењеног за седење и релаксацију у делу централног платоа испред главног објекта на парцели. Његова праволинијска -кубична маса ослоњена је на ниско постоље и има наслон.

ОПИС - КАНДЕЛАБЕР

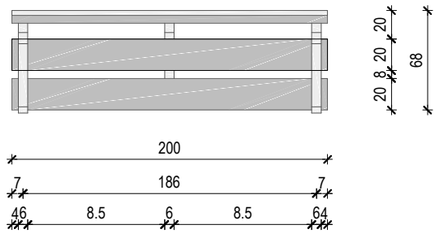
Канделабер ретро дизајна намењен је за осветљење слободне површине намењене за опуштање унутар комплекса. Конструкција канделабера је од алуминијума, димензија у складу са графичким прилогом.

ОПИС - КАНТА ЗА ОТПАТКЕ

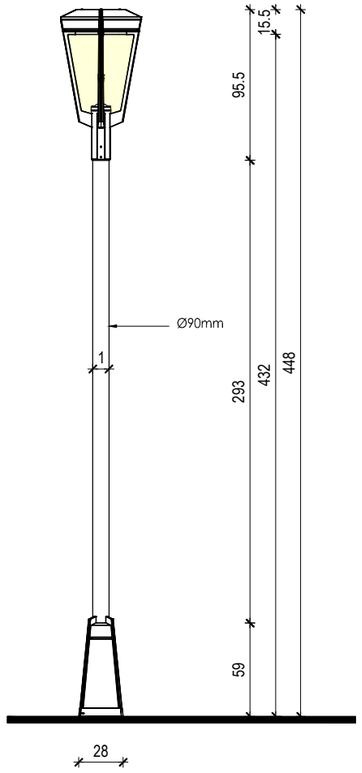
Канта за отпадке представља самостојећи елемент за одлагање отпада. Спољашњу маску канте чине дрвени елементи дебљине 3цм боје цортеин челика, без потребе за будућим одржавањем. Унутрашња завршна обрада дрвеног слоја је у виду *LF-80* чистог, катализованог акрилног лака. Метална носећа конструкција се премазује са заштитним *Pangard II*® полиестром прахом, чврста, али флексибилна завршна обрада која се одупире рђању и бељењу.

ИЗГЛЕД КЛУПЕ 1:25

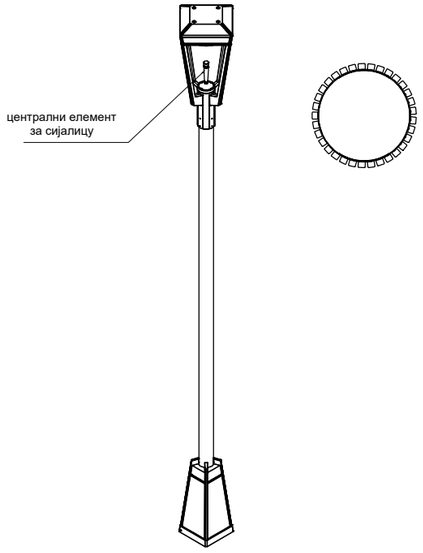
ОСНОВА КЛУПЕ 1:25



ИЗГЛЕД КАНДЕЛАБЕРА 1:25



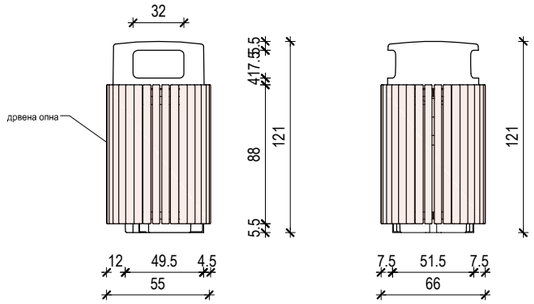
АКСОНОМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ



КАНДЕЛАБЕР - ПОГЛЕД ОДОЗГО 1:25

КАНТА ЗА ОТПАТКЕ - ПОГЛЕД ОДОЗГО 1:25

КАНТА ЗА ОТПАТКЕ - БОЧНИ ИЗГЛЕД 1:25



КАНТА ЗА ОТПАТКЕ - БОЧНИ ИЗГЛЕД 1:25

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу
у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52, Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13

ПОТПИС:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:
ПРИКАЗ УРБАНОГ МОБИЛИЈАРА

РАЗМЕРА: 1:25

ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: **јануар** 2025.

ПРИЛОГ БРОЈ: 14

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НЕ МОЖЕ ДА СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ УЗ БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ПРОИЗВОЂАЧА.

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр.72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/21, 62/23) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	**Број предмета и датум подношења захтева**	350-157/25-02 од 27.01.2025.године
	Број и датум издавања информације	350-157/25-02 од 30.01.2025.године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП бр.4625/3, 4625/2, 15311 КО Лесковац по Катастарско топографском плану бр.952-065-96835/2024 од 08.11.2024.године израђен од Геодетског бироа „Геокота“ Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Производно –грађевинска, трговинска и аутопревозничка радња „Нешко“ - Стојичић Верица предузетник Власотинце, улица Милентија Поповића бр.52, Власотинце
	Приложена документација	Катастарско топографски план бр.952-065-96835/2024 од 08.11.2024.године израђен од Геодетског бироа „Геокота“ Лесковац
	Адреса локације -место, улица и број	Лесковац, улица Јужноморавских бригада бр.143, 145, 147, 149
	Плански основ	План генералне регулације 2 - „Центар-запад“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр.31/15)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Целина 2, подцелина 2ц
	Спровођење планског документа на предметној локацији	По Плану генералне регулације 2 - „Центар-запад“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр.31/15) (За потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања обавезна је израда Урбанистичког пројекта)
	Намена земљишта по важећем планском документу	Катастарска парцела КП.бр.4625/3 КО Лесковац – породично становање, саобраћајница Катастарска парцела КП.бр.4625/2 КО Лесковац – породично становање Катастарска парцела КП.бр.15311 КО Лесковац – породично становање, линијски центар

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Породично становање Линијски центар Саобраћајница

1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

III - Преглед непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту

НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА У ПРОСТОРНО-ПЛАНСКОЈ И УРБАНИСТИЧКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

Предметно подручје Плана генералне регулације 2, града Лесковца садржи веома богато градитељско наслеђе, које сведочи о значајним дометима становништва овог дела земље не само у области градитељства већ и у културном, историјском и економском развоју у дугом временском периоду, од праисторије до данашњег доба. Као вишеслојна историјска и културна баштина, непокретна културна добра чувају се и уграђују у развојне перспективе посебним третманом у просторно-планској документацији.

Према Закону о културним добрима (Службени гласник Републике Србије, бр.71/94) у групу непокретних културних добара спадају: **споменици културе, просторне културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места.** Набројана културна добра утврђују се и проглашавају Одлукама и Решењима надлежних органа и штите се одредбама поменутог Закона.

Добра која уживају претходну заштиту штите се истим Законом.

Заштићена околина непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, има исти третман као и заштићена непокретна културна добра.

Споменици, бисте, спомен-плоче и друга спомен-обележја, посвећена значајним личностима и догађајима такође уживају претходну заштиту, по основу евидентирања у службеној документацији Завода у складу са Законом.

Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту не смеју се уништити или оштетити, **нити се без сагласности сме мењати њихов изглед, својство или намена,** у складу са Законом о културним добрима (Службени гласник републике Србије, бр.71/94).

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И СПЕЦИФИЧНИ ОБЈЕКТИ И ЗОНЕ АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ, на основу одлуке Скупштине Општине Лесковац, објављене у Службеном гласнику општине Лесковац, од 28.02.1992. године.

- Стара занатско-трговачка чаршија Лесковац /архитектонско урбанистичка амбијентална целина Лесковац
- Зона амбијенталних вредности - улица Јужноморавских бригада од раскрснице Булевара Ослобођења и улице Раде Кончара до улице Светозара Марковића

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

Чаршија заправо обухвата улицу Светозара Марковића у целини, већи део улице Јужноморавских бригада и простор њиховог укрштања - трг ЈНА. Обе улице представљају значајне старе саобраћајнице, са великим бројем очуваних аутентичних објеката чаршијског карактера, грађених најчешће током прве половине XX века. Спроведена је анализа тренутно очуваног градитељског фонда и валоризација постојећих објеката. Сви објекти у оквиру Старе занатско-трговачке чаршије разврстани су у неколико категорија, пре свега по значају и предвиђеним мерама заштите:

- Објекти који су заштићени као непокретна културна добра (већ су побројани у одељку: УТВРЂЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА НА ТЕРИТИРИЈИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2, ГРАДА ЛЕСКОВЦА),
- Добра која уживају предходну заштиту (већ су побројана у одељку ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ НА ТЕРИТИРИЈИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2, ГРАДА ЛЕСКОВЦА)
- Добара која поседују споменичка својства:

ПРЕДЛОГ ДОБРА КОЈА МОГУ ДА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ НА ТЕРИТИРИЈИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2, ГРАДА ЛЕСКОВЦА

- Грађевина у улици Делиградска, бр. 14, на КП бр. 8359 КО Лесковац;
- Зграда старе поште у улици Јужноморавских бригада, бр. 23-33, КП бр. 4954 КО Лесковац;
- Грађевина у улици Јужноморавских бригада, бр. 125, КП бр. 4639 КО Лесковац;
- **Грађевина у улици Јужноморавских бригада, бр. 149-153, КП бр. 4628 и 4927 КО Лесковац;**
- Грађевина у улици Јужноморавских бригада, бр. 197-201 , КП бр. 4473 КО Лесковац;
- Грађевина у улици Светоилијска, бр. 39, на КП бр. 7850 КО Лесковац.

IV - Дефинисање урбаних целина

Просторне целине у Плану ограничене су постојећом саобраћајном мрежом и коритом реке Ветернице. Имајући у виду постојеће урбанистичке карактеристике простора као и планску документацију на основу које је вршена реализација у предходном периоду, у обухвату Плана издвајау се 6 (шест) просторних целина и то:

Целина 2: П= 17,60ha – грађевински Блок 20

Граница: на западу је осовина улице Љутице Богдана, на северу је осовина улице Дубочица, источна граница је осовина улице Јужноморавских бригада и јужна граница је осовина улице Раде Кончара и осовина улице Првомајска.

***Претежна намена*:** је становање. Спратност објеката породичног становања је П, П+1 до П+1+Пк. Услужне делатности су заступљене дуж улице Дубочице, улице Јужноморавских бригада и улице Раде Кончара, као пратећа намена у оквиру зоне становања. Објекти су самостални на парцели или су у приземљу стамбених објеката. Од јавних површина и објеката заступљене су трафостанице, објекат Основне школе „Васа Пелагић“ и објекат Опште болнице.

2.ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

2.1.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

Целина 2: П= 17,60ha – грађевински Блок 20

Земљиште: Грађевинско.

Намена: Зона становања, зона образовања и зона здравства.

У оквиру целине издвајају се пет подцелина: 2а, 2б, 2ц, 2д и 2е.

Граница: Просторни положај целине дефинисан је у западном делу обухвата Плана и задржава границу описану у постојећем стању.

Подцелина 2ц: П= 2,12ha – део грађевинског Блока 20

Земљиште: Грађевинско.

Граница: Северна /осовина ул.Васе Пелагића, источна /осовина ул.Јужноморавских бригада, јужна /осовина ул.Ђуре Даничића и осовином планираног наставка ул.Ђуре Даничића и западна /осовина ул.Марка Црног.

Намена: Зона становања (породично и породично са централним садржајима) и зона образовања.

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

Планира се: Претежна намена у оквиру целине је породично становање, која се задржава и унапређује према параметрима за зону становања. Могућа је изградња садржаја компатибилних намена, а забрањена изградња садржаја који би угрозили претежну намену и угрозили животну средину. Постојећи грађевински фонд се задржава и унапређује према параметрима дефинисаним за ову зону кроз санацију, адаптацију, реконструкцију и доградњу.

Дозвољава се реконструкција постојећих објеката остале намене (стамбени, помоћни, пословни), јавних објеката и површина, реконструкција комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

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

Пословни објекти у виду услуга заступљени у оквиру зоне дуж улице Јужноморавских бригада, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта, задржавају се и унапређују према смерницама из Плана.

Комплекс основне школе са јужне и источне стране треба јавном површином - улицом да се одвоји од индивидуалног становања. Овај комплекс се задржава и унапређење зоне образовања своди се на уређење школског комплекса, реконструкцију појединих објеката и адаптацију постојећих објеката (фискултурна сала, отворени терени, кабинети, специјализоване учионице, здравствени блокови), како би се оспособили за што функционалније одржавање наставе, у складу са прописима за ову врсту објеката, али евентулано и доградњу.

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

Реализација и спровођење: Сви садржаји у обухвату подцелине реализују се директно према смерницама из Плана генералне регулације 2.

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

Планиране намене површина

У обухвату плана дефинисана је:

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

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

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

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

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

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

У обухвату плана планиране су следеће претежне намене, које су дефинисане на графичком прилогу бр.5 – План намене површина:

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

Табела 3. - Табела претежних и компатибилних намена

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

2.2. 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 у складу са, у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласнику Републике Србије, бр.22/2015) на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. 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 ограде, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ	
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ	
Правила за парцелацију	Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м^2. Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација. Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за наменом за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ	
Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. ***Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.***
Грађевинска линија	То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Грађевински објекат се поставља са предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана. ***Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.*** Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.
ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ	
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена	То су објекти: - објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, - на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, - у заштитној зони водотокова и - на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.
Висина објекта	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. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до котевенца, 3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише ½ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише ½ спратне висине 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл). Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).
Грађевински елементи објеката	**Елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.
Испади на објекту	**Испади на објекту** (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односнорегулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. 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.
Отворене спољне степенице	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. 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. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. 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: 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан

	приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према Табели 5. - Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката. Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе. Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.
Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима. Угаони објекат је објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока тј. грађевинска парцела угаоног објекта са две додирне границе излази на саобраћајнице. У циљу архитектонског обликовања објекта нагласити угаони, централни волумен објекта, доградњом за једну етажу. Доградња етаже може да буде максимум 1/3 дужине фронта објекта према саобраћајницама (уличног фронта).

2.3. УРБАНИСТИЧКЕ ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

2.3.1. Заштита животне средине, живота и здравља људи

Мере заштите од елементарних непогода

На сеизмолошкој карти публикованој 1987. год., која показује очекивани максимални интензитет **земљотреса** са вероватноћом појаве 63%, територија Лесковца налази се у рејону **8°MCS** сеизмичког интензитета (на олеати за повратни период од 500 година). Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју Лесковца је био **5°МСК-64** као манифестација земљотреса Копаоник. У употреби је: "Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима" (Службени лист СФРЈ, бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

У циљу спровођења заштите и спасавања од елементарних непогода и других несрећа издвајају се следеће превентивне и урбанистичке мере (урбанистичким решењем утицати на смањење угрожености):

- планирати изградњу саобраћајне мреже са алтернативним правцима; ширину саобраћајница дефинисати у зависности од зарушавања и могућности прилаза објектима у фази спасавања затрпаних;
- планирати прстенасто снабдевања електричном енергијом, као и изградњу мањих система који могу функционисати аутономно у посебним условима;
- планирати неопходне слободнепросторе, зелене површине и појасеве; усмеравати градњу нових

привредних објеката у плански дефинисаним зонама.

2.3.2. Заштита природних и културних добара

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

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

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

Мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту

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

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

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

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

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

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

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

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

Смернице за примену и спровођење услова и мера заштите

1. Услове и мере заштите треба оперативно користити и применити у процесу обраде плана, а нарочито при решавању саобраћаја, изградње, намене површина и т.сл.
2. Услови и мере заштите, поред текста садрже и графички прилог који илуструју изложене податке и ставове и чине саставни део акта о условима и мерама заштите, затим фото-документацију објеката ове целине и картон валоризације целине.
3. Акт о условима и мерама заштите, поред непосредне примене у обради плана, обавезно чини и саставни део документационе основе плана.

2.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати

енергетски ефикасна расветна тела;

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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

2.3.4. Мере и стандарди приступачности

Мере и стандарди приступачности којима се обезбеђује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, дефинишу се важећим Правилинком о техничким стандардима.

Приступачност се односи на зграде јавне и пословне намене, објекте за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и на стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова.

Мере и стандарди приступачности се односи на планирање нових објеката и простора, пројектовање и изградњу и доградњу објеката. Такође се односе и на реконструкцију и адаптацију
постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

Објекти за јавно коришћење јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.

2.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

2.4.3. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Код изградње нових и доградње постојећих објеката у зони становања паркирање решити унутар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту.

Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

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

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

	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	m^2 запослени	30-70 3-7
	Апотека	m^2	30-45

2.4.8.1. Управљање отпадом

У циљу смањења загађења животне средине и деградације простора успоставља се одрживи интегрални систем управљања отпадом. **Сакупљање комуналног отпада** се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима запремине 1,10m³ и типизираним пластичним кантама, запремине 140 литара. За сакупљање амбалажног отпада користе се жичани контејнери и типизирана пластична кеса. За сакупљање комуналног отпада у вишепородичном становању број типизираних контејнера се одређује по усвојеном нормативу, један контејнер запремине 1,10m³ за 15 домаћинстава за пражњење једном недељно. Будући да се одвоз обавља два до три пута недељно, број контејнера се смањује и износи 35-40 домаћинстава (станова)/ један контејнер за свакодневни одвоз.

Нови корисници услуга као власници, односно инвеститори изградње стмбених (породичних и вишепородичних објеката) пословно-стамбених, пословних и других објеката у обавези су да прибаве одговарајуће посуде у броју и типу који одреди давалац услуге и да их поставе на у оквиру својих парцела. Простор намењен за смештај контејнера треба да буде на месту приступачном за прилаз возила за одвоз смећа. За правна лица која користе пословни простор површине број и врсту посуда одређује давалац услуге, у зависности од: површине пословног простора, врсте делатности и количине комуналног отпада, што је дефинисано Уговором са корисником. Посуде за сакупљање отпада могу да набављају сами корисници услуга, апроксимативно, за правна лица која користе пословни простор површине веће од 1000m², за сваких 1000m² пословног простора поставља се један типизирани контејнер. У зонама намењених пословању у оквиру комплекса, предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања – примарне селекције и одношење комуналног отпада.

2.4.9. Зеленило

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, омогућавање међусобно повезивање људи према месту становања -социјалним контактима и представљају активан фактор у васпитавању деце. Принцип зонирања је обавезан, издавајају се зоне мирног одмора, шетње, спорта у окружењу зеленила. Прва је зона уз стамбени објекат, чија је санитарно-хигијенска улога - изолација стана од прилаза и путева од колског и пешачког саобраћаја; такође представљају композициону везу објекта и околине. Друга је зона шетње и одмора (колективног и индивидуалног свих узрастних група) са платоима, која чини највећи део слободних површина. Постоји и трећа зона која би требало да се нађе у новопланираном вишепородичном становању, она је намењена активном одмору са површинама за игру старије деце и млађих ученика, треба да се лоцира на извесном удаљењу од стамбеног објекта и да се од њих изолује зеленим површинама. Зеленило које разграничава поједине функционалне зоне и различите платое, треба истовремено да их обједињује у целину. Већи део зелених површина је треба да је отворен због висине објеката, тако да је половина од зелене површине под травнатом вегетацијом, док је дрвеће постављено по местима за одмор и као заштитна баријера, однос лишћара према четинарима је 3:1.

Да би се одредила довољна површина зона за планиране вишепородичне објекте препорука је нормирање по броју становника. Простор за миран одмор треба да има површину од око 0,50 - 1,00m²/по становнику блока (обавезна корисна и пратећа површина у зеленилу), лоциран је на 10,00m – 15,00m од игралишта за децу, спортских и економских простора и изолован густим дрвенасто-жбунастим засадима. Дечије површине за игру се формирају по нормативу око 0,8m²/по становнику блока, и лоцирају се на територији зелене површине на око 10,00m од објеката, у чијем саставу могу бити мањи спортски терени и мобилијар, пешчаник и другу сложенија опрема. Мали спортски терени и терени за активан одмор зузимају 0,70m²/по становнику блока. Тако да је минимална норма која треба да се испуни око 1,00m-1,30m²/по становнику блока, а оптимална норма 2,00-3,00m²/по становнику блока.

За планиране вишепородичне објекте проценат површине уређених зелених површина у оквиру комплекса се препоручује 10% (минимално) - 15% (оптимално) , у оквиру тога подразумева се место за миран одмор и социјалне контакте становника, дечије игралиште, игралиште за рекреацију и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.

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

2.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање урбанистичко-техничких услова, информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објеката.

Свака грађевинска парцела која је планом предвиђена за изградњу мора имати приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл.).

Објекти јавне намене морају бити опремљени инсталацијама инфрастуктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Породични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфрастуктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени инсталацијама инфрастуктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

Објекти у пословно-услужним зонама морају бити опремљени инсталацијама инфрастуктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације.

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција.

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата по претежним наменама (становање-породично и вишепородично, пословање и верски објекат) у обухвату Плана.

У случају да општим и појединачним правилима уређења и грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање Локацијских услова и Грађевинске дозволе, као и Информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општима правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 3,00 ара, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога дозвољава се и мања површина новоформиране парцеле ако се Судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије, могу се само инвестиционо одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели своде се на прилагођавање планираној регулацији.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, спратност, грађевинска линија). За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адапатација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

2.6.2. Правила уређења и грађења за појединачне грађевинске парцеле површина и објекте остале намене

2.6.2.1. Претежна намена становање

Услови се односе на објекте спратности до максимално седам надземних етажа.

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m^2, важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

Положај објекта у односу на постојеће објекте и у односу на границе грађевинске парцеле:

- Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.
- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.
- Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50m.
- За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред минималног удаљења од 2,50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

Код објеката вишепородичног становања, могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу

коришћења таванског простора у сврху становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз препоруку израде Урбанистичког пројекта. Такође, тавански простор може бити обликован у виду галерије, у случају изградње дуплекс станова.

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

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

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

3.4. Локације за које је обавезна израда Пројекта парцелације, односно препарцелације и Урбанистичког пројекта са смерницама за њихови израду

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду. Урбанистички пројекат се ради за једну или више катастарских парцела.

Урбанистичким пројектом, без спровођења процедуре измене плана, може се утврдити промена и прецизније дефинисање планираних намена, у оквиру планом дефинисаних компатибилности, а у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом, као и правилницима који регулишу конкретну област и прибављеним условима надлежних предузећа.

Пре израде Урбанистичког пројекта за просторе где је дефинисана његова обавезна израда, могуће је радити Пројекат парцелације/препарцелације за формирање грађевинских парцела, у складу са правилима уређења и грађења за претежну намену.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу бр.9. – Карта спровођења плана.

Урбанистички пројекат се може израђивати и на захтев инвеститора.

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се и за:

- **потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања**
- потребе изградње нових објеката јавних намене, где ће се детаљније разрадити услови за изградњу објекта (у складу са правилима и условима из овог плана, као и прописима, стандардима и нормативима за предметну делатност), тако да исти својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији буду уклопљени у постојећу урбану матрицу и амбијенталне и архитектонске карактеристике средине.
- потребе изградење објеката јавних намена (образовање, социјална заштита, здравство и сл.) који се граде и у зонама намењеним становању и пословању, у приватној иницијативи, под условом за задовоље нормативе и критеријуме за одговарајућу јавну делатност и услове непосредног окружења,
- локације валоризованих објеката градитељског наслеђа (осим за радове на санацији, адаптацији, текућем и инвестиционом одржавању) и
- за доградњу равних кровних тераса код вишепородничних објеката.

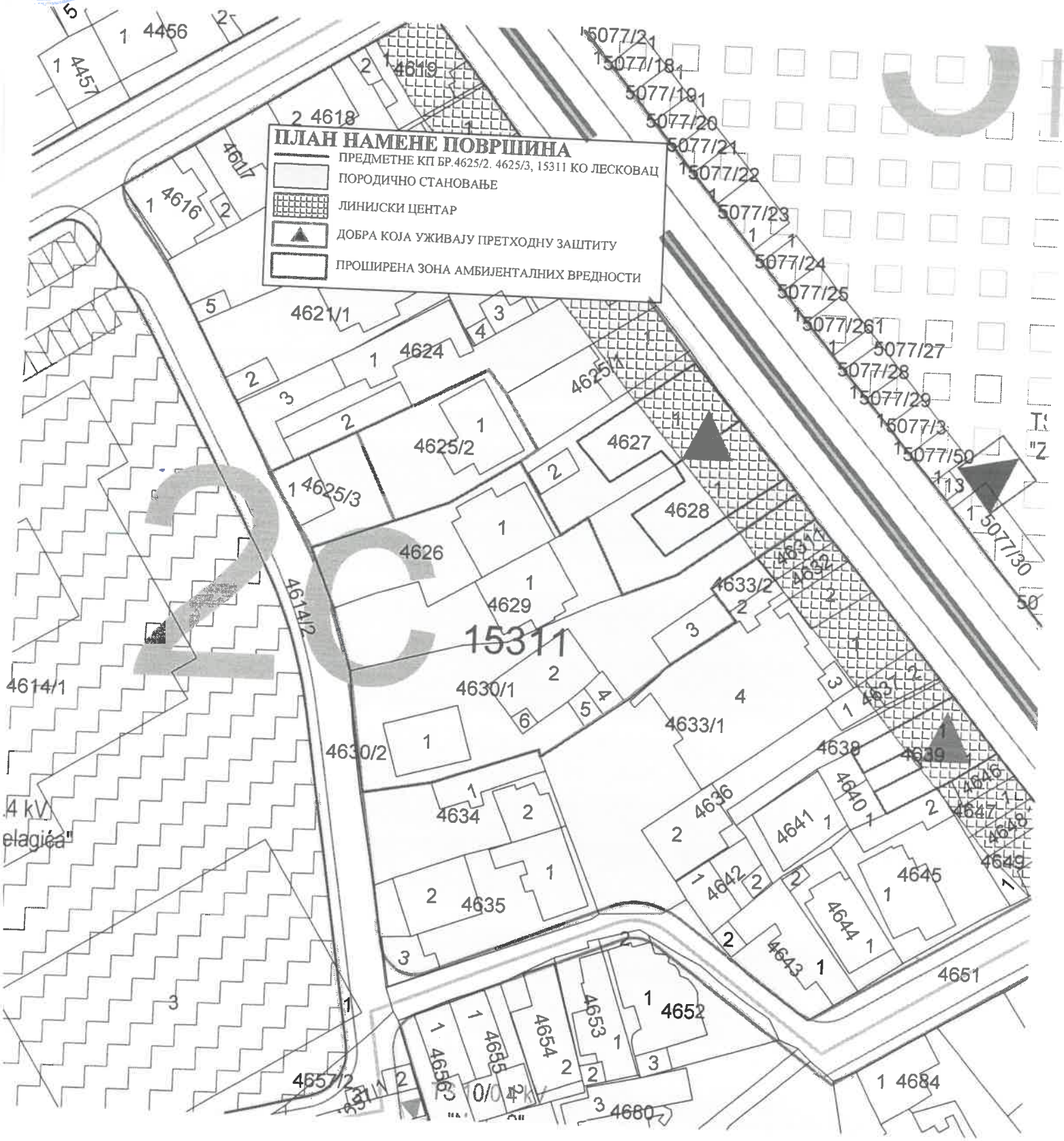
ПОСЕБНА ПРАВИЛА	
ОСТАЛИ УСЛОВИ:	*Прикључење на инфраструктуру/Услови заштите животне средине/Инжињерско – геолошки услови /Услови Завода за заштиту споменика културе и остало.*
	Према условима јавних и јавно-комуналних предузећа и институција и остало.
НАПОМЕНА:	Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања као урбана обнова у зони породичног становања

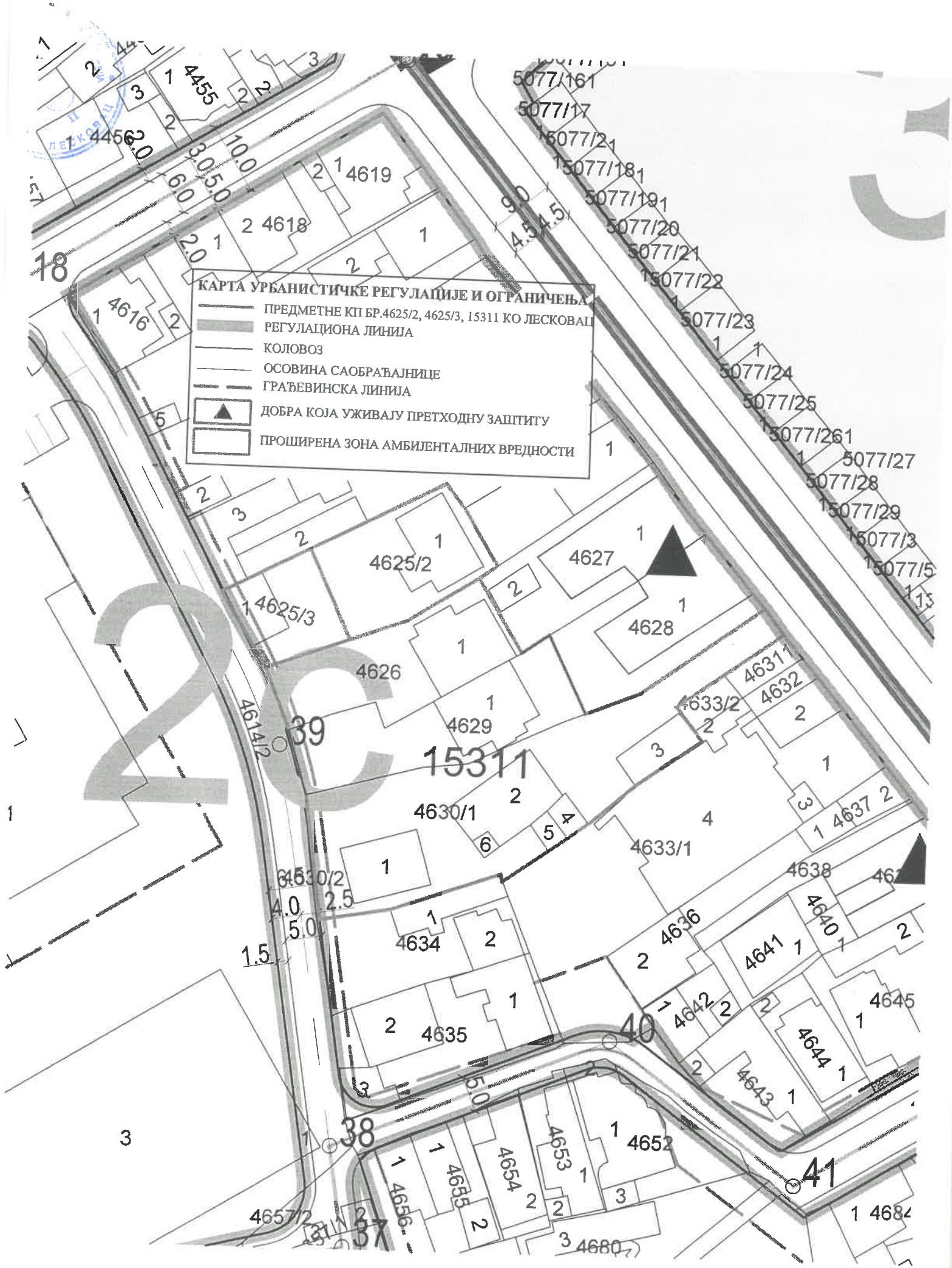
ПРИЛОГ:	Предметне катастарске парцеле налазе се у проширеној зони амбијенталних вредности Заштићена околина непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, има исти третман као и заштићена непокретна културна добра. Објекти на суседним катастарским парцелама КП.бр. 4628 и 4627 КО Лесковац евидентирани су као добра која уживају претходну заштиту

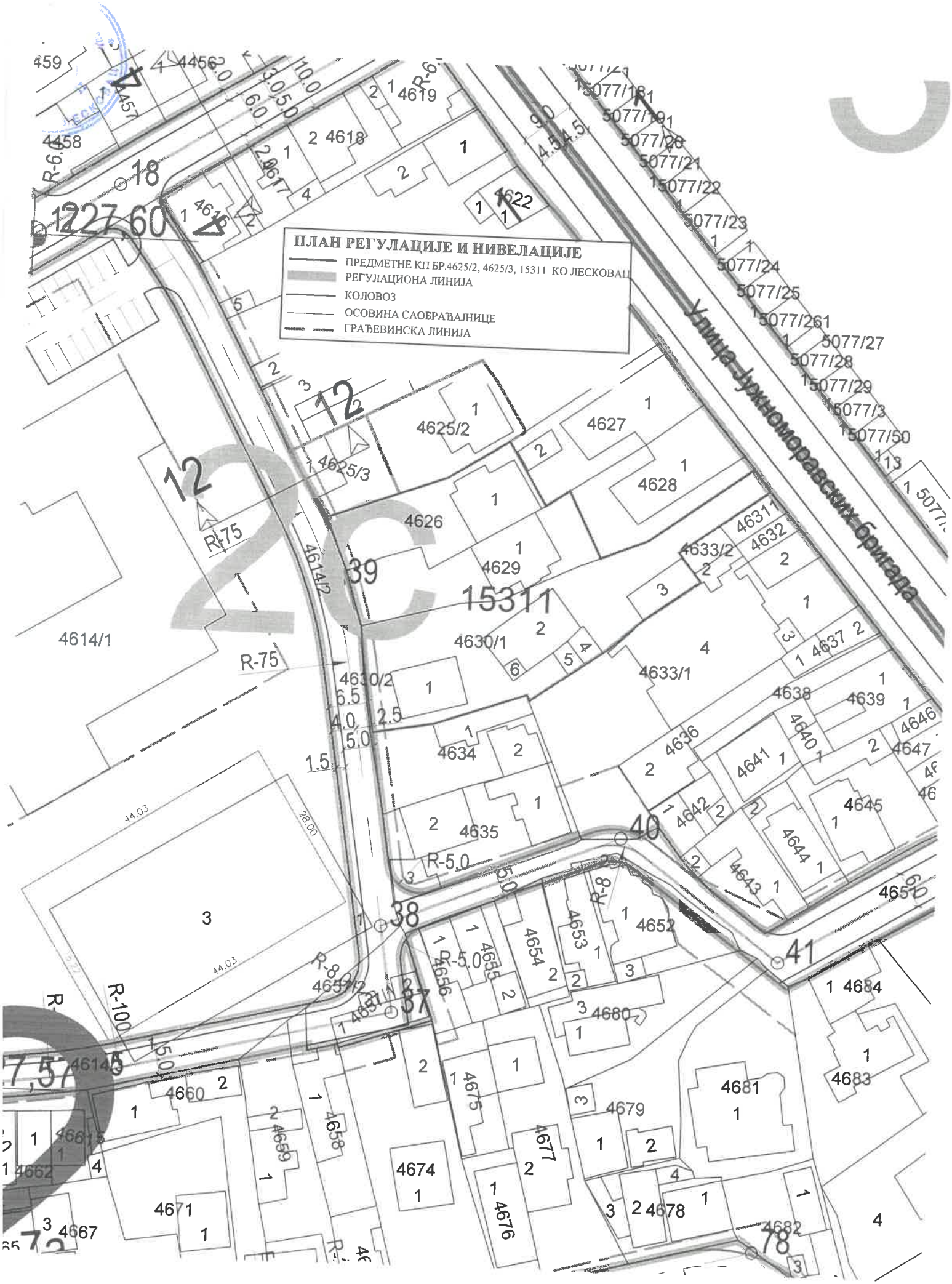
На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца-Тарифни број 3 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16 Службени гласник Републике Србије“ бр.15/18 – одлука УС и 17/18-испр.Одлуке УС) наплаћена је такса од 800,00 динара на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 21-058-05766 у корист града Лесковца.

На основу закона о републичким административним таксама тарифни бр.171б („Службени гласник Републике Србије“ бр.43/03, 51/03-испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09, 54/09, 50711, 70/11 – усклађени дин.изн.55/2012-усклађени дин.изн.93/12, 47/13-усклађени дин.изн.65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн.83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн.61/17-усклађени дин.изн.113/17, 3/18-усклађени ди.изн. и 95/18, 38/19, усклађени дин.изн.86/19, 90/2019-испр.,98/2020-усклађени дин.изн.144/20, 62/21-усклађени дин.изн.,138/2022 и 54/2023-усклађени дин.изн.92/2023, 59/2024 усколађени дин изн.63/2024-измена и допуна усклађ.дин.изн.94/2024) наплаћена је такса од 3 520,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист Републике Србије.

ОБРАЂИВАЧ	РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ	ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Данијела Миленковић, дипл.пр.планер	Данијела Миленковић, дипл.пр.планер	Јасминка Миленковић, дипл.правник


ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
ПРЕДМЕТНЕ КП БР.4625/2. 4625/3, 15311 КО ЛЕСКОВАЦ
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР
ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
ПРОШИРЕНА ЗОНА АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ
15311
4625/2
4625/3
4627
4628
4626
4629
4630/1
4630/2
4633/1
4633/2
4634
4635
4636
4638
4639
4640
4641
4642
4643
4644
4645
4651
4652
4653
4654
4655
4656
4657/2
4680
4684
4614/1
4614/2
4621/1
4624
4625/1
4616
4617
4618
4619
4456
4457
5077/21
5077/18
5077/19
5077/20
5077/21
5077/22
5077/23
5077/24
5077/25
5077/261
5077/27
5077/28
5077/29
5077/3
5077/50
5077/30


КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ОГРАНИЧЕЊА
ПРЕДМЕТНЕ КП БР.4625/2, 4625/3, 15311 КО ЛЕСКОВАЦ
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
КОЛОВОЗ
ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
ПРОШИРЕНА ЗОНА АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ
15311
4625/2
4625/3
4627
4628
4626
4629
4630/1
4630/2
4633/1
4633/2
4634
4635
4636
4637
4638
4640
4641
4642
4643
4644
4645
4652
4653
4654
4655
4656
4657/2
4680
4614/2
4616
4618
4619
4455
4456
5077/161
5077/17
5077/21
5077/181
5077/191
5077/20
5077/21
5077/22
5077/23
5077/24
5077/25
5077/261
5077/27
5077/28
5077/29
5077/3
5077/5
37
38
39
40
41


ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
ПРЕДМЕТНЕ КП БР.4625/2, 4625/3, 15311 КО ЛЕСКОВАЦ
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
КОЛОВОЗ
ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
Улица Јужноморавских бригада
15311
4625/2
4625/3
4627
4628
4626
4629
4630/1
4630/2
4633/1
4633/2
4634
4635
4636
4637
4638
4639
4640
4641
4642
4643
4644
4645
4646
4647
4651
4652
4653
4654
4655
4656
4657
4658
4659
4660
4662
4667
4671
4674
4675
4676
4677
4678
4679
4680
4681
4682
4683
4684
4614/1
4614/2
4611
4616
4617
4618
4619
4622
4456
4457
4458
5077/18
5077/19
5077/20
5077/21
5077/22
5077/23
5077/24
5077/25
5077/261
5077/27
5077/28
5077/29
5077/3
5077/50
R-75
R-5.0
R-8
R-100
R-6.4
44.03
28.00
1227,60
37
38
39
40
41
78

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ДИСТРИБУЦИЈУ ТОПЛОТНЕ ЕНЕРГИЈЕ
Лесковац, ул. Лесковачког одреда бр. 4; Телефон/fax: 016/246-410; 016/246-401;
Текући рачун: 200-2711890101824-09; 205-5025-48;
e-mail: toplanale@gmail.com; web:toplanaleskovac.com
ПИБ: 100327422; Матични бр.: 07205929; Рег.бр.: 6150634012; Шифра делатности: 3530

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ТОПЛАНА
ЛЕСКОВАЦ

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ДИСТРИБУЦИЈУ
ТОПЛОТНЕ ЕНЕРГИЈЕ "ТОПЛАНА
Бр 6645
09.12. 2024 год
ЛЕСКОВАЦ

П.Г.Т.А.Р Нешко Власотинце
ул. Милентија Поповића бр.52,
Влаотинце

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за пројектовање и прикључење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП. 15311 и 4625/2 КО Лесковац у ул. Јужноморавских бригада бр.143,145,147 и 149.

По захтеву бр.6427 од 28.11.2024.год. за издавање услова за пројектовање и прикључење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП. 15311 и 4625/2 КО Лесковац у ул. Јужноморавских бригада бр.143,145,147 и 149, издаје се

ОБАВЕШТЕЊЕ

На предметној локацији ЈКП"Топлана"Лесковац нема својих инсталација.

Обавештење се издаје без накнаде (ценовник пратећих услуга ЈКП"Топлана"Лесковац).

ЈКП "Топлана" Лесковац

Јавно комунално предузеће за производњу и дистрибуцију топлотне енергије -Топлана- Лесковац

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу
07.18 број 217-9212/24
Дана 03.12.2024. године
Ул. Мајора Тепић бр. 4
Л е с к о в а ц

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Захтев "П.Г.Т.А.Р. НЕШКО" Власотинце, без броја, од 29.11.2024. године.

У вези са списима предмета достављеним од "П.Г.Т.А.Р. НЕШКО" Власотинце, ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце, без броја, од 29.11.2024. године, који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т, бруто изграђене површине 6311,21 m², на кат.пар. бр.15311, 4625/2 и делу 4625/3, све у КО Лесковац, инвеститора "П.Г.Т.А.Р. НЕШКО" Власотинце, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносиоцу захтева је потребно указати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/20, 52/21 и 62/23) и чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023).

Такса у износу од 400,00 динара наплаћена је сходно тарифном бр. 1 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС”, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 03/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20,144/20, 62/21, 54/23, 92/23, 59/24 и 63/24).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Непад Симић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА CLXXX БЕОГРАД

„YUGOROSGAZ" a.d.
Број: 4/X-11
16.01.2025 год.
Београд

ЈУГОРОСГАЗ
Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д.

Београд

ЮГОРОСГАЗ
Предприятие по строительству газопроводных систем, транспорту и торговле природным газом а.о.

Подносилац захтева:
„П.Г.Т.А.Р. Нешко Власотинце"
ул. Милентија Поповића бр.52
Власотинце

Предмет: Услови за укрштање и паралелно вођење - израда урбанистичког пројекта за потребе планиране изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности: По+П+4+Т, у Лесковцу, ул. Јужноморавских бригада бр. 143, 145, 147 и 149 на к.п. бр.: 15311, 4625/2 и 4625/3 К.О. Лесковац

Према вашем захтеву **од 04.12.2024.године** достављамо вам

УСЛОВЕ

за укрштање и паралелно вођење - израда урбанистичког пројекта за потребе планиране изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности: По+П+4+Т, у Лесковцу, ул. Јужноморавских бригада бр. 143, 145, 147 и 149 на к.п. бр.: 15311, 4625/2 и 4625/3 К.О. Лесковац:

- Према приложеној ситуацији (обележени део на вашем захтеву) „ЈУГОРОСГАЗ" а.д. на предметној локацији, нема изведену као ни пројектовану гасоводну мрежу.

- Рок услова је годину дана од дана издавања
- За евентуална обавештења можете се обратити „ЈУГОРОСГАЗ"-у.
  Контакт особе: Н. Дакић тел.: 063 1033139 и М. Бугариновић, тел.: 063 1033166

С поштовањем

У Нишу, 07.12.2024

„ЈУГОРОСГАЗ" а.д. Београд

Република Србија
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ
Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412
E-mail: kontakt@zzsknis.rs
Број: 2204/2-03
Датум: 13.12.2024. год.

П.Г.Т.А.Р. „НЕШКО“

Милентија Поповића 52
16210 Власотинце

Предмет: Одговор на захтев за бр. 2204/1-03 од 04.12.2024. године

Поштовани,

Завод за заштиту споменика културе Ниш већ је издао допис бр. 1672/2-03 од 24.10.2024. године којим се изјасио да се предметна локација, односно простор планиран за градњу новог обухвата катастарске парцеле бр. 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац, граничи се са катастарским парцелама бр. 4627 и 4628 КО Лесковац, на којима се налази Грађевина у улици Јужноморавских бригада бр. 149 и 153, препозната кроз просторно планску документацију - План генералне регулације 2, Град Лесковац, као добро под предходном заштитом.

- Имајући у виду да се изградња нове грађевине планира на катастарским парцелама бр. 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац, које нису у директној вези са грађевином која је препозната кроз просторно планску документацију, да је градња планирана у унутрашњости блока, односно да новоизграђени објекат није сагледив са Улице јужноморавских бригада, те да неће утицати на грађевину која је препозната кроз просторно планску документацију, Завод за заштиту споменика културе Ниш се изјашњава да **нема додатних конзерваторских услова за пројектовање и изградњу** стамбеног објекта, на к.п. бр. 4626, 4629 и 4630/1 КО Лесковац у Лесковцу и да се пројектна документација може планирати у складу са урбанистичким параметрима.

Обрађивач:
Ивана Цветковић, д.и.а.,виши конзерватор
Шеф одсека оперативне заштите:
Горна Радосављевић, д.и.а., виши конзерватор

ВД ДИРЕКТОРА
Душан Андрејевић

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ

Доставити:
- Подносиоцу захтева
- Документацији Завода

ЈКП Водовод Лесковац

Наш знак: 132/2024 - 10470
Датум: 18.12.2024

П.Г.Т.А.Р. Нешко
ул.Милентија Поповића 52
Власотинце

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.9901 од 28.11.2024.год.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т (станарске оставе), на КП бр.15311, 4625/2 и делу 4625/3. КО Лесковац у Лесковцу у ул.Јужноморавских бригада бр.143, 145, 147 и 149, инвеститора П.Г.Т.А.Р Нешко, ул.Милентије Поповић бр.52, 16210 Власотинце,
Идејно решење је урађено од стране „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ Лесковац.
Планиране потребе за санитарном водом су:
-за стамбени део: 3,93 l/s
-за пословни део: 0,35 l/s
-унутрашња хидрантска мрежа: 15,0 l/s
-спољашња хидрантска мрежа: 10,0 l/s

ВОДОВОД

Предметна локација објекта има излаз на улицу Јужноморавских бригада.

У улици Јужноморавских бригада постоји изграђена водоводна мрежа профила С Ø200 на коју се може остварити прикључак.

Предвидети прикључак на водоводну мрежу у улици Јужноморавских бригада за стамбено-пословни објекат спратности По+П+4+Т, са издвајањем везе и уградњом вентила на јавној површини испред регулационе линије посебно за стамбени део објекта и посебно за локал.

У водомерној шахти предвидети главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде за стамбени део објекта и водомер за мерење санитарне воде за предвиђени локала. Водомерну шахту предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступно за очитавање водомера (ако је могуће у зеленој површини).

У стамбеном објекту за сваку стамбену јединицу, на свакој етажи у ходницима, заједничким присторијама и сл. предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца („Сл.гланик града Лесковац“ бр.11/15 и 16/17). Положај ормарића мора бити приступачан и мора се омогућити несметано очитавање водомера.

У једну касету (ормарић) се може поставити највише 4 водомера. Индивидуални водомер се поставља у касету сачињену од метала или другог одговарајућег материјала и то са покретном горњом и предњом страном.

Индивидуални водомер у касети не може бити постављен на висини преко 1,5м рачунајући од пода.

Димензије касете се утврђују у односу на пречник и број идивидуалних водомера. Уграђени водомери морају бити оверени и у важности жига од 5 година од времена уградње.

По уградњи индивидуалног водомера, власник, корисник или инвеститор објекта, дужан је да без одлагања поднесе захтев за преглед, проверу техничке исправности и пријем индивидуалног водомера. Уколико радови на уградњи индивидуалног водомера нису изведени у свему према добијеним условима и сагласностима, подносиоцу захтева се оставља рок за отклањање уочених недостатака. Остављени рок не може бити краћи од 30 дана и не дужи од 60 дана.

Потврда о пријему индивидуалних водомера издаје се по отклањању недостатака.

Фактурисање воде за сваки стан посебно, вршиће се према потрошњи воде на индивидуалном водомеру укључујући и разлику измерене количине воде на главном водомеру за стамбени део објекта и индивидулних водомера пропорционално потрошњи тзв, растур воде.

Инвеститор се обавезује, да ЈКП Водовод-у Лесковац достави све купопродајне уговоре за стамбене једнинице, као и број станара по стамбеним јединицама, како би комунално предузеће, званично увело потрошаче у своју књигу евиденције и тиме обезбедило фактурисање и издавање рачуна за сваку стамбену јединицу посебно.

Тип и пречник водомера одређује Комунално предузеће у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца.

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

С обзиром на то да се део радова изводи на улици и тротоару потребно је обезбедити сагласност за раскопавање јавне површине од управљача пута.

НАПОМЕНА:

Инвеститор се упућује да поступи према члану 44. Одлуке о водоводу и канализацији града Лесковца ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 11/2015 и 16/2017), те одјави коришћење воде за објекте који су срушени или су предвиђени за рушење, подношењем захтева комуналном предузећу ЈКП Водовод Лесковац у року од 15 дана од престанка коришћења објекта, при чему је бивши корисник дужан да приложи доказе да је измирио своју обавезу према комуналном предузећу. Трошкове искључења коришћења воде, као и трошкове поновног прикључивања, сноси подносилац захтева.

КАНАЛИЗАЦИЈА

На предметној локацији постоји изграђена канализациона мрежа, у улици Јужноморавских бригада, профила Б Ø250 и КЦТ Ø800. Прикључак остварити на БØ250.

Ревизиону шахту предвидети на 1-1,5м иза регулационе линије.

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

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

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

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију са паркинг простора (ван објекта) и кровних површина потребно је планирати уградњу травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће.

Друга алтернатива је уградња пропусног бетона на делу приступних саобраћајница унутар комплекса, који може да пропусти веће количине воде. Ово се постиже повећаним празнинама унутар самог материјала у односу на стандардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

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

Ако је објекат изведен у складу са грађевинском дозволом и пројектом за извођење, инвеститор стиче право да поднесе захтев за прикључење објеката на водоводну и канализациону мрежу, комуналном предузећу са одговарајућом документацијом у складу са законом.

2.Уплата динара *(без урачунатог ПДВ-а)*

накнада стварних трошкова за издавање услова	**10.000,00 дин.**

Издати услови за пројектовање и прикључење не могу се користити у поступку преко обједињене процедуре за издавање локацијских услова.

Ближе услове за пројектовање и прикључење ЈКП Воовод ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

Услови бр.79/2023 од 14.08.2023.год., наш број – 6808, стављају се ван снаге.

У случају одступања од предложене ситуације – локације, инвеститор је у обавези да обнови захтев за издавање услова за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру.

Прилог: Ситуација са уцртаним подземним инсталацијама водовода и канализације

Обрадио

Нинослав Стаменковић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор тех.посл.

Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.

Директор

Маја Милошевић-Милојић,дипл.инж.арх.

4621/1
4624
4625/1
4625/2
4625/3
4626
4628
4629
4630
4633
4634
4635
4636
4638
4639
4643
4644
4645
4652
4653
4654
4657
227.90
224.92
SØ200
B Ø250
KCT Ø 800
227.98
226.93
227.59
225.58
TPEØ63
KCT Ø250
P1375
227.04
226.08
227.97
225.72
225.43

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-538385/3-2024
ДАТУМ: 22.12.2024
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ
НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев „ПГТАР Нешко“ из Власотинца, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. 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), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 105/2020), 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

У С Л О В Е

за пројектовање и извођење радова на изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т(станарске оставе), КП број 15311, КП број 4625/2 и део КП број 4625/3 КО Лесковац у Лесковцу, улица Јужноморавских бригада број 143, 145, 147 и 149.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;
2. У зони извођења радова на изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу;
3. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
4. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија” - Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
5. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних

предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи „Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката ("Службени гласник РС", број 16 од 7. марта 2012)“ (у даљем тексту Правилник).

6. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;
7. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
8. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузећу „Телеком Србија” а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
9. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;
10. Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

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

11. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србија ће овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун „Телекома Србија“, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће регулисати Уговором.
12. Извод из пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.
13. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката/каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“, пре почетка изградње.
14. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
15. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија” а.д.

16. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
17. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија” а.д, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11, у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
18. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” а.д.
19. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити предузеће „Телеком Србија” а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени.
20. По завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
21. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписан Записник.

ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија дата је у георeференцираном документу „PGTAR Nesko' SPO UL JMoravskih brigada LE UP I.dwg“ који прилажемо. Обзиром на постојање прикључних ПС стубића и припадајућих ТК каблова (приказани су на ситуацији у прилогу) који се налазе у зони захвата радова на наведеним катастарским парцелама, Инвеститор - извођач радова је у обавези да, најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на припреми терена за изградњу планираног стамбено-пословног објекта, званичним дописом обавести предузеће „Телеком Србија” а.д., Службу за мрежне операције Лесковац, улица Светозара Марковића 1, контакт телефон број 016/3151600, због демонтирања постојећег ТК кабла и ПС стубића који су у власништву предузећа „Телеком Србија” а.д. У допису навести број и датум издавања услова за израду техничке документације које је издало предузеће „Телеком Србија“ а.д.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња телекомуникационих инсталација унутар објекта је обавеза Инвеститора. Телеком Србија предлаже прикључење на своју оптичку мрежу изграђену у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа). Пренос сигнала до сваког стана/локала врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката.

За потребе прикључења новопланираног објекта на поменуту оптичку ТК мрежу потребно је у објекту изградити ТК инсталације за оптичке каблове, на следећи начин:

- Унутар стамбених јединица/локала планирати F/UTP каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММК (мултимедијалне кутије) не пређе 90m;
- Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у стамбеним јединицама/локалима, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) остварили на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стамбену јединицу/локал или нпр. у (дневној) соби у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;
- На планираном месту завршетка оптичког кабла у стамбеним јединицама/локалима предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у стану/локалу представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММК буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V;
- У приземљу или у подрумској просторији зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са оптичком мрежом Телекома Србија. ОДО орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВхШхД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2m од пода;
- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта, као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ODO орман мора да буде такав да ОДО буде приступачан радницима који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима;
- Ради обезбеђења континуитета положених цеви, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану/локалу, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије (ОСК), димензија 430x300x200 mm (вис x шир x дуб);
- Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови односно место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до сваког стана/локала. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника Ø16mm до корисничке мултимедијалне кутије у стану/локалу;
- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан/локал, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150мм;
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Тачке у односу на које се може планирати прикључење на ТК мрежу Телекома Србија су две оптичке спојнице на стубу ознака „N 3.7d4“ односно „N 3.9d8“. Обзиром на положај оптичких спојница у односу на обухват, биће потребно да се на одговарајући начин (нпр. ископом рова одговарајућих димензија од стуба ка обухвату) омогући прелазак оптичког кабла са стуба на обухват а одатле подземно (ров 0,4x0,8м) до ОДО-а објекта. У поменути ров се полажу две ТК цеви ПЕØ40 које треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида. Најјефтиније је да се ови радови изводе током изградње објеката, стога сугеришемо Инвеститору да се правовремено обрати Телекому Србија због договора и сарадње;
- 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 Услова, биће извршено на захтев појединачних корисника а после кабловског прикључења објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

Обавезе око изградње, унутрашњих инсталација у згради и полагања оптичког кабла дефинисаће се посебним уговором између инвеститора и Телекома Србије, према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

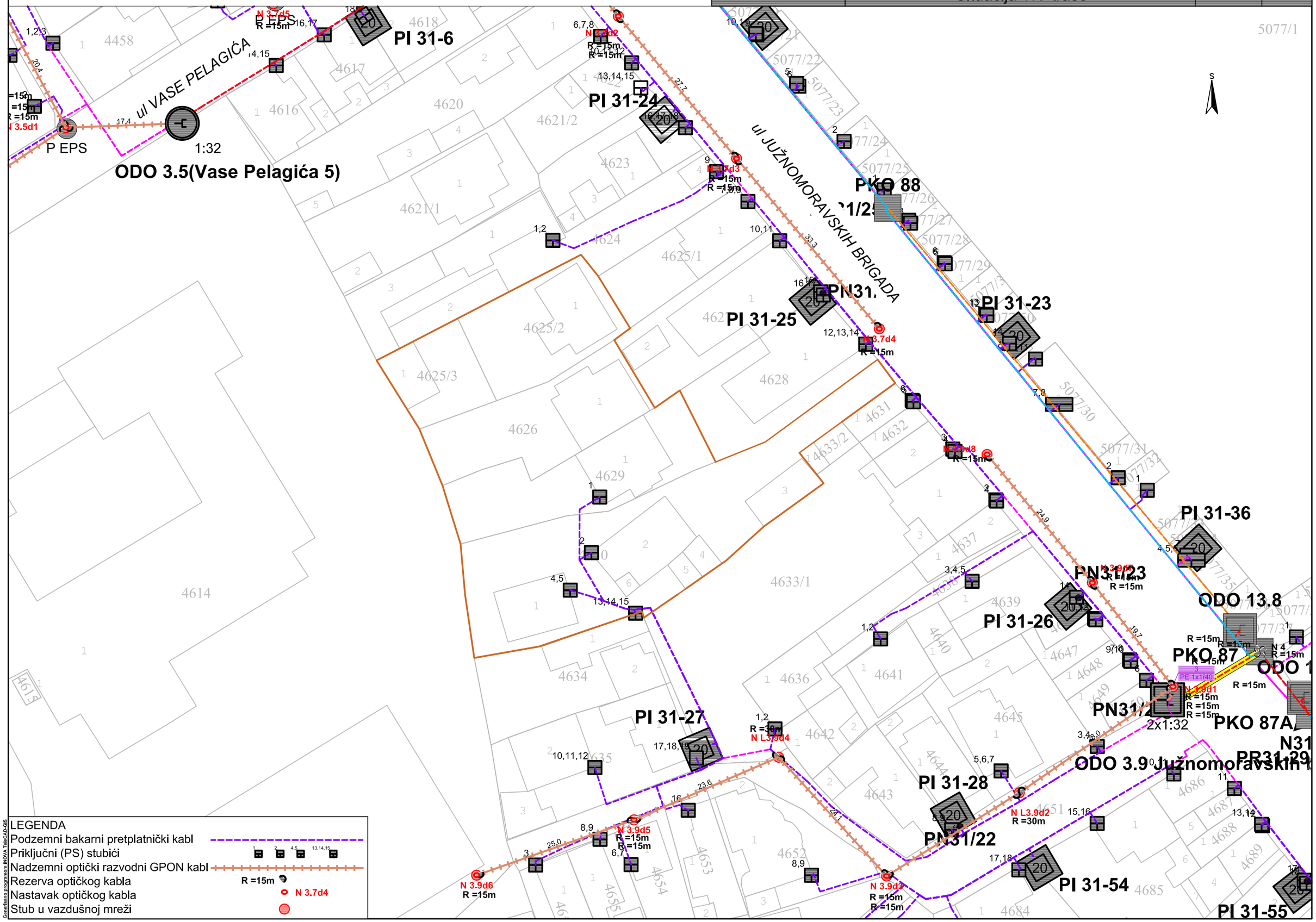
Прилог: - „PGTAR Nesko' SPO UL JMoravskih brigada LE UP I.dwg“

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.

Telekom Srbija	Naziv objekta: 'Neško PGTAR' - Južnomoravskih brigada Situacija TK trase	Razmera: 1:500	List: 1



ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
ЛЕСКОВАЦ

Трг револуције бр. 45, Лесковац
тел./факс: 016/213009 и 016/251894
мат. број: 07367422 ПИБ: 100539074
AIK Banka AD Beograd: 105-5651-51
www.uileskovac.rs e-mail: office@uileskovac.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ"
Бр. 5838/2024
24-01-2025
20 год.
ЛЕСКОВАЦ

П.Г.Т.А.Р. Нешко Власотинце
ул. Милентије Поповића бр. 52
16210 Власотинце

Обратили сте нам се захтевом у коме тражите издавање Услова за пројектовање и прикључење за поступак израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу , те су на основу тога општи подаци из захтева:

- Инвеститор: П.Г.Т.А.Р. Нешко Власотинце, ул. Милентије Поповића бр. 52, 16210 Власотинце
- Врста објекта: Изградња вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности По+П+4+Т (станарске оставе)

Број катастарских парцеле на којој је планирана градња:

на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу

- Број катастарске парцеле на којој се захтевају прилази на јавну саобраћајницу, на основу достављеног Ситуационог плана:
  - Колски приступ грађевинској парцели је предвиђен са западне стране, са планиране улице - КП бр. 4614/2 КО Лесковац, предвиђен за двосмерни саобраћај са радијусом десног скретања ка планираној улици од 6m и простором за заустављање возила због прегледности за укључење на улицу. Преко наведеног саобраћајног прилаза се одвија комуникација са подземном гаражом и гаражом у приземљу.
  - Пешачки приступи планирани су са северне стране - са јавне површине улице Јужноморавских бригада и са западне стране са планиране улице- КП бр. 4614/2 КО Лесковац.
- Категорија објекта и класификација појединих делова објекта:
  - Категорија објекта: В; Класификациона ознака 112222 – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, преко 2000m^2 или П+4+Пк (Пс) (учешће у објекту 98.59 %)
  - Категорија објекта: Б; класификациона ознака 123001 – трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд, до 400м^2 и П+1 (учешће у објекту 1.29 %)
  - Г-222420:Локалне трансформаторске станице и подстанице(учешће у објекту 0.12 %)

У складу са: Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011), Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавнх зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 19/2024) и на основу техничке документације <u>издајемо Услове који се могу користити искључиво у сврху:</u>

- издавања Локацијских услова и
- израде техничке документације за изградњу.

1. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИЉУЧЕЊЕ

1.1. Услови којима се остварује прилаз земљишту јавне намене - саобраћајној површини:

- Грађевинска парцела се са две стране наслања на саобраћајну површину - јавни пут и то:

са источне стране грађевинске парцеле је улица Јужноморвских бригада - КП бр. 14296/1 КО Лесковац. Ослањањем на ову саобраћајну површину не задовољава се услов за ширину фронта грађевинске парцеле према улици. Са западне стране улице је формирано подужно паркирање, које је у габариту коловоза, а са источне стране се на саму улицу наслања комплекс комуналне делатности - пијаца, која по свом ободу има изграђене објекте услужне делатности. Према овој улици формиран је пешачки прилаз комплексу, са кога се остварује улаз у пословни простор и стамбени део објекта . Планским документом – **План генералне регулације 2 – „ЦЕНТАР ЗАПАД " у Лесковцу** („Сл. гласник града Лесковца", 31/15), улица је у овом делу дефинисана осовинским координатним тачкама број 19 (у раскрсници са улицом Васе Пелагића), 20 (у раскрсници са улицом Ветернички трг), 42 (у раскрсници са западним краком улице Ђуре Даничића) и 43 (у раскрсници са источним краком улице Ђуре Даничића) и планирани габарит се задржава у мерама и границама КП бр. 14296/1 КО Лесковац; На основу ранга саобраћајница ГУП-а Лесковца улица представља примарну мрежу - градску саобраћајницу, која је фреквентна свим врстама саобраћаја.

- са западне стране грађевинске парцеле је планирана улица - КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац (у делу локације где је планирана градња). Грађевинска парцела ширину фронта према улици (да би се третирала као грађевинска парцела на основу правила уређења и грађења прописаним у Плану - минимална ширина фронта за слободностојеће стамбене објекте (изградња објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања) је 16,00m) остварује са ове стране. У постојећем стању улица није реализована, нема формирану грађевинску парцелу (у ранијем периоду је урађен Пројекат препарцелације за формирање грађевинске парцеле комплекса Основне школе "Васа Пелагић", те је на већем делу дефинисана регулациона линија ове планиране саобраћајнице, али не у потпуности). Са источне и јужне стране планиране улице наслањају се парцеле са претежном наменом пордично становање, док је са западне и северне стране комплекс Основне школе "Васе Пелагић". Планским документом – **План генералне регулације 2–„ЦЕНТАР ЗАПАД " у Лесковцу** („Сл.гласник града Лесковца", 31/15), улица је дефинисана осовинским координатним тачкама 18 (у раскрсници са улицом Васе Пелагића), 39, 38 (у раскрсници са западним краком улице Ђуре Даничића), 37, 35 и 34 (у раскрсници са улицом Марко Црни). Планирани габарит је 6,50m (коловоз ширине 5,00m и западни/северни тротоар ширине 1,50m).

- У складу са овим, дозвољава се:

- један пешачки прилаз са источне стране грађевинске парцеле - са улице Јужноморавских бригада - КП бр. 14296/1 КО Лесковац (положај и ширина прилаза као што је приказано у графичкој документацији-ситуационом плану);

- један колско-пешачки прилаз са западне стране грађевинске парцеле - са планиране саобраћајнице - КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац предвиђен за двосмерни саобраћај са радијусом десног скретања ка планираној улици од 6m; максимална ширина прилаза на месту повезивања на јавни пут је 5,00m; како планирана саобраћајница са западне стране нема планиран тротоар, од почетка колског дела рампе до регулације обезбедити простор за привремено заустављање возила пре укључења у саобраћај; решење прилаза мора бити у складу са следећим: просторним карактеристикама терена, обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја и безбедност одвијања истог на јавном путу;

- сходно да се овде ради о грађевинском земљишту које није уређено (један колски прилаз са западне стране грађевинске парцеле - са планиране саобраћајнице), и налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, те се исто може припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица:

- постоји могућност закључивања Уговор о недостајућој инфраструктури, који се доставља приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или одобрења за изградњу;

- планирана саобраћајница са западне стране грађевинске парцеле у фактичком стању не постоји. Део грађевинске парцеле ове саобраћајнице (у делу предметне локације на којој је планирана градња) чине целе КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац; На предметној катастарској парцели број 4614/2 КО Лесковац као ималац права на парцели је уписана Основна школа "Васа Пелагић", са правом коришћења државне својине, док је на предметној катастарској парцели број 4630/2 КО Лесковац као имаоци права на парцели, поред Града Лесковца који је уписан са јавном својином, је уписано и физичко лице са приватном својином.

- постоји могућност алтернативног начина обезбеђивања Услова за пројектовање и прикључење преко планиране саобраћајнице са западне стране грађевинске парцеле прибављањем службености пролаза за целе КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац;

- реализација саобраћајнице није у Програму уређивања грађевинског земљишта за 2025. годину;

- инвеститор може након прибављања локацијских услова предлогом о финансирању, припремању односно опремању грађевинског земљишта покренути поступак код надлежног Одељења Градске управе. Регулисање међусобних односа у вези са комуналним опремањем неизграђног грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица дефинисано је Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени глансик града Лесковца", бр. 42/2020).

- Како се паркирање путничких возила планира у подземној гаражи и у оквиру приземља објекта, потребно је обезбедити сигнализацију (споља и унутар гараже) и потпуну контролу улаза и излаза са/на парцелу, из безбедностих разлога.

- За остале елементе пројектовања гараже применити важеће нормативе и стандарде.

Пешачке површине, у граници Урбанистичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.)

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу за паркирање по наменама (објектима) и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката, па је у овом случају то:

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на
Становање	Вишеетажна зграда ван блока	$70m^2$	1

- Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.

I.2. Услови за извођење радова

- Радови на јавним површинама, могући су искључиво уз претходно добијену Сагласност са условима за раскопавање јавне површине коју ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац" даје носиоцу права полагања инсталација;

- Инвеститор је дужан да о датуму почетка радова, уз позив на број и датум издавања Сагласности, најмање 5 дана пре отпочињања радова на раскопавању јавне површине извести ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ како би надлежни надзорни органи могли да обаве неопходан увид и контролу радова;

- Инвеститор је у обавези да предузме све неопходне мере како би се осигурала безбедност свих учесника у саобраћају на путу, при извођењу радова;

- Постојећа саобраћајна и друга сигнализација на путу не сме се оштетити или на било који начин да се угрози њена видљивост;

- Инвеститор се обавезује да уколико се појави потреба управљача пута за измештањем инсталација, исте измести о свом трошку;

- Приликом извођења радова не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;
- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;
- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, са обавезним квашењем и сабијањем до степена збијености за тротоаре 40 MPa, коловоза 60 MPa;
- При пројектовању и извођењу инсталација мора се водити рачуна о међусобном како вертикалном, тако и хоризонталном одстојању;
- Евентуалне штете на коловозу инвеститор је у обавези да отклони одмах, а најдаље 3 дана о свом трошку, у противном ће штете отклонити извођач радова ангажован по основу уговора о редовном одржавању путева и улица на територији града Лесковца на терет носиоца права полагања инсталација.

2. УСЛОВИ ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

- Уређене јавне зелене површине у нашој евиденцији у габариту саобраћајнице и на достављеном ситуационом плану не постоје. Минимални проценат зелених површина на парцели који је потребно задовољити износи 10% (минимално) - 15% (оптимално).

- **НАПОМЕНА: Ово Јавно предузеће је издало Услове заведене под бројем 3635-3/23 од 31.10.2023. године, који се стављају ван снаге издавањем ових Услова.**

Обрађивач,
Марија Вулановић, дипл.инж.арх.

Marija Vulanović

Руководилац одељења за спровођење планских докумената,
Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.

Ранђеловић

Директор,
Новица Николић, дипл.инж.ел.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА" ЛЕСКОВАЦ

Наш број: 2541200-D.10.02-538603-24

Лесковац, 13.01.2025

П.Г.Т.А.Р. НЕШКО ВЛАСОТИНЦЕ

МИЛЕНТИЈА ПОПОВИЋА бр. 52

16210 ВЛАСОТИНЦЕ

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Бр. 2541200-4.1002-43409/1-25
03.02. 20 25 год.
11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

ПРЕДМЕТ: **Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 15311, 4625/2 и делу КП бр.4625/3 на К.О. Лесковац, ул.Јужноморавских бригада, Лесковац**

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-D.10.02-538603/1-23 од 28.11.2024 године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 15311, 4625/2 и делу КП бр.4625/3 на К.О. Лесковац, ул.Јужноморавских бригада, Лесковац есковац, обавештавамо Вас да смо увидом у достављену документацију и увидом на лицу места констатовали да се на предметном простору планира изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т, са 68 стамбених јединица, једна пословна јединица и 3 заједничке потрошње.

Анализом постојећег стања ЕЕО у кругу предметне локације, констатовали смо да на предметном простору не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета.

Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" на предвиђеној локацији датој у графичом прилогу Идејног решења бр. 1-01/11/2024 од новембра 2024 године, која треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице за инсталисану снагу 1000 kVA - компактно бетонска полуукопана, минималне димензије 521x331x215 (Д x Ш x В);
2. развод средњег напона са 4 ћелије, и то: трафо, две водне и резервна ћелија (Т+3В);
3. енергетски трансформатор са сниженим губицима са карактеристикама:
   - Снага: 1000kVA,
   - Тип: уљни,
   - Преносни однос:10/0,42kV
   - Називни ВН напон: 10000V + 2x2,5%, 50Hz,
   - Називни НН напон: 420/230V, 50 Hz,
   - Напон кратког споја: 6%,
   - Спрега: Dyn-5,
   - Фреквенција: 50 Hz,
   - Губици у бакру: ≤ 7600 W
   - Губици у гвожђу: ≤ 693 W
   - Хлађење: ONAN
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и 12 НН извода;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Услови који треба да се испуне за трафостаницу су:

- објекат за смештај опреме мора да има могућност лаког приступа специјалног возила ради монтаже и замене електроенергетске опреме и трансформатора,
- израда елабората службености прилаза,
- испод објекта није дозвољено постављање других инсталација (вода, гасовод и др.),

- улаз у трафо боксу чине једнокрилна метална врата, минималне димензије 145x96 (HxŠ), опремљена вентилационим отворима - жалузинама, а на супротном делу спољашњег зида просторије постављају се вентилациони отвори-жалузине изведене тако да онемогућавају улаз ситних животиња и птица димензија 145x145(HxŠ),
- улаз у просторију са ВН и НН расклопним блоком чине двокрилна врата минималне димензије 145x187
- (HxŠ),
- прикључак између трафо ћелије и електроенергетског трансформатора изводи се једножилним кабловима типа и пресека XHE 49A 3x(1x70 mm^2),
- веза између НН и електроенергетског трансформатора изводи се Cu сабирницама димензија 100x10mm и 100x5mm (нула) или једнижилним кабловима типа и пресека PP00 1x240mm^2 три проводника по фази и два по нули,
- морају бити предвиђене кабловнице са најмање 12 отвора за увођење каблова.
- у поду трафо бокса потребно је предвидети корито испод енергетског трансформатора,
- под, таваница и периферни зидови морају имати пожарну отпорност од најмање 3h, а врата се морају отварати према споља.

Прикључење нове ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" извести полагањем 10 kV кабловских водова типа и пресека XHE 49-A 3x(1x150mm^2) од постојеће ТС 10/0,4 kV "Зелена пијаца стара", на КП бр. 5078 КО Лесковац и ново планиране ТС 10/0,4 kV "Васе Пелагић 2"на КП бр.4657/1 КО Лесковац. За потребе повезивања кабла у ТС 10/0,4 kV "Зелена пијаца стара" потребно је уградити 10 kV ћелију са одговарајућом 12 kV опремом.

Изградњом претходно описаних ЕЕО формираће се следеће 10 kV деонице:

- ТС 10/0,4 kV "Зелена пијаца стара"- ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" и
- ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" - ТС 10/0,4 kV "Васе Пелагић 2".

Прикључак извести помоћу четири подземна кабла типа PPOO-A 4x240 mm^2 од НН извода у ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" до објекта.

Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из бројила.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Прилог:

1. Грађевински део трафостанице;
2. Техничке карактеристике енергетског трансформатора.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Електродистрибуција Србије д.о.о. * Београд * 267

Директор огранка

мр Мирослав Дочић,дипл.инг.ел.

Табела 6.

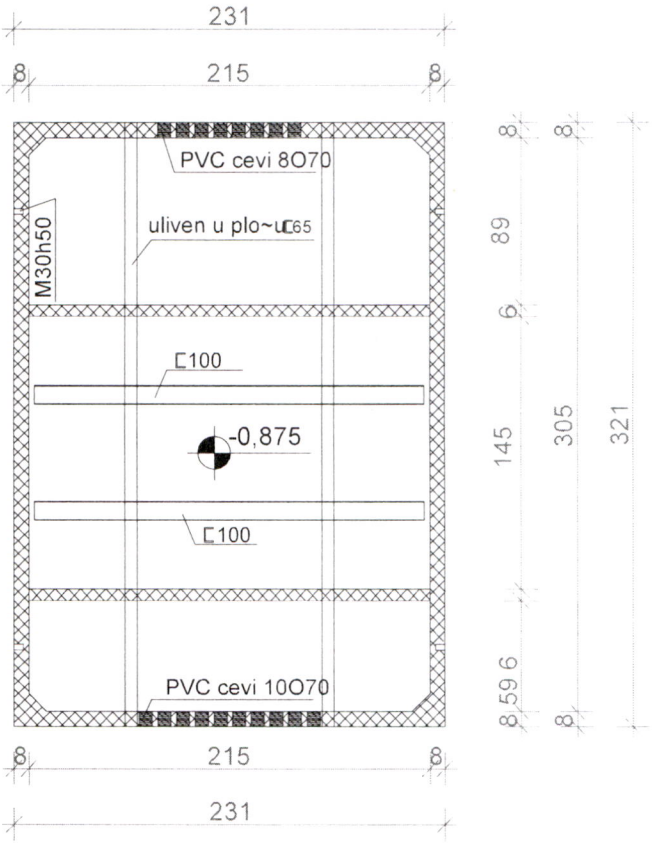
Трофазни уљни енергетски трансформатор 10/0,42 kV/kV, снаге 1000 kVA бакарни намотаји, Према Правилнику о захтевима ЕКО-дизајна за енергетске трансформаторе (Сл.гласник РС бр.6/24) табела 1					
Трофазни уљни енергетски трансформатор, за спољашњу и унутрашњу монтажу, предвиђен за рад у електродистрибутивној мрежи називног напона 10 kV (највиши напон 12 kV) и 0,4 kV (највиши напон 1,1 kV), називне фреквенције 50 Hz					
	ПОДАЦИ О ЕНЕРГЕТСКОМ ТРАНСФОРМАТОРУ	ЈЕДИНИЦА	ЗАХТЕВАНО		ПОНУЂЕНО
			ВРЕДНОСТ	СТАНДАРД	
	1. ОПШТИ ПОДАЦИ И НАЗНАЧЕНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ SRPS EN 60076-1 (SRPS IEC 76-1)				
1.1.	Назначени напон примарног намотаја	kV	10		
1.2.	Назначени напон секундарног намотаја	kV	0,42		
1.3.	Назначена снага	kVA	1000		
1.4.	Називна фреквенција	Hz	50		
1.5.	Начин хлађења		ONAN	SRPS EN 60076-2	
1.6.	Изводи и регулација напона		±2x2,5 %	SRPS EN 60076-1, SRPS N.H1.005	
	Намотај вишег напона је намотај са изводима. Опсег извода је + 2 x 2,5%.				
	Изводи се бирају помоћу мењача са пет положаја, у безнапонском стању трансформатора.				
	Извод са ознаком "1" одговара највећем броју навојака, извод "3" је главни извод, а извод са ознаком "5" одговара најмањем броју навојака.				
1.7.	Спрега		Dyn5		
1.8.	Напон кратког споја		6%		
1.9.	Губици				
	Губици празног хода	W	≤693		
	Губици због оптерећења (губици у намотајима)	W	≤7600		
	Струја празног хода	%			
1.10.	Оптерећење трансформатора и пораст температуре		у складу са	SRPS N.H1.016 IEC 60076-7:2018 SRPS EN 60076-2	
1.11.	Степен изолације		LI75 AC28 / AC3	SRPS EN 60076-3	
1.12.	Ниво буке		у складу са	SRPS EN 50464-1 SRPS EN 50708-2-1	
1.13.	Мерење нивоа буке	извршити у складу са		SRPS EN 60076-10, SRPS N.H1.551	
1.14.	Подаци о околини на месту монтаже				
	- Надморска висина до 1000 m				
	- Температурни опсег: - 25°C до + 40°C				
1.15.	Најнижа вредност индека вршне ефикасности	%	99,484		
	2. ОСНОВНЕ КОНСТРУКТИВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И ОПРЕМА				
2.1.	Трансформатор је са конзерватором (дилатациони суд)				

	Положај конзерватора, у зависности од назначене снаге, дат је у стандарду SRPS N.H1.005			
2.2.	Магнетно коло треба да буде од израђено од хладно ваљаних лимова високог магнетног пермеабилитета, у StepLap Core технологији.			
2.3.	Намотаји су од бакра високе чистоће.			
2.4.	Изолационо уље	ново минерално изолационо уље (карактеристике у прилогу)	IEC 60296 Ed. 5./2020.	
	Произвођач трансформатора мора доставити податке о осталим уљима која могу да се мешају у току експлоатације.			
2.5.	Трансформаторски суд и поклопац			
2.5.1.	Трансформаторски суд и поклопац су робусне конструкције, израђени од квалитетног материјала који се не деформише пробијањем отвора и монтажом опреме и прибора. Спој суда са поклопцем изводи се помоћу завртњева и заптивача од квалитетног дуготрајног материјала (силиконска гума, гума отпорна на минерална уља, плута са гумом отпорном на минерална уља итд.).			
2.5.2.	Трансформаторски суд и поклопац мора да буду квалитетно антикорозивно заштићени (одмашћивање, пескарање, неколико слојева боје). Сви заштитни премази су отпорни на повишену температуру и минерална уља. Спољашња боја је светлосива, RAL 7035. Укупна дебљина заштитних премаза износи најмање 80 μm.			
2.5.3.	Хладионици су од валовитог лима, отпорни на вибрације и саставни су део трансформаторског суда.			
2.5.4.	Опрема и прибор трансформаторског суда:			
	- два прикључка за уземљење, постављени дијагонално на основи суда;			
	- натписна плочица (SRPS N.H1.051) постављена са стране ниског напона. Држач натписне плочице је монтажно-демонтажни;			
	- два џепа за термометар			
	- вентил за испуштање уља (са чепом или кугластом славином).			
2.6.	Конзерватор			
2.6.1.	Конзерватор мора да буде таквих димензија да одговара свим условима рада и промени температуре уља у опсегу: -20 °C до +115 °C.			
	Конзерватор је повезан са трансформаторским судом помоћу цеви у коју се умеће гасни (Бухолцов) реле, или међукомад ако се овај реле не уграђује.			
2.6.2.	Заштита конзерватора од корозије врши се као и за трансформаторски суд (тачка 2.5.2)			
2.6.3.	Опрема и прибор конзерватора (SRPS N.H1.005):			
	- уљоказ, градуисан у °C, како би се у експлоатацији уље наливало према температури уља у трансформатору;			
	- отвор за наливање уља;			
	- чеп за испуштање уља и талога;			
	- сушионик ваздуха са силикагелом;			
	- посебан вентил конзерватора који спречава истицање уља кроз сушионик ваздуха при транспорту трансформатора, али који не спречава лако истицање уља при наглом порасту притиска уља услед квара унутар трансформатора. Вентил се уграђује унутар конзерватора и обухвата цев сушионика ваздуха.			

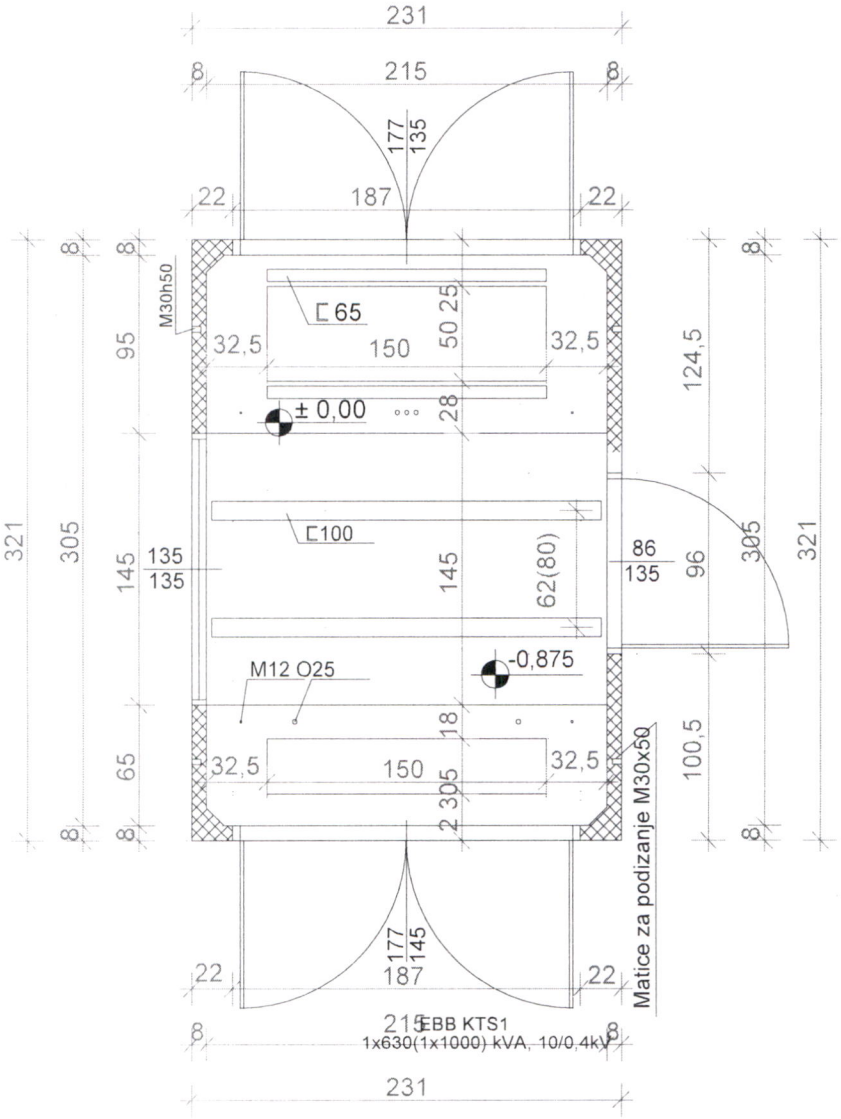
2.7.	Покретање и превоз трансформатора	
2.7.1.	Точкови трансформатора су изведени према стандарду SRPS IEC 60076-22-7: 2022 и омогућују кретање у правцима оса симетрије трансформаторског суда.	
	Размак точкова је према стандарду SRPS IEC 60076-22-7: 2022	
2.7.2.	Ушице за дизање трансформатора (две или четири) морају преко поклопца трансформаторског суда да буду механички везане за активни део, тако да се дизањем трансформатора не напреже трансформаторски суд.	
2.8.	Уређаји за заштиту трансформатора	
2.8.1.	Гасни (Бухолцов) реле за заштиту од унутрашњих кварова и губитка уља. Гасни реле треба да је конструкције отпорне на земљотресе ("reed" контакти), па се не препоручује конструкција релеа са живиним контактима.	
2.8.2.	Подесиви контактни термометар, са двоположајном независном регулацијом.	
	3. ИСПИТИВАЊА ТРАНСФОРМАТОРА	
	Испитивање трансформатора се врши у складу са SRPS EN 60076-1 (SRPS IEC 76-1), SRPS EN 60076-2 (SRPS IEC 76-2), SRPS EN 60076-3 (SRPS N.H1.013) и SRPS EN 60076-10 (SRPS N.H1.551).	
	4. ДОКУМЕНТАЦИЈА	
4.1.	Уз испоруку произвођач је дужан да достави следећу документацију:	
	- испитне листове и атесте о комадном испитивању, (типски атести се достављају уз понуду);	
	- фабричке атесте уграђене опреме, прибора и материјала, уколико је то предвиђено стандардом;	
	- атест о испитивању изолационог уља, потврду о пореклу и ознаци уља, као и податке о осталим уљима која могу да се мешају у току експлоатације;	
	- цртеже са изгледом и главним мерама трансформатора, распоредом опреме и прибора, као и тежини трансформатора;	
	- упутство за монтажу, руковање, одржавање и погон трансформатора.	
4.2.	Главне димензије, изглед трансформатора, распоред опреме и прибора, тачке вешања, конструкција трансформаторског суда, тежина, порекло изолационог уља, фабрикат и тип опреме и прибора, не могу да се мењају без сагласности корисника.	
Напомена:		
Трансформатори 10/0,42 kV и 20/0,42 kV нормално се испоручују са мењачем који је постављен у положај "3" (средњи извод). Овај положај се пломбира.		

Напомена: понуђач је дужан да попуни колону „понуђено", табеле одштмпа и приложи уз понуду као саставни део исте, као и да понуди добра у складу са захтевима из табела.

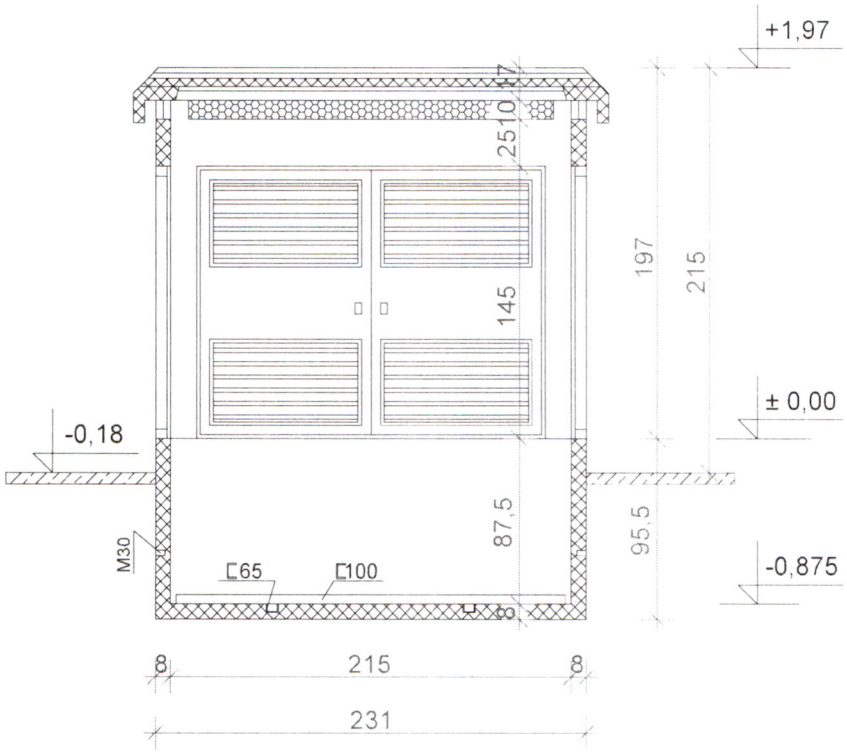
EBB KTS1
1x630(1x1000) kVA, 10/0,4kV

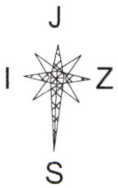


EBB KTS1
1x630(1x1000) kVA, 10/0,4kV

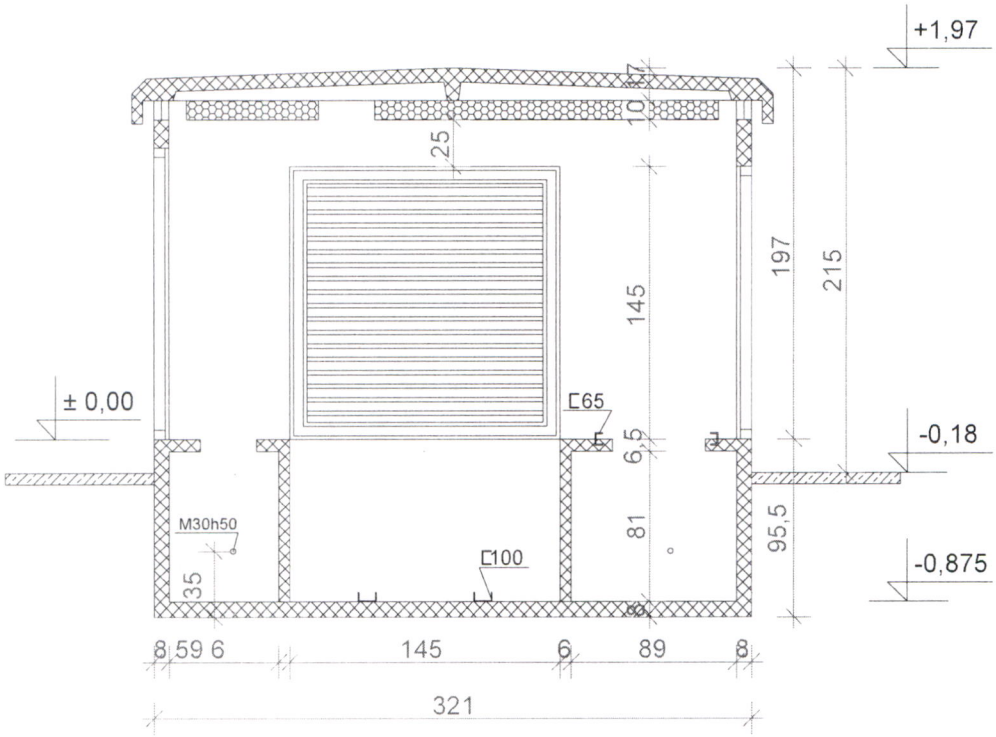


EBB KTS1
1x630(1x1000) kVA, 10/0,4kV

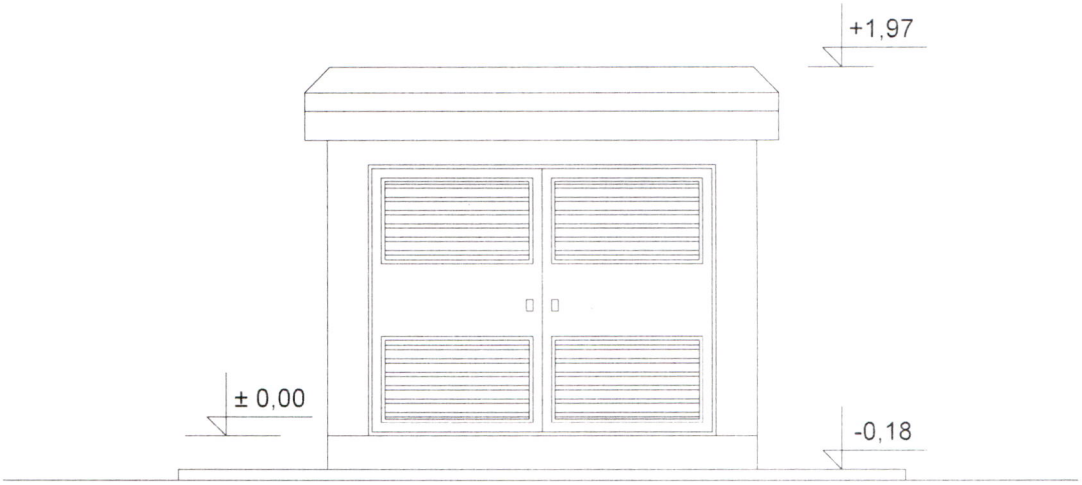




EBB KTS1
1x630(1x1000) kVA, 10/0,4kV



EBB KTS1
1x630(1x1000) kVA, 10/0,4kV



Г. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор: **П.Г.Т.А.Р. Нешко Власотинце**
Ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце

Објекти: **Вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу у Улици Јужноморавских бригада бр.143, 145, 147 и 149**

Врста техничке документације: **ИДР – Идејно решење**

За грађење / извођење радова: **Нова градња**

Главни пројектант: **Љубић Жарко, дипл. инж. арх.**
Број лиценце: **300 К945 12**

Потпис:

Број техничке документације: **0-31/01/2025**
Место и датум: **Лесковац, јануар 2025.год**

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектантима
0.7.	Општи подаци о објекту
0.8.	Спецификација посебних делова објекта

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. *Закона о планирању и изградњи* ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020, 52/2021, 62/23) и одредби *Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката* (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду **Идејног решења вишепородично стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу**, одређује се:

Љубић Жарко дипл. инж. арх.. .....300 К945 12

Инвеститор: **П.Г.Т.А.Р. Нешко Власотинце**
Ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце

Одговорно лице / заступник: Верица Стојичић
Потпис:

Место и датум: **Лесковац, јануар 2025.год**

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Главни пројектант **идејног решења вишепородично стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу**:

Љубић Жарко, дипл. инж. арх

И З Ј А В Љ У Ј Е М

да су делови пројекта међусобно усаглашени и да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. **0-31/01/2025**
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ (архитектонско грађевински део)	бр. **1-31/01/2025**

Главни пројектант **Љубић Жарко, дипл. инж. арх**.
Број лиценце: **300 К945 12**

Лични печат: Потпис:

Број дела пројекта: **0-31/01/2025**
Место и датум: **Лесковац, јануар 2025.год**

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. **0-31/01/2025**
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ (архитектонско грађевински део)	бр. **1-31/01/2025**

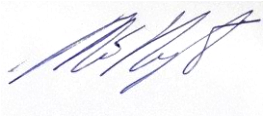
0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Главни пројектант : **Љубић Жарко, дипл. инж. арх**
Број лиценце: 300 К945 12
Потпис:

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант: **„ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“**,
Ул.Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац
Одговорни пројектант : **Љубић Жарко, дипл. инж. арх**
Број лиценце: 300 К945 12
Потпис:



0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

<table>
<tr><td>тип објекта:</td><td colspan="3"><u>Слободностојећи објекат</u>

<u>Објекат 1– Вишепородични стамбено-пословни објекат</u>

Стамбени део:
<u>Стамбене зграде са три или више станова</u>
В – 112222: издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак; додатни критеријум: преко 2000 m^2 или П+4+Пк(ПС).

Пословни део:
<u>Зграде за трговину на велико и мало:</u>
<u>В-123002:</u> Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила; додатни критеријум: преко 400 m^2 или П+1.

<u>Објекат 2-Трафостаница 10/04 Kv</u>
G- 222420: Локалне трансформаторске станице и подстанице</td></tr>
<tr><td>Врста радова</td><td colspan="3">Нова градња</td></tr>
<tr><td rowspan="4">класификација појединих делова објекта:</td><td>Објекат:</td><td>учешће у укупној површини објекта (%):</td><td>класификациона ознака:
В – 112222
В – 123002
Г – 222420</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td>~98.59%</td><td>В - 112222</td></tr>
<tr><td>~1.29%</td><td>В - 123002</td></tr>
<tr><td></td><td>2</td><td>~0.12%</td><td>Г – 222420</td></tr>
<tr><td>назив просторног односно урб. плана:</td><td colspan="3">- План генералне регулације 2 – „ЦЕНТАР ЗАПАД“ у Лесковцу („Сл. гласник града Лесковца“, 31/15).</td></tr>
<tr><td>место:</td><td colspan="3">Лесковац</td></tr>
<tr><td>број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:</td><td colspan="3">КП бр. 15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац</td></tr>
<tr><td>број катаст. парцеле/ списак кат. парцела и катаст. општина преко којих прелазеприкључци за инфраструктуру који су предмет захтева:</td><td colspan="3">КП бр. 15311, 4625/2, 4625/3, 4614/2 и 14296/1 КО Лесковац</td></tr>
<tr><td>број катаст. парцеле/ списак кат. парцела и катаст. општина на којима се налазе постојећи водови:</td><td colspan="3">КП бр. 4614/2 КО Лесковац</td></tr>
<tr><td>број катаст. парцеле/ списак кат. парцела и катаст. општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:</td><td colspan="3">КП бр. 14296/1 и 4614/2 КО Лесковац</td></tr>
</table>

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:	
Вишепородично стамбено-пословни објекат	
Електроенергетска дистрибутивна мрежа	
Укупан капацитет	**Укупна потребна једновремена снага:** **519,53 kW** (68 стамбених јединица, једна заједничка потрошња и једна пословна јединица-локал -продавница)
Врста прикључка	подземни – кабловски вод
Врста мерног уређаја	Према табели
Број фукционалних целина износи	70 целина (68 станова, 1 локал и 1 заједничка потрошња)
Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстано по улазима)	

намена	**ком.**	**$P_{inst.}$**	**$P_{jednov.}$**	Јачина струје (осигурач А)	Врста мерног уређаја
Стан – гарсоњере,једнособан и једноипособан	27	8 kW x 27 стана = **216 kW**	216kW x 0,7= **151.2 kW**	16	Трофазно бројило
Стан – Двособан, двоипособан и трособан	34	11.04 kW x 34 стан= **375,36 kW**	375,36 kW x 0,7= **262,75 kW**	16	Трофазно бројило
Стан – четворособан	7	17.25 kW x 7 стана= **120,75 kW**	138 kW x0,7= **84,53 kW**	25	Трофазно бројило
Пословни простор 1 – приземље-продавница	1	**22.08 kW**	**18 kW**	32	Трофазно бројило
Заједничка потрошња	3	**8.00 kW**	**8 kW**	16	Трофазно бројило
УКУПНО		**742,19 kW**	**519,53 kW**		

Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима):	**заједничка - Pjm = 8.00 kW**
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	Постојећи објекти су прикључени на електросистрибутивну мрежу
Нетипични потрошачи	/
Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	/

Други прикључци	
прикључак на телекомуникациону мрежу	У свему према условима за пројектовање и прикључење издатих од стране Телеком Србија - предузеће за телекомуникације а.д, регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул.Светозара Марковића бр.1.
прикључак на водоводну и канализациону мрежу	У свему према условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издатих од стране ЈКП Водовод Лесковац. Очекиване потребе за санитарном водом: -пословни део: 0.50 ЈО, односно 0.35 *l/s;* -стамбени део: 248ЈО, односно 3.93 *l/s;* Очекивани проток отпадне воде: 20.20 *l/s.* *Унутрашња хидрантска мрежа: 15 l/s.* *Спољашња хидрантска мрежа: 10 l/s.*
прикључак на топловод	/
Прикључак-стамбени прилаз на јавни пут	У свему према условима за пројектовање и прикључење издатих од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац.

УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ВАН ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ У ПРЕТХОДНОМ ЗАХТЕВУ ЗА ИСТУ ЛОКАЦИЈУ

Водовод Лесковац	број: 6808 Интерни: 79/2023 датум: 14.08.2023.
ЈП Урбанизам и изградња Лесковац	број: 3635-3/23 датум: 31.10.2023.
А.Д. „Телеком Србија“	број: Д211-334902/2-2023 датум: 14.08.2023
„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Оградак Електодистрибуција Лесковац	број: 2540400-D.10.02-343053-23 датум: 15.09.2023.
Завод за заштиту споменика културе Ниш (обавештење)	број: 1672/2-03 датум: 24.10.2023.
РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуацијуе у Лесковцу	број: 217-6957/23 датум: 23.08.2023.

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Подаци о Локацији:	катастарска општина		**Лесковац**
	бројеви катастарских парцела	15311	1655 m^2
		4625/2	310 m^2
		4625/3	167 m^2
	Укупна површина		2 132 m^2
	За јавну површину се издваја 1$м^2$ тако да се у УП-у користи преосталих П=2131$м^2$		
Подаци о објекту:	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ		
	Катастарска парцела	објекат	П приземља
	катастарска парцела **15311**: *СВИ ОБЈЕКТИ СЕ УКЛАЊАЈУ*	Обј.1: Су+П+Пк	115 m2– катаст. 115 m2 – фактич.
		Обј.2: Су+П+Пк	109 m2– катаст. 110 m2 – фактич.
		Обј.3: П	108 m2– катаст. 100 m2 – фактич.
		Обј.4: П+1	85 m2 – катаст. 101 m2 – фактич.
		Обј.5: Су+П+Пк	14 m2 – катаст. 14 m2– фактич.
		Обј.6: П	7 m2– катаст. 21 m2 – фактич.
		Обј.7: П	0 – катаст. 37 m2– фактич.
	УКУПНО:	438 – катастарско стање 498 – фактичко стање	
	Новопланирани вишепородично стамбено-пословни објекат		
	ОБЈЕКАТ БР. 1: По+П+4+Т (оставе станара)		
	УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА		
	Површина земљишта под објектом (габарит приземља)		983.71 m^2
	Хоризонтална пројекција објекта		**1065.50 m^2**
	Укупна бруто површина објекта - надземно		**6311.21 m^2**
	Укупна бруто површина објекта **- са подрумом**		7567.76 m^2
	Укупна БРУТО површина **стамбеног дела** (површина станова, стамб. комуникација, гаража и зајед. просторија)		7.457.71 m^2
	Укупна БРУТО површина **пословног дела**		110.05 m^2
	Укупна БРУТО површина **ТС 10/04 кV**		7.42 m^2
	Корисна површина **станова**		3.754.20 m^2
	Корисна површина **пословног дела**		97.75 m^2
	Корисна површина **ТС 10/04 кV**		6.65 m^2
	Нето површина за гаражирање возила, са комуникацијама за маневрисање и прилаз		1397.45 m^2
	БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА са ТС 10/04 кV		
	Бруто површина подрума		1256.55 m^2
	Бруто површина приземља		983.71 m^2
	Бруто површина I спрата		1065.50 m^2

	Бруто површина II, III i IV спрата	1065.50 m^2
	Бруто површина тавана	1065.50 m^2
	Укупна бруто површина објекта - надземно	**6311.21 m^2**
	Укупна бруто површина објекта **- са подрумом**	**7567.76 m^2**
	НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
	Нето површина подрума са рампом	1144.45 m^2
	Нето површина приземља	886.63 m^2
	Нето површина I спрата	936.09 m^2
	Нето површина II, III i IV спрата	938.07 m^2
	Нето површина тавана	483.98 m^2
	Укупна нето површина објекта -надземно	**5.120.91 m^2**
	Укупна нето површина са подрумом	**6.265.36 m^2**
	спратност (надземних и подземних етажа):	**По+П+4** *Подрум, приземље и 4 етаже* **Укупно=** 1 подземна етажа 5 надземних етажа
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.)	венац: 16.30м, 16.57м слеме: 19.25м 17.71м, 17.57m
	апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена (венац, слеме, повучени спрат и др.): 228.00	венац:+244.30, +244.57 слеме: +247.25, +245.71, 245.57
	спратна висина:	260 цм - подрум 320 цм - приземље 300 цм – 1-4 спрат
	светла висина :	мин 240 цм - подрум мин 290 цм – приземље мин 270 цм- 1-4. спрат
Посебни делови објекта:	Број станова:	68
	Број пословних простора:	1
	укупно: 69 функционалне јединице	
број паркинг места:	***Вишепородично становање*** 1 ПМ на 70 $м^2$ корисног стамбеног простора –потребно 3.754.20 m^2 /70=53.63=**54ПМ** ***Пословни простор-локал продавница-маркет*** 1 ПМ на 80 $м^2$ корисне површине –потребно П нето продајни простор=67,55 $м^2$=**1ПМ** **ПОТРЕБНО 54+1=55ПМ**	**ОБЕЗБЕЂЕНО:** 54ПМ за становање 1ПМ за пословање-локал **Укупно: 55ПМ обезбеђено**
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	малтерисана бојена фасада
	Оријентација слемена:	четвороводни кров
	нагиб крова:	15º
	материјализација крова:	тр лим
Начин грејања:	**Независно, на електричну енергију** - у становима радијаторско грејање на електрокотлове снаге 3 kW, 4 kW и 6 kW, а у локалима сплит инвертерски систем са топлотном пумпом типа ваздух-ваздух	

	ОБЈЕКАТ БР. 2 – полуукопана трафостаница 10/04 кV	
Подаци о објекту:	***УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА***	Планирано
	Бруто површина	7.42 m^2
	Нето површина	6.65 m^2
	Кров:	+0.70 (228.70)
	спратност (надземних и подземних етажа):	**С-сутерен-полуукопана Укупно=** 1 подземна етажа
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Зидни панел
	Оријентација слемена:	Север-југ
	нагиб крова:	6º
	материјализација крова:	тр лим
Начин грејања:	Објекат се не греје	

Напомена: ТС представља засебан објекат на парцели (грађевинска дозвола ће се прибавити независно од осталог дела објекта). Због њеног положаја - на платоу у подруму објекта, т.ј. сутеренски део, ради једноставнијег прегледа површина, третира се у пројекту као део подрума.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :		
Бруто површина приземља		983.71 $м^2$
Хоризонтална пројекција објеката:		**1065.50 $м^2$**
БРГП- надземно:		**6.311.21 $м^2$**
паркирање:	потребно по прорачуну 55	обезбеђено: **55 ПМ**
проценат зелених површина:	мин 10 % по ПГР-у 2	планирано - 22.82%
индекс заузетости:	мах по ПГР-у 2=50%	планирани – 50.00 %
индекс изграђености:	Није дефинисан пгр-ом	2.96
предрачунска вредност објекта:	300.350.000,00 динара	

Графички прилози, који су саставни део главне свеске, као и технички опис, изостављени су јер се налазе у саставу урбанистичког пројекта.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић
дипл. инж. арх.
300 К945 12
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

0.8. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

објекат бр. 1 – стамбено-пословни

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА $м^2$
Гаражно место 1	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 2	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 3	подрум	Гаража 1	12.24
Гаражно место 4	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 5	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 6	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 7	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 8	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 9	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 10	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 11	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 12	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 13	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 14	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 15	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 16	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 17	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 18	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 1	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 2	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 3	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 4	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 5	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 6	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 7	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 8	подрум	Гаража 2	15.12
Гаражно место 9	подрум	Гаража 2	15.12
Гаражно место 10	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 11	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 12	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 13	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 14	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 15	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 16	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 17	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 18	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 19	подрум	Гаража 2	11.04
Остава 1	подрум	-	13.61
Остава 2	подрум	-	16.73
Остава 3	подрум	-	14.26
Остава 4	подрум	-	19.72
Остава 5	подрум	-	14.38
Остава 6	подрум	-	19.78

Гаражно место 1	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 2	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 3	приземље	Гаража	12.24
Гаражно место 4	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 5	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 6	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 7	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 8	приземље	Гаража	15.12
Гаражно место 9	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 10	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 11	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 12	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 13	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 14	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 15	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 16	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 17	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 18	приземље	Гаража	11.04
Стан 1	приземље	једноипособан	46.54
Стан 2	приземље	двособан	48.47
Стан 3	приземље	гарсоњера	24.70
Стан 4	приземље	једнособан	38.44
Стан 5	приземље	двоипособан	64.73
Стан 6	приземље	двособан	45.88
Стан 7	приземље	двособан	40.90
Локал	приземље	-	97.75
Стан 1	1. спрат	трособан	64.66
Стан 2	1. спрат	једноипособан	45.21
Стан 3	1. спрат	једноипособан	41.45
Стан 4	1. спрат	трособан	66.82
Стан 5	1. спрат	двособан	48.49
Стан 6	1. спрат	двособан	48.75
Стан 7	1. спрат	једноипособан	44.97
Стан 8	1. спрат	двособан	51.83
Стан 9	1. спрат	двособан	55.61
Стан 10	1. спрат	трособан	65.42
Стан 11	1. спрат	једноипособан	47.34
Стан 12	1. спрат	двособан	52.54
Стан 13	1. спрат	четворособан	86.45
Стан 14	1. спрат	гарсоњера	26.18
Стан 15	1. спрат	једноипособан	47.60
Стан 16	1. спрат	трособан	66.33
Стан 1	2. спрат	трособан	64.66
Стан 2	2. спрат	једноипособан	45.21
Стан 3	2. спрат	једноипособан	41.45
Стан 4	2. спрат	трособан	66.82
Стан 5	2. спрат	двособан	48.49
Стан 6	2. спрат	двособан	48.75
Стан 7	2. спрат	једноипособан	44.97

Стан 8	2. спрат	четворособан	107.54
Стан 9	2. спрат	трособан	67.30
Стан 10	2. спрат	једноипособан	47.34
Стан 11	2. спрат	двособан	52.54
Стан 12	2. спрат	четворособан	86.45
Стан 13	2. спрат	гарсоњера	26.18
Стан 14	2. спрат	једноипособан	47.60
Стан 15	2. спрат	трособан	66.33
Стан 1	3. спрат	трособан	64.66
Стан 2	3. спрат	једноипособан	45.21
Стан 3	3. спрат	једноипособан	41.45
Стан 4	3. спрат	трособан	66.82
Стан 5	3. спрат	двособан	48.49
Стан 6	3. спрат	двособан	48.75
Стан 7	3. спрат	једноипособан	44.97
Стан 8	3. спрат	четворособан	107.54
Стан 9	3. спрат	трособан	67.30
Стан 10	3. спрат	једноипособан	47.34
Стан 11	3. спрат	двособан	52.54
Стан 12	3. спрат	четворособан	86.45
Стан 13	3. спрат	гарсоњера	26.18
Стан 14	3. спрат	једноипособан	47.60
Стан 15	3. спрат	трособан	66.33
Стан 1	4. спрат	трособан	64.66
Стан 2	4. спрат	једноипособан	45.21
Стан 3	4. спрат	једноипособан	41.45
Стан 4	4. спрат	трособан	66.82
Стан 5	4. спрат	двособан	48.49
Стан 6	4. спрат	двособан	48.75
Стан 7	4. спрат	једноипособан	44.97
Стан 8	4. спрат	четворособан	107.54
Стан 9	4. спрат	трособан	67.30
Стан 10	4. спрат	једноипособан	47.34
Стан 11	4. спрат	двособан	52.54
Стан 12	4. спрат	четворособан	86.45
Стан 13	4. спрат	гарсоњера	26.18
Стан 14	4. спрат	једноипособан	47.60
Стан 15	4. спрат	трособан	66.33

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић
дипл. грађ. арх.
300 К945 12
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	**П.Г.Т.А.Р. Нешко Власотинце** *ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце*
Објекти:	**Вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4+Т(станарске оставе)** на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу у Улици Јужноморавских бригада бр.143, 145, 147 и 149
Врста техничке документације:	**ИДР Идејно решење**
Назив и ознака дела пројекта:	**1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**
За грађење/извођење радова:	**Нова градња**

Пројектант:	**„ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“,** Ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац
Одговорно лице пројектанта:	**Љубић Жарко**
Печат:	Потпис:

Žarko Ljubić pr
Biro za projektovanje veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu
INKOPROJEKT PLANIRANJE
Leskovac

Главни пројектант:	**Љубић Жарко, дипл. инж. арх.**
Број лиценце:	**300 К945 12**

Потпис:

Број техничке документације:	**1-31/01/2025**
Место и датум:	**Лесковац, јануар 2025.год**

1.2. САДРЖАЈ

1.1.	**Насловна страна**
1.2.	**Садржај**
1.3.	**Решење о одређивању одговорног пројектанта**
1.4.	**Изјава одговорног пројектанта**
1.5.	**Текстуална документација** 1. Технички опис
1.6.	**Нумеричка документација** 1. Табеларни приказ површина објекта по просторима са приказом намена 2. Процењена вредност пројектованих радова
1.7.	**Графичка документација** 1. Ситуациони план са основом кровних равни– планирано стање, Р-1:250 2. Ситуациони план са основом приземља– планирано стање, Р-1:250 3. Основа подрума, Р-1:100 4. Основа приземља, Р-1:100 5. основа 1. спрата, Р-1:100 6. основа типског спрата, Р-1:100 7. основа таванског простора, Р-1:100 8. основа крова Р-1:100 9. пресек 1-1 Р-1:100 10. пресек 2-2, Р-1:100 11. фасада 1, Р-1:150 12. фасада 2, Р-1:150 13. фасада 3, Р-1:150 14. фасада 1, Р-1:150

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. *Закона о планирању и изградњи* ("Службенигласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одредби *Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката* (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023) као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре који је део **Идејног решења за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта,** спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу, одређује се:

Љубић Жарко дипл. инж. арх.. .....300 К945 12

Пројектант: **„ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“,**
Ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац

Одговорно лице/заступник: **Љубић Жарко** дипл. инж. арх

Печат: Потпис:

Žarko Ljubić pr
Biro za projektovanje veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu
INKOPROJEKT PLANIRANJE
Leskovac

Број техничке документације: **1- 31/01/2025**
Место и датум: **Лесковац, јануар 2025.год**

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре који је део **Идејног решења за изградњу Идејног решења за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта,** спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу

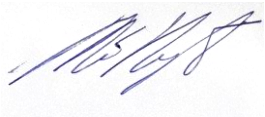
Љубић Жарко, дипл. инж. арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.
3. да је пројекат израђен у складу са Просторним планом општине Власотинце („Сл. гласник града Лесковца“, 31/11).

Одговорни пројектант ИДР: Љубић Жарко, дипл. инж. арх.
Број лиценце: **300 К945 12**

Потпис:



Број техничке документације: **1- 31/01/2025**
Место и датум: **Лесковац, јануар 2025.год**

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС

ИНВЕСТИТОР: **ПГТАР Нешко Власотинце**
ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце

Објекат: Вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу у Улици Јужноморавских бригада бр.143, 145, 147 и 149

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом и Планом генералне регулације 2 - "Центар-запад" ("Службени гласник Града Лесковца" број 31/15), израђено је Идејно решење за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т, у Лесковцу, на планираној грађевинској парцели која се састоји од КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и дела КП бр.4625/3 КО Лесковац.

ЛОКАЦИЈА

Вишепородични стамбено-пословни објекат пројектован је у Лесковцу, у Ул Јужноморавских бригада бр. 143,145,147 и 149, на грађевинској парцели која је формирана од КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и дела КП бр.4625/3 КО Лесковац. Површина КП бр.15311 износи 1655 m2, КП бр.4625/2 износи 310 m^2 и површина КП бр. 4625/3 износи 167 m^2, од које се 1 $м^2$ изузима-за улицу, па је површина планиране грађевинске парцеле 2.131 $м^2$. Предлогом препарцелације формираће се грађевинска парцела наведене површине.

На предметној локацији постоје изграђене физичке структуре, односно само на парцели 15311 КО Лесковац и то: објекат бр.1, породична стамбена зграда, спратности Су+П+Пк, катастарске површине 115$м^2$, фактичке површине 115$м^2$; објекат бр.2, породична стамбена зграда, спратности Су+П+Пк, катастарске површине 109$м^2$, фактичке површине 110$м^2$; објекат бр.3, породична стамбена зграда, спратности П, катастарске површине 108$м^2$, фактичке површине 100$м^2$; објекат бр.4, објекат непознате намене, спратности П+1, катастарске површине 85$м^2$, фактичке површине 101$м^2$; објекат бр.5, помоћна зграда, спратности П, катастарске површине 14$м^2$, фактичке површине 14$м^2$; објекат бр.6, помоћна зграда, спратности П, катастарске површине 7$м^2$, фактичке површине 21$м^2$; објекат бр.7, надстрешница, спратности П, катастарске површине 0$м^2$, фактичке површине 37$м^2$. Сви наведени објекти су предвиђени за рушење.

ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА И ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Новопланирана грађевинска парцела граничи се са северне стране са КП бр. 4624 КО Лесковац. Планирани објекат је од наведене границе парцеле и објекта бр. 3 који је приземне спратности и нема отвора према предметном објекту, минимално удаљен 5.19м и од помоћног објекта (објекат бр. 2) приземне спратности удаљен минимално 5.23 м у северозападном делу, па до 7.42 м од парцеле у североисточном делу.

Новопланирана грађевинска парцела граничи се са североисточне стране са КП бр. 4625/1, 4627 и 4628 КО Лесковац.Удаљење објекта од суседних парцела је од 2.83м према КП бр.4627 КО Лесковац, па до 4.47м према КП бр. 4625/1 КО Лесковац и 2.82м према 4628 КО Лесковац. Од објеката на наведеним парцелама планирани објекат је

прописно планском ограничењу удаљен, односно више од 5м, тј. преко 11м од свих објеката на поменутим парцелама. На парцели 4627 КО Лесковац је у катастарском стању уцртан помоћни објекат бр.2 који не терену не постоји. На КП бр. 4627 и 4628 КО Лесковац изграђени су објекти спратности П+2 који су евидентирани као добра која уживају претходну заштиту. Положајем новопланираног објекта у односу на суседне испоштоване су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање, јер је планирани објекат удаљен од суседних више од 5м, па чак и више од половине висине.

На источној страни граничи се са КП бр. 14296/1 КО Лесковац, односно граница парцеле је регулациона линија са улицом Јужноморавских бригада.

Са југоисточне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са КП бр. 4631 и 4633/2 КО Лесковац. Од ближег објекта, тј од објекта на парцели 4633/2 КО Лесковац, на минималном удаљењу од 15.29 м. Положајем новопланираног објекта у односу на суседне испоштоване су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање, јер је планирани објекат удаљен од суседних више од 5м, па чак и више од половине висине.

Са јужне стране граничи се са КП бр. 4634 и 4633/1 КО Лесковац. На поменутим суседним парцелама налазе се нижи објекти, спратности П+1 на парцели 4633/1 и По+П+1на парцели 4634 који су постављени скоро уз саму границу, и немају отворе ка истој. Планирани објекат је од поменуте границе удаљен 3.72 м у најужем делу, јер новопланирани а ни суседни објекти немају отворе у најужем делу који је мањи од 5 м, чиме је испоштавана одредница из планског документа за удаљење од 4м ако нови објекат нема отворе, а повољна инсолација је обезбеђена обзиром на висину суседних објеката. У осталом делу према наведеним парцелама и објектима удаљење износи од 6.15 м до 6,29 м.

Планирани објекат је са југозападне стране постављен на грађевинску линију у приземљу у једном малом средишњем делу где је додирује, док је на северном углу удаљен 3.67м од регулационе линије и 1.74 м од грађевиснке, а на јужном углу је удаљен 4.43м од регулационе линије и 2.43м од грађевиснке линије. Испусти на објекту, еркери и конзолне терасе прелазе грађевиснку линију на висини већој од 3 м, али су у сваком делу прописно постављени у односу на суседе.

ПРИЛАЗИ ЛОКАЦИЈИ

Колски приступ грађевинској парцели је предвиђен са западне стране, са планиране улице-КП бр. 4614/2 КО Лесковац, предвиђен за двосмерни саобраћај са радијусом десног скретања ка планираној улици од 6м и простором за заустављање возила због прегледности за укључење на улицу. Преко наведеног саобраћајног прилаза се одвија комуникација са подземном гаражом и гаражом у приземљу.

Пешачки приступи планирани су са северне стране - са јавне површине улице Јужноморавских бригада и са западне стране са планиране улице - КП бр. 4614/2 КО Лесковац.

ПАРКИРАЊЕ

Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним према ПГР-у 2 („Сл. гл. града Лесковца“ бр.31/15), а важећи норматив за паркирање дефинисан је према намени објеката где је на 70 м^2 корисне стамбене површине потребно једно паркинг место. Како је корисна површина стамбеног простора 3.754.20 м^2 /70=53.63=**54ПМ** је потребно за намену становање. Пословни простор је планиран као маркет - продавница чија је корисна продајна површина 67.55 м^2, па је по нормативу из плана да на 80 м^2 корисног простора за маркете потребно 1 паркинг место. Према томе, укупан број потребних паркинг места је 55.

Сви паркинзи су затвореног типа, лоцирани у подземној гаражи 37 ПМ, две подземне гараже од 19ПМ и 18ПМ, и у приземљу објекта 18 ПМ, што укупно чини 55 и задовољава потребу дефинисану планским документом. Сва паркинг места су димензија дефинисаних правилником, и обезбеђен је и довољан број за особе са инвалидидетом 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).

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Пре свега је у функцији објекта и корисника– пешачке и колске комуникације су јасно раздвојене без икаквих контакта. Планирана површина зеленила је дефинисана и груписана на две веће површине и одвојена је од поплочаног дела. Зеленило се истиче већим процентом у односу на објекте и локације овог типа, остварено је 22.82% са травнатим површинама и средњим и ниским зеленилом . Дечије игралиште је лоцирано ван главне комуникације, покривено тартан подлогом, док је фонтана и простор за одмор станара у централном делу парцеле, и такође се истичу као садржаји којих је веома мало у граду у двориштима новопројектованих вишепородичних објеката. Услед лоцирања свих паркинга у објекту, јавила се површина на парцели на којој су партерно решени наведени садржаји

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа и биће приказане у Пројекту за грађевинску дозволу и Пројекту за извођење објекта. Локација, сем инфраструктуре за грејање, поседује сву осталу инфраструктуру.

ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

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

Предложеним решењем предметном простору се увећава постојећа тржишна вредност, атрактивност и ствара један благи и функционални амбијент за живот људи.

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

У архитектури и обликовању објеката доминира разиграна кубистична форма. За фасаду су коришћене акрилне боје које својим меким тоновима дају умирујући утисак. Појединим акцентованим деловима, са каменом и сивом бојом, истиче се савремена модерна форма и наглашавају масе објекта. Кров изнад тавана је решен је као вишевосни са нагибом кровних равни 15º са кровним покривачем – кровним ТР лимом.

ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Предмет идејног решења је изградња новог вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4.

У подруму на нивоима -2.60м (225.40 м.н.в.) пројектоване су гараже са укупно 37 гаражних паркинг места. Поменуте гараже спадају у мале гараже и приступа им се преко рампи с 2 возне траке. У гаражи ознака простора бр.2 (западни део парцеле) пројектовано је 18 гаражних места, а у гаражи ознака простора бр.3 (источни део парцеле) пројектовано је 19 гаражних места, од тога 3 паркинг места за особе са

инвалидитетом. Осим гаража у подруму је смештен део остава са комуникацијама, до којих је могуће прићи из предпростора гаража и степеницама из дворишта. Такође се на платоу, код рампе, налази трафо станица – објекат бр. 2, чије површине не улазе у заузетост парцеле. Трафостаница је одвојена као посебни објекат, јер се планира засебно добијање дозволе за изградњу од остатка објекта.

Етажа приземља пројектована на коти +0.05м (228.05м.н.в.). У склопу приземља пројектовани су улази у зграду са источне и западне стране, где је омогућен приступ објекту особама са посебним потребама. На етажи приземља пројектовано је 7 стамбених јединица, један пословни простор - маркет, и гаража са 18 паркинг места.

На I спрату је пројектовано 16 станова, док је на II, III и IV спрату пројектовано је по 15 станова. Укупан број стамбених јединица у објекту је 68. Станови су различитих структура.

На тавану су пројектоване станарске оставе површине веће од 2.00м^2.

Централно у односу на предметни објекат позициониране су вертикалне комуникације - једнокрако степениште и лифт. И лифт и степенице крећу од паркинг гаража у подруму и завршавају на тавану.

КОНСТРУКЦИЈА

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни са елементима димензија према будућем статичком прорачуну. Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча д=20цм. Темељење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна.

Спратна висина подрума је 260цм, приземља 320цм а спратова 300 цм.
Кров је предвиђен као кос, вишеводни са нагибом од 15°. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

Трафостаница је типична за ту врсту објеката и монтажна је.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови су вишеслојни, од гитер блокова дебљине 20цм са одговарајућом термоизолацијом и завршном обрадом у демит фасади. Дебљина термоизолације у складу са будућим елаборатом енергетске ефикасности.

Преградни зидови се израђују од опекарског гитер блока дебљине д=20цм и сипорекс блокова д=10.0цм. У санитарним чворовима и кухињи предвиђено је облагање зидова гранитном керамиком на лепку. Санитарне чворове и тушеве потребно је хидроизоловати одговарајућим хидроизолационим премазом.

Подови подрума изводе се као подови на тлу (контра плочи). Преко слоја шљунка, ПЕ фолије и подложног бетона д=5цм (10цм) изводи се хидроизолациона мембрана, армирано-бетонска контра плоча дебљине - у зависности од будућег прорачуна. У гаражи се као завршна облога изводи феробетон, а у техничким просторијама и оставама армирани цементни естрих д=6цм и керамика на лепку. Сви подови на међуспратним конструкцијама пројектовани су као пливајући подови. Завршна обрада подова у заједничким деловима објекта, ходницима и степенишном простору је од гранитне керамике. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске и телекомуникационе и сигналне инсталације у објекту. У зимским месецима предвиђено је радијаторско грејање на електрокотлове. Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевима за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара.

-ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант
Љубић Жарко дипл. инг. арх.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко
Г. Љубић
дипл. инж. арх.
300 К945 12
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5.2. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

подрум

PODRUM			
RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	komunikacije	ferobeton	54.03 m^2
2	podzemna garaža	ferobeton	399.95 m^2
3	podzemna garaža	ferobeton	399.85 m^2
4	hodnik	keramika	12.35 m^2
5	ostava	keramika	5.30 m^2
6	ostava	keramika	6.06 m^2
7	predprostor	keramika	5.05 m^2
8	stepenice	keramika	5.56 m^2
9	ostave sa komunik.	keramika	127.81 m^2
10	rampa	ferobeton	102.75 m^2
11	poluukopana TS	beton	6.65 m^2
12	prostor za pristup TS	beton	19.09 m^2
ukupna građevinska površina P neto =			1.022.61 m^2
ukupna P neto sa rampom =			1.144.45 m^2
ukupna BRGP podruma sa rampom =1256.55 m^2			

приземље

	PRIZEMLJE			
	RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
stanovi	1	br 1.-jednoiposoban stan	parket i keramika	46.54 m^2
	2	br 2.-dvosoban stan	parket i keramika	48.47 m^2
	3	br 3.-garsonjera	parket i keramika	24.70 m^2
	4	br 4.-jednosoban stan	parket i keramika	38.44 m^2
	5	br 5.-dvoiposoban stan	parket i keramika	64.73 m^2
	6	br 6.-dvosoban stan	parket i keramika	45.88 m^2
	7	br 7.-dvosoban stan	parket i keramika	40.90 m^2
	8	komunikacije	keramika	80.28 m^2
	9	parking garaža	ferobeton	387.46 m^2
	10	ostava	keramika	2.04 m^2
	11	smeštaj pribora za održavanje higijene zgrade	keramika	9.44 m^2
	12	lokal	keramika	97.75 m^2
	ukupna površina P neto stanova =			309.66 m^2
	ukupna površina P neto poslovno=			97.75 m^2
	ukupna površina P neto etaže =			886.63 m^2
	ukupna BRGP prizemlja =			**983.71 m^2**

1.спрат

	I SPRAT			
	RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
stanovi	1	stan br.1-trosoban	parket i keramika	64.66 m^2
	2	stan br.2-jednoiposoban	parket i keramika	45.21 m^2
	3	stan br.3-jednoiposoban	parket i keramika	41.45 m^2
	4	stan br.4-trosoban	parket i keramika	66.82 m^2
	5	stan br.5-dvosoban	parket i keramika	48.49 m^2
	6	stan br.6-dvosoban	parket i keramika	48.75 m^2
	7	stan br.7-jednoiposoban	parket i keramika	44.97 m^2
	8	stan br.8-dvosoban	parket i keramika	51.83 m^2
	9	stan br.9-dvosoban	parket i keramika	55.61 m^2
	10	stan br.10-trosoban	parket i keramika	65.42 m^2
	11	stan br.11-jednoiposoban	parket i keramika	47.34 m^2
	12	stan br.12-dvosoban	parket i keramika	52.54 m^2
	13	stan br.13-četvorosoban	parket i keramika	86.45 m^2
	14	stan br.14-garsonjera	parket i keramika	26.18 m^2
	15	stan br.15-jednoiposoban	parket i keramika	47.60 m^2
	16	stan br.16-trosoban	parket i keramika	66.33 m^2
	17	komunikacije	keramika	76.44 m^2
	ukupna površina P neto stanovi =			859,65 m^2
	ukupna površina P neto etaže=			936,09 m^2
	ukupna BRGP I sprata =			**1065.50 m^2**

типски спрат (2-4)

	II, III i IV SPRAT			
	RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
stanovi	1	stan br.1-trosoban	parket i keramika	64.66 m^2
	2	stan br.2-jednoiposoban	parket i keramika	45.21 m^2
	3	stan br.3-jednoiposoban	parket i keramika	41.45 m^2
	4	stan br.4-trosoban	parket i keramika	66.82 m^2
	5	stan br.5-dvosoban	parket i keramika	48.49 m^2
	6	stan br.6-dvosoban	parket i keramika	48.75 m^2
	7	stan br.7-jednoiposoban	parket i keramika	44.97 m^2
	8	stan br.8-četvorosoban	parket i keramika	107.54 m^2
	9	stan br.9-trosoban	parket i keramika	67.30 m^2
	10	stan br.10-jednoiposoban	parket i keramika	47.34 m^2
	11	stan br.11-dvosoban	parket i keramika	52.54 m^2
	12	stan br.12-četvorosoban	parket i keramika	86.45 m^2
	13	stan br.13-garsonjera	parket i keramika	26.18 m^2
	14	stan br.14-jednoiposoban	parket i keramika	47.60 m^2
	15	stan br.15-trosoban	parket i keramika	66.33 m^2
	16	komunikacije	keramika	76.44 m^2
	ukupna površina P neto stanovi=			861,63 m^2
	ukupna površina P neto etaže =			938,07 m^2
	ukupna BRGP 2,3 i 4 =			**1065.50 m^2**

таван

TAVAN-STANARSKE OSTAVE			
RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	komunikacije	keramika	109.77 m^2
2	stanarske ostave -68 kom.	beton	374.21 m^2
ukupna površina P neto ostava =			374.21 m^2
ukupna površina P neto etaže=			483.98 m^2
ukupna P neto etaže =			878.6 m^2
ukupna BRGP tavana =			**1065.50 m^2**

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко Г. Љубић
дипл. грађ. арх.
300 К945 12
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

1.5.3. ПРОЦЕЊЕНА ВРЕДНОСТ ПРОЈЕКТОВАНИХ РАДОВА

ИНВЕСТИТОР:	**П.Г.Т.А.Р. Нешко Власотинце** *ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце*
ВРСТА ОБЈЕКТА	**Вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4+Т(станарске оставе)**
ЛОКАЦИЈА:	КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац

ПРОЦЕЊЕНА ВРЕДНОСТ ПРОЈЕКТОВАНИХ РАДОВА: 300.350.000,00 динара

*процењена вредност радова у ИДР-у може да се разликује од коначне вредности у грађевинској дозволи

Одговорни пројектант:

Љубић Жарко дип. инж.арх.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко
Г. Љубић
дипл. инж. арх.
300 К945 12
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2

1m 10m 50m
0 5m 20m

ЛЕГЕНДА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
који чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, **П = 2131 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у

Линија коловоза
Осовине саобраћајница
Катастарско стање
Фактичко стање

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

ФОНТАНА
ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , **49.25m²**
ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, **413.09m²**
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, **486.25m² (22.82%)**
ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
АСФАЛТ, **100.00 m²**
РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА - 55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ (18+19)

Објекти на суседним парцелама
Новопланирана саобраћајница
Постојећа саобраћајница
Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа
Место за контејнере
вештачки пад терена - одводњавање према зеленим површинама
ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

±0.00 +228.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

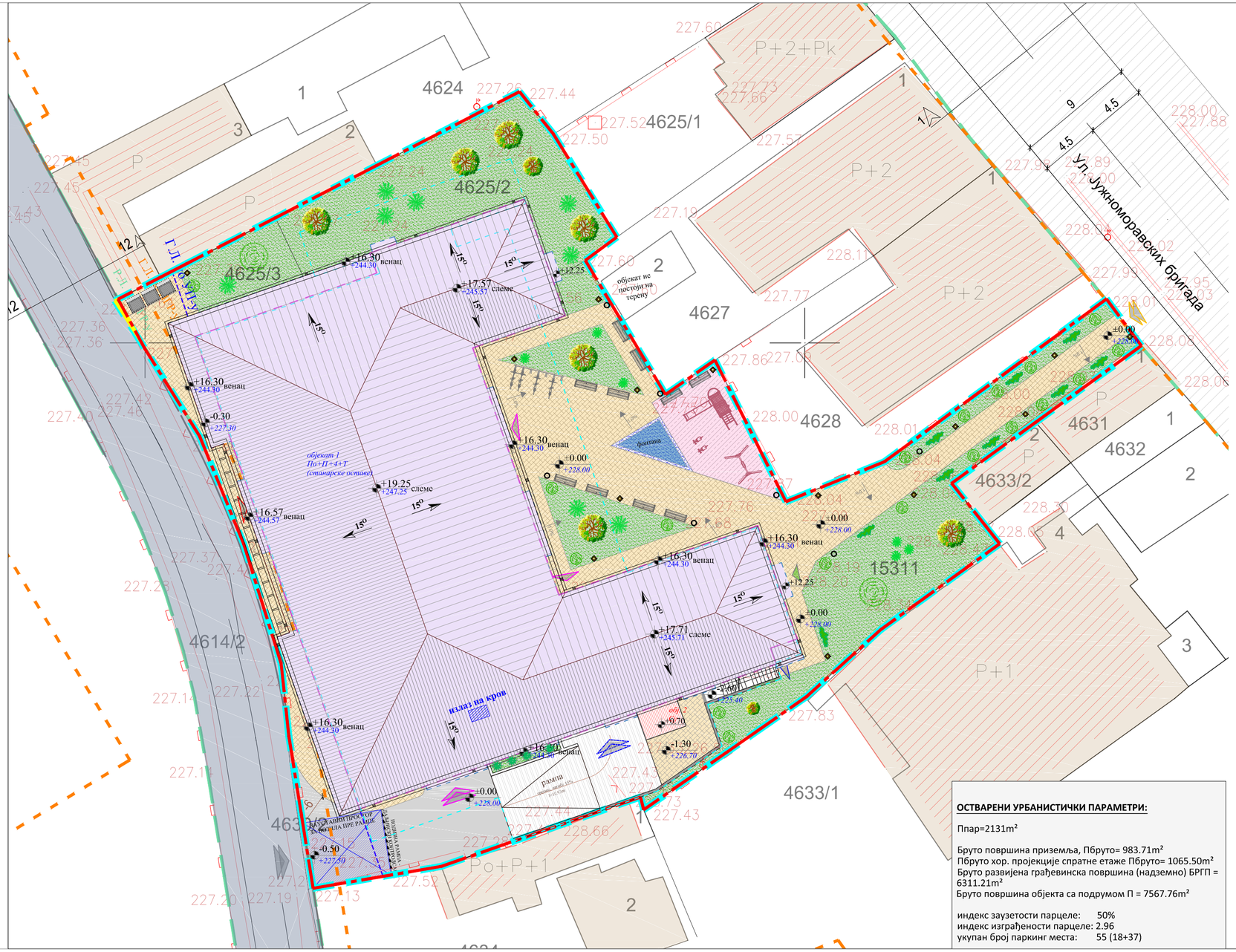
ЗЕЛЕНИЛО

ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ
-Acer Pseudoplatanus Briliantissimum - Наранџасти Горски Јавор
-Acer palmatum - Јапански Јавор
-Prunus cerasifera - Црвенолисна шљива

ЧЕТИНАРСКО ДРВЕЋЕ
-Thuja occidentalis Smaragd - Смарагдна туја
-Picea - Смрека

ЖБУНАСТО РАСТИЊЕ
-Buddleja Davidii Flutterby Pink - Летњи Јоргован
-Gaultheria mucronata - Пернетија
-Berberis Thunbergii Dart's purple - Берберис
-Pinus mugo - Патуљасти Бор

МОБИЛИЈАР
Канделабер
Канта за смеће
Клупица
Дечије игралиште
Торањ са тобоганом
Љуљашка
Њихалица



ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

IDEJNO REŠENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA K.P.BR. 4625/2, 4625/3 I 15311 KO LESKOVAC, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA - URBANA OBNOVA: TRANSFORMACIJA PORODIČNOG U VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA POSLOVANJEM-
u ulici Južnomoravskih brigada u Leskovcu, u celini 2, podcelina 2c, prema PGR-u 2

INVESTITOR
„PGTAR NEŠKO"
Stojičić Verica preduzetnik
ul. Milentija Popovića br. 52 Vlasotince

DEO PROJEKTA: **01 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

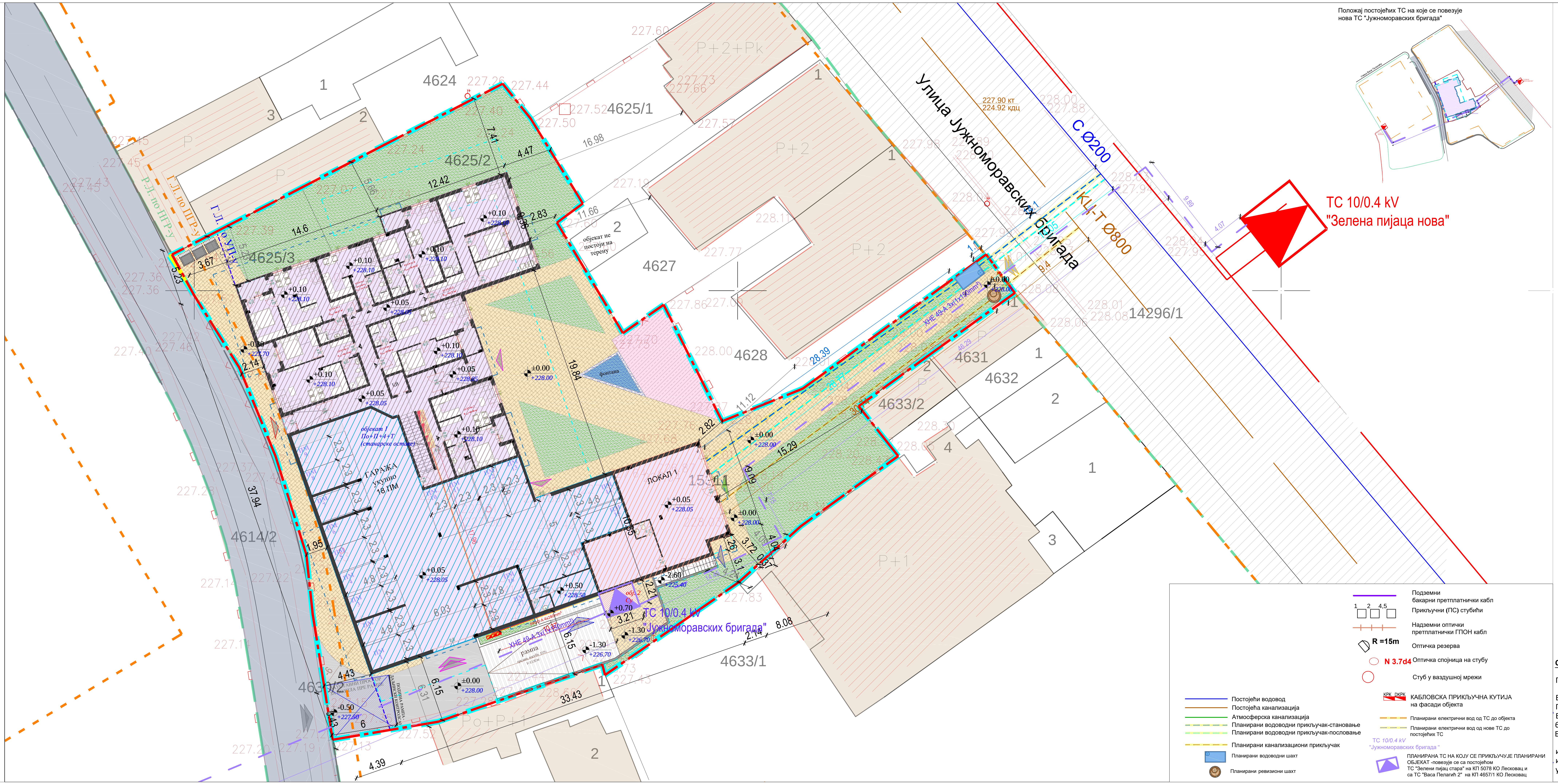
ODGOVORNI PROJEKTANT: Žarko Ljubić, dipl.inž.arh. broj licence 300 U 18 12
potpis:
saradnik: Maja mihajlović, dipl. inž. arh. Nikola Tomić, dipl. inž. arh.

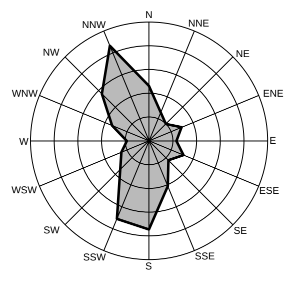
PEČAT:

CRTEŽ: *Situaciono rešenje*

RAZMERA: 1:250
VREME IZRADE: **januar** 2025.
PRILOG BROJ: **1a**

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИ ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НЕ МОЖЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРОСЛЕДИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ, БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ БЕЗ ПРЕТХОДНОГ ПИСМЕНОГ ДОБРОВОЉНОГ ПРИСТАНКА ВЛАСНИКА ПРАВА.





ЛЕГЕНДА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - **П = 2132 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА , **П = 2131 m²**
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац

део 4625/3 део који се одваја за јавну површину , **П =0.53 m²**

Габарит подрума са рампом
Габарит приземља
Габарит 1-4 спрата
Регулациона линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по ПГР-у 2
Грађевинска линија - по УП-у

Линија коловоза
Осовине саобраћајница
Катастарско стање
Фактичко стање

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА - 55 ПМ
- ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ (18+19)

ПМ 17ПМ у гаражи за становање
ПМ 1ПМ у гаражи за пословање

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)

Површина подрума са рампом	Пбруто=1256.55m²
Површина приземља	Пбруто=983.71m²
Површина првог спрата	Пбруто=1065.50m²
Површина типског спрата (2÷4)	Пбруто=1065.50m²
Површина тавана	Пбруто=1065.50m²

стамбени део
пословни део
гаража - укупно 18ПМ

ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42m²

ФОНТАНА
ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , **49.25m²**
ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, **413.09m²**
ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, **486.25m² (22.82%)**
ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
АСФАЛТ, **100.00 m²**
РАМПА дужине 10.93m, **65.54 m² - спољашња**

Објекти на суседним парцелама
Новопланирана саобраћајница
Постојећа саобраћајница
Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа
Место за контејнере

ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
из ул. Јужноморавских бригада
КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ
у приземљу
КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ
у подруму
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА -подрум
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 983.71m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6311.21m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7567.76m²

индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

IDEJNO REŠENjE URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA K.P.BR. 4625/2, 4625/3 I 15311 KO LESKOVAC, ZA POTREBE IZGRADNjE VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA - URBANA OBNOVA: TRANSFORMACIJA PORODIČNOG U VIŠEPORODIČNO STANOVANjE SA POSLOVANjEM- u ulici Južnomoravskih brigada u Leskovcu, u celini 2, podcelina 2c, prema PGR-u 2

INVESTITOR
„PGTAR NEŠKO“
Stojičić Verica preduzetnik
ul. Milentija Popovića br. 52 Vlasotince

DEO PROJEKTA: **01 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

ODGOVORNI PROJEKTANT: Žarko Ljubić, dipl. inž. arh
broj licence 300 K945 12

potpis:

PEČAT:

saradnik: Maja mihajlovic, dipl. inž. arh
Nikola Tomic, dipl. inž. arh

CRTEŽ: *Situaciono rešenje sa osnovom prizemlja*

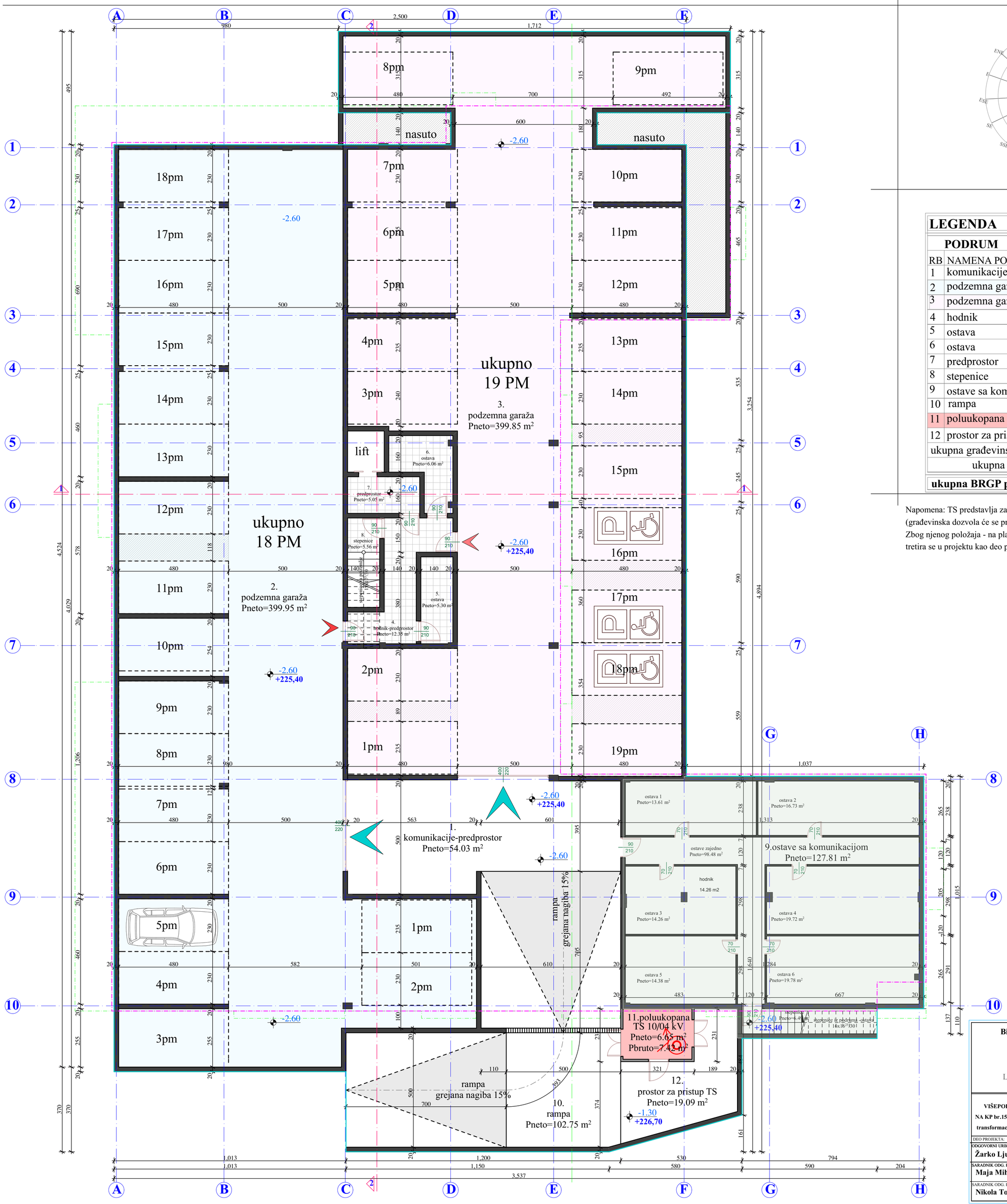
RAZMERA: 1:250

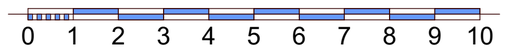
VREME IZRADE **januar** 2025.

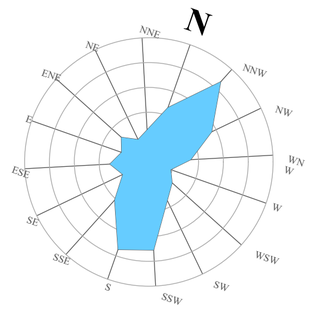
PRILOG BROJ: 1b

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ЦРТЕЖА НЕ МОЖЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ, БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА.

OSNOVA PODRUMA, R=1:100







LEGENDA

PODRUM

RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	komunikacije	ferobeton	54.03 m²
2	podzemna garaža	ferobeton	399.95 m²
3	podzemna garaža	ferobeton	399.85 m²
4	hodnik	keramika	12.35 m²
5	ostava	keramika	5.30 m²
6	ostava	keramika	6.06 m²
7	predprostor	keramika	5.05 m²
8	stepenice	keramika	5.56 m²
9	ostave sa komunik.	keramika	127.81 m²
10	rampa	ferobeton	102.75 m²
11	poluukopana TS	beton	6.65 m²
12	prostor za pristup TS	beton	19.09 m²
ukupna građevinska površina P neto =			1.022.61 m²
ukupna P neto sa rampom =			1.144.45 m²

ukupna BRGP podruma sa rampom =1256.55 m²

Napomena: TS predstavlja zaseban objekat na parceli, spratnosti Su (građevinska dozvola će se pribaviti nezavisno od ostalog dela objekta).
Zbog njenog položaja - na platou u podrumu objekta, radi jednostavnijeg pregleda površina, tretira se u projektu kao deo podruma.

- gabarit tipske etaže
- gabarit prizemlja
- gabarit podruma
- garaža 1
- garaža 2
- ostave
- trafostanica (objekta br.2) spratnost: Su Pbruto=7.42m²

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu
INKOPROJEKT
planiranje
Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR)
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/4 KO Leskovac u Leskovcu
-nova obno- transformacija postojećeg u višeporodično stanovanje sa poslovanjem.

INVESTITOR:
PGTAR NEŠKO STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE
Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince

DEO PROJEKTA: **01. IDR-PROJEKAT ARHITEKTURE**

ODGOVORNI URBANISTA/PROJEKTANT
Žarko Ljubić dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Maja Mihajlović dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Nikola Tomić dip. ing. arh.

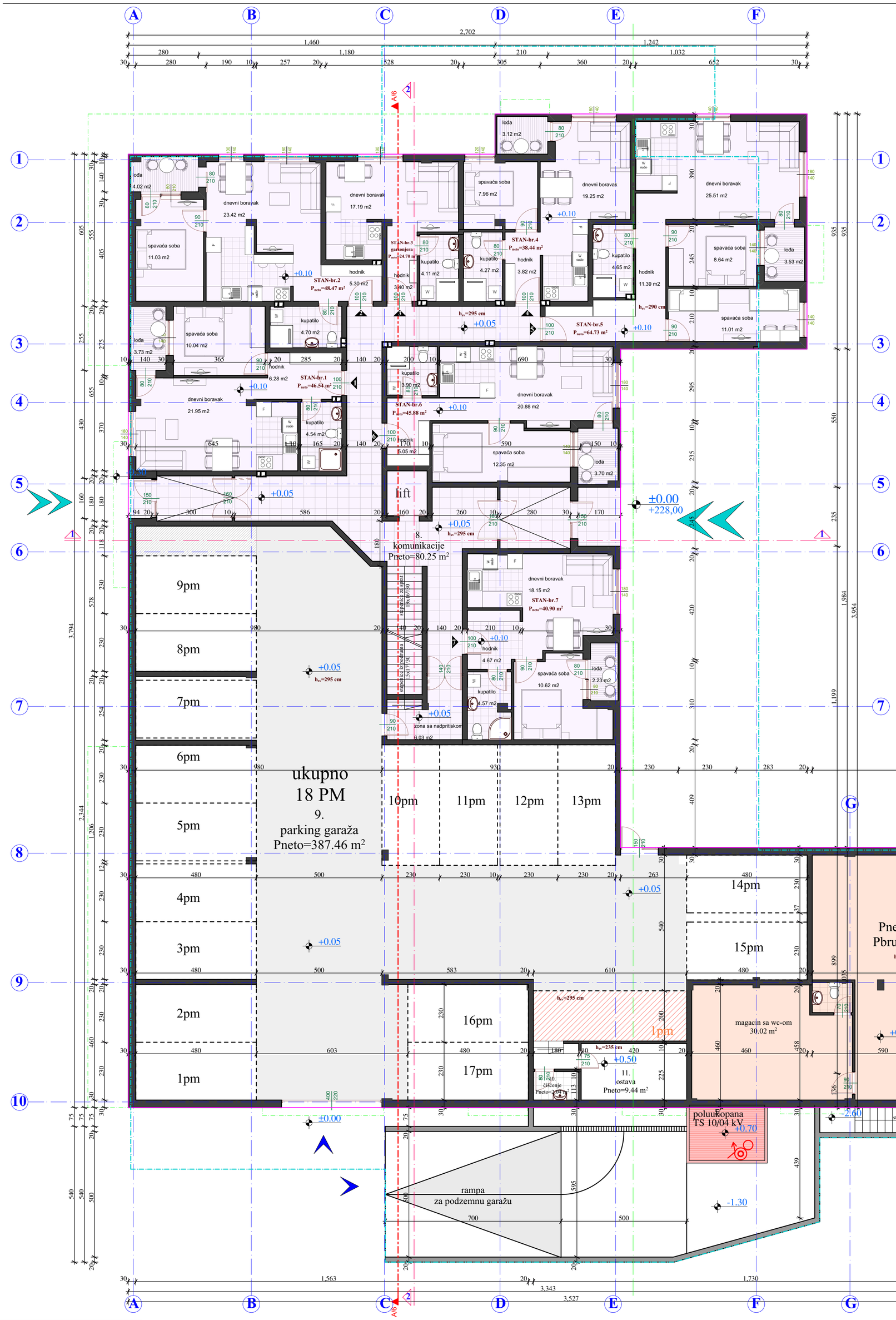
CRTEŽ: **OSNOVA PODRUMA**

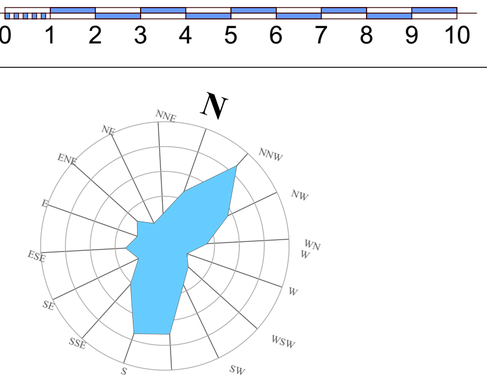
RAZMERA: **1:100**

VREME IZRADE: **januar 2025**

PRILOG BR.: **2**

OSNOVA PRIZEMLJA, R=1:100





LEGENDA

	RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
	PRIZEMLJE			
stanovi	1	br 1.-jednoiposoban stan	parket i keramika	46.54 m²
	2	br 2.-dvosoban stan	parket i keramika	48.47 m²
	3	br 3.-garsonjera	parket i keramika	24.70 m²
	4	br 4.-jednosoban stan	parket i keramika	38.44 m²
	5	br 5.-dvoiposoban stan	parket i keramika	64.73 m²
	6	br 6.-dvosoban stan	parket i keramika	45.88 m²
	7	br 7.-dvosoban stan	parket i keramika	40.90 m²
	8	komunikacije	keramika	80.28 m²
	9	parking garaža	ferobeton	387.46 m²
	10	ostava	keramika	2.04 m²
	11	smeštaj pribora za održavanje higijene zgrade	keramika	9.44 m²
	12	lokal	keramika	97.75 m²
	ukupna površina P neto stanova =			309.66 m²
	ukupna površina P neto poslovno=			97.75 m²
	ukupna površina P neto etaže =			886.63 m²
	ukupna BRGP prizemlja =			**983.71 m²**

spoljašnji zid: opekarski termoblok+kamena vuna

unutrašnji pregradni zid između stanova i stanova i hodnika zid: opekarski akustični blok

unutrašnji predradni zid u stanovima siporeks 10 cm

gabarit 1-4 sprata

gabarit prizemlja

gabarit podruma

poslovni deo, Pbruto=110.05m²

stambeni deo, Pbruto=449.52m²

1pm parking mesto stambenog dela, ukupno 17

1pm parking mesto poslovnog dela, ukupno 1

trafostanica, Pbruto=7.42m²

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR)
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu
-urbana obnova-
transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem

INVESTITOR:
PGTAR NEŠKO
STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK
VLASOTINCE
Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince

DEO PROJEKTA: 01.IDR-PROJEKAT ARHITEKTURE

ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT
Žarko Ljubić dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Maja Mihajlović dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Nikola Tomić dip. ing. arh.

CRTEŽ:planirano stanje

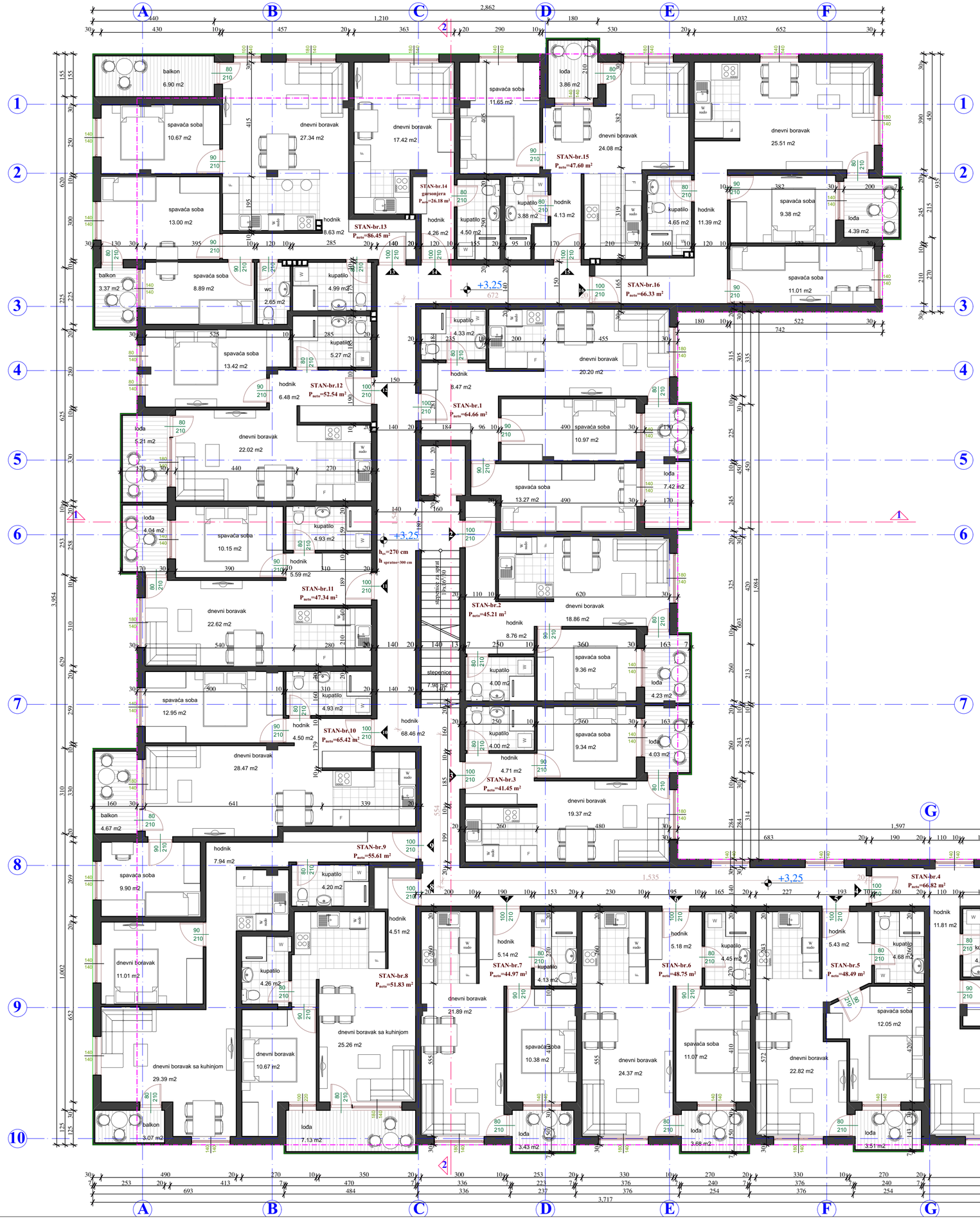
OSNOVA PRIZEMLJA

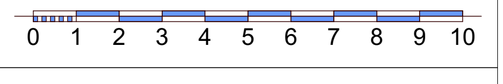
RAZMERA **1:100**

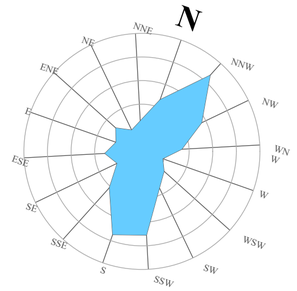
VREME IZRADE januar **2025**

PRILOG BR. **3**

OSNOVA I SPRATA, R=1:100







LEGENDA

I SPRAT

	RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
stanovi	1	stan br.1-trosoban	parket i keramika	64.66 m²
	2	stan br.2-jednoiposoban	parket i keramika	45.21 m²
	3	stan br.3-jednoiposoban	parket i keramika	41.45 m²
	4	stan br.4-trosoban	parket i keramika	66.82 m²
	5	stan br.5-dvosoban	parket i keramika	48.49 m²
	6	stan br.6-dvosoban	parket i keramika	48.75 m²
	7	stan br.7-jednoiposoban	parket i keramika	44.97 m²
	8	stan br.8-dvosoban	parket i keramika	51.83 m²
	9	stan br.9-dvosoban	parket i keramika	55.61 m²
	10	stan br.10-trosoban	parket i keramika	65.42 m²
	11	stan br.11-jednoiposoban	parket i keramika	47.34 m²
	12	stan br.12-dvosoban	parket i keramika	52.54 m²
	13	stan br.13-četvorosoban	parket i keramika	86.45 m²
	14	stan br.14-garsonjera	parket i keramika	26.18 m²
	15	stan br.15-jednoiposoban	parket i keramika	47.60 m²
	16	stan br.16-trosoban	parket i keramika	66.33 m²
	17	komunikacije	keramika	76.44 m²
		ukupna površina P neto stanovi =		859.65 m²
		ukupna površina P neto etaže=		936.09 m²

ukupna BRGP I sprata = 1065.50 m²

spoljašnji zid: opekarski termoblok+kamena vuna

unutrašnji pregradni zid između stanova i stanova i hodnika zid: opekarski akustični blok

unutrašnji predradni zid u stanovima siporeks 10 cm

gabarit 1-4 sprata

gabarit prizemlja

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205, email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR)
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu
-urbana obnova-
transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem

INVESTITOR: PGTAR NEŠKO STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE
Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince

DEO PROJEKTA: 01.IDR-PROJEKAT ARHITEKTURE

ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT: **Žarko Ljubić** dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA: **Maja Mihajlović** dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA: **Nikola Tomić** dip. ing. arh.

CRTEŽ:planirano stanje

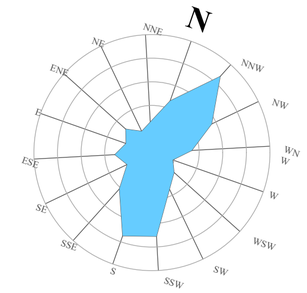
OSNOVA I.SPRATA

RAZMERA: **1:100**

VREME IZRADE: januar **2025**

PRILOG BR. **4**

OSNOVA II, III i IV SPRATA, R=1:100



LEGENDA

II, III i IV SPRAT

	RB	NAMENA PROSTORA	POD	POVRŠINA -neto
stanovi	1	stan br.1-trosoban	parket i keramika	64.66 m²
	2	stan br.2-jednoiposoban	parket i keramika	45.21 m²
	3	stan br.3-jednoiposoban	parket i keramika	41.45 m²
	4	stan br.4-trosoban	parket i keramika	66.82 m²
	5	stan br.5-dvosoban	parket i keramika	48.49 m²
	6	stan br.6-dvosoban	parket i keramika	48.75 m²
	7	stan br.7-jednoiposoban	parket i keramika	44.97 m²
	8	stan br.8-četvorosoban	parket i keramika	107.54 m²
	9	stan br.9-trosoban	parket i keramika	67.30 m²
	10	stan br.10-jednoiposoban	parket i keramika	47.34 m²
	11	stan br.11-dvosoban	parket i keramika	52.54 m²
	12	stan br.12-četvorosoban	parket i keramika	86.45 m²
	13	stan br.13-garsonjera	parket i keramika	26.18 m²
	14	stan br.14-jednoiposoban	parket i keramika	47.60 m²
	15	stan br.15-trosoban	parket i keramika	66.33 m²
	16	komunikacije	keramika	76.44 m²
		ukupna površina P neto stanovi=		861.63 m²
		ukupna površina P neto etaže =		938.07 m²
		ukupna BRGP 2,3 i 4 =		**1065.50 m²**

spoljašnji zid:
opekarski termoblok+kamena vuna

unutrašnji pregradni zid između stanova i stanova i hodnika zid:
opekarski akustični blok

unutrašnji predradni zid u stanovima
siporeks 10 cm

gabarit 1-4 sprata

gabarit prizemlja

kote poda na etažama

II sprat	III sprat	IV sprat
+6.25	+9.25	+12.25

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR)
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
NA KP br.15311, 4625/7 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu
-urbana obnova-
transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem

INVESTITOR:
PGTAR NEŠKO STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE
Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince

DEO PROJEKTA: **01.IDR-PROJEKAT ARHITEKTURE**

ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT:
Žarko Ljubić dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Maja Mihajlović dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Nikola Tomić dip. ing. arh.

CRTEŽ:planirano stanje

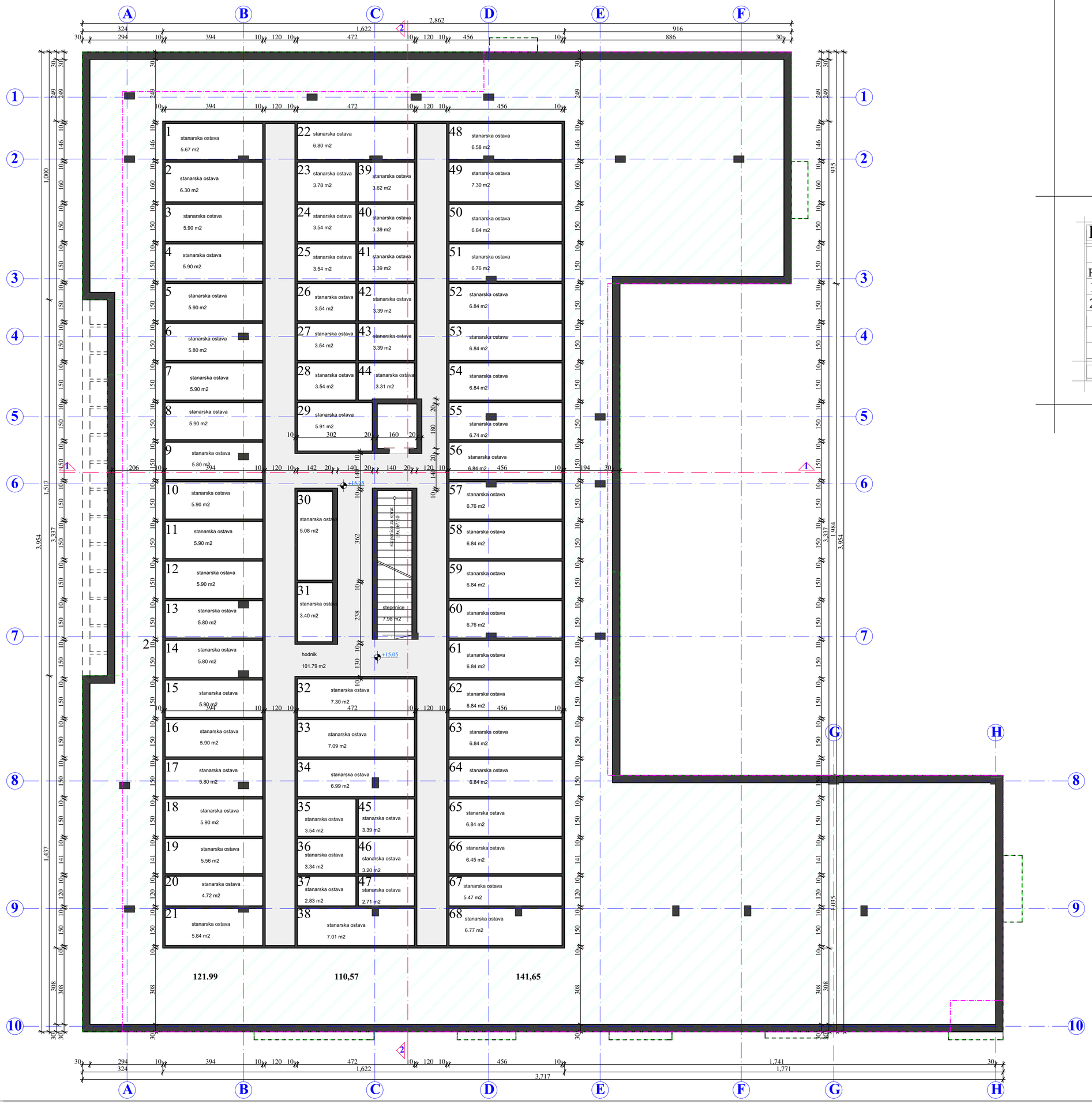
OSNOVA II, III i IV SPRATA

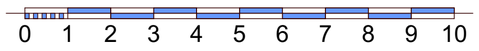
RAZMERA: **1:100**

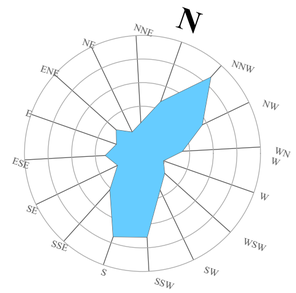
VREME IZRADE: **januar 2025**

PRILOG BR.: **5**

OSNOVA TAVANA, R=1:100







LEGENDA

TAVAN-STANARSKE OSTAVE

RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	komunikacije	keramika	109.77 m²
2	stanarske ostave -68 kom.	beton	374.21 m²
	ukupna površina P neto ostava =		374.21 m²
	ukupna površina P neto etaže=		483.98 m²
	ukupna P neto etaže =		878.6 m²
	ukupna BRGP tavana =		**1065.50 m²**

gabarit 1-4 sprata

gabarit prizemlja

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205, email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR)
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu
urbana cjelina-
transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem

INVESTITOR:
PGTAR NEŠKO
STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK
VLASOTINCE
Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince

DEO PROJEKTA: 01.DIO-PROJEKAT ARHITEKTURE

ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT
Žarko Ljubić dip.ing.arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Maja Mihajlović dip. ing.arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Nikola Tomić dip. mg.arh.

CRTEŽ: postojeće stanje

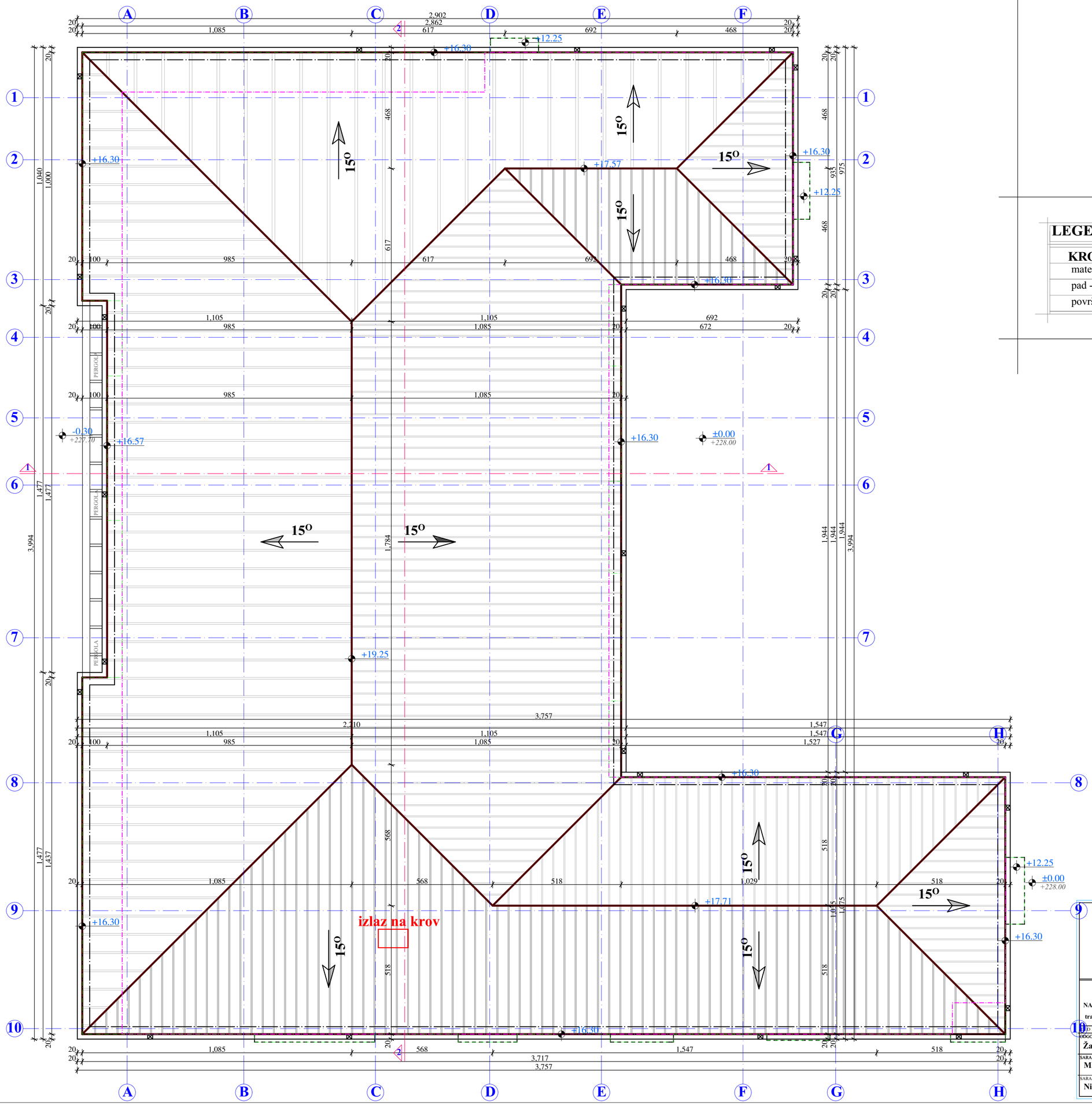
OSNOVA TAVANA
-ostave stanara-

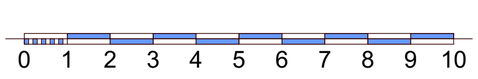
RAZMERA: **1:100**

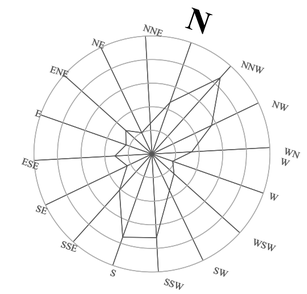
VREME IZRADE: januar **2025**

PRILOG BR. **6**

OSNOVA KROVNIH RAVNI, R=1:100







LEGENDA

KROVNE RAVNI

materijal krovnog pokrivača-tr lim

pad -nagib krovnih ravni-krova-15 °

površina projektcije krovnih ravni 1065.50 m²

gabarit 1-4 sprata

gabarit prizemlja

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR)
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu
-urbana obnova-
transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem

INVESTITOR:
PGTAR NEŠKO
STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK
VLASOTINCE
Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince

GLAVNI PROJEKTA: **01.IDR-PROJEKAT ARHITEKTURE**

ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT:
Žarko Ljubić dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Maja Mihajlović dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Nikola Tomić dip. ing. arh.

CRTEŽ:planirano stanje

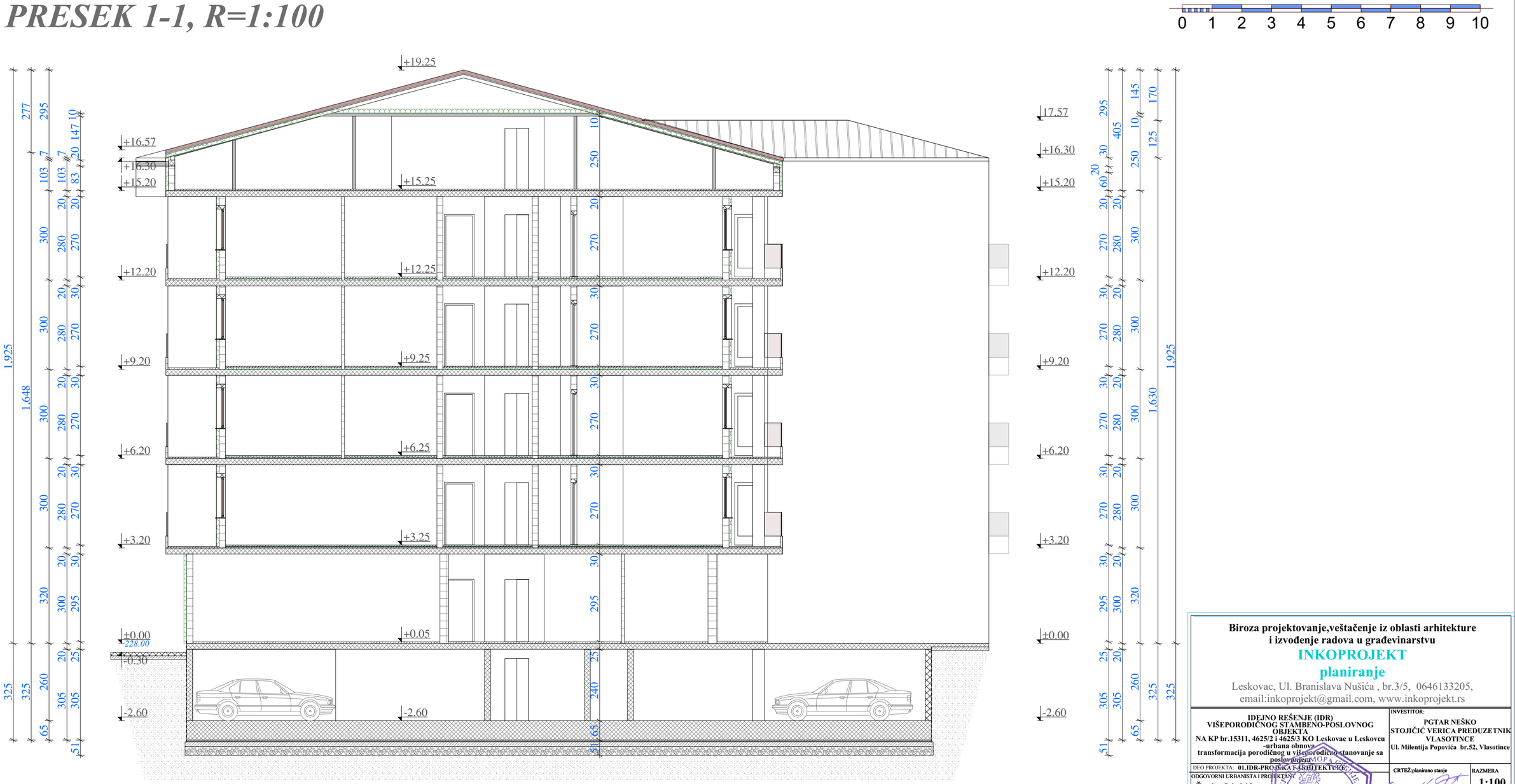
OSNOVA KROVNIH RAVNI

RAZMERA **1:100**

VREME IZRADE **januar 2025**

PRILOG BR. **7**

PRESEK 1-1, R=1:100



Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

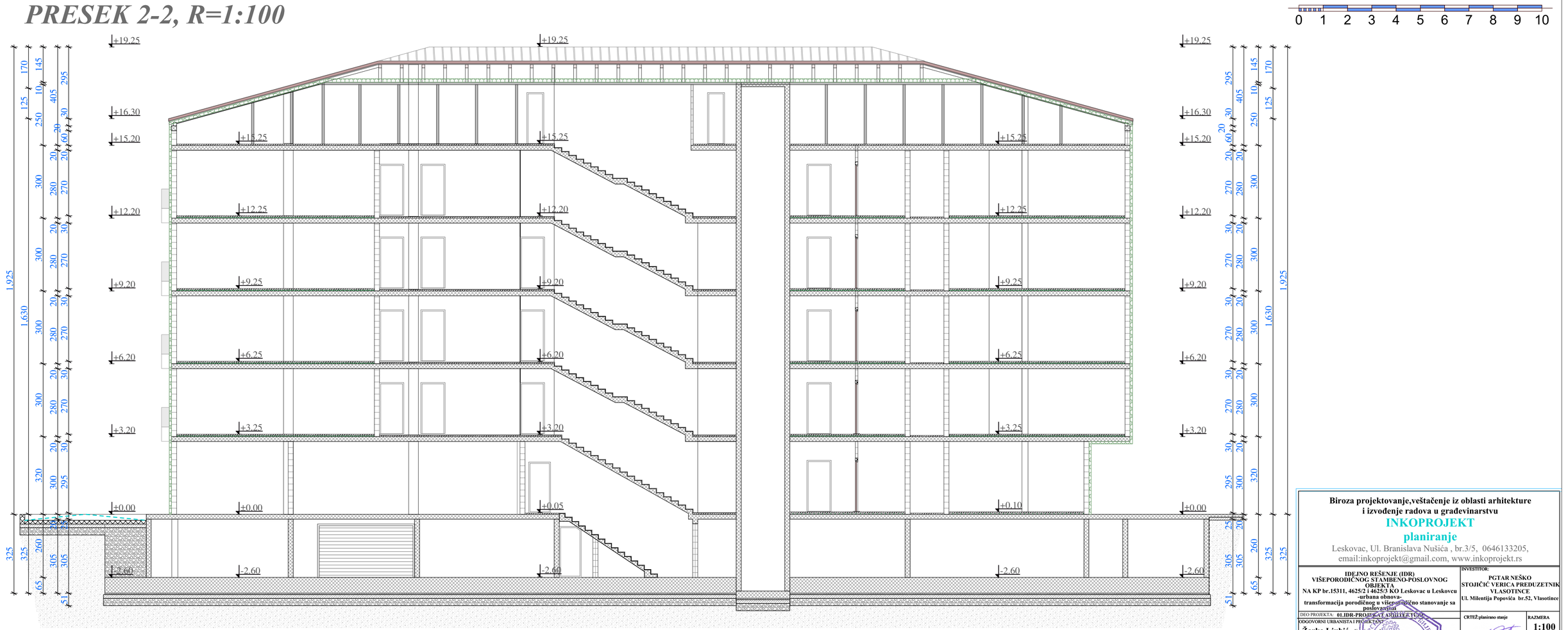
INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR) VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu -urbana obnova transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem	INVESTITOR: PGTAR NEŠKO STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince
DEO PROJEKTA: 01.IDR-PROJEKAT ARHITEKTURE	CRTEŽ:planirano stanje
ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT **Žarko Ljubić** dip. ing. arh.	RAZMERA **1:100**
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA **Maja Mihajlović** dip. ing. arh.	**PRESEK 1-1**
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA **Nikola Tomić** dip. ing. arh.	VREME IZRADE januar **2025** PRILOG BR. **8**

PRESEK 2-2, R=1:100



Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR)
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu
-urbana obnova-
transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem

INVESTITOR:
PGTAR NEŠKO
STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK
VLASOTINCE
Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince

DEO PROJEKTA: **01.IDR-PROJEKTA ARHITEKTURE**

ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT:
Žarko Ljubić dip. inž. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA:
Maja Mihajlović dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA:
Nikola Tomić dip. inž. arh.

CRTEŽ:planirano stanje

PRESEK 2-2

RAZMERA: **1:100**

VREME IZRADE: jun/jar **2025**

PRILOG BR. **9**

JUGOZAPADNA FASADA R=1:150

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR) **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA** **NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu** **-urbana cjelina-** **transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem**	INVESTITOR: **PGTAR NEŠKO** **STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE** **Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince**
DEO PROJEKTA: **01.IDEJNI PROJEKAT ARHITEKTURE**	CRTEŽ:planirano stanje
ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT: **Žarko Ljubić** dip. ing. arh.	**FASADA OBJEKTA**
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA **Maja Mihajlović** dip.ing. arh.	
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA **Nikola Tomić** dip. ing. arh.	

RAZMERA	**1:150**
VREME IZRADE	**januar 2025**
PRILOG BR.	**10**

JUGOISTOČNA FASADA R=1:150

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR)
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu
-urbana obnova-
transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem

INVESTITOR:
PGTAR NEŠKO
STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK
VLASOTINCE
Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince

DEO PROJEKTA: **01.IDR PROJEKAT ARHITEKTURE**

ODGOVORNI URBANISTA
Žarko Ljubić dip. ing. arh.

PROJEKTANT:
dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Maja Mihajlović dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Nikola Tomić dip. ing. arh.

CRTEŽ:planirano stanje

FASADA OBJEKTA

RAZMERA
1:150

VREME IZRADE
januar
2025

PRILOG BR.
11

SEVEROZAPADNA FASADA R=1:150

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR) **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA** **NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu** **-urbana obnova-** **transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem**	INVESTITOR: **PGTAR NEŠKO STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE** **Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince**
DEO PROJEKTA: **01.IDR-PROJEKAT ARHITEKTURE**	CRTEŽ:planirano stanje
ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT: **Žarko Ljubić** dip. ing. arh.	**FASADA OBJEKTA**
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA: **Maja Mihajlović** dip. ing. arh.	
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA: **Nikola Tomić** dip. ing. arh.	

RAZMERA	**1:150**
VREME IZRADE	**januar 2025**
PRILOG BR.	**12**

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ
Жарко Љубић
дипл. инж. арх.
300 К945 12

SEVEROISTOČNA FASADA R=1:150

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR) **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA** **NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu** **-urbana obnova-** **transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem**	INVESTITOR: **PGTAR NEŠKO** **STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK** **VLASOTINCE** **Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince**
DEO PROJEKTA: **01.IDR-PROJEKAT ARHITEKTURE**	CRTEŽ:planirano stanje
ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT **Žarko Ljubić** dip. ing. arh.	RAZMERA **1:150**
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA **Maja Mihajlović** dip. ing. arh.	**FASADA OBJEKTA**
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA **Nikola Tomić** dip. ing. arh.	VREME IZRADE januar 2025
	PRILOG BR. **13**