
БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ВЕШТАЧЕЊЕ У ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРЕ

И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ

ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ

Ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за КП бр. 5931/4 КО Лесковац

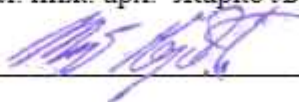
у улици Краља Петра Првог у Лесковцу

УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА-

**ПРЕНАМЕНА ОБЈЕКТА СА ИЗВОЂЕЊЕМ
ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА – РЕКОНСТРУКЦИЈА И
АДАПТАЦИЈА**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

дипл. инж. арх. Жарко Љубић



Лесковац, јул 2023. године

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за КП бр. 5931/4 КО Лесковац
у улици Краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА - ПРЕНАМЕНА
ОБЈЕКТА СА ИЗВОЂЕЊЕМ ГРАЂЕВИНСКИХ
РАДОВА – РЕКОНСТРУКЦИЈА И АДАПТАЦИЈА

НАРУЧИЛАЦ:

Миловановић Бора ПР ПАРК
Краља Петра I бр.1, Лесковац

ОБРАЂИВАЧ:

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



БРОЈ ПРЕДМЕТА:

УП-07/2023. од 03.07.2023. године



ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:

Жарко Љубић, дипл. инж. арх.
лиценца број: 200 1366 13

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

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:

Жарко Љубић, дипл. инж. арх.
лиценца број: 300 K945 12





Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000150466898

Регистар привредних субјеката

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 диспозитиву 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.

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.

Попуњава: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти морају обавезно да унапред изјаве петица у последњем издатоку и другим документима бр. 23. Закон о привредним регистрима "Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 3/2015 и 4/2015), и други подаци који прате Агенција за привредне регистре "Сл. гласник РС", бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 38. и 62. 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, 9/2020 и 52/2021) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/2019) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду Урбанистичког пројекта за КП бр. 5931/4, КО Лесковац у Ул. краља Петра Првог бр.1 – УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА - Пренамена објекта са извођењем грађевинских радова – реконструкција и адаптација, у блоку 35, целини 6, зони Д, по ППР-у 4 „Центар-Југ“, одређује се:

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

Пројектант:

„ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“,
Ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац

Одговорно лице / заступник:

Жарко Љубић

Печат:

Потпис:



Место и датум:

Лесковац, јул 2023.



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 изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1366 13



У Београду,
28. марта 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главонић
дипл. инж. ел.

Број: 02-12/435456
Београд, 28.01.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Жарко Г. Љубић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1366 13

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 22.12.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



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 K945 12



У Београду,
26. јануара 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Д. Шумарца
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/435455
Београд, 28.01.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Жарко Г. Љубић, дипл. инж. арх.
лиценца број

300 K945 12

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 22.12.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

за израду Урбанистичког пројекта за КП бр. 5931/4, КО Лесковац у Ул. краља Петра Првог бр.1 – УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА - Пренамена објекта са извођењем грађевинских радова – реконструкција и адаптација, у блоку 35, целини 6, зони Д, по ППР-у 4 „Центар-Југ“;

Жаарко Љубић, дипл. инж. арх

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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 Планом генералне регулације 4 „Центар-Југ“ („службени гласник града Лесковца“, 11/14)

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:

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

Печат:

Потпис:



Место и датум:

Лесковац, јул 2023.

САДРЖАЈ

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	5
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)	6
4.1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ЛОКАЦИЈИ НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	6
4.1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА: ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	7
4.1.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА	8
4.1.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	9
4.1.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО НАМЕНСКИМ И ФУНКЦИОНАЛНИМ ЗОНАМА ИЛИ ЦЕЛИНАМА	13
4.2. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ИМПЛЕМЕНТИРАНИХ У УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	15
4.2.1. Планирана намена простора	15
4.2.2. Регулација и нивелација	16
4.2.3. Приступ локацији	17
4.2.4. Начин паркирања	18
4.2.5. Начин евакуације отпада	19
4.2.6. Ограђивање парцеле	20
4.2.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	20
4.2.8. Правила приступачности којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама	22
4.2.9. Мере енергетске ефикасности изградње	23
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (ПОВРШИНЕ, ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ИЛИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)	24
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	26
7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	27
7.1. Водовод	27
7.2. Канализација	28
7.3. Електроенергетски прикључак	29
7.4. Телекомуникације	30
7.5. Грејање објекта	30
8. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	31
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	31
10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	31
11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА	33
11.1. ОБЈЕКАТ БР. 1	33
11.1.1. Обликовање објекта	33
11.1.2. Програмске и функционалне карактеристике	34
11.1.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундаирања и избору конструктивног система	35
11.1.4. Опис предвиђених материјала – планирано стање	36
11.1.4.1. Унутрашња обрада	36
11.1.4.2. Спољашња обрада	36
11.1.4.3. Изолација	36
11.1.4.4. Столарија	36
11.2. ОБЈЕКАТ БР. 2	37
11.2.1. Обликовање објекта	37
11.2.2. Програмске и функционалне карактеристике	37
11.2.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундаирања и избору конструктивног система	37
11.2.4. Опис предвиђених материјала – планирано стање	38
11.2.4.1. Унутрашња обрада	38
11.2.4.2. Спољашња обрада	38
11.2.4.3. Изолација	38
11.2.4.4. Столарија	38
12. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ	39
13. ИНТЕЛЕКТУАЛНА СВОЈИНА	39

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ГУП-А ГРАДА ЛЕСКОВЦА.
2. *Извод из ПГР-а 4:* ПОСТОЈЕЋА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА
3. *Извод из ПГР-а 4:* ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
4. *Извод из ПГР-а 4:* ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА
5. *Извод из ПГР-а 4:* ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
6. *Извод из ПГР-а 4:* ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ
7. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
8. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
9. ПАРТЕРЕНО УРЕЂЕЊЕ
10. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
11. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ
12. РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА И ПАРКИТАЊА
13. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ КОМПЛЕКСА
14. ПРИКАЗ УРБАНОГ МОБИЛИЈАРА

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
2. ОВЕРЕН КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
3. ОБАВЕШТЕЊЕ МУП-А - СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
4. УСЛОВИ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ
5. САГЛАСНОСТ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ
6. УСЛУСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – ЈП ВОДОВОД ЛЕСКОВАЦ
7. УСЛУСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ
8. УСЛУСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – ТЕЛЕКОМ СРБИЈА
9. УСЛУСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА – ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА
10. МИШЉЕЊЕ ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ

Г. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Главна свеска Идејног решења

Пројекат архитектуре Идејног решења

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

На захтев наручиоца Миловановић Боре, ПР ПАРК из Лесковца, израђен је урбанистички пројекат за КП бр. 5931/4 КО Лесковац у Ул. краља Петра Првог у Лесковцу, односно за простор који се налази у централном делу грађевинског подручја ГУП-а Града Лесковца, у зони Д, блоку 35 по ППР-у 4 „Центар-Југ“ у Лесковцу („Сл. гласник града Лесковца“ 11/14). На наведеној локацији, односно предметној грађевинској парцели коју представља КП бр. 5931/4 КО Лесковац, планирана је урбана трансформација некадашњег комплекса "Дуванске индустрије".

Обрађивач урбанистичког пројекта је Пројектни биро „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ из Лесковца, 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 и 52/2021).

- 1.1. **Плански основ** за израду предметног урбанистичког пројекта представља *План генералне регулације 4 – „Центар-Југ“ у Лесковцу, („Сл. гласник града Лесковца“ 11/14).*
- 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 и 52/2021), 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. 22/2015).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухват урбанистичког пројекта улази КП бр. 5931/4 КО Лесковац површине 6831m².

Граница комплекса, односно парцеле која је предмет разраде и израде урбанистичког пројекта је са западне стране регулациона линија КП бр. 14304/6 (*Улица краља Петра Првог*) и међна линија са парцелом 5931/5 (извојена из некадашњег комплекса "Дуванске индустрије" парцелацијом, на којој је новосаграђени пословни објекат који је у функцији), са северне стране међна линија са парцелама 5931/2 и 5931/3, са јужне стране међна линија са парцелама 14287/17 и 14287/1, а са источне стране је међна линија са парцелом 14287/2.

На предметном простору који је предмет израде УП-а и, постоје изграђени објекти (3 објекта) који су приказани у графичком прилогу – *Приказ постојећег стања (графички прилог бр.8)*, и планирано је њихово задржавање.

Циљ израде предметног урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације комплекса некадашње "Дуванске индустрије" и урбаном трансформацијом прецизно дефинисање планиране намене у пословно-стамбени објекат, постојеће и планиране спратности По+П+4 (објекат бр.1), односно урбана трансформација предметног простора, и то на основу и у оквиру дозвољених компатабилних намена дефинисаних планом, где је становање планирано на спратним етажама објекта (део другог спрата, трећи и четврти), а намена пословање у подруму, приземљу, на првом и делу другог спрата, што је у складу са Законом о планирању и изградњи, члан 61. и са планским документом- Планом генералне регулације 4 у Лесковцу – „Центар-Југ, („Сл. гласник града Лесковца“ 11/14).

Анализом се показало да се новопланирана намена наведеног објекта урбанистички уклапа у амбијент и целину која је намењена наведеном пословању и становању и да се поштовањем смерница и услова из планског документа предметни простор може трансформисати и ревитализовати у планирану намену, уз испуњавање свих урбанистичких параметара, као и осталих неопходних услова.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметној КП бр. 5931/4 постоје три изграђена објекта. Објекат бр.1 – објекат некадашње "Дуванске индустрије", спратности По+П+4, са површином приземља $P=2498m^2$ и укупне надземне БРГП= $11902m^2$. Објекат је доброг бонитета и предмет је пренамене. На североисточни део објекта Дуванске индустрије належе објекат гараже (објекат бр.2), спратности П, са површином приземља $P=312m^2$, а укупне БРГП= $312m^2$. Објекат је доброг бонитета и задржава своју намену. У западном делу парцеле, уз Улицу краља Петра Првог налази се објекат бр.3 – портирница, која је спратности П, са површином приземља $P=12m^2$, а укупне БРГП= $12m^2$. Објекат је такође доброг бонитета и задржава постојећу намену.

Приказ постојећег стања дат је у графичком прилогу 8 – *Постојеће стање*. Овим Урбанистичким пројектом сви објекти на парцели се задржавају са својом наменом, осим објекта бр.1 који се трансформише у оквиру планом и законом дозвољених компатабилних намена.

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

4.1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ЛОКАЦИЈИ НА ОСНОВУ ПЛАНског ДОКУМЕНТА

Простор у обухвату урбанистичког пројекта, КП бр. 5931/4 КО Лесковац по ППР-у 4, налази се у централном делу грађевинског подручја ГУП-а Града Лесковца, у зони Д, у оквиру блока 35, функционалној целини 6 по ППР-у 4- "Центар-Југ" („Сл. гласник града Лесковца“ 11/14).

Основни програмски елементи плана састоје се у задржавњу и унапређењу *мултифункционалне структуре насеља и мешовите намене:*

- а) трајан, динамичан и отворен развој насеља и могућност прилагођавања на промене;
- б) флексибилно коришћење простора;
- в) социјални, економски и културни развој.

"Мултифункционална структура насеља", резултат је стварања "мешовитих намена", код којих је становање основна намена а пратеће намене су: услуге, снабдевање, мали и средњи производни погони, одмор становништва, игра деча и рекреација.

Постојеће привредне зоне интегрисаће се у пословно-производне зоне, у мањој мери у становање, груписане на већ постојећим просторима производње и пословања.

Поред изградње и обнове грађевинских објеката, неопходно је унапређивање свих планираних намена које постоје на предметном простору.

Циљеви организације уређења и изградње овог простора су:

- Разрада решења и унапређење већ присутних функција и површине комуналне инфраструктуре;
- Дефинисање регулације постојећих саобраћајница и усклађивање профила према рангу из Генералног плана;
- Стварање услова за парцелацију површина јавне намене, као и стварање услова за парцелацију и препарцелацију земљишта осталих намена;
- Одређивање правила уређења и правила грађења, по целинама и зонама, прецизирање највећих дозвољених индекса заузетости и изграђености грађевинске парцеле, максималне дозвољене спратности и висинских кота за већ присутне функције;
- Одређивање локација за разраду Урбанистичким пројектима;
- Дефинисање услова за уређење и правила изградње објеката и површина комуналне инфраструктуре и подизање нивоа инфраструктурне опремљености;
- Одређивање услова за уређење и изградњу слободних и зелених површина.

Просторна организација насеља и формирање функционалних целина и зона је опредељена положајем и развојем предметног простора, саобраћајном повезаношћу са окружењем, као и чињеницом да се наведени простор развијао делом плански и мањим делом стихијски. Подручје Плана дели се на шест зона које се даљом разрадом деле на функционалне урбанистичке целине.

ЗОНА Д:

Граница: Зона је формирана у границама постојећих капацитета (графички прилози). Чине је комплекси мегамаркета „Рода“, робна пијаца, површине ГИК-а Лесковац и објекти и површине дуж Булеvara- Улице краља Петра Првог. Укупна површина Зоне износи око 17ха.

Реализација: ППР (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфичног“ уређења дела простора, изградње објеката од општег значаја, објеката инфраструктуре и слично – потребно је да се ради ПДР-е или урбанистички пројекат).

У Зони „Д“ претежно су заступљене изграђене површине и објекти пословања и производње. Сва евентална проширења капацитета или доградња и надградња постојећих објеката одвијала би се у границама постојећих грађевинских линија.

4.1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА: ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Планом су утврђене физичке структуре које се могу задржати и реконструкцијом усагласити са планираним окружењем у оквиру стамбених и радних зона. Дефинисане су целине где се постојећи индустријски комплекси трансформишу у складу са савременим технолочким захтевима. Заменом постојећег грађевинског фонда, унапредиће се квалитет становања, приврђивања, пословања и животне средине. Кроз основну намену могуће је интегрисати различите садржаје који не представљају супротност.

Ревитализовати и трансформисати простор – уз могућност парцелације (уситњавања) постојећих и формирање нових комплекса у оквиру радних, комуналних и зелених зона, као и формирање склада у оквиру постојећих стамбених зона, према планираним саобраћајницама и критеријумима за величину парцеле.

4.1.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Општа правила грађења, која важе за новопланиране површине и објекте, за објекте тоталне реконструкције, за „новоформиране површине укрупњавањем грађевинских парцела“ и све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;
- при пројектовању и грађењу објеката обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09);
- спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС, бр. 135/04 и 36/09) и другим законским и подзаконским актима;
- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;
- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица Службени гласник РС, бр. 18/97);
- изградњу склоништа вршити у складу са условима које поставља МУП-Управа за ванредне ситуације и важећим техничким нормативима за склоништа.

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско и водно земљиште.

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана.

Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела: Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора да има облик паралелограма или трапеца. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Дефинисани положај грађевинске линије у односу на регулациону је обавеза, док је приказ физичких структура орјентациони.

Општа правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по зонама, урбанистичким функционалним целинама и подцелинама.

Правила се примењују:

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката
- као смерницу за израду Плана детаљне регулације.

Напомена:

Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску линију јавног пута у зависности од функције и ранга пута. Планирана грађевинска линија се одређује у односу на регулациону линију и односи се на изградњу нових објеката. Сви затечени постојећи објекти свих намена који су делом или у целини испред планиране нове грађевинске линије а нису у коридору планиране нове регулације се задржавају, а њихова обнова, реконструкција, доградња или надградња може се вршити у оквирима њихових постојећег габарита по правилима која се односе на планирану претежну намену.

Грађевинска линија надземних делова објеката се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Она је по правилу на грађевинском земљишту 5m од спољне регулације, 3m од спољне регулације, па и на самој регулацији.

4.1.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Намена објеката и простора

- основна намена - према карти намена површина- планирана намена предметне зоне „Д“ на основу ПГР-а 4- графички прилог бр.5, план намене површина – пословање- централне делатности

- компатибилне намене /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

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.

Графичким прилогом бр. 5 - План намене површина дефинисана је доминантна намена као основна намена. Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 1. У случају урбане трансформације обавезна је израда одговарајућег плана и урбанистичког пројекта.

Табела 1. Табела основних и компатибилних намена

		КОМПАТАБИЛНА НАМЕНА									
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге	Привређивање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
	Шумско земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

Могуће пратеће намене су функције које могу да буду и допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. **Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама**, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима за основну намену. Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Општа правила парцелације: Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација:

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,

- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку
- У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано).
- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.
- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију,
- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси: У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели. Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП. Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4 м, се не обрачунава у БРГП.

Висинска регулација: Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат. Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте: За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

Други објекат на грађевинској парцели: На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Приступ и смештај возила: Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Табела 2- Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	1ПМ на:
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Индустрија	м ² запослен	100-150 15-50
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	м ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
кревети		5-8	
Здравствени објекти	Домови за старе	кревети	5-10

Уређење парцеле: Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

Правила за ограђивање грађевинске парцеле: Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40м уз сагласност суседа).

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови: Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата, са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине. Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

4.1.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО НАМЕНСКИМ И ФУНКЦИОНАЛНИМ ЗОНАМА ИЛИ ЦЕЛИНАМА

Зона „Д“

Планирана намена предметне зоне „Д“ на основу ПГР-а 4- графички прилог бр.5, План намене површина – пословање-централне делатности. П зоне „Д“=4,82 ха.

Комплекс је у потпуности просторно организован и даља надградња истог одвијала би се по посебном програму развоја.

- задржавају се постојеће намене уз даље унапређивање, модернизацију предузећа и увођење технологија које не ремете еколошке услове окружења, складишта, сервис, мала привреда; **мешовито пословање, услужне делатности**, зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- **Дозвољава се изградња објеката пратећих намена које су компатибилне са основном** (компатибилне производне делатности, услужне делатности, саобраћајни терминал, мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре и сл.), а у складу са приказаним у Табели 1;
- Даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према следећим правилима:
 - 1) **за реактивирање и трансформацију постојећег комплекса важи:**
 - код доградње или нове изградње макс. степен заузетости је 60%;
 - индекс изграђености парцеле макс. 2,0;

- спратност макс. П+2 (до 16м –осим технолошких објеката);
- технолошке и саобраћајне површине макс. 25%;
- зелене површине мин. 15%;

2) *за нове комплексе дефинисани су следећи урбанистички показатељи:*

- индекс заузетости парцеле је макс. 40%;
 - индекс изграђености парцеле макс. 1,5;
 - спратност макс. П+2, објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
 - технолошке и саобраћајне површине макс. 20-40%;
 - зелене површине мин. 40-20%;
- Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 15 m;
 - Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5 m;
 - Забрањена је изградња свих објеката који угрожавају доминатну намену.
 - За предметну делатност важе општа правила уређења (парцелација,препарцелација, формирање нових грађевинских парцела и сл.

У складу са планираним размештајем привредних активности дефинисана су: правила за привређивање у радним зонама - **општа правила** (која важе у свим радним зонама) и **посебна правила** грађења карактеристична за сваку радну зону, **правила за привређивање ван радних зона** (правила за постојеће појединачне комплексе привређивања и привређивање у оквиру намене становања).

За формирање нових комплекса важи:

- Минимална величина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 800m²; минимална ширина парцеле – фронта према улици је 16м;
- Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле;
- Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса;
- Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом;
- Дозвољава се постављање рекламних стубова –билборда, максималне висине 16м;
- У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног ;
- даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса;

4.2. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ИМПЛЕМЕНТИРАНИХ У УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

4.2.1. Планирана намена простора

Предмет урбанистичког пројекта, КП бр. 5931/1 КО Лесковац налази се у оквиру зоне Д, која је по планираној намени из планског документа предвиђена за пословање-централне делатности. Планираним решењем предвиђена је урбана трансформација предметног простора, и то на основу, и у оквиру дозвољених компатабилних намена дефинисаних планом, где је пословање доминантна намена и одвијала би се у приземљу, на спратовима (први и део другог) и у подруму, а становање, као пратећа намена, би се одвијало на спратовима (на делу другог, трећем и четвртном спрату). Објекат се пренамењује у пословно-стамбени објекат. Доминатна намена објекта је пословање, које чини 51.42% укупне бруто површине објекта, док становање чини 48.20% укупне површине. Трафостаница, која се већ налази у објекту, представља 0.38% укупне површине објекта.

У складу са планом, урбаниста је новопланираним решењем кроз урбану трансформацију створио услове за даљу реализацију простора, где пословање представља доминантну намену, уз поштовање свих правила и смерница из планског документа прописаних у информацији о локацији бр. 350-183/2022-02 издатој од стране Одељења за урбанизам градске управе града Лесковца 29.03.2022. год. , као и на основу члана 61. 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, 9/2020 и 52/2021).

Урбанистичко-архитектонском разрадом овог простора испуњавају се сви урбанистички услови и дефинише планиране намене постојећих објеката на парцели. Објекат бр.1 са наменом пословно-стамбени објекат, објекат бр. 2 гаража задржава своју намену као и објекат бр. 3 портирница, која задржава своју намену и у функцији је комплекса.

Уређењем кроз предметни урбанистички пројекат, циљ је да се предметном простору дефинише прецизна намена која би и егзистирала у простору, јер објекат тренутно није у комплетној функцији, али и да се исти адаптира, енергетски санира и да се у њему створе хумани услови за пословање и становање. Како предметни објекат спада у добра која имају споменичка својства, израда предметног пројекта вршена је уз консултације са Заводом за заштиту споменика Ниш и добијена је њихова сагласност за планиране радове и намену дефинисану овим урбанистичким пројектом. Такође су прибављени и испуњени сви услови свих имаоца јавног овлашћења и релевантних институција.

Такође испуњавају се циљеви дефинисани планским документом и то стварање "Мултифункционалне структуре насеља", чији је резултат стварање "мешовитих намена", код којих је пословање основна намена, а пратеће намене су: становање, услуге, снабдевање, мали и средњи производни погони, одмор становништва, игра деце и рекреација.

Поред изградње и обнове грађевинских објеката, неопходно је унапређивање свих планираних намена које постоје на предметном простору.

Дозвољена је и фазна реализација пројекта, која може бити по етажама, ламелама или по намени, као и по врсти радова а све на основу избора инвеститора.

4.2.2. Регулација и нивелација

Простор обухвата урбанистичког пројекта чини КП бр. 5931/4 КО Лесковац, која као постојећа и планирана грађевинска парцела има површину 6831 m².

Хоризонтална регулациона линија се поклапа са границом предметне грађевинске парцеле према јавној саобраћајници са запада - Улица краља Петра Првог. На западу се предметна грађевинска парцела граничи ис КП бр. 5631/5, на северу са КП бр. 5931/2 и 5931/3, са јужне стране са КП бр. 14287/17 и 14287/1 и са источне стране се граничи са КП бр. 14287/2. Све горе наведене парцеле су у КО Лесковац.

Грађевинска линија: Габарити приземља предметних објекта позиционирани су на предметној грађевинској парцели са следећим минималним удаљењима од граница суседних парцела и постојећих објеката:

Објект бр. 1:

- мин 3.96m у односу на регулациону линију Улице краља Петра Првог на западној страни;
- мин 6.79m у односу на међну линију са парцелом 5931/5 на западној страни;
- мин 6.79m у односу на објект на парцели 5931/5 на западној страни;
- мин 12.36m у односу на међну линију са парцелом 14287/17 на јужној страни;
- мин 12.15m у односу на међну линију са парцелом 14287/1 на јужној страни;
- мин 13.69m у односу на међну линију са парцелом 14287/2 на источној страни, а у једном делу (североисточном) се и лепи на објект бр.2;
- мин 9.91m у односу на међну линију са парцелом 5931/3 на северној страни;
- мин 10.52m у односу на међну линију са парцелом 5931/2 на северној страни;

Објект бр. 2:

- на западној страни се наслања уз објект бр.1;
- на источној страни је постављен на саму међну линију са парцелом 1487/2;
- мин 9.42m у односу на међну линију са парцелом 5931/3 на северној страни;
- мин 133.63m у односу на међну линију са парцелом 14287/1 на јужној страни;

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 објектима који нису оријентисани према планираном објекту у већем делу, као и висина суседних објеката и положај на парцели-постојеће грађевинске линије изграђених објеката.

Позиција објекта у складу је са графичким прилогом планираним ситуационим решењем које је саставни део овог УП-а и идејног решења. **Описана удаљења се могу прочитати са графичког прилога 9 – ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ: приказ основе приземља.**

Вертикална регулација, односно спратност објеката, након урбанистичког пројекта, остаје непромењена тј. спратност предметног објекта Дуванске индустрије, објект бр.1, остаје По+П+4, а спратност објекта бр.2 – гараже остаје П, као и објекта бр.3 која је П.

Нивелација – Терен је денивелисан. На северној страни и делу западне налази се у нивоу приступне саобраћајнице, док је на осталом делу за 1m нижи. Нивелационо решење условљено је котама 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%. Део терена се подиже за 15cm, а у северном делу парцеле поставља се коласка рампа. Као нулта кота терена усвојена је кота тротоара *Улице краља Петра Првог*, очитана са приложеног катастарско-топографског плана: + 229.79m.

4.2.3. Приступ локацији

Постојеће стање: Грађевинска парцела се са једне стране наслања на саобраћајну површину – јавни пут и то: са југозападне стране је улица Краља Петра Првог, која је изведена у мерама и границама КП бр. 14304/6 КО Лесковац. Улица се поклапа са правцем пружања државног пута 16 реда ознаке 39: Пирот – Бабушница – Власотинце – Лесковац – Лебане – Медвеђа – Приштина – Пећ – државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор). У фактичком стању се остварује један колско-пешачки прилаз парцели, који је реализован у нивоу коловоза, са засецањем тротоара и полупречницима лепеза у зони прикључења око 3.00m, и један пешачки прилаз до пословног дела у јужном делу објекта бр.1. Споредни прилаз дворишту је са југоисточне стране. Долази до измене прилаза код новопројектованог стања а усвему према издатим условима за прикључење од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац као и мишљења Инфраструктура Железница Србије.

Колски прилаз: Прилази са *Улице краља Петра Првог* су пешачки. Нови колски прилаз парцели планиран је са југоисточне стране, и то тако да прилази преко саобраћајнице на деловима КП бр. 14304/5, 14287/18 и 14287/19 КО Лесковац (крак *Улице краља Петра I*) и наставком истог преко КП бр. 14287/1 КО Лесковац. Овај крак *Улице краља Петра I* у фактичком стању постоји, без тротоара, само са коловозом. Наставак прилаза, односно део на КП 14287/1 КО Лесковац, је ширине веће од 6m и са радијусом скретања од 6.00m. Како је ова парцела у власништву „Инфраструктуре железнице Србије“, добијено је мишљење за дозволу сагласности за службеност пролаза на горе наведеној парцели.

Колски прилаз парцели је контролисан тако што се испред паркинга стамбеног простора налази рампа са руком. Рампа је у југозападном делу парцеле постављена као јасна баријера паркинг простора пословног и стамбеног дела.

Пешачки прилаз парцели и улазима у објекат планиран је са 2 стране и то са јужне стране, где се долази до улаза у објекат преко паркинг простора, и са западне стране из *Ул. краља Петра Првог* где се прилази и пословном и стамбеном делу објекта. Доминантан пешачки прилаз због фреквенције саобраћаја, положаја објекта и улаза у објекат је са *Ул. краља Петра Првог* преко тротоара. Преко поплочаних површина се приступа улазима у објекте, где је висинска разлика савладана степеницама и рампама.

4.2.4. Начин паркирања

Паркирање је предвиђено као надкривено у постојећој гаражи на парцели, објект бр. 2, и она представља малу надземну паркинг гаражу (дефиниција гараже по „Правинику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија“, сл. лист СЦГ, бр. 31/2005). Отворено паркирање је планирано на парцели. Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним у ПГР-у 4, а усвојен важећи норматив за паркирање у складу 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:
Продавнице	Робне куће	m ² запослен	100-150 25-60
Становање	Стамбени блок	стан	1

За потребе планираног пословно-стамбеног објекта потребан број паркинг места одређен је по нормативу једно ПМ на 1 стан за становање, па се анализом добио потребан број од 75 паркинг места (усвојено 79ПМ). код робних кућа је одређено по нормативу једно ПМ на 150m² и једно ПМ на 25-60 запослених, па се анализом добио потребан број од 36.60 паркинг места (усвојено 37ПМ), а за пословне апартмане, како не постоји одређени норматив, користио се норматив код становања, т.ј. једно ПМ на 1 апартман, па се анализом добио потребан број од 15 паркинг места (усвојено 15ПМ). Потребан број паркинг места, укупно и за пословни и за стамбени део објекта је 126.60, а остварен је број од 131, а овај број је предложеним урбанистичким решењем и обезбеђен.

Анализа потребног броја паркинг места:

за становање:

потребно је 1ПМ x 75 стан $\Rightarrow$ 75ПМ за становање, усвојено 79 ПМ

за пословни простор:

- за пословне апартмане: 1 ПМ на 1 апартман;
потребно је 1ПМ x 15 апартман $\Rightarrow$ 15 ПМ за становање, усвојено 15ПМ
- за робну кућу 1: 1ПМ на 150m² и 30-60 запослених
потребно је 341.68/150 $\Rightarrow$ 2.27 ПМ за робну кућу, усвојено 2ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
- за робну кућу 2: 1ПМ на 150m² и 30-60 запослених
потребно је 593.9/150 $\Rightarrow$ 3.96 ПМ за робну кућу, усвојено 4ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
- за робну кућу 3: 1ПМ на 150m² и 30-60 запослених
потребно је 619.01/150 $\Rightarrow$ 4.12 ПМ за робну кућу, усвојено 4ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
- за робну кућу 4: 1ПМ на 150m² и 30-60 запослених
потребно је 892.47/150 $\Rightarrow$ 5.95 ПМ за робну кућу, усвојено 6ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
- за робну кућу 5: 1ПМ на 150m² и 30-60 запослених
потребно је 747.61/150 $\Rightarrow$ 4.98 ПМ за робну кућу, усвојено 5ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
- за робну кућу 6: 1ПМ на 150m² и 30-60 запослених

- потребно је 508.69/150 $\Rightarrow$ 3.39 ПМ за робну кућу, усвојено 4ПМ
 потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
 - за робну кућу 7: 1ПМ на 150м² и 30-60 запослених
 потребно је 739.83/150 $\Rightarrow$ 4.93ПМ за робну кућу, усвојено 5ПМ
 потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА:

Отворено паркирање - партер:

- на парцели у источном, јужном и северном делу дворишта на коти -0.85м - 104ПМ
- на парцели у северозападном делу дворишта на коти ± 0.00 м - 13ПМ

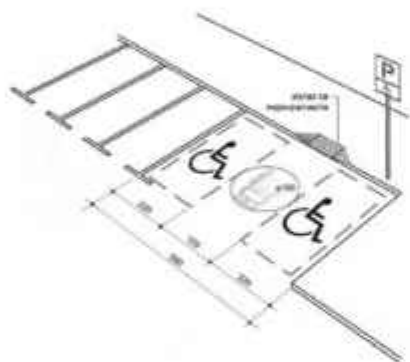
Отворено паркирање - гаража:

- у малој надземној паркинг гаражи у приземљу планиранг објекта - 14 ПМ :

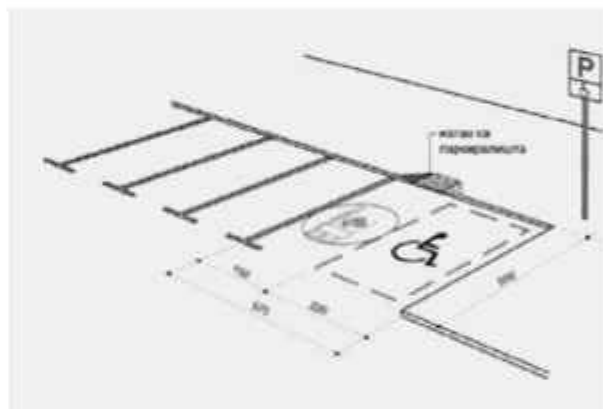
УКУПНО ОБЕЗБЕЂЕНО ПАРКИНГ МЕСТА – 131ПМ

Укупан број паркинг места (131) задовољава прописан број паркинг места за потребе планираног објекта.

Графички приказ паркинг простора за особе са инвалидитетом:



У пару: мин. димензије: 220+150+220см



Индивидуално: мин. дим. 220+150см

Потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом према захтевима дефинисаним Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деци и старим особама („Сл. лист Републике Србије“, бр. 22/2015) је 5% од укупног броја паркинг места, односно потребна су 3 паркинг места – за пословни простор и 4 паркинг места за стамбени простор:

Овим решењем је планирано је 7 паркинг места (3 паркинг места – за пословни простор и 4 паркинг места за стамбени простор) која својим димензијама задовољавају норматив из Правилника, па је захтев испуњен, што се може видети у графичком прилогу 12 – Решење саобраћаја и паркирања.

4.2.5. Начин евакуације отпада

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на парцели у источном делу према интегрисаној улици и јасно је приказан на графичким прилозима. Комунални отпад се одлаже у типизирани контејнере запремине 1.10м³. За сакупљање амбалажног отпада користе се жичани контејнери и типизирана пластична кеса.

4.2.6. Ограђивање парцеле

Парцела је ограђена транспаретном оградом висине до 1.40m. Како је ограда у добром стању планира се само обнова боје ограде.

4.2.7. 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 30m 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 југоисточне стране из споредне улице (крак Ул. краља Петра Првог). Наведена улица представља јавну саобраћајницу и поседују све карактеристике које задовољавају све захтеве *Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара* ("Сл. лист СРЈ" бр. 8/95).

Планирани објекат не спада у високи објекат, јер није виши од 30m (кота пода последње стамбене етажне), те из наведеног разлога не треба да се оствари улаз у двориште ватрогасном возилу, па се исто штити од пожара спољашњим и унутрашњим хидрантима, али је ипак због повећане безбедности и тај услов испуњен.

Приступ гаражама

Паркинг гаража је на основу члана 5. и 14. *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("сл. Лист СЦГ", бр. 31/2005) класификована као мала надземна отворена гаража (иако је кота приземља гараже на -0.85м, гаража није укопана због денivelисаног терена). Отворена гаража је јер има отворе према споља, величине веће од трећине укупне површине спољашњих зидова и где су отвори један наспрам другог (северни и јужни зид). Растојање између ових отвора је 20m. Како се гаража користи и као пролаз до паркинг простора на северном делу парцеле, тако су формирана 2 улаза и излаза са две возне траке, што је више него што се захтева 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.

Ходници у стамбеном делу објекта

У левом и средишњем тракту објекта ходници нису дужи од 25m (мерено до стеништа), тако да се није указала потреба за преградама са вратима отпорним на продор ватре и дима (ЕС), а без критеријума изолативности. У десном тракту објекта ходник је дужи од 25m, и указала се потреба за АБ преградом са вратима отпорним на продор ватре и дима (ЕС). Преграда почиње на 2. спрату и излази на кров (у приземљу је сваки део објекта на мањем удаљењу од 25m од излаза).

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.



одговорни пројектант за пожарство
Мирослав Шалингер, дипл. инж. маш.
бр. лиценце: 07-152-252/15
07-152-254/15

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

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

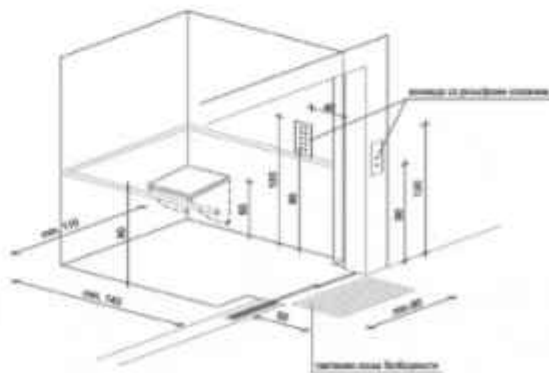
Улаз

Улаз у објекат налази се на висини $\pm 0.00\text{m}$, $+0.15\text{m}$ и $+0.30\text{m}$ мерено од нулте коте терена, која се налази у западном делу парцеле. Стамбени и пословни део објекта имају засебне улазе. На западној страни, где је нулта кота терена, ова висинска разлика је савладана рампама, а на источној страни, где је терен нижи и на коти -0.85m , ова висинска разлика је савладана степеништем и подизним платформама за особе са инвалидитетом. Ширина улаза, степеништа и ветробрана је испоштована и у складу је са наведеним Правилником. Рампе су максималног нагиба од 5% и минималне ширине 100cm. Димензије подизне платформе су 110x140cm и оградене су оградом чија је висина 120cm.

Лифт

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

- прилаз лифту на нивоу приземља има слободан простор мин. димензија 150x400cm, 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 релефним 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.

Лифт у објекту је уграђен приликом изградње објекта и има метално језгро. Врши се замена кабине новом која ће испунити све горе наведене услове.

4.2.9. Мере енергетске ефикасности изградње

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објекта тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а да при том не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру оријентацију објекта, употребу грађевинских материјала који нису штетну по окружење (еколошких материјала), постизање енергетске ефикасности самог објекта (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других елемената). Одржива изградња мора да осигура квалитете градње (конструкција и обликовање) и трајност уз финансијску, економску и еколошку прихватљивост.

Енергетска ефикасност предметног 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:

- користиће се савремени термоизолациони материјали приликом пренамене објекта (минерална вуна, камена вуна, и др.);
- у унутрашњим инсталацијама осветљења у објекту биће употребљена енергетски ефикасна расветна тела;
- замена постојеће столарије новом ПВЦ и АЛУ столаријом
- изолација крова

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

Како би у будућности објекат енергетски ефикасно изгистирао предвиђена је уградња соларних панела за топлу воду и панела за производњу електричне енергије на постојећем крову објекта.

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 6831m², што одговара површини КП бр. 5931/4 КО Лесковац.

Површина планиране грађевинске парцеле

Број катастарске парцеле	Површина катастарске парцеле (m ²)
КП бр. 5931/4	6831
Укупно планирана грађевинска парцела	6831 m ²

Површине пословног-стамбеног објекта након реконструкције

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА бр.1	
укупна БРГП надземно:	11785 m ²
Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	2381 m ²
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;	2517 m ²
укупна БРУТО површина пословног дела	6450.0 m ²
укупна БРУТО површина стамбеног дела	6046.0 m ²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина подрума	758.00 m ²
Бруто површина приземља	2381.00 m ²
Бруто површина 1. спрата	2351.00 m ²
Бруто површина 2. спрата	2x2351.00 m ²
Бруто површина типског спрата (3-4)	2351.00 m ²
Укупна бруто површина објекта - надземно	11785.00 m ²
укупна БРГП објекта са подрумом:	12543.00m ²
НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Нето површина подрума	620.12m ²
Нето површина приземља	2101.09m ²
Нето површина 1. спрата	2093.43 m ²
Нето површина 2.спрата	1963.11m ²
Нето површина типског спрата (3-4)	2x1956.85m ²
Укупна нето површина објекта - надземно	10071.33m ²
укупна П НЕТО објекта са подрумом:	10691.45m ²

КОРИСНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА	
Нето површина 2. спрата	868.63 m ²
Нето површина типског спрата (3-4)	2 x 1740.20m ²
укупна корисна стамбена НЕТО површина:	4349.03 m²
КОРИСНА ПОСЛОВНА ПОВРШИНА	
КОРИСНА ПОВРШИНА ЛОКАЛА	
Робна кућа 1	341.68m ²
Робна кућа 2	593.90 m ²
Робна кућа 3	619.01 m ²
Робна кућа 4	892.47 m ²
Робна кућа 5	747.61 m ²
Робна кућа 6	508.69 m ²
Робна кућа 7	739.83 m ²
Укупна нето корисна површина локала	4443.19 m²
КОРИСНА ПОВРШИНА АПАРТМАНА	
Површина посл. апартамана 2. спрат	864.47 m ²
Укупна нето корисна површина апартамана	864.47 m²
Укупна корисна НЕТО површина пословног простора	5297.66m²
Спратност објекта	По+П+4

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА бр.2 и бр.3	Објекат бр.2	Објекат бр.1
укупна БРГП надземно:	312m ²	12m ²
Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	312 m ²	12 m ²
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;	325 m ²	12 m ²
Спратност објекта	П	П

Компаративни приказ урбанистичких параметара из ПГР-а 4, постојећих параметара и параметара остварених УП-ом. За обрачун је коришћена површина парцеле од 6831m².

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	Постојећи параметри-постојеће стање	Планирани параметри
Индекс заузетости	макс. 60%	42.07 %	41.78%
Индекс изграђености	макс. 2	1.79	1.77
Спратност објеката	постојећа	По+П+4	По+П+4
Проценат зеленила	мин. 15.00%	/	15.95%
Број паркинг места	мин. 127 ПМ	/	131ПМ

Минимално смањење постојећих параметара заузетости и изграђености је последица уклањања дела објекта-"трема"-подигнутог бетонског платоа који је служио за истовар робе пре убацивања у објекат на коти +0.15 цм, на источном делу објекта који је у катастру уписан као саставни део површине приземља објекта.

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

Пешачки прилаз улазу у објекат је јасно дефинисан поплочањем, са тротоара *Улице краља Петра Првог* са западне стране (главни прилаз) и са источне стране из унутрашњег дворишта (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 паркингу који се налази на југоисточној (паркинг за пословни простор), источној и северној страни објекта (паркинг за стамбени простор). Интерна саобраћајница комплекса је двосмерна, која од улаза, преко гараже и рампе води до свих паркинг места на парцели. Интерна саобраћајница је минималне ширине 5.00m са радијусом скретања од 5.50m.

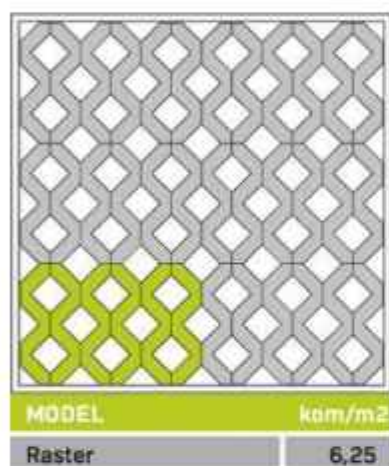
Озелењавање - У оквиру предметне грађевинске парцеле предвиђа се и зеленило. Зеленило се налази свуда око објекта и обогаћено је ниским и средњим зеленилом, клупицама и другим мобилијаром.

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, део паркинга и

колске комуникације на парцели су са завршним слојем од асфалта, а други део паркинг простора је од растер плоча.

Уређене зелене површине са мобилијаром су јасно дефинисане у југозападом и јужном делу парцеле, док мање површине имамо у осталим деловима дворишта.

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



Шема уградње растер плоча



Изглед паркиралишта поплочаног растер плочама

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. Било која измена начина прикључења на инфраструктуру условљена издатим условима имаоца јавог овлашћења неће условљавати измену овог УП-а, осим услова и начина прикључења на саобраћајну инфраструктуру.

Прикључци на комуналну инфраструктуру, чији опис следи, приказани су на графичком прилогу 11. **ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ: основа приземља.**

7.1. Водовод

Објекат Дуванске индустрије који се пренамењује у пословно-стамбени објекат је прикључен на водоводну мрежу у Улици краља Петра Првог. Постојећи прикључак профила $\varnothing 63$ инвеститор може да задржи за пословни део објекта као главни водомер у постојећој водоводној шахти, уз уградњу индивидуалних водомера за сваки локал понаособ.

За стамбени део објекта предвиђена је водомерна шахта за уградњу једног комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерна шахта је предвиђена на западу предметне парцеле, и прикључак ће се наћи на 1.0m 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 цевовода је $\approx 5.50m$.

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.

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

7.2. Канализација

Објекат Дуванске индустрије који се пренамењује у пословно-стамбени објекат је прикључен на канализациону мрежу у *Улици краља Петра Првог*.

У *Краља Петра Првог* постоји изграђена канализациона мрежа Б 220/165 на коју се може остварити нови прикључак уколико постојећи прикључак не задовољава новонастале количине отпадних вода.

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).

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију за одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) планирана је уградња травнате решетке – растер са испуном од траве. На делу приступних саобраћајница планирана је уградња пропусног бетона. Пројектом хидротехничких инсталација, који ће бити израђен као део пројекта за грађевинску дозволу, биће тачно дефинисан начин одводњавања паркинг простора.

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

7.3. Електроенергетски прикључак

На предметном простору не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета. Постојећи објекат Дуванске индустрије поседује мерно место са одобреном снагом од 140 kW на основу енергетске сагласности бр. 06-849 од 11.03.1965. године. Да би се стекли услови за прикључење са потребном максималном једновременом снагом од 763.35 kW, а у складу са условима 2460800-Д.10.02-353857/2 од 15.08.2022. године, потребно је:

- комплетно опремање слободне 10kV ћелије у ТС 110/10 kV „Лесковац 6“,
- полагање каблова типа и пресека ХНЕ 49А 3×(1×15mm²) до места спајања са већ положеним кабловима на углу *Ул. краља Петра Првог и Млинске улице*,
- извршити демонтажу комплетне опреме у ТС 110/0,4 kV „Ферментни завод“ и то: СН блок, енергетски трансформатор и НН блок са пратећим везама између истих.
- постојеће просторије у ТС 110/0,4 kV „Ферментни завод“ припремити (грађевински део, вентилације, и др.) у складу са важећим техничким препорукама и прописима за уградњу нове опреме у складу са називном снагом ЕТ 1000 kVA,
- у припремљеним просторијама уградити опрему према издатим условима

Прикључак за стамбени део (улаз 1 и 2) извести са два кабла типа РРОО-А; 4×240mm², по улазу.

Помеуте каблове треба положити до ДКПК₁ п 1,2, на фасади објекта, и даље до МРО₁ п 1,2, у холу објекта. МРО₁ предвидети на првом спрату, а МРО₂ на трећем спрату. МРО₁ п 1,2 предвидети за **по 33 мерна уређаја** (по МРО).

Са десне стране ДКПК₁ п 1,2 поставити и повезати по систему улаз-излаз КПК за противпожарни прикључак.

МРО₁ п 1,2 треба да садржи опрему у складу са ТП 13 и 13а, и важећим препорукама и прописима.

Такође, потребно је поставити по један МРО по улазу за **противпожарни прикључак** (лифт, паник осветљење и др.).

Прикључак за **пословни део** извести каблом типа РРОО-А; 4×150mm².

Поменути кабл треба положити до КПК_{лок} на фасади објекта, и даље до МРО_{лок} у холу приземља објекта. МРО_{лок} предвидети за уградњу 6 мерних уређаја.

Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из бројила.

7.4. Телекомуникације

Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Телеком Србија предлаже прикључење на своју оптичку мрежу изграђену у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа). Пренос сигнала до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката, што уз стандардне телефонске услуге омогућава и широкопојасне услуге високог протока: интернет, телевизију, WiFi, видео надзор и друге. 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:

- Тачка прикључења на ТК мрежу Телекома Србија дефинише се у односу на постојећу изграђену ГПОН мрежу (кабловско окно ознаке „РКО 30“), као и узимајући у обзир да се на планираном објекту предвиђа постојање два улаза (са југо-источне стране) са степеницама које се могу искористити да се по вертикали постави унутрашња ГПОН инсталација (ОДО-и, спратне кутије....). На основу реченог, у односу на позицију кабловског окна ознаке „РКО 30“ а од регулационе линије обухвата, извести копања рова димензија 0,4x0,8 (ширина x дубина) за полагање две ТК цеви ПЕО40 (проходне целом дужином без тачке прекида) које ће доспети до сваког од два улаза, а предлог трасе ископа дајемо у ситуационом плану ГПОН трасе. Изградња канализације се даље наставља уводом кроз зид зграде, потом прелази у инсталацију зграде (негориво ребрasto прево или каналице) и тако доспева до ОДО-а. Најбоље је да се наведена канализација гради током извођења радова на самом објекту па сугеришемо Инвеститору да се на време обрати Телекому Србија у циљу договора и сарадње;
- Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације оба ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију коју ће изградити инвеститор;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

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.

7.5. Грејање објекта

Грејање објекта је независно од градског даљинског грејања, односно објекат ће за грејање користити електричну енергију: у становима радијаторско грејање електродотловима снаге 3,4kW и 6kW, у зависности од површине и прорачуна, а у локалима сплит инвертерски систем са топлотном пумпом типа ваздух-ваздух.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен је денivelисан. На северној страни и делу западне налази се у нивоу приступне собраћајнице, док је на осталом делу за 1m нижи. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа терена око предметних објекта на парцели и објекта у околини, може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

Доминантни ветрови су из правца севера. Пре извођења радова на објекту, потребно је проверити статичку стабилност објекта.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Предметни 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, изградом 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 потребне критеријуме у погледу заштите животне средине.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Сам објекат Дуванске индустрије припада добрима која имају споменичка својства. То су објекти који поседују архитектонске и историјске вредности, па је неопходно чувати њихове фасаде или друге целине у складу са условима које је издао Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Објекат је грађен у две фазе. Прва фаза изградње је била крајем тридесетих година 20. века и изграђен је северни део објекта (леви тракт). Десни и средишњи тракт изграђени су 1958-1960. године о чему постоји документација. У спољњој архитектури присутна је асиметричност у толико што су оба тракта зграде у односу на њен средишњи део различита по свом склопу и изгледу. Стилски објекат припада тзв. индустријском дизајну.

Израда предметног пројекта вршена је уз консултације са *Заводом за заштиту споменика Ниш и њихову сагласност*. „Све измене на објекту пројектовати на начин да се у што већој мери сачува постојећи изглед као већ препознатљивог градског репера. Архитектура екстеријера пренамењеног објекта, треба да је базирана на архитектонским карактеристикама постојеће зграде. Радовима не смеју бити угрожене, већ поштоване и афирмисане споменичке вредности објекта. Усклађивање са изворним изгледом зграде обезбедити употребом адекватних метријала и архитектонских елемената карактеристичних за архитектуру индустријских објеката, односно пројектовањем у стилу тзв. индустријског дизајна.“

У непосредном окружењу планираног објекта, иза зграде Дуванске индустрије, налази се Објекат железнице - магацин, који припада добрима која имају споменичка својства.

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, мисли се пре свега приликом партерног уређења, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни *Завод за заштиту споменика културе* како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. *Закона о културним добрима*).

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

11.1. ОБЈЕКАТ БР. 1

Спратност предметног објекта: **По+П+4;**

Бруто површина хоризонталне пројекције предметног објекта: $P_{\text{бруто}}=2517 \text{ m}^2$;

БРГП (надземно- планирано) објекта = 11785 m^2 ;

11.1.1. Обликовање објекта

Постојеће стање: Објекат је грађен у две фазе. Прва фаза изградње је била око тридесетих година 20. века и тада је изграђен је северни део објекта (леви тракт). Десни и средишњи тракт изграђени су у периоду од 1958-1960. године о чему постоји и документација. У спољњој архитектури присутна је асиметричност у толико што су оба тракта зграде у односу на њен средишњи део различита, по свом склопу и изгледу. Стилски објекат припада тзв. индустријском дизајну. Због године изградње објекат припада добрима која имају споменичка својства.

Кров објекта је троводни и двоводни - симетричан са нагибом кровних равни 14° и 6° . Све кровне равни, су од поцинкованог лима.

Планирано стање: Долази до пренамене објекта са извођењем грађевинских радова, односно до минималних промена и то на задњем делу фасаде. Ове промене су проистекле из потребе да се формирају нови улази за стамбени део објекта. Уклања се трем и затвара се улаз у подрум. Највећа промена на фасади представља формирање нових отвора на десном тракту, јер постојећи не задовољавају потребе за осветљењем стамбених просторија. Нови отвори, иако већи, имитирају ритам постојећих отвора тако што су коришћени француски балкони са транспарентном стакленом оградом са металним ојачањем. Централни део тракта задржава ритам и димензије отвора, с тим што се на месту лођа уклањају прозори, а парапет остаје у функцији ограде. Светларник на левом тракту се мења и ради се нови са поделама истим као на старом. Прозорски отвори и отвори за лође, на делу фасаде уз светларник изводе се у стилу старог дела фасаде. У старом делу објекта - леви тракт, су задржани сви отвори у истој ширини, с тим што се у пределу лођа планира само уклањање прозора, а парапет се задржава као ограда. Кров остаје непромењен, само се изолује. *Фасада је урађена према смерницама Завода за заштиту споменика културе Ниш и добијена је сагласност на исту (број: 572/2-03, датум: 26.04.202.2; број: 850/1-03 од 15.06.2023.).*

Приликом пренамене не долази до промене висине објекта и удаљења од регулационе линије.

11.1.2. Програмске и функционалне карактеристике

Постојеће стање: Објекат бр.1 је спратности По+П+4, пет надземних етажа и једна подземна. Подрум објекта се не простире дужином целог објекта, већ на десној половини левог тракта, средишњи тракт и на левој половини десног тракта. У подруму се налазе склоништа, оставе и комуникације између ових просторија. Улаз у подрум је могућ из објекта (средишњи и десни тракт), а у делу левог тракта улаз је из задњег дворишта. Подрум се налази на коти -2.85м.

У приземљу објекта, које се налази на коти +0.15м и +0.30м, налазе се котларнице, оставе, трафо станица, санитарни блок, магацини...

На типским етажама су смештене канцеларије, сушара, санитарни блок, радионице и магацин.

Етаже су повезане степеницама, који има на сваком тракту (има их укупно 3). Код степеница на десном и левом тракту смештени су и лифтови са металним језгром (укупно 2 лифта).

Главни улази у објекат налазе се на западној страни објекта. Трафо станица има засебан улаз. На источној страни налазе се споредни улази у објекат. Како је терен у овом делу парцеле, нижи, та висинска разлика се савладава степеништем.

Планирано стање: Након пренамене објекта бр.1, у пословно-стамбени објекат, са извођењем грађевинских радова долази и до нове организације просторија. У подруму су планирани магацински простори робне куће 2, 3 и 4. Магацини робне куће 2 и 3 имају заједнички улаз, док магацини РК 4 има засебни. Минимална светла висина етаже је 260цм, а кота пода је на -2.85м. У приземљу је планиран пословни простор, који се састоји од 4 локала – робне куће, јасно физички одвојене комуникације за стамбени и пословни простор. Уз локале иду санитарни чворови, чајна кухиња, споредни улаз за робну кућу 3 и 4 и канцеларија за локал 3. Робна кућа 4 има засебни споредни улаз који се налази на источној страни објекта. У приземљу су смештена и два улаза у подрум, који воде до магацинског простора. На приземљу је смештена и трафостаница. Минимална светла висина етаже је 305цм, а кота готовог пода је на ±0.00м, +0.15м и +0.30м. На првом спрату су смештене 3 робне куће, односно локала. Сваки локал има санитарни чвор, чајну кухињу и магацин. Осим пословног простора налазе се и комуникације како за пословни, тако и за стамбени простор. Минимална светла висина етаже је 270цм, а кота готовог пода је на +4.95м. Други спрат је функционално организован тако да се дели на пословни и стамбени део. Пословни део се налази у левом тракту објекта и састоји се од 15 пословних апартмана различите структуре са потребним комуникацијама, а у десном тракту је смештен стамбени део који се састоји од 15 станова различитих структура са потребним комуникацијама. Минимална светла висина етаже је 250цм, а кота готовог пода је на +7.95м. На осталим спратовима (3. и 4.) планиране су стамбене јединице различитих структура. На свакој етажи је организовано по 30 станова, а оставе станара су смештене у самим становима. Минимална светла висина етаже је 250цм.

Укупан број стамбених јединица у објекту је 75, пословних апартмана 15, а укупан број локала је 7.

Због саме поделе објекта на пословни и стамбени део, у приземљу су улази у објекат организовани тако да су улази у ове делове засебни. Главни улази у локале налазе се на западној страни. Локали 1 и 2, на приземљу имају заједнички улаз који се налази у левом тракту. У средишњем тракту се налази заједнички улаз за локале 2,3, 5 и 6. Локали 4 и 7 имају заједнички улаз који се налази у десном тракту. Робна кућа 3 има засебан улаз са западне фасаде. Постоје два споредна улаза за локале из дворишта. Два улаза у стамбени део налазе се на источној страни објекта, односно на фасади која је окренута према задњем дворишту. Два улаза се налазе и на предњој фасади, од којих је један само стамбени (у десном тракту), а

један је заједнички са локалима (леви тракт). На овај начин стамбени део објекта има директан улаз са улице Краља Петара I. Овај улаз служи и као споредни улаз за стамбени део. Улази у објект се налазе на висини +0.15m и +0.30m мерено од нулте коте терена. На западној страни, где је нулта кота терена, ова висинска разлика је савладана рампама, а на источној страни, где је терен нижи и на коти -0.85m, ова висинска разлика је савладана степеништем и подизним платформама. Ширина улаза, степеништа, ветробрана и подизних платформи је испоштована и у складу је са наведеним Правилником. Улази у трафостаницу су засебни и налазе се на западној страни објекта. Степенице које припадају пословном простору воде до 4. етаже и служе стамбеном делу као излаз у случају пожара. Такође, степенице које припадају стамбеном делу, отаварају се само у случају пожара у пословном делу.

Комуникација између етажа се води преко степеница и лифтовима. Планиране су и подизне платформе за особе са инвалидитетом, што изискује уклањање трема на задњој фасади.

Приликом пренамене не долази до промене висине објекта и удаљења од регулационе линије.

Фазна реализација пројекта је дозвољена, која може бити по етажама, ламелама или по намени, као и по врсти радова а све на основу избора инвеститора.

11.1.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундаирања и избору конструктивног система

Објект се налази у 7. зони сеизмичности. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа терена око предметних објекта на парцели и објекта у околини, може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

Постојеће стање: Објект је фундиран плитко на контра плочи. Темељи су од армираног бетона са одговарајућом араматуром, испод темеља су слојеви набијене земље, шљунка и бетона. Дубина фундаирања обезбеђује зону мржњења.

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине аБ стубови (d=57/60, d=60/60) и фасадни зидови од пуне опеке (d=40-55 cm). Унутрашњи зидови су од опеке (d=12, d=30 cm). Подна конструкција објекта је АБ плоча d=50 cm, на слоју мршавог бетона d=8cm, испод које се налази слој сабијеног шљунка d=8cm.

Око лифтова су метална језгра, а око степеништа су носећи зидови различитих дебљина. Као међуспратна конструкција изведена је монолитна АБ плоча, d=20cm.

Кровна конструкција је метална и дрвена, а кровни покривач је од поцинкованог лима.

Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

Планирано стање: Приликом пренамене објекта не долази до промена на конструкцији објекта. Кров и кровна конструкција остају исти, с тим што се врши термо и хидро изолација крова. Језгро лифта се задржава, а кабина лифта се замењује новом. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке су замењени олучима од поцинкованог лима d=0.55 mm. Преграде у објекту као и сви нови радови се изводе од лаких, еколошких и енергетски ефикасних материјала, као што су камена вуна, сипорекс,

11.1.4. Опис предвиђених материјала – планирано стање

11.1.4.1. Унутрашња обрада

Зидови: Уклањају се сви преградни зидови (задржава се трафо станица), у новом делу уклањају се керамичке плочице са зидова, а у санитарном блоку у приземљу, постављају се нове керамичке плочице преко постојећих, на висини од 160cm. Нови преградни зидови су од сипорекс блокова различитих дебљина. Сви зидови су малтерисани и окречени, а предходно глетовани, осим у купатилима и кухињи. У купатилу су предвиђене зидне керамичке плочице димензија различитих димензија од пода до плафона. У кухињи су предвиђене плочице између кухињских елемената.

Подови: Планирана је замена подне облоге свих просторија керамичким плочицама или паркетом. У делу ходника код степеница, уколико је терацо подлога у добром стању, планирано је да се задржи.

Плафони: У приземљу су плафони малтерисани и окречени, а на спратовима је планиран спуштени плафон који се глетује и кречи

11.1.4.2. Спољашња обрада

Фасадни зидови су урађени тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Планирано је постављање термоизолације $d=5\text{cm}$, која се малтерише, а затим боји. Обрада фасаде ради се по узору на постојећу. Планирано је коришћење три боје на фасади, које својим меким тоновима дају умирујући утисак. Основни циљ у избору фасаде био је да планирани простор представља миран и опуштајући простор за живот људи, као и да нагласи период када је изграђен објекат.

Нова столарија је од пвц профила беле боје (као постојећи), са термопан стаклом.

Прилаз и стазе око објекта су изведене од бетона и бехатон плоча.

11.1.4.3. Изолација

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

11.1.4.4. Столарија

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

11.2. ОБЈЕКАТ БР. 2

Спратност предметног објекта: П;

Бруто површина хоризонталне пројекције предметног објекта: $P_{\text{бруто}}=325 \text{ m}^2$;

БРГП (надземно- планирано) објекта = 312 m^2 ;

11.2.1. Обликовање објекта

Постојеће стање: Објекат је саграђен у каснијем периоду у односу на објекат бр.1 и прати стил већ постојећег објекта. Саграђен је за потребе смештања индустријских возила.

Кров објекта је двоводни - симетричан са нагибом кровних равни 6° . Све кровне равни, су од поцинкованог лима.

Планирано стање: Што се тиче облика и габарита гараже не долази до никаквих промена. Једина промена је измена отвора на фасади због проширења пролаза, тако што на јужној фасади прозорски отвори остају исти, а улаз се проширује, док се на северној фасади један прозорски отвор и врата спајају и представљају нови пролаз кроз објекат, а други прозорски отвор се задржава.

Приликом пренамене не долази до промене висине објекта и удаљења од регулационе линије.

11.2.2. Програмске и функционалне карактеристике

Постојеће стање: Објекат у својој функционалној организацији има само једну просторију – гаражу. Улаз у објекат за пешаке се налази на северној страни објекта, а за возила на јужној страни.

Кота пода је на -1.00м. Кота слемена је на +5.66м.

Планирано стање: Намена објекта остаје иста – гаража, с тим што се у објекту организује 14ПМ, од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом. Паркирање је предвиђено у паркинг гаражи која на основу *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005) представља малу надземну гаражу. Висина објекта остаје непромењена. Улази остају на северној и на јужној страни, с тим што се проширују у ширини интерне саобраћајнице јер прилаз до паркинг места на северу парцеле је планиран преко гараже. Приземље објекта је планиран на коти -0.85m (кота готовог пода) у односу на коту околног терена (-0.85m) и усвојену нулту коту.

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

Објекат се налазе у 7. зони сеизмичности. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа терена око предметних објекта на парцели и објекта у околини, може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

Постојеће стање: Објекат је фундиран плитко на контра плочи. Темељи су од армираног бетона са одговарајућом арматуром, испод темеља су слојеви набијене земље, шљунка и бетона. Дубина фундирања обезбеђује зону мржњења.

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине стубови $d=45/45$ и фасадни зидови од пуне опеке ($d=40\text{cm}$). Подна конструкција објекта је АБ плоча $d=50$ cm, на слоју мршавог бетона $d=8\text{cm}$, испод које се налази слој сабијеног шљунка $d=8\text{cm}$. Објекат има таванску плочу $d=20$ cm.

Кровна конструкција је метална, а кровни покривач је од поцинкованог лима.

Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

Планирано стање: Не долази до промена на конструкцији објекта. Кров и кровна конструкција остају исти. Термоизолација унутрашњих просторија према крову се постиже постављањем минералне вуне дебљине 15cm преко парне бране која се поставља на међуспратну конструкцију. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке су замењени олуцима од поцинкованог лима $d=0.55$ mm. Статичком анализом и испитивањем конструкције доказаће се њено стање и употреба и планирану намену.

11.2.4. Опис предвиђених материјала – планирано стање

11.2.4.1. Унутрашња обрада

Зидови: Унутрашњи зидови су малтерисани. Како не долази до промене намене објекта, нема ни потребе за новим зидовима. Једина промена на зидовима је проширење отвора и зазиђивање постојећих, где је то потребно. Делови зидова који су дозидани се малтеришу.

Подови: Под објекта се подиже за 15cm . Као завршна облога планиран је бетон.

Плафони: Плафонска конструкција је приљубљена конструкција у виду кречног малтера $d=1.5\text{cm}$. Не долази до промена на плафону.

11.2.4.2. Спољашња обрада

Фасадни зидови су урађени тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Планирано је постављање термоизолације $d=5\text{cm}$, која се малтерише, а затим боји. Фасада објекта се ради у истом стилу као фасада објекта бр.1. Планирано је коришћење три боје на фасади, које својим меким тоновима дају умирујући утисак.

11.2.4.3. Изолација

Објекат је комплетно хидро изолован, у складу са наменом и прописима. Као заштита од продора капиларне влаге, изведена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод подне плоче предвиђена је хидроизолација у складу са графичким прилозима. Објекат је обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем.

11.2.4.4. Столарија

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

12. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

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

Дуж улице Краља Петра Првог пролази водовод С $\varnothing 200$ и канализациона мрежа Б $\varnothing 220/165$. Инсталације водовода и канализације имају довољан пречник за потребе планираног објекта.

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

У објекту постоји изграђена ТС 10/0.4 kV „Ферментни завод“. За потребе снабдевања електричном енергијом објекта, непходна је демонтажа комплетне постојеће опреме, припрема простора, и уградња нове опреме, а затим и повезивање на ћелију у ТС 110/10 kV „Лесковац 6“ која ће за ове потребе бити комплетно опремљена, у складу са условима које издаје *Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд.*

Начин прикључења предметног објекта описан је у одељку 6.НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ.

13. ИНТЕЛЕКТУАЛНА СВОЈИНА

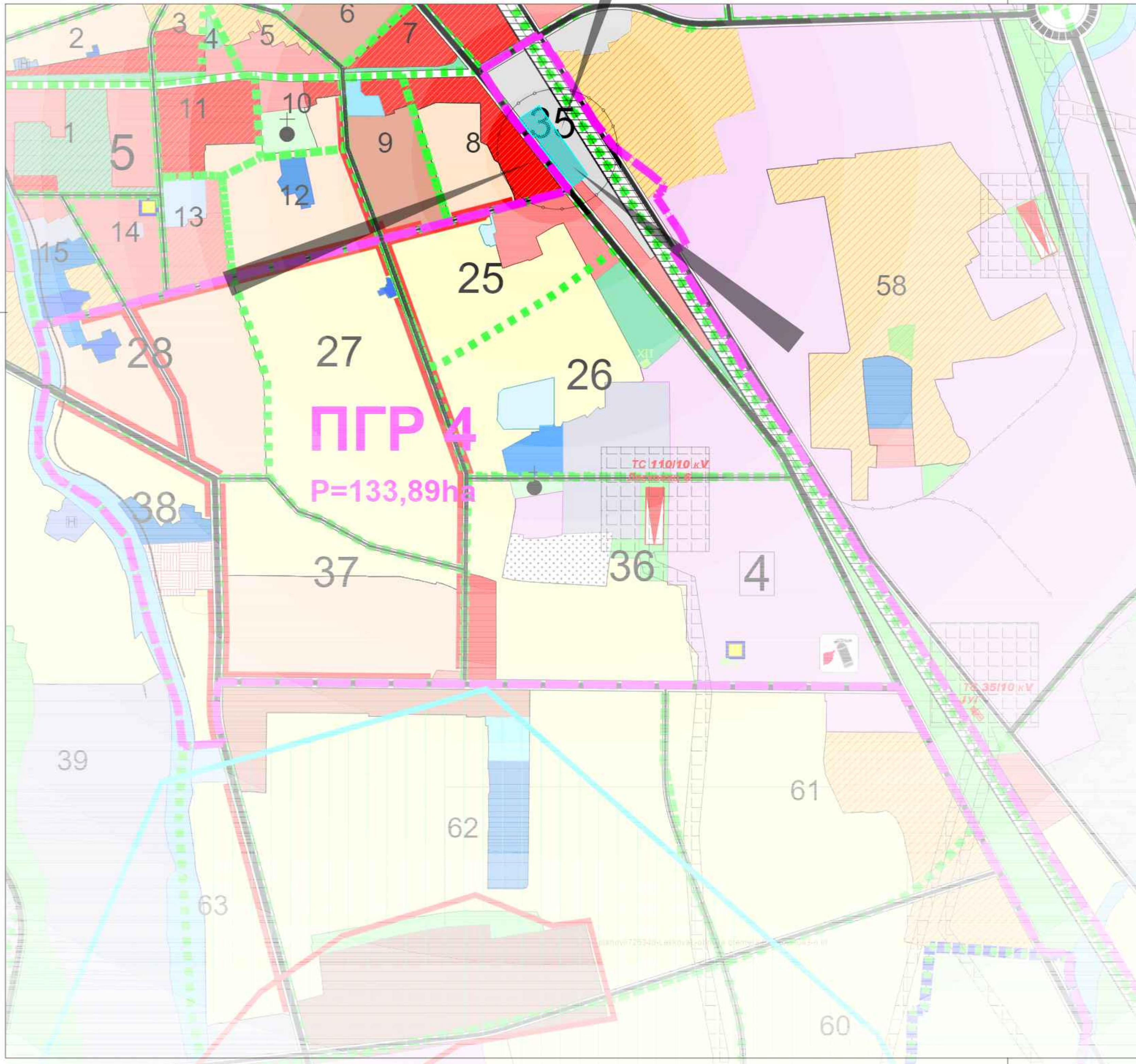
Овај Урбанистички пројекат са свим својим саставним деловима представља интелектуалну својину аутора, односно урбанисте и одговорног пројектанта идејног решења, и као такав се без саласности не може мењати, копирати, прерађивати, даље разрађивати, а свака промена мора бити у складу са чланом 38. *Закона 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 1366 13

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ, у Улици краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- ГРАНИЦА ПЛАНА ТЕРАПЕЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4
- ГРАНИЦА СМЕРТАНЕ ЗАШТИТЕ - ЦЕНА ЗОНА
- ГРАНИЦА СМЕРТАНЕ ЗАШТИТЕ - УКА ЗОНА
- ГРАНИЦА БЛОКА

НАМЕНА ПОВРШИНА
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА

ОБРАЗОВАЊЕ

- ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ
- ОБЈЕКТИ УЧЕНИЧКОГ СТАНДАРДА
- ЗДРАВСТВО
- ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА
- СПОРТИ И РЕКРЕАЦИЈА
- СПОРТИСТИЧКИ РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКТИ

ЗЕЛЕНИЛО

- ПРОСТОРАННО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ
- ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА
- ПРОСТОРАННО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ
- ОПЕШКАЛНЕ НАМЕНЕ

ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ
САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ДРЖАВНИ ПУТЕВИ ПРВОГ РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТЕВИ ДРУГОГ РЕДА
- ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ПРВОГ РЕДА
- ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ДРУГОГ РЕДА
- ЖЕЛЕЗНИЧКА ПУТА
- КОРИДОР ВРХИХ ПУТА
- ИНДИВИДУАЛНИ КОЛОВОЗИ
- ВИДИКОВНИ КОРИДОРИ
- ПРИМАРНИ ПЕШАЧКИ ПРАВИЦИ

ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ТРАНСФОРМАЦИЈЕ
- ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ ДАЈКОВОДА
- ОБЈЕКТИ НАМЕНЕНИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКОЈ ИНФРАСТРУКТУРИ
- ТОПЛИНАЦИЈА
- ТОПЛАНА
- МРО

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ГРОВЕЛА
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ
- СТАНОВАЊЕ
- ПОРОДИЧНО
- МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

ПРИГРЕЈИВАЊЕ РАДНЕ ЗОНЕ

- ТД
- "ИЗОЛОВАНИ КОМПЛЕКСИ"

НАМЕНЕ У ЦЕНТРАЛНИМ ЗОНАМА

- ПОСЛОВАЊЕ (ЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)
- ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР-ЦЕНТРАЛНИ КОРИДОР

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

- ЦРКВЕ

ПОСЕБНА НАМЕНА

- ВАТРООПАСНА СТАНИЦА

ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ПОКАЗИЈЕ

Биро за пројектовање, већшћине у области архитектуре и
извођење радова у грађевинарству
ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ
ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац
телеф. бр. 65312573 моб. бр. 111291668 факс бр. 65312573
e-mail: inkoprojekt@gmail.com, kontakt@inkoprojekt.com, тел. 016/6601913

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ,
у Улици краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА

ИНВЕСТИТОР
МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК
Краља Петра Првог бр. 1,
Лесковац

ОДОРУЧЕНА КОМОР
Жарко Љубић
арх. бр. 200 1366 13

ИЗВОД
ИЗ ГУП-а

МАСШТАБ
1:5000

Датум извода
ЈУЛ 2013.

Лист
1

ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЦЕЛИНЕ

РАНИ А ПЛАНА ЕНЕРГЕТСКЕ УЛАЗНЕ

РАНИ Е РА ЕВИНСКО БЛОКА

25, 26, 27, 28, 35,
36, 37, 38, 58, 60

1 2 3 4 5 6 7 8 9

ОЗНАКА ЦЕЛИНЕ

ЦЕЛИНА 1
ПРОСТОР ЖЕЛЕЗНИЧКОГ ПОДРУЧЈА

ЦЕЛИНА 2
ПРОСТОРНО-ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ
СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

ЦЕЛИНА 3
ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНА ЗОНА
(као радна зона "B8")

ЦЕЛИНА 4
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

ЦЕЛИНА 5
ПРОСТОРНО-ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ
ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА

ЦЕЛИНА 6
УСЛУЖБЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ

ЦЕЛИНА 7
КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
(преко грађевина "Шиптав")

ЦЕЛИНА 8
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
(пола-Електроенергетика и ТЦ)

ЦЕЛИНА 9
УСЛУЖБЕНА ЗОНА СТАНОВАЊА

БЛОКОВИ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

БЛОК 25

БЛОК 26

БЛОК 27

БЛОК 28

БЛОК 35

БЛОК 36

БЛОК 37

БЛОК 38

БЛОК 58

БЛОК 60

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ БЛОКОВА И ФУНКЦИОНАЛНИХ ЦЕЛИНА

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

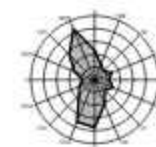
ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

ПОПОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА

ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4

ГРАНИЦА БЛОКА

25, 26, 27, 28, 35, БРОЈ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА
36, 37, 38, 58, 60

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

ВОДОВОД

КАНАЛИЗАЦИЈА

ФЦС
ФЕКАЛНА ЦРПНА СТАНИЦА

ЕНЕРГЕТСКА И ТТ ИНФРАСТРУКТУРА

10 кВ КАБЛ

ТС 10/0.4 кВ

ТТ ИНСТАЛАЦИЈА

ТОПЛОВОД

ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

Биро за пројектовање, вештачење у области архитектуре и
извођење ратона у грађевинарству
ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ
ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац
тел бр. 05312573, моб: 111291666, факс бр. 3225-9500700043937-13
e-mail: inkoprojekt@gmail.com, инт.акт.моб. 0646133205, тел: 0166601913

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ,
у Улици краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА

ИНВЕСТИТОР
МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК
Краља Петра Првог бр. 1,
Лесковац

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИЗВОЂЕЊЕМ РАТОНА
ПОДГОТОВИО УРАДНИЦИ
Жарко Љубић
дипл.инж.арх.

ИНЖЕНЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Жарко
Г. Љубић
дипл.инж.арх.
200136613

ИЗВОД ИЗ ПР-а 4:
ПОСТОЈЕЋЕ
СТАЊЕ
ИНФРАСТРУКТУРЕ
РАЗМЕР
1:2500
ЈУЛ
2023.
ЛИСТ
3

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА

- ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4
 - ГРАНИЦА БЛОКА
- 25, 26, 27, 28, 35. БРОЈ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА

НАМЕНА ПОВРШИНА

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА

- ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ
- ОБЈЕКТИ УЧЕНИЧКОГ СТАНДАРДА
- СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКТИ
- ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ
ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА
- ДРЖАВНИ ПУТЕВИ ПРВОГ РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТЕВИ ДРУГОГ РЕДА
- ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ПРВОГ РЕДА
- ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ДРУГОГ РЕДА
- КОРИДОР БРЗИХ ПРУГА
- ПИЈАЦА

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНА ЗОНА
- ЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

- НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ
- ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА

ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

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

ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ

ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац

тел бр. 05312573, моб: 111291666, факс бр. 05312573, е-пошта: info@inkoprojekt.com, инкопроект-0646133205, инко 0166601913

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ,
у Улици краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА

ИНВЕСТИТОР

МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК
Краља Петра Првог бр. 1,
Лесковац

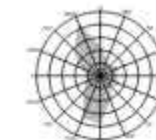
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИЗВОЂЕЊЕМ РАДОВА	ПРОЈЕКАТ	РАЗМЕР
Жарко Љубић дипл. инж. арх.	Извод из ППР-а 4: ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА	1:2500 ЈУЛ 2023. лист бр. 4



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА

ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4



НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА
ОБРАЗОВАЊЕ

ОБЈЕКТИ УЧЕНИЧКОГ СТАНДАРДА
ЗДРАВСТВО

ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА
ЗЕЛЕНИЛО

ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ
ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА

ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ
САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
КОЛОВОЗ
КОЛОВОЗ
ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
ПОДРУЧЈЕ ИНФРАСТРУКТУРАЛНОГ
ПРУЖНОГ ПОЈАСА
ПОДРУЧЈЕ ЗАШТИТНОГ ПРУЖНОГ ПОЈАСА

ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

ПОСТОЈЕЋА ТРАФОСТАНИЦА 10/0.4 kV
ПЛАНИРАНА ТРАФОСТАНИЦА 10/0.4 kV

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

ПИЈАЦА

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ПРИВРЕЂИВАЊЕ/РАДНЕ ЗОНЕ

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНА ЗОНА

НАМЕНЕ У ЦЕНТРАЛНИМ ЗОНАМА

ПОСЛОВАЊЕ (ЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)
СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

УТВРЂЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

ОБЈЕКТИ

ДОБРА КОЈА ИМАЈУ СПОМЕНИЧКА СВОЈСТВА

ОБЈЕКТИ А
ОБЈЕКТИ Б
ПРОШИРЕНА ЗОНА АМБИЈЕНТАЛНИХ
ВРЕДНОСТИ

ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

Биро за пројектовање, већање у области архитектуре и
извођење радова у грађевинарству

ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ

ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац

телефон бр. 05312573, мобилни бр. 111291666, факс бр. 05312573, е-пошта: info@inkoprojekt.com, www.inkoprojekt.com, мобилни бр. 0646133205, мобилни бр. 0646601913

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ,
у Улици краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА

ИНВЕСТИТОР

МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК
Краља Петра Првог бр. 1,
Лесковац

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИЗДЈЕЛИМ РАДОВАМА ПРОЈЕКТОВАЊЕ Жарко Љубић ДИПЛОМ. АРХ.	ИЗВОД ИЗ ПЛАН-а 4: ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА	РАЗМЕР: 1:2500 Датум израде: ЈУЛ 2023. Листови у: 5
---	--	---

ЛЕГЕНДА

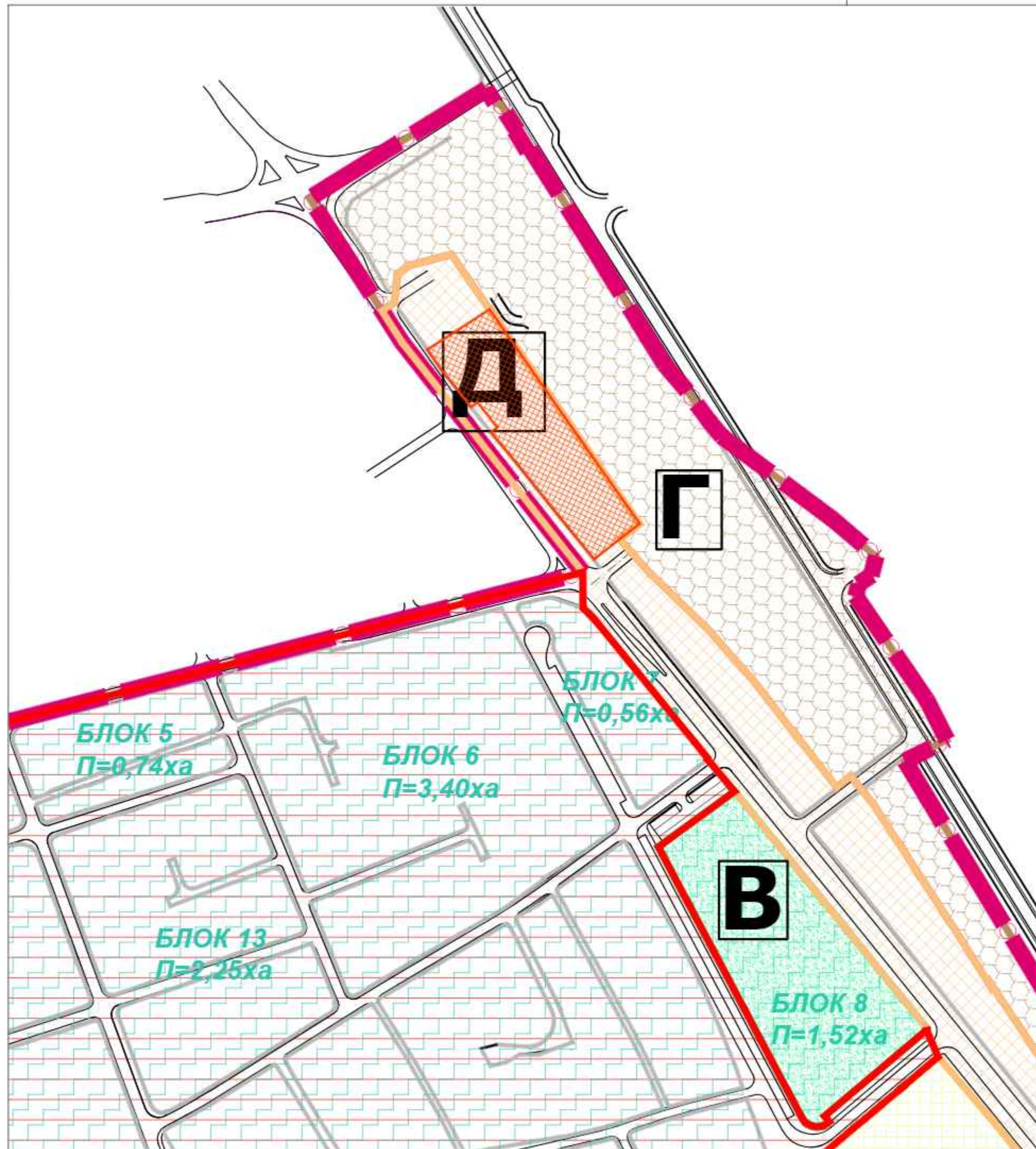
ГРАНИЦЕ ПЛАНА

- ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 4
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
КОЛОВОЗ
БЛОКОВИ (ОД 1 ДО 22)



УРБАНИСТИЧКЕ ФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ/ЦЕЛИНЕ

- ЗОНА А - МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ**
(овој Зони припадају Блокови: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 и 22)
- ЗОНА В - ПРОСТОРНО-ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА**
(овој Зони припада Блок 8)
- ЗОНА Г - ПРОСТОР ЖЕЛЕЗНИЧКОГ ПОДРУЧЈА**
- ЗОНА Д - ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНА ЗОНА** (овој Зони припада Блок 10)
- ЗОНА Е - ПРОСТОРНО-ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ**
- ЗОНА Б - СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА**
- ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ**



Биро за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење ратона у грађевинарству ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац тел бр. 05312573, моб: 111291666, факс бр. 05312573, е-пошта: info@inkoprojekt.com, инт.акт.моб: 0646133205, мп: 0166601913	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ, у Улици краља Петра Првог у Лесковцу УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА	ИНВЕСТИТОР МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК Краља Петра Првог бр. 1, Лесковац
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИЗДЈЕЛКАМ Жарко Љубић дипл.инж.арх.	ИЗДАЈА 1:2500 ЈУЛ 2023. ПРИЛОГ БР 6



ЛЕГЕНДА:

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
к.п.бр. 5931/4 КО Лесковац, ПП=6831m²

- међна линија по катастру
- линије објеката по катастру
- линије објеката према
- фактичком стању
- линије надстрешница
- остале линије
- оgrade
- шахте
- чесма
- електро стубови



Датум: 1.5.2022



Биро за пројектовање, извођачи у области архитектуре и инженерске радње у грађевинарству ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ ул. Бранислав Нушића бр. 3/5, Лесковац тел. бр. 6531252, моб. 111201606, факс бр. 65325-6500700043075-73 e-mail: inkoprojekt@gmail.com, website: www.inkoprojekt.rs, www.inkoprojekt.rs		ИНВЕСТИТОР МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПЛАН Краља Петра Првог бр. 1, Лесковац	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ, у Улици краља Петра Првог у Лесковцу УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА		СТРУЧНИ СТУДИЈА Жарко Љубић Јакоб.Милојевић 200-1365113 060-60601913	
СТРУЧНИ СТУДИЈА Жарко Љубић Јакоб.Милојевић 200-1365113 060-60601913		КТП	
1:600		7	



ЛЕГЕНДА:

- међна линија по катастру
- линије објеката по катастру
- линије објеката према фактичком стању
- линије надстрешница
- остале линије
- ограда
- шахте
- чешма
- електро стубови
- Граница ППР-а 4
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Линија коловоза
- Осовина саобраћајница
- Железничка пруга
- Подручје инфраструктуралног пружног појаса
- Габарит приземља објекта бр.1
- Габарит приземља објекта бр.2
- Габарит приземља објекта бр.3
- КОЛОВОЗ - ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ
- ОБЈЕКТИ НА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА
- Улаз у објекат бр.1
- Улаз у грађевинарство
- Улаз у објекат бр.2
- Улаз у објекат бр.3
- Пешачки приступ парцели
- Колски приступ парцели
- ±0.00 референтна висинска кога
- +229.79 апсолутна висинска кога

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

- КП бр. 5931/4 КО Лесковац, П = 6831 m²
- ОБЈЕКАТ БР. 1** - индустријски објекат,
Спратност: По+П+4
Површина подрума Пбрutto= 763.00m²
Површина приземља Пбрutto=2498.00m²
Површина типског спрата (1+4) Пбрutto=2351.00m²
БРГП: П=11902.00m²
БРГП са подрумом: П=12665.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=2537.00m²
 - ОБЈЕКАТ БР. 2** - гаража,
Спратност: П
Површина приземља Пбрutto=312.00m²
БРГП: П=312.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=325.00m²
 - ОБЈЕКАТ БР. 3** - портирница,
Спратност: П
Површина приземља Пбрutto=12.00m²
БРГП: П=12.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=12.00m²

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ (обј.1+обј.2+обј.3):

Ппар=6831.00m²
Бруто површина приземља, Пбрutto= 2822.00m²
Пбрutto хор. пројекције објекта, Пбрutto= 2874.00m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно), БРГП = 12226.00m²
Бруто површина објекта са подрумом, П = 12989.00m²
индекс узетости парцеле: 42.07%
индекс изграђености парцеле: 1.79
укупан број паркинг места: 5

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

ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ

ул. Бранислава Нушића бр. 3/3, Лесковац
мат.бр. 65312573, тиф. 111291666, факс. бр. 323-8500700043937-13
е-мил: inkoprojekt@gmail.com, контакт-ноб: 0646133205, тел. 016/6601913

ИНВЕСТИТОР:
МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК
Краља Петра Првог бр. 1,
Лесковац

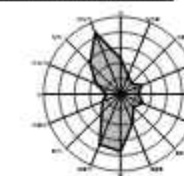
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ,
у Улици краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИЗВЕШТАЈЕМ О РЕШЕЊИМА
ОДЛУКА ОДЛУКА
Жарко Љубић
дипл.инж.арх.

Жарко Љубић
дипл.инж.арх.
200136613

ПОСТОЈЕЋЕ
СТАЊЕ

РАЗМЕР:
1:500
БРОЈ ЛИСТА:
УП
2023.
ПРИЛОГ БР.
8



ЛЕГЕНДА:

- међна линија по катастру
- линије објеката по катастру
- линије објеката према фактичком стању
- остале линије
- ограде
- шахте
- чешма
- електро стубови
- Граница ППР-а 4
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Линија коловоза
- Осокине саобраћајнице
- Железничка пруга
- Подручје инфраструктурног пружног појаса
- Габарит приземља објекта бр.1
- Габарит спрата (I-IV) објекта бр.1
- Габарит приземља објекта бр.2
- Габарит приземља објекта бр.3
- КОЛОВОЗ - ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ
- ОБЈЕКТИ НА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА
- Улаз у пословни део објекта бр.1
- Улаз у трафостаницу
- Улаз у стамбени део објекта бр.1
- Улаз у подрум и помоћне просторије објекта бр.1
- Улаз у објекат бр.1
- Улаз у објекат бр.3
- Пешачки приступ парцели
- Колски приступ парцели
- Кретање возила на парцели
- ±0.00 референтна висинска kota
- абсолютна висинска kota

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

КП бр. 5931/4 КО Лесковац, П = 6831 m²

- ОБЈЕКАТ БР. 1 - пословно-стамбени објекат.**
Спратност: П+П+4 (7локала, 15посл. апартамана, 75 станова)
Површина подрума Пбруто= 763.00m²
Површина приземља Пбруто=2381.00m²
Површина 1. спрата Пбруто=2351.00m²
Површина типског спрата (2=3) Пбруто=2351.00m²
Површина 4. спрата Пбруто=2351.00m²
БРГП: П=11785.00m²
БРГП са подрумом: П=12543.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=2517.00m²
 - пословни простор (П у приземљу) - Ровна кућа 1, Плето=341.63m²
 - пословни простор (П у приземљу) - Ровна кућа 2 Плето=311.40m²
 - пословни простор (П у приземљу) - Ровна кућа 3 Плето=503.07m²
 - пословни простор(П у приземљу) - Ровна кућа 4 Плето=677.74m²
 - трафо станица (П у приземљу) - Плето=42.29m²
 - комуникације стамбеног простора Плето=113.41m²
- ОБЈЕКАТ БР. 2 - гаража.**
Спратност: П
Површина приземља Пбруто=312.00m²
БРГП: П=312.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=325.00m²
- ОБЈЕКАТ БР. 3 - портирница.**
Спратност: П
Површина приземља Пбруто=12.00m²
БРГП: П=12.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=12.00m²

- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕКАТОН ПЛОЧЕ, 773.98m²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 1089.07m² (15.95%)
- РАСТЕР ПЛОЧЕ - ПАРКИНГ У ПАРТЕРУ, 1228.68m²
30% површине - 368.60m² улази у прорачун зеленила
- КОЛСКА РАМПА, 82.50 m², l=15m, нагиба 6%
- АСФАЛТ, 1306.58m²
- РАМПА ЗА ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, макс. нагиба 5%
- ПАРКИНГ МЕСТА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА 79ПМ
- ПАРКИНГ МЕСТА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА 52ПМ
- ПРОСТОР ЗА ОДЛАГАЊЕ СМЕЋА

ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ
- 117 паркинг места стандардних димензија, 230x480cm, у партеру;
- 14 паркинг места стандардних димензија у објекту бр.2 - гаражи;
Паркинг места димензионисана у складу са:
Прозекција и технички стандарди паркирања, пројектација и израда објекта, која се осигурава одметом према и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

131 ПМ - УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА,
од којих је 79ПМ за особе са инвалидитетом,
(4ПМ за стамбени, и 3ПМ за пословни простор)

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ (обј.1+обј.2+обј.3):

Ппар=6831.00m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 2705.00m²
Пбруто хор. пројекције објекта, Пбруто= 2854.00m²
Бруто развијена грађевинска површина (наземно), БРГП = 12109.00m²
Бруто површина објекта са подрумом, П = 12867.00m²

индекс узетости парцеле: 41.78%
индекс изграђености парцеле: 1.77
укупан број паркинг места: 131

Биро за пројектовање, већштење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству

ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ

ул. Бранислава Нушића бр. 3-5, Лесковац
мат.бр. 65312513 шиф. 111291666 жиро рач. бр.325-9500700043937-13
е-мил: inkoprojekt@gmail.com, контакт-адреса: 0646133205, тел: 016-6601913

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ,
у Улици краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА

ИЗВОЂАЧ:
МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК
Краља Петра Првог бр. 1,
Лесковац

ПРОЈЕКАТ:
Жарко Љубић
инж. арх.

РАДНИЦА:
1:500

ПАРТЕРНО
УРЕЂЕЊЕ

ПРИЛОЖ. БР.
9

- међна линија по катастрофу
- линије објеката по катастрофу
- линије објеката према фактичком стању
- остале линије
- ограде
- шахте
- чесма
- електро стубови

-  Граница ППР-а 4
 Регулациона линија
 Грађевинска линија
 Линија коловоза
 Осовина саобраћајница
 Железничка пруга
 Подручје инфраструктуралног пружног појаса
 Габарит приземља објекта бр.1
 Габарит спрата (I-IV) објекта бр.1
 Габарит приземља објекта бр.2
 Габарит приземља објекта бр.3

- | | |
|---|---|
|  | КОЛОВОЗ - ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ |
|  | ОБЈЕКТИ НА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА |
|  | Улаз у пословни део објекта бр 1 |
|  | Улаз у грађевинасту |
|  | Улаз у стамбени део објекта бр 1 |
|  | Улаз у подрум и помоћне просторије објекта бр 1 |
|  | Улаз у објекат бр 2 |
|  | Улаз у објекат бр 3 |
|  | Пешачки приступ парцели |
|  | Кошки приступ парцели |
|  | Кретање возила на парцели |
| <div>  <div> <div>±0.00</div> <div>+229.79</div> </div> <div> <div>референтна висинска kota</div> <div>апсолутна висинска kota</div> </div> </div> | |

КП бр. 5931/4 КО Лесковац, П = 6831 m²

- | | | |
|--|--|--------------------------------|
| | ОБЈЕКАТ БР. 1 - пословно-стамбени објекат, | |
| | Спратност: По+П+4 (Глонала, 15спсл. апартмана, 75 станова) | |
| | Површина подрума | ПБруто= 763.00m ² |
| | Површина приземља | ПБруто=2381.00m ² |
| | Површина 1. спрата | ПБруто=2351.00m ² |
| | Површина типског спрата (2+3) | ПБруто=2351.00m ² |
| | Површина 4. спрата | ПБруто=2351.00m ² |
| | БРПП: | П=11785.00m² |
| | БРПП са подрумом: | П=12543.00m ² |
| | Хоризонтална пројекција објекта | П=2517.00m ² |

- ОБЕКАТ БР. 2 - гаража,
Спратност: П
Површина приземља $P_{\text{Бруто}}=312.00\text{m}^2$
БРП: $P=312.00\text{m}^2$
Хоризонтална пројекција објекта $P=325.00\text{m}^2$

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| ОБЕКАТ БР. 3 - портирница, | |
| Спратност: П | |
| Површина приземља | П6руто=12.00m ² |
| БРП: | П=12.00m ² |
| Хоризонтална пројекција објекта | П=12.00m ² |

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 773.98м ² |  | ПАРКИНГ МЕСТА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА
79ПМ |
|  | ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 1089.07м ² (15.95%) |  | ПАРКИНГ МЕСТА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА
52ПМ |
|  | РАСТЕР ПЛОЧЕ - ПАРКИНГ У ПАРТЕРУ, 1228.68м ²
30% површине - 368.60м ² улази у прорачун зеленила | | |
|  | КОЛСКА РАМПА, 82.50 м ² , l=15м, нагиб 6% |  | ПРОСТОР ЗА ОДЛАГАЊЕ СМЕТА |
|  | АСФАЛТ, 1306.58м ² |  | КАНДЕЛАВЕР |
|  | РАМПА ЗА ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, макс. нагиб 5%, | | |

ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ
- 117 паркинг места стандардних димензија, 230х480см, у партеру;
- 14 паркинг места стандардних димензија у објекту бр.2 - гаражи;
Паркинги места димензионисана у складу са:
Прелиминарним техничким стандардима класификационог, пројектног и изградњеног објекта, којима се осигурава неопходна кретања и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

131 ПМ - УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА,
од којих је 7ПМ за особе са инвалидитетом
(4ПМ за сталбени, и 3ПМ за пословни простор)

Бруто површина приземља, П_{бруто}= 2705.00m²
 Бруто хор. пројекција објекта, П_{бруто}= 2854.00m²
 Бруто развијена грађевинска површина (надземно), БРГП = 12109.00m²
 Бруто површина објекта са подрумом, П = 12867.00m²

индекс зуетости парцеле:	41.78%
индекс изграђености парцеле:	1.77
укупан број паркинг места:	131

ул. Бранишова Нушића бр. 3/5, Лесковац
мат.бр. 6532573 шиф. 111291666 жиро рач. бр.325-9500700043937-13
e-mail: inkoпроект@gmail.com, контакт-моб. 0646133205, тел. 016/6601913

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ,
у Улици краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА

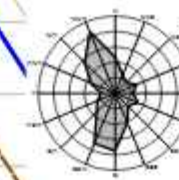
ИНВЕСТИТОР:
МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК
*Крала Петра Првог бр. 1,
Песковац*

УПРАВНИТСКИ ПРОЈЕКАТ СА КРИТИЧНИМ ПУТЕМ
ОГОВОРНИ УПРАВНИСТ:
Жарко Љубић
ДИРЕКТОР. АРХ.
200 1366 13

ИТТЕР:	РАШИРА:
ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	БРЕМЕ РАБОТА ЈУЛ 2023.
	ПРЕДУЗЕТ 10

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ, у Улици краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА



ЛЕГЕНДА:

- међна линија по катастру
- линије објеката по катастру
- линије објеката према фактичком стању
- остале линије
- ограде
- шахте
- чешма
- електро стубови
- Граница ППР-а 4
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Линија коловоза
- Осакне саобраћајнице
- Железничка пруга
- Подручје инфраструктуралног пружаоца
- Габарит приземља објекта бр.1
- Габарит спрата (1-IV) објекта бр.1
- Габарит приземља објекта бр.2
- Габарит приземља објекта бр.3

- КОЛОВОЗ - ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ
- ОБЈЕКТИ НА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА
- Улаз у пословни део објекта бр.1
- Улаз у трафостаницу
- Улаз у стамбени део објекта бр.1
- Улаз у подрум и помоћне просторије објекта бр.1
- Улаз у објект бр.2
- Улаз у објект бр.3
- Пешачки приступ парцели
- Копски приступ парцели
- Кретање возила на парцели

±0.00 референтна висинска кота
абсоутна висинска кота

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

КП бр. 5931/4 КО Лесковац, П = 6831 m²

- ОБЈЕКАТ БР. 1 - пословно-стамбени објекат**
Спратност: По+П+4 (Локал, 13 пос. апартмана, 75 станова)
Површина подрума П=763.00m²
Површина приземља П=2381.00m²
Површина 1. спрата П=2351.00m²
Површина типског спрата (2+3) П=2351.00m²
Површина 4. спрата П=2351.00m²
БРГП: П=11785.00m²
БРГП са подрумом: П=12543.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=2517.00m²
- ОБЈЕКАТ БР. 2 - гаража**
Спратност: П
Површина приземља П=312.00m²
Површина 1. спрата П=312.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=325.00m²
- ОБЈЕКАТ БР. 3 - портирница**
Спратност: П
Површина приземља П=12.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=12.00m²

- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 773.98m²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 1089.07m² (15.95%)
- РАСТЕР ПЛОЧЕ - ПАРКИНГ У ПАРТЕРУ, 1228.68m²
30% површине - 368.60m² улази у прорачун зеленила
- КОЛСКА РАМПА, 82.50 m², l=15m, нагиба 6%
- АСФАЛТ, 1306.58m²
- РАМПА ЗА ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, макс. нагиба 5%
- ПАРКИНГ МЕСТА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА 79PM
- ПАРКИНГ МЕСТА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА 52PM
- ПРОСТОР ЗА ОДЛАГАЊЕ СМЕТА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

- 10 kV КАБЛ
- ТС 10/0.4 kV
- ЗАМЕЊЕНА ПОСТОЈЕЋА ТС 10/0.4 kV
- СА ТС 35/10 kV

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ - ПЛАНИРАЊЕ

- ПЛАНИРАНИ ВОД ОД РЕКОНСТРУИСАНЕ ТС "Ферментни завод" до улаз Милике и Краља Петра I ХНЕ 49А 3*(1×150mm²)
- КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА на фасади објекта, позиција у складу са условима ЕПС-а
- МРО, МРО, МРО, МЕРНИ РАЗВОДНИ ОРМАР у објекту, позиција у складу са условима ЕПС-а
- ПЛАНИРАНИ ВОД ОД РЕКОНСТРУИСАНЕ ТС "Ферментни завод" до ДПК (СТАМБЕНИ ДЕО), А ЗАТИМ И ДО МРО
- РРОО-А, 4×240mm²
- ПЛАНИРАНИ ВОД ОД РЕКОНСТРУИСАНЕ ТС "Ферментни завод" до ДПК (ПОСЛОВНИ ДЕО), А ЗАТИМ И ДО МРО
- РРОО-А, 4×150mm²
- ТС 10/0.42 kV "Ферментни завод" у предметној објекту, РЕКОНСТРУИСАНА У СКАДУ СА УСЛОВИМА ЕПС-а

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- ПОСТОЈЕЋА
- ВОДОВОД
- КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ КАНАЛИЗАЦИЈА ПРИКЉУЧАК
- ПОСТОЈЕЋИ РЕВИЗИОНИ ШАНТ

ПЛАНИРАЊА

- ВОДОВОД
- КАНАЛИЗАЦИЈА
- КАНАЛИЗАЦИЈА АТМОСФЕРСКИХ ВОДА
- ПЛАНИРАНИ ВОДОВОДНИ ПРИКЉУЧАК
- ПЛАНИРАНИ ВОДОВОДНИ ШАНТ

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

- ПОДЗЕМНИ ВАКАРНИ КАБЛ
- КАБЛОВСКО ОКНО
- ОПТИЧКИ НАСТАВАК
- ОПТИЧКА РЕЗЕРВА
- ПОДЗЕМНИ ПРИМ. ОПТИЧКИ КАБЛ
- ЦЕВ ЗА ПРЕЛАЗ
- ТК ЦЕВИ Ø40
- ОПТИЧКИ ДИСТРИБУТИВНИ ОРМАН

ТК циви ПЕØ40 које треба положити

РЕКОНСТРУИСАНА ТС 10/0.42 kV "Ферментни завод"; повезује се на новоопремљену 10 kV ћелију у ТС 110/10 kV "Лесковац 6"

Постојећи канализациони прикључак

Планирани водоводни прикључак

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ (обј.1+обј.2+обј.3):

Плар=6831.00m²
Бруто површина приземља, Пбруто= 2705.00m²
Пбруто хор. пројекције објекта, Пбруто= 2854.00m²
Бруто развијена грађевинска површина (наземно), БРГП = 12109.00m²
Бруто површина објекта са подрумом, П = 12867.00m²
индекс изграђености парцеле: 41.78%
индекс изграђености парцеле: 1.77
укупан број паркинг места: 131

ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ
- 117 паркинг места стандардних димензија, 230x480cm, у партеру;
- 14 паркинг места стандардних димензија у објекту бр.2 - гаражи;
Паркинг места димензионисана у складу са:
Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, парцеле се обавезују издати премаже и приступ особама са инвалидитетом, децу и старим особама.

131 ПМ - УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, од којих је 7ПМ за особе са инвалидитетом (4ПМ за стамбени, и 3ПМ за пословни простор)

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

ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ

ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац
телеф. бр. 05312573, факс бр. 111291666, жиро рач. бр. 325-9500700043937-13
e-mail: inkoprojekt@gmail.com, контакт-ноб. 0646133205, тел. 016/6601913

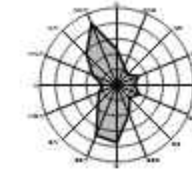
ИНВЕСТИТОР:
МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК
Краља Петра Првог бр. 1, Лесковац

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ,
у Улици краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ПЛАНИРАЊЕМ РЕШЕЊА
ОДНОСНО: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Ј.е.с. Љубић
Др. Ј.е.с. Љубић
Др. Ј.е.с. Љубић
200 1366 13

ПЛАНИ
ИНФРАСТРУКТУРЕ

РАЗМЕР:
1:500
ВРЕМЕ ТАБЕЛЕ
ЈУЛ
2023.
ПРЕДЛОГ БР.
11



ЛЕГЕНДА:

- међна линија по катастру
- линије објеката по катастру
- линије објеката према фактичком стању
- остале линије
- ограде
- шахте
- чешма
- електро стубови
- Граница ППР-а 4
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Линија коловоза
- Осокине саобраћајнице
- Железничка пруга
- Подручје инфраструктуралног пружног појаса
- Габарит приземља објекта бр.1
- Габарит спрата (I-IV) објекта бр.1
- Габарит приземља објекта бр.2
- Габарит приземља објекта бр.3
- КОЛОВОЗ - ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ
- ОБЈЕКТИ НА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА
- Улаз у пословни део објекта бр.1
- Улаз у грађевинарство
- Улаз у стамбени део објекта бр.1
- Улаз у подрум и помоћне просторије објекта бр.1
- Улаз у објекат бр.2
- Улаз у објекат бр.3
- Пешачки приступ парцели
- Колски приступ парцели
- Кретање возила на парцели
- ±0.00 референтна висинска kota
- абсолютна висинска kota

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

КП бр. 5931/4 КО Лесковац, П = 6831 m²

- ОБЈЕКАТ БР. 1 - пословно-стамбени објекат**
Спратност: По+П+4 (Локал, 15 посл. апартмана, 75 станова)
Површина подрума: Пбруто= 763.00m²
Површина приземља: Пбруто=2381.00m²
Површина 1. спрата: Пбруто=2351.00m²
Површина типског спрата (2+3): Пбруто=2351.00m²
Површина 4. спрата: Пбруто=2351.00m²
БРГП: П=11785.00m²
БРГП са подрумом: П=12543.00m²
Хоризонтална пројекција објекта: П=2517.00m²
- ОБЈЕКАТ БР. 2 - гаража**
Спратност: П
Површина приземља: Пбруто=312.00m²
БРГП: П=312.00m²
Хоризонтална пројекција објекта: П=325.00m²
- ОБЈЕКАТ БР. 3 - портирница**
Спратност: П
Површина приземља: Пбруто=12.00m²
БРГП: П=12.00m²
Хоризонтална пројекција објекта: П=12.00m²
- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 773.98m²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 1089.07m² (15.95%)
- РАСТЕР ПЛОЧЕ - ПАРКИНГ У ПАРТЕРУ, 1228.68m²
30% површине - 368.60m² улази у прорачун зеленила
- КОЛСКА РАМПА, 82.50 m², l=15m, нагиба 6%
- АСФАЛТ, 1306.58m²
- РАМПА ЗА ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, макс. нагиба 5%
- ПАРКИНГ МЕСТА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА, 79ПМ
- ПАРКИНГ МЕСТА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА, 52ПМ
- ПРОСТОР ЗА ОДЛАГАЊЕ СМЕЋА

ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА									
потребно	пословни простор							пословни апартман	стамбени простор
	робне куће 1	робне куће 2	робне куће 3	робне куће 4	робне куће 5	робне куће 6	робне куће 7	13 ПМ	79 ПМ
неопходно	1.27 ПМ/10ПМ	3.96 ПМ/10ПМ	4.12 ПМ/10ПМ	5.93 ПМ/10ПМ	4.98 ПМ/10ПМ	3.38 ПМ/10ПМ	4.98 ПМ/10ПМ	13 ПМ	79 ПМ
укупно	3 ПМ	3 ПМ	3 ПМ	7 ПМ	6 ПМ	3 ПМ	6 ПМ	13 ПМ	79 ПМ

КРИТЕРИЈУМИ ЗА ПРОРАЧУН БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА

- Пословни простор:
1ПМ на 10ПМ
Пословни простор: 150 + додатно ПМ за запослене - 30 радника
Пословни простор:
1ПМ на 1 стан
Пословни простор:
1ПМ на 1 стан
- Паркинг место димензија:
230/480cm
240/480cm
370/480cm - за особе са инвалидитетом
590/480cm - за особе са инвалидитетом

ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ
- 117 паркинг места стандардних димензија, у партеру;
- 14 паркинг места стандардних димензија у објекту бр.2 - гаражи; Паркинг места димензионисана у складу са:
Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама;
131 ПМ - УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, од којих је 7ПМ за особе са инвалидитетом (4ПМ за стамбени, и 3ПМ за пословни простор)

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ (обј.1+обј.2+обј.3):

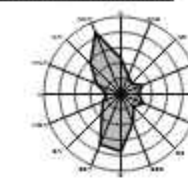
Ппар=6831.00m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 2705.00m²
Поручо кор. пројекције објекта, Поручо= 2854.00m²
Бруто развијена грађевинска површина (наземно), БРГП = 12109.00m²
Бруто површина објекта са подрумом, П = 12867.00m²

индекс узетости парцеле: 41.78%
индекс изграђености парцеле: 1.77
укупан број паркинг места: 131

Биро за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење развоја у грађевинарству
ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ
ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац
тел. бр. 653.2573 моб. 111291666 асиро рач. бр. 325-9500700043937-13
e-mail: inkoprojekt@gmail.com, контакт-ноб: 046133205, тел: 016/6601913

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ, у Улици краља Петра Првог у Лесковцу УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА		ИНВЕСТИТОР: МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК Краља Петра Првог бр. 1, Лесковац
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ОДЛУКА ОДЛУКА Жарко Љубић дипл. инж. арх.		РЕШЕЊЕ ОДЛУКА Жарко Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13
1:500		12



ЛЕГЕНДА:

- међна линија по катастру
- линије објеката по катастру
- линије објеката према фактичком стању
- остале линије
- ограде
- шахте
- чешма
- електро стубови
- Граница ППР-а 4
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Линија коловоза
- Освојена саобраћајница
- Железничка пруга
- Подручје инфраструктуралног пружног појаса
- Габарит приземља објекта бр.1
- Габарит спрата (I-IV) објекта бр.1
- Габарит приземља објекта бр.2
- Габарит приземља објекта бр.3
- КОЛОВОЗ - ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ
- ОБЈЕКТИ НА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА
- Улаз у пословни део објекта бр.1
- Улаз у грађевинарски
- Улаз у стамбени део објекта бр.1
- Улаз у подрум и помоћне просторије објекта бр.1
- Улаз у објекат бр.2
- Улаз у објекат бр.3
- Пешачки приступ парцели
- Колски приступ парцели
- Кретање возила на парцели
- ±0.00 референтна висинска kota
- абсолютна висинска kota

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

КП бр. 5931/4 КО Лесковац, П = 6831 m²

ОБЈЕКАТ БР. 1 - пословно-стамбени објекат	
Спратност: По+П+4 (Плохала, 15 посм. апартмана, 75 станова)	
Површина подрума	Пбруто= 763.00m ²
Површина приземља	Пбруто=2381.00m ²
Површина 1. спрата	Пбруто=2351.00m ²
Површина типског спрата (2+3)	Пбруто=2351.00m ²
Површина 4. спрата	Пбруто=2351.00m ²
БРГП:	П=11785.00m ²
БРГП са подрумом:	П=12543.00m ²
Хоризонтална пројекција објекта	П=2517.00m ²
ОБЈЕКАТ БР. 2 - гаража	
Спратност: П	
Површина приземља	Пбруто=312.00m ²
БРГП:	П=312.00m ²
Хоризонтална пројекција објекта	П=325.00m ²
ОБЈЕКАТ БР. 3 - портирница	
Спратност: П	
Површина приземља	Пбруто=12.00m ²
БРГП:	П=12.00m ²
Хоризонтална пројекција објекта	П=12.00m ²

- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 773.98m²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 1089.07m² (15.95%)
- РАСТЕР ПЛОЧЕ - ПАРКИНГ У ПАРТЕРУ, 1228.68m²
- 30% површине - 368.60m² улази у прорачун зеленила
- КОЛСКА РАМПА, 82.50 m², l=15m, нагиба 6%
- АСФАЛТ, 1306.58m²
- РАМПА ЗА ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, макс. нагиба 5%
- ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ
- 117 паркинг места стандардних димензија, 230x480cm, у партеру;
- 14 паркинг места стандардних димензија у објекту бр.2 - гаражи;
- Паркинг места димензионисана у складу са:
- Трговачким и магацинским стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, који се одnose на екстерне просторе и приступне овежбе са инвалидитетом, деце и старих овежбе;
- 131 ПМ - УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, од којих је 77ПМ за особе са инвалидитетом (4ПМ за стамбени, и 3ПМ за пословни простор)
- ПАРКИНГ МЕСТА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА 79ПМ
- ПАРКИНГ МЕСТА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА 52ПМ
- ПРОСТОР ЗА ОДЛАГАЊЕ СМЕТА
- КАНДЕЛАВЕР
- КАНТА ЗА СМЕТЕ
- КЛУПЦИ
- ЛИШТАРСКО ДРЕВЕНО СРЕДЊЕГ РАСТА
- Acer pseudoplatanus - Бели плавуша - Невенчати Горски Јавор
- Acer platanoides - Јапански Јавор
- Prunus serotina - Сивелина Билва
- ЖУНАСТО РАСТИЊЕ
- Berberis thunbergii - Девојка - Берберис
- Buddlejja davidii - Рутербери - Рутербери

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ (обј.1+обј.2+обј.3):

Ппар=6831.00m²

Бруто површина приземља, Пбруто= 2705.00m²
Поручо кор. пројекције објекта, Поручо= 2854.00m²
Бруто развијена грађевинска површина (наземно), БРГП = 12109.00m²
Бруто површина објекта са подрумом, П = 12867.00m²

индекс узетости парцеле: 41.78%
индекс изграђености парцеле: 1.77
укупан број паркинг места: 131

Биро за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење дозвола у грађевинарству
ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ
ул. Бранислава Нушића бр. 3-5, Лесковац
тел. бр. 653 12573, факс 111291666, жиро рач. бр. 325-9500700043937-13
e-mail: inkoprojekt@gmail.com, контакт-адреса: 0446133205, тел: 016/6601913

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА КП бр. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ,
у Улици краља Петра Првог у Лесковцу
УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА

ИНВЕСТИТОР:
МИЛАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК
Краља Петра Првог бр. 1,
Лесковац

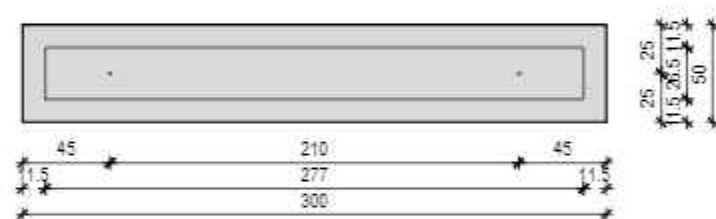
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИЗДЕНИЦИМА
ОПШТИНА ЛЕСКОВАЦ
Жарко Љубић
дипл. инж. арх.
200 1366 13

ПРОЈЕКАТ
1:500
ПРЕДЛОЖЕЊЕ
13

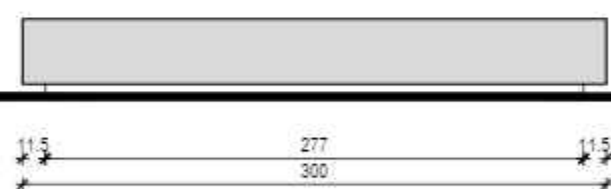
ОПИС - БЕТОНСКА КЛУПА

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 и југоисточно од мултифункционалног центра. Његова праволинијска -кубична маса ослоњена је на ниско постоље скривено од погледа, чинећи бетонску клупу "лебдећим" елементом за седење.

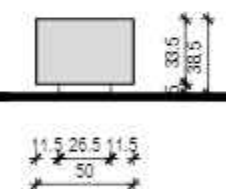
ОСНОВА БЕТОНСКОГ ЕЛЕМЕНТА 1:25



ИЗГЛЕД КЛУПЕ 1:25



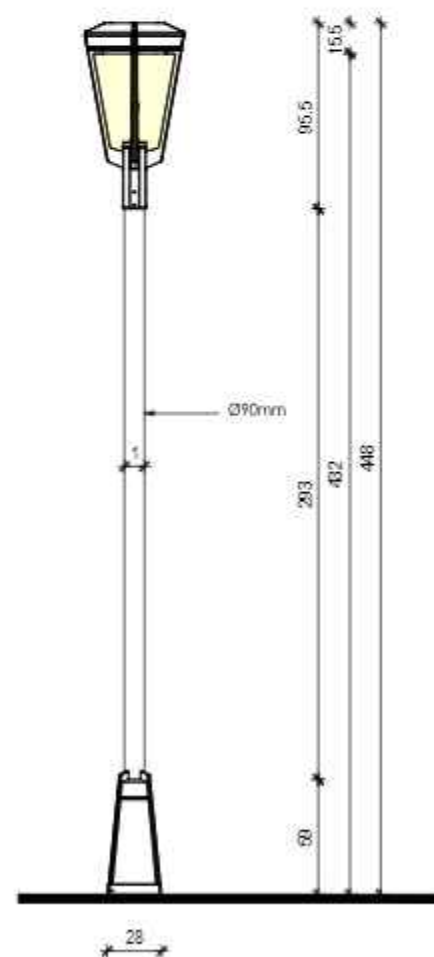
ИЗГЛЕД КЛУПЕ 1:25



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.

ИЗГЛЕД КАНДЕЛАБЕРА 1:25



АКСОНОМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ



КАНДЕЛАБЕР - ПОГЛЕД ОДОЗГО 1:25



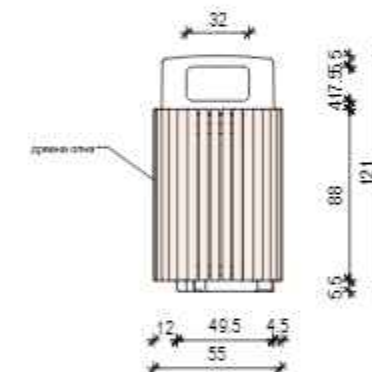
ОПИС - КАНТА ЗА ОТПАТКЕ

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.

КАНТА ЗА ОТПАТКЕ - ПОГЛЕД ОДОЗГО 1:25



КАНТА ЗА ОТПАТКЕ - БОЧНИ ИЗГЛЕД 1:25



КАНТА ЗА ОТПАТКЕ - БОЧНИ ИЗГЛЕД 1:25



Биро за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац тел.бр. 65312573, моб. 111291666, факс бр. 323-9500700043937-13, e-mail: inkoprojekt@gmail.com, контакт-моб. 0646133205, тел. 016 6601913			
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА КП БР. 5931/4 КО ЛЕСКОВАЦ, у Улици краља Петра Првог у Лесковцу УРБАНА ТРАНСФОРМАЦИЈА		ИНВЕСТИТОР: МИЛОВАНОВИЋ БОРА ПР ПАРК Краља Петра Првог бр. 1, Лесковац	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИЗЈЕДИНЕНИМ РЕШЕЊЕМ Жарко Јубић инж. инж. арх.	БР. ЛИЦ. ОДЛУКЕ: Жарко Јубић инж. инж. арх. 330 1366 13	ПРИКАЗ УРБАНОГ МОБИЛИЈАРА	РАЗМЕР: 1:25 ВРЕМЕ ИСПРАВЕ: ЈУЛ 2023. ПРИЛОГ БР. 14

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА



ГРАД ЛЕСКОВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, 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, 9/2020 и 52/2021) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета и датум подношења захтева	350-183/2022-02 од 29.03.2022. године
	Број и датум издавања информације	350-183/2022-02 од 31.03.2022. године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за изградњу вишепородичног/пословног објекта на КП.бр.5931/4 КО Лесковац, настале Пројектом парцелације за КП.бр.5931/1 КО Лесковац
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Миловановић Бора, ПР “Парк”,улица Краља Петра I бр. 1, Лесковац
	Приложена документација	Копија плана бр.952-065-11202/2022 од фебруара 2022.године издата од РГЗ Служба за катастар непокретности Лесковац
	Адреса локације - место, улица и број	Лесковац
	Плански основ	План Генералне Регулације 4 (“Службени Гласник града Лесковца”бр.11/14)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Зона Д
	Спровођење планског документа на предметној локацији	План Генералне Регулације 4 (“Службени Гласник града Лесковца”бр.11/14)
	Намена земљишта по важећем планском документу	Предметна Кп.бр.5931/4 КО Лесковац припада површинама остале намене/пословање-производња и заштитном пружном појасу

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Пословање-производња Заштитни пружни појас
2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА - ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА 2.1.1. Претежна намена простора са поделом простора на функционалне целине/секторе Оси на намену простора чини: Грађевинско подручје: - површине и објекти јавне намене; - остале површине. Земљиште ван грађевинског подручја није заступљено у границама Плана Водно земљиште балансирано је највећим делом у оквиру грађевинског подручја. Имајући у виду оцену постојећег стања са билансима површина и смернице прописане Генералним урбанистичким планом града Лесковца 2010-2020.године, подручје Плана дели се на шест зона које се даљом разрадом деле на функционалне урбанистичке целине. ЗОНА Д: - Граница: Зона је формирана у границама постојећих капацитета (графички прилози). Чине је комплекси мегамаркета „Рода“, робна пијаца, површине ГИК-а Лесковац и објекти и површине дуж Булевара. Укупна површина Зоне износи око 17ха.	

- *Реализација: ПГР* (ако се укаже потреба и створе урбанистички услови „специфичног“ уређења дела простора, изградње објеката од општег значаја, објеката инфраструктуре и слично – потребно је да се ради ПДР-е или урбанистички пројекат).

2.1.2. Концепција уређења

Објекти и површине остале намене

Планом су утврђене физичке структуре које се могу задржати и реконструкцијом усагласити са планираним окружењем у оквиру стамбених и радних зона. Дефинисане су целине где се постојећи индустријски комплекси трансформишу у складу са савременим технолошким захтевима. Заменом постојећег грађевинског фонда, унапредиће се квалитет становања, приврђивања, пословања и животне средине. Кроз основну намену могуће је интегрисати различите садржаје који не представљају супротност.

Ревитализовати и трансформисати простор – уз могућност парцелације (уситњавања) постојећих и формирање нових комплекса у оквиру радних, комуналних и зелених зона, као и формирање склада у оквиру постојећих стамбених зона, према планираним саобраћајницама и критеријумима за величину парцеле датим у поглављу 3. Правила грађења.

2.2. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ОСТАЛЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.2.2. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Правила уређења и грађења у зони железничке пруге

За железничку инфраструктуру на подручју града планира се израда плана детаљне регулације. Железнице Србије тренутно раде техничку документацију за модернизацију пруге Ниш-Прешево-Државна граница. Пруга ће бити двоколосечна електрифицирана, са задржавањем постојеће трасе и постојећег пружног појаса. Сва службена места се задржавају на постојећим местима. Постојеће путничка станица се реконструише за потребе двоколосечне пруге. Планира се измештање станице за теретни саобраћај 3,5 км јужно од постојеће, уз обезбеђење везе између ових станица денивелисани колосеком. Сви елементи из ове документације, који се односе на подручје обухваћеним генералним урбанистичким планом, биће уграђени у план детаљне регулације.

Цевоводи (гасоводи, водоводи и канализација), електричне, телефонске линије, подземни каблови и друге сличне инсталације и уређаји могу се укрштати са са железничком пругом тако да се поставе кроз труп пруге испод колосека на најмањој дубини 1,8 метара, мерено од горње ивице прага до горње ивице заштитне цеви, односно изводити паралелно са железничком пругом ван железничког подручја под условом да се њиховим постављањем, извођењем и коришћењем не угрожава безбедност железничког саобраћаја. При изради техничке документације за изградњу ових објеката, као и осталих објеката у заштитном пружном појасу, који ће бити дефинисан кроз план детаљне регулације железничке инфраструктуре на подручју ГУП-а, инвеститор је у обавези да се обрати управљачу пруге за услове и сагласност

2.2.8. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти

Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије просторно-пејзажних објеката (нова терминологија), тј. зеленила (стара терминологија):

Јавни просторно-пејзажни објекти: парк Краља Петра Првог и линијско зеленило (дрвореди, саобраћајна острва, предврт и паркинг простори); *Просторно-пејзажни објекти специјалне намене* - заштитно зеленило; *Остали просторно-пејзажни објекти:* зеленило у оквиру комплекса образовања, зеленило у оквиру спорта и рекреације, зеленило у оквиру пословне и пословно-производне зоне, зеленило вишепородичног и породичног становања, као и зеленило на водном земљишту.

Зеленило пословно-производне зоне класификује се у две групе: спољно зеленило - подигнуто изван производног простора и служи као заштита од штодљивих емисија (гасова, пара, прашине) и/или треба да ограничи непожељне ефекте продирањем у погоне, унутрашње зеленило - подигнуто у фабричком производном простору има карактер ограниченог коришћења, јер га користе само радници фабрике. Санитарно-заштитне зоне су уређене територије између извора загађења и стамбене зоне града различите ширине.

УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (СТАНОВАЊЕ, ПРИВРЕЂИВАЊЕ, УСЛУГЕ, СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА, ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ)

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Графичким прилогом бр. 5 - План намене површина дефинисана је доминантна намена као основна намена. Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 17. У случају урбане трансформације обавезна је израда одговарајућег плана и урбанистичког пројекта.

Табела 14. Табела основних и компатибилних намена

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

Могуће пратеће намене су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. *Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.*

2.5. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

2.5.2. Мере заштите културно-историјских споменика и амбијенталних целина ДОБРА КОЈА ИМАЈУ СПОМЕНИЧКА СВОЈСТВА

А

Постоје објекти који поседују архитектонске и историјске вредности, али се не морају у целини реконструисати из различитих разлога, па је неопходно чувати њихове фасаде или друге целине у складу са условима које издаје Завод за заштиту споменика културе Ниш. Могућа је њихова доградња односно уклањање у веће целине у складу са општим урбанистичким условима уз обавезно повлачење фасаде дограђеног дела од регулационе линије. Пројектовање нових делова објекта мора поћи од анализе постојећег стања, коју треба обавезно користити као премису у даљој разради и процесу пројектовања. Неопходно је афирмисати стари аутентичан део објекта уз детаљну реконструкцију.

Ове карактеристике важе за следеће објекте:

- Зграде у улици Млинској бр.4, 20, 34, 62, 86,
- Зграда Дуванске индустрије у улици Краља Петра I,
- Објекат железнице, магацин, иза зграде Дуванске индустрије,
- Објекат на улазу у Шпитаљско гробље,
- Зграда у улици Јована Цвијића, бр.11,
- Зграда у улици Жике Илића- Жутог, бр.24,
- Зграде у улици Доситеја Обрадовића, бр.22, 53,
- Зграде у улици Пана Ђукића, бр.41, 43, 44, 88,
- Зграда у улици Максима Ковачевића, бр.6,
- Зграда у улици Јанка Катића, бр.14,
- Зграда у улици Влајкова, бр.4,
- Зграде на тргу Народних Хероја, бр.1, 3, 4, 5, 6, 10, 12, 14,
- Зграда у улици Црнотравска, бр. 1,
- Зграде у улици др.Јована Кашиковића, бр.8, 13, 25, 34.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

Општа правила грађења, која важе за новопланиране површине и објекте, за објекте тоталне реконструкције, за „новоформираме површине укрупњавањем грађевинских парцела“ и све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;

- при пројектовању и грађењу објекта обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09);
- спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС, бр. 135/04 и 36/09) и другим законским и подзаконским актима;
- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;
- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица Службени гласник РС, бр. 18/97);
- изградњу склоништа вршити у складу са условима које поставља МУП-Управа за ванредне ситуације и важећим техничким нормативима за склоништа.

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско и водно земљиште.

3.1. Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана.

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројекта парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

У границама Плана, посебно у Зони „А“ - „стечене обавезе“ јесу катастарске парцеле изграђених објекта без грађевинске дозволе (у процесу легализације), који се прихватају планом, у оквиру грађевинског подручја које због своје површине, облика, положаја, неодговарајућег приступа на површине јавне намене или из других разлога, не могу рационално уредити и користити. У тим случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта (до покретања и спровођења поступка урбане комасације), као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу (ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ - Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС и 24/11 - Члан 70.)

Формирање грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта без грађевинске дозволе (до покретања и спровођења поступка урбане комасације) ради се у сл. случајевима:

- постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља само земљиште испод објекта,

- постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен представља земљиште испод објекта и не изграђену површину која нема потребну - минималну површину дефинисану овим Планом (не задовољава урбанистичке параметре),

- постојећа катастарска парцела где је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити земљиште за редовну употребу постојећег објекта, када је власник објекта физичко или правно лице, а као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија или правно лице чији је оснивач јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија или друго правно, односно физичко лице.

- Када се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно за који је донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом, када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија, односно лица чији су они оснивачи.

Ако је неопходна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, за формирање грађевинске парцеле потребна је примена правила садржаних у важећем планском документу, која се нарочито односе на положај

постојећег објекта у односу на регулацију и границе катастарске парцеле, услове и начин обезбеђивања приступа парцели, општи минимум у погледу површине који парцела мора испуњавати у односу на намену постојећег објекта или се примењују општа правила за формирање грађевинске парцеле прописана у подзаконском акту којим су утврђена општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

Дефинисани положај грађевинске линије у односу на регулациону је обавеза, док је приказ физичких структура орјентациони.

3.1.2. Општа правила грађења

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, а дата по претежним наменама по зонама, урбанистичким функционалним целинама и подцелинама.

Правила се примењују:

- за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе.
- за израду Урбанистичких пројеката
- као смерницу за израду Плана детаљне регулације.

Напомена: Регулациона линија планом је одређена у односу на осовинску линију јавног пута у зависности од функције и ранга пута. Планирана грађевинска линија се одређује у односу на регулациону линију и односи се на изградњу нових објеката. Сви затечени постојећи објекти свих намена који су делом или у целини испред планиране нове грађевинске линије а нису у коридору планиране нове регулације се задржавају, а њихова обнова, реконструкција, доградња или надградња може се вршити у оквирима њихових постојећег габарита по правилима која се односе на планирану претежну намену. Грађевинска линија надземних делова објеката се одређује према постојећој грађевинској линији већине објеката на истој регулацији. Она је по правилу на грађевинском земљишту 5m од спољне регулације, 3m од спољне регулације, па и на самој регулацији.

Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:

Намена објеката и простора

- основна намена - према карти намена површина
- компатибилне намене /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.
- није дозвољена намена објеката који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле; и
- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију,
- у односу на границу суседне парцеле,
- у односу на друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката,
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку

- У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5m од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано).

- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.

- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију,
- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4 м, се не обрачунава у БРГП.

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,2 м а мах 1,2 м од најниже коте терена уз објекат.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског паритета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност новопланираног објекта на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Табела 15- Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Индустрија	м ² запослен	100-150 15-50
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6

Продавнице	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
	Робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м ²	30-600
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	м ²	25-50
Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе кревети	3-5 5-8

Уређење парцеле

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

Правила за ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радних и пословних објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40м уз сагласност суседа).

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, важе и посебна правила уређења и градње која су дата по претежним наменама по целинама односно блоковима.

Зона „Д“

Основна намена – Пословно-производна делатност. Реализација по ППР-е. Пзоне=4,82 ха.

Комплекс је у потпуности просторно организован и даља надградња истог одвијала би се по посебном програму развоја.

- задржавају се постојеће намене уз даље унапређивање, модернизацију предузећа и увођење технологија које не ремете еколошке услове окружења; складишта, сервиси, мала привреда; мешовито пословање, услужне делатности, зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- Дозвољава се изградња објеката пратећих намена које су компатибилне са основном (компатибилне производне делатности, услужне делатности, саобраћајни терминал, мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре и сл.), а у складу са приказаним у Табели 17;
- Даља разрада простора и унапређивање зоне вршиће се према следећим правилима:

1) за реактивирање и трансформацију постојећег комплекса важи:

- код доградње или нове изградње макс. степен заузетости је 60%;
- индекс изграђености парцеле макс. 2,0;
- спратност макс. П+2 (до 16м –осим технолошких објеката);
- технолошке и саобраћајне површине макс. 25%;
- зелене површине мин. 15%;

2) за нове комплексе дефинисани су следећи урбанистички показатељи:

- индекс заузетости парцеле је макс. 40%;
- индекс изграђености парцеле макс. 1,5;
- спратност макс. П+2, објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- технолошке и саобраћајне површине макс. 20-40%;
- зелене површине мин. 40-20%;

– Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 15 m;

– Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5 m;

– Забрањена је изградња свих објеката који угрожавају доминатну намену.

– За предметну делатност важе општа правила уређења (парцелација, препарцелација, формирање нових грађевинских парцела и сл.

У складу са планираним размештајем привредних активности дефинисана су: правила за привређивање у радним зонама - **општа правила** (која важе у свим радним зонама) и **посебна правила грађења** карактеристична за сваку радну зону, **правила за привређивање ван радних зона** (правила за постојеће појединачне комплексе привређивања и привређивање у оквиру намене становања).

За формирање нових комплекса важи:

- Минимална величина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 800m²; минимална ширина парцеле – фронта према улици је 16m;
- Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле;
- Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса;
- Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом;
- Дозвољава се постављање рекламних стубова – билборда, максималне висине 16m;
- У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног ;
- даје се могућност трансформације и уситњавања постојећих комплекса;

ПОСЕБНА ПРАВИЛА	/
ОСТАЛИ УСЛОВИ:	<i>Прикључење на инфраструктуру/Услови заштите животне средине/Инжињерско – геолошки услови /Услови Завода за заштиту споменика културе и остало.</i> Према условима јавних и јавно-комуналних предузећа и институција и остало
НАПОМЕНА:	Потврда Пројекта парцелације број:350-170/20-02 за катастраску парцелу Кп.бр.5931/1 КО Лесковац, урађен од стране Ивекс Плус ДОО, улица Живојина Николића Брке бр.30,Бабушница од фебруара 2020.године, регистарски број пројекта ПП-7/П-20.
ПРИЛОГ:	Саставни део Информације о локацији су и графички прилози из планског документа: План намена површина План регулације и нивелације

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца-Тарифни број 8 („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 500,00 динара на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца.

На основу закона о републичким административним таксама („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 дин.изн. и 95/18...38/19...62/2021) наплаћена је такса од 2.910,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 21-058 у корист Републике Србије.

ОБРАЂИВАЧ	РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ	ШЕФ ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ	ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Снежана Марковић дипл.пр.планер 	Данијела Миленковић дипл.пр.планер 	Гордана Стаменковић, дипл.инж.грађ. 	Јасминка Миленковић, дипл.правник 





ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА

ПРЕДМЕТНА КП БР. 5931/1
КО ЛЕСКОВАЦ

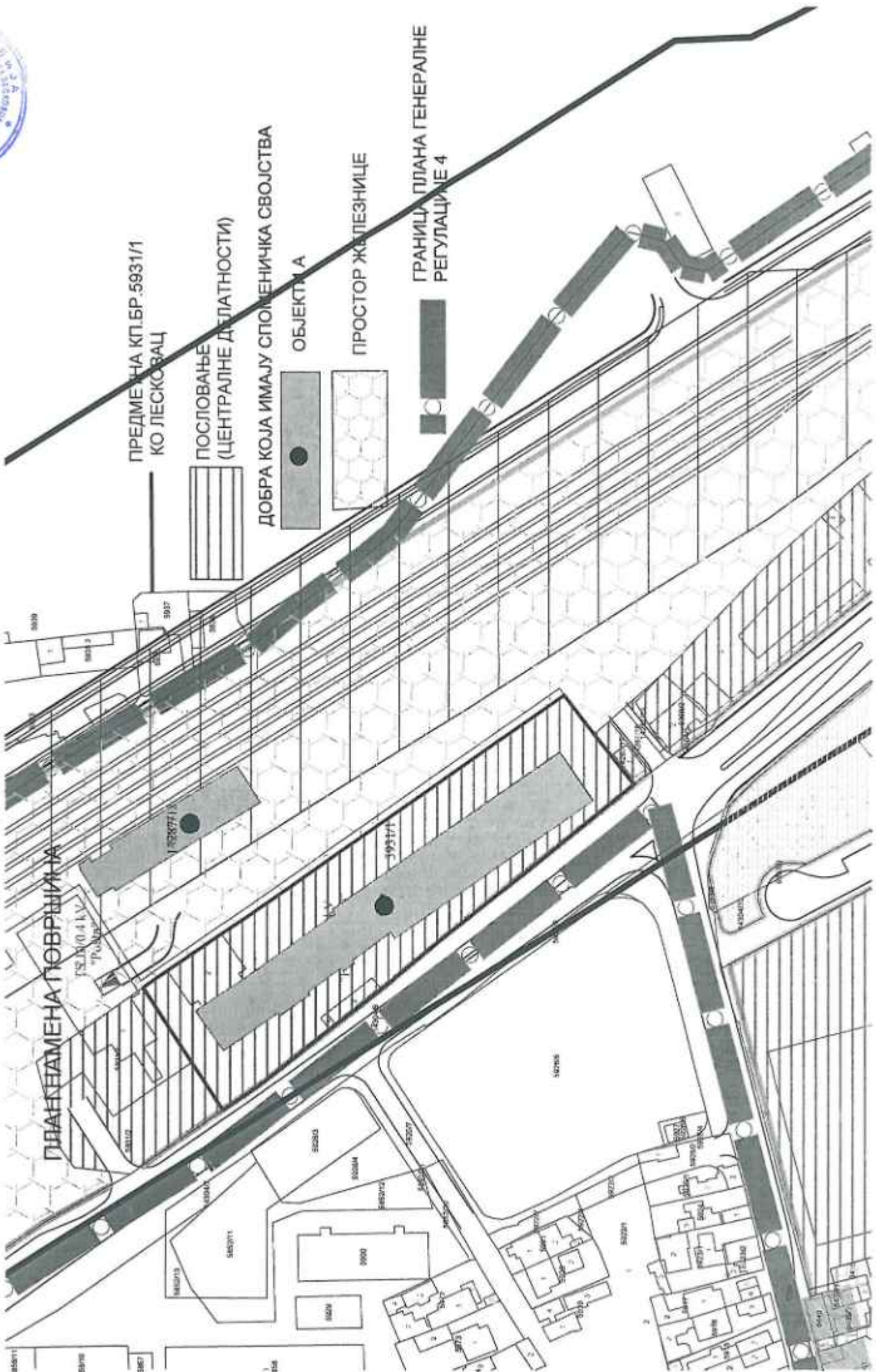
ПОСЛОВАЊЕ
(ЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)

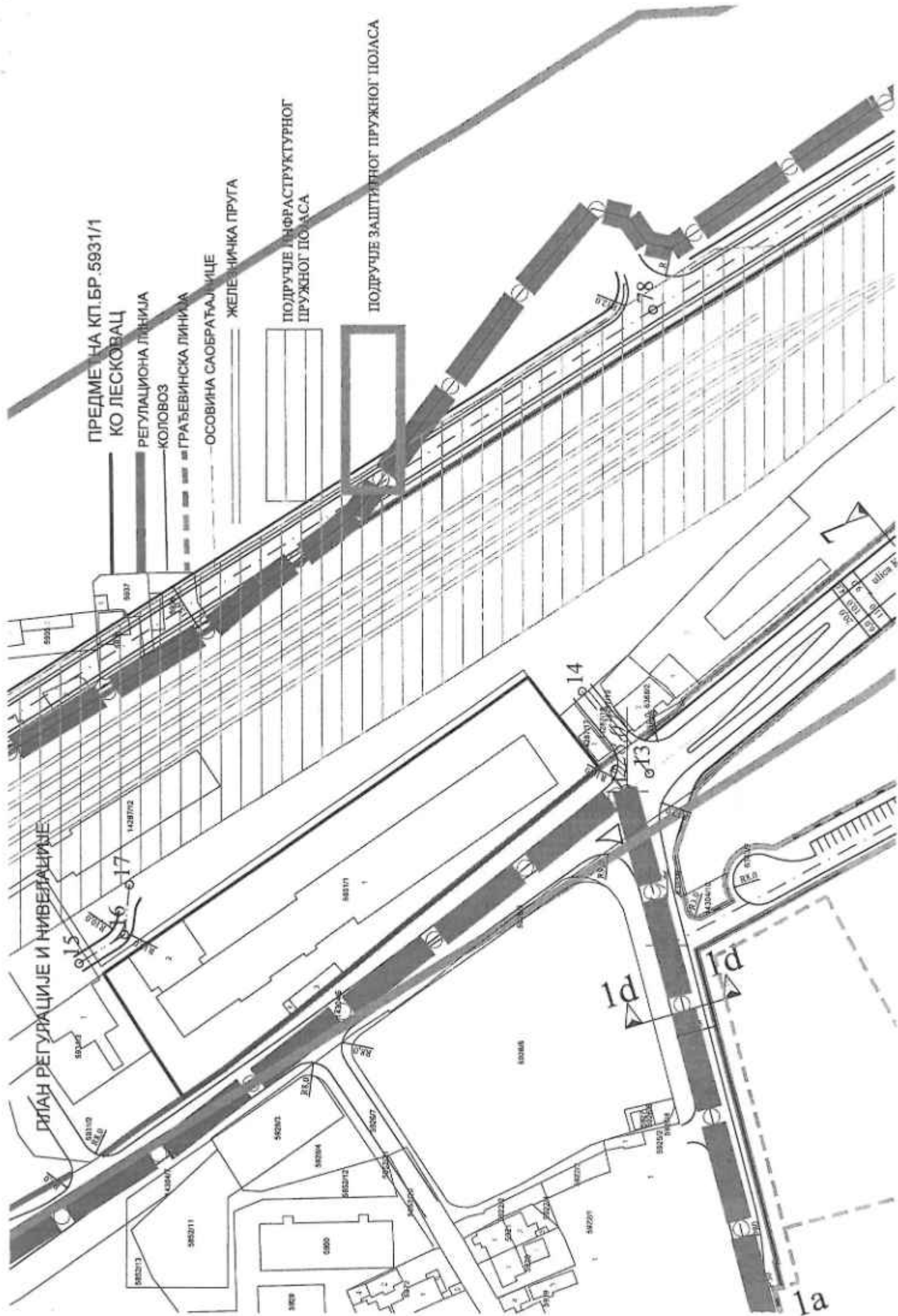
ДОБРА КОЈА ИМАЈУ СПОМЕНИЧКА СВОЈСТВА

ОБЈЕКТИ А

ПРОСТОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ

ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ 4

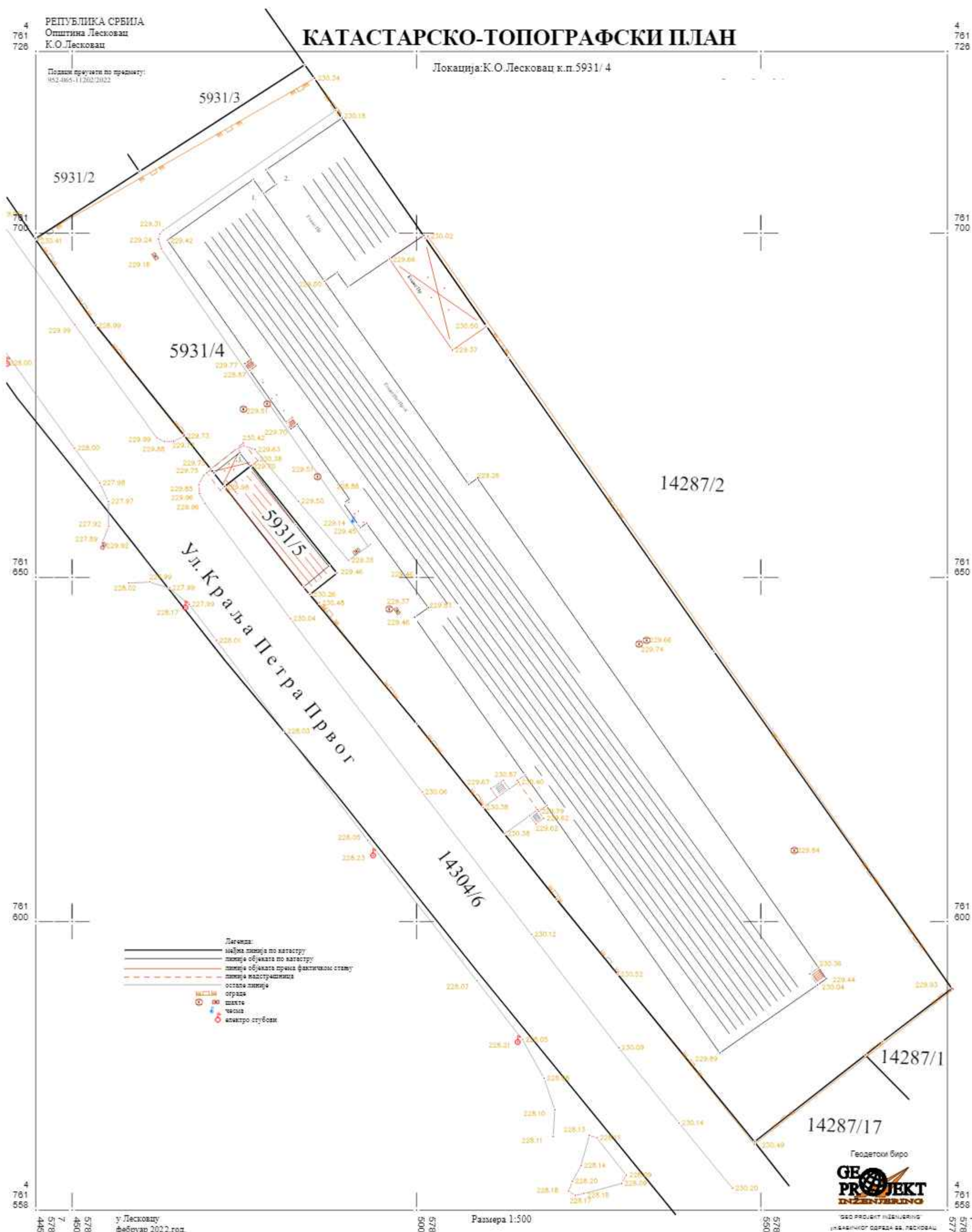




КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: К.О. Лесковац к.п. 5931/4

Поданик преузети по предмету:
952.463.11262.7822



у Лесковцу
феврвар 2022.год

Размера 1:500

Геодетски биро

**GE
PROJEKT
INŻENIERING**

GEO PROJECT ENGINEERING
INCORPORATED OFFICE 88, ROCKDALE



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: 350/2-02
датум: 31. 3. 2022. године

Завод за заштиту споменика културе Ниш, на основу законских овлашћења из Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 – др. закон, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон и 35/2021 – др. закон) и Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 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, 9/2020 и 52/2021), у поступку по захтеву за утврђивање услова за предузимање мера техничке заштите за израду Идејног решења и Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+4, у Лесковцу, у улици Краља Петра I ББ, на катастарској парцели број 5931/4 КО Лесковац површине 6831 м², који је поднео Бора Миловановић, предузетник, Самостална угоститељска радња „Парк“, улица Његошева ББ, Лесковац, доноси

УСЛОВЕ ЗА ПРЕДУЗИМАЊЕ МЕРА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ

I Обнова и пренамена Зграде дуванске индустрије у Лесковцу, у Улици краља Петра I бб у Лесковцу, на к.п. бр. 5931/4 КО Лесковац, у вишепородични стамбени објекат могуће је планирати под следећим условима:

- Пројектовати на начин да се у што већој мери сачува изглед Зграде дуванске индустрије као већ препознатљивог градског репера. Архитектура екстеријера пренамењеног објекта треба да је базирана на архитектонским карактеристикама постојеће зграде.
- Радовима не смеју бити угрожене, већ поштоване и афирмисане споменичке вредности објекта.
- Уколико је могуће, прикупити документацију оригиналног стања објекта и исту користити као основу за даљу израду пројекта (архивски пројекти, старе фотографије и сл.) и обавезно изградити документацију постојећег стања и исту доставити Заводу на трајно чување.
- Спровести потребне анализе и изградити пројекат статичке санације објекта у свему у складу са резултатима анализа, правилима струке, статичком прорачуну и пројекту конструкције, при чему је потребно водити рачуна да се интервенције не одразе на екстеријер објекта.
- Усклађивање са изворним изгледом зграде обезбедити употребом адекватних материјала и архитектонских елемената карактеристичних за архитектуру индустријских објеката, односно пројектовањем у стилу тзв. индустријског дизајна.
- Сачувати постојећи габарит, спратност и висину венца грађевине, док је у унутрашњости могуће предвидети промене распореда просторија.

Фасадне равни

- Главни елементи обраде фасада су малтерисана фасада са униформисаним отворима једнаких димензија и распореда, што је потребно и при пренамени задржати у што већој мери.
- Препоручује се задржавање једнообразних димензија отвора на левом делу фасаде (стари део зграде), при чему је могуће формирати балконе типа - лођа, уз задржавање зиданог парапета, односно оригиналних позиција отвора.
- Лође је пожељно застаклити покретним стакленим панелима, једнообразно на свим балконима на овом делу зграде, како би се сачувала униформност и избегла евентуална различита застакљивања у будућој експлоатацији објекта. Као модел начина за застакљивање може да послужи постојећи механизми за замрачивање у ентеријеру, при чему је могуће планирати промене у смислу побољшања функционалних карактеристика и у складу са тиме унети измене потребне за њихову уградњу (начин отварања: *клизни* сакривен у зиду или *склапајући* и др; дизајн у складу са индустријским објектима функционално осавремењен; застакљене површине одговарајуће врсте стакла и подела; механизми за затварање;)
- Могуће је планирати термоизолацију зграде у складу са савременим прописима за ову врсту објекта и елаборатом енергетске ефикасности, при чему је потребно водити рачуна да завршна обрада фасаде мора бити малтерисана. Могу се користити термоизолационе облоге преко којих се може спровести малтерисање или је потребно примењивати термомалтере. Није примерено постављање контактне (демит) фасаде са завршном обрадом акрилним декоративним слојем.
- Обрада фасаде треба да је израђена по узору на постојећу, при чему треба водити рачуна да буде глатка, а не завршно зарибана.
- Завршну обраду око отвора пројектовати у складу са постојећим стањем зграде – шембране око прозора и парапете уоквирити и нагласити бојом.
- Светларник на делу фасаде према улици задржати или израдити по узору на постојеће стање, са истим поделама и дебљинама, са могућношћу промена у смислу побољшања функционалних карактеристика.
- Прозорске отворе и отворе за балконе, на делу фасаде уз светларник, могуће је прекомпоновати и проширити по узору на начин обраде отвора на левом делу фасаде (стари део зграде) уз понављање ритма и димензија отвора, задржавање зиданих парапета у функцији ограда лођа и њихово застакљивање.
- Централни, истурени део фасаде, задржати у што већој мери, и третирати на исти начин као леви део фасаде (стари део зграде), при чему се првенствено мисли на очување ритма и димензија отвора, задржавање зиданих парапета у функцији ограда лођа и њихово застакљивање.
- Десни део зграде са постојећим отворима малих димензија, могуће је прекомпоновати на начин да се обезбеди довољна осветљеност пренамењених просторија, али да се потенцира постојећа вертикалност у обради дела фасаде.

- Препоручује се употреба тзв. француских балкона, са транспарентном стакленом оградом (од сигурносног стакла) у сврху наглашавања вертикалне форме отвора. Стакленом оградом ће се постићи једноставност у обради која је карактеристична за индустријски дизајн.
- На деловима фасаде на којима се планира формирање лођа, препоручује се задржавање исте величине отвора, као и на остатку овог дела фасадне равни.
- Ограду лођа, такође планирати од сигурносног стакла, за остваривање униформности.
- Планирати визуелно наглашавање отвора по вертикали, различитом бојом простора међуспратних (између отвора) и истаћи вертикалност у односу на доминантне фасадне површине, као још један вид реминисценције на постојеће стање.
- Обраду и материјализацију фасадних равни ка дворишту (прузи) и бочним странама, поновити на начин као и на главној фасади, уз потребна прилагођавања.

Елементи у ентеријеру

- Препорука је сачувати, репарирати и ставити у функцију постојеће лифтове. Задржати и спровести поступке санације, репарације и конзервације врата и портала који затварају лифтовска окна. Све радове спровести у складу са правилима струке, а конзерваторским радовима нагласити споменичке вредности, старост и значај грађевине.
- Сачувати, репарирати и заштитити степенишне ограде (оба типа: метални рукохвати са вертикалним и хоризонталним елементима; и дрвени рукохвати са металним вертикалним и хоризонталним елементима и декоративним детаљима) при чему је потребно спровести конзервацију свих елемената и њихово враћање у првобитно стање.
- Сачувати, репарирати и ставити у функцију метална клизна врата, која се отварају скривањем у зиду (тзв. „pocket door“), а која одвајају хол испред лифтова и радне дворане.
- За осветљење ходника након пренамене пожељно је пројектовати употребу оригинално сачуваних лустера у радним дворанама, или постављање нових сличног индустријског дизајна.
- Препорука је да се, уколико је могуће, сачува и репарира оригинални под изведен терацо техником, на степеништу, подестима и холовима испред лифтова, уз могућност употребе савремених материјала за његову санацију.
- Препорука је да се будући јавни делови зграде (ходници, холови, степеништа, подести, и др.) дизајнирају у стилу индустријских грађевина, односно пројектују у стилу тзв. индустријског дизајна.
- Преградне зидове у становима и зидове између стамбених јединица пожељно је предвидети од лаких материјала, како би се смањило оптерећење постојећих међуспратних конструкција, али и обезбедила реверзибилност, односно враћање у првобитно стање. Зидове планирати са постављањем одвајајућег слоја између оригиналних конструкција и нових зидова, у мери у којој је то могуће.

II Подносилац захтева дужан је да изради пројекат у свему у складу са условима из тачке I.

III По изради пројекта у складу са условима описаним у тачки I, подносилац захтева је дужан да на исти прибави сагласност овог Завода.

IV Издати услови не ослобађају инвеститора обавезе прибављања других услова, дозвола и сагласности предвиђених законом.

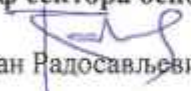
V Ови услови важе годину дана од дана издавања.

Обрађивачи:


Ивана Цветковић, д.и.а.-конз.

Јулија Дамњановић, дипл.правник,

Шеф сектора основне заштите:


Горан Радосављевић, д.и.а.-конз.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Документацији Завода





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: 572/2-03
Датум: 26. 4. 2022. године

Завод за заштиту споменика културе Ниш, поступајући по захтеву за давање сагласности на пројектну документацију број 572/1-03 од 20. 4. 2022. године, који је поднео Миловановић Бора ПР ПАРК Лесковац, улица Краља Петра Првог 1, Лесковац, а на основу законских овлашћења из Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 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, 9/2020 и 52/2021) и Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 – др. закон и 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон и 35/2021 – др. закон) издаје

Сагласност на пројектну документацију

I Даје се сагласност на Идејно решење пренамене објекта Дуванске индустрије у вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4 и П, у улици Краља Петра Првог бб, на катастарској парцели број 5931/4 КО Лесковац, који је израдио Биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ Лесковац, главни пројектант Љубић Жарко, дипломирани инжењер архитектуре са лиценцом Инжењерске коморе Србије број 300 K945 12.

II На основу пројекта из тачке I диспозитива не могу се изводити радови, већ је потребно израдити пројекат за грађевинску дозволу и пројекта за извођење како би се дефинисали извођачки детаљи.

По изради пројекта за грађевинску дозволу и за извођење, подносилац захтева је дужан да на исте прибави сагласност овог Завода.

III Ово сагласност не ослобађа инвеститора обавезе прибављања других услова, дозвола и сагласности предвиђених прописима о планирању и изградњи.

IV Ова сагласност даје се на период од годину дана од дана доношења.

Обрадила:

Ивана Цветковић, д-р - конзерватор

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Документацији Завода



Завод за заштиту споменика културе Ниш

18000 Ниш, Добричка 2

ЗАХТЕВ: За сагласност приложене пројектне документације која је израђена према условима Завода, број: 350/2-02, издатим 31.03.2022. године, а за потребе израде урбанистичког пројекта **пренамене објекта Дуванске индустрије у вишепородични стамбено-пословни објекат**, спратности По+П+4 на планираној парцели која ће се састојати од КП бр.5931/4, П=6831 м².

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: Миловановић Бора ПР ПАРК Лесковац
ул. Краља Петра Првог 1, Лесковац
Матични број:55895597
Порески бр.:102779978

Молим Вас да издате сагласност на основу приложене документације која је израђена према условима Завода, број: 350/2-02, издатим 31.03.2022. године, а за потребе израде урбанистичког пројекта за **пренамене објекта Дуванске индустрије у вишепородични стамбено-пословни објекат**, спратности По+П+4 на планираној парцели која ће се састојати од КП бр.5931/4, П=6831 м².

Уз захтев, прилажем:

- Главну свеску
- Условне Завода број:350/2-02
- Катасарско топографски план
- Пројекат архитектуре
- ЦД

Миловановић Бора ПР ПАРК Лесковац
ул. Краља Петра Првог 1, Лесковац
Матични број:55895597
Порески бр.:102779978



Лесковац, април 2022. год.



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: 850/1-03
Датум: 15. 6. 2023. године

Завод за заштиту споменика културе Ниш, поступајући по захтеву који је поднео Бора Миловановић, предузетник, СУР „Парк“, Његошева ББ, Лесковац, број 850/1-03 од 31. 5. 2023. године, за продужење рока важења сагласности на пројектну документацију, а на основу законских овлашћења из Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 – др. закон, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон и 35/2021 – др. закон), Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/2021) и Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлика УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон и 9/2020), издаје

Сагласност на пројектну документацију

I Продужава се рок важења сагласности дате на Идејно решење пренамене објекта Дуванске индустрије у вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4 и П, у улици Краља Петра Првог ББ, На катастарској парцели број 5931/4 КО Лесковац, који је израђен на основу услова за предузимање мера техничке заштите издатих од стране овог Завода, број 350/2-02 од 31. 3. 2022. године.

Пројекат је израдио Биро за пројектовање, вештачење из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству Инкопројект планирање Лесковац, главни пројектант Љубић Жарко, дипломирани инжењер архитектуре са лиценцом Инжењерске коморе Србије број 300 K945 12.

II Ова сагласност даје се на период од годину дана од дана доношења.

Обрадила:

Ивана Цветковић, д.и.а – конзерватор

Шеф Одсека оперативне заштите:

Горан Радосављевић, д.и.а. – конзерватор

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Документацији Завода



Наш знак: 35/2022 - 2197/1
Датум: 24.03.2022.

Миловановић Бора ПР ПАРК

Краља Петра Првог 1
Лесковац

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.2197 од 21.03.2022.год

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за пренамену објекта Дуванске индустрије у вишепородични стамбено-пословног објекта спратности По+П+4 у Лесковцу, на планираној парцели КП бр.5931/4 КО Лесковац.

Приложена документација је урађена од стране "Инкопројект планирање" Лесковац.

Планиране потребе за водом су:

- за стамбени део:5,69 л/с
- за пословни део:0,98 л/с
- унутрашња хидрантска мрежа:15,0 л/с
- спољашња хидрантска мрежа:10,0 л/с

ВОДОВОД

Објекат Дуванске индустрије који се пренамењује у вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4 је прикључен на водоводну мрежу у улици Краља Петра Првог.

У улици Краља Петра Првог постоји изграђена водоводна мрежа С Ø200.

Постојећи прикључак профила Ø63 инвеститор може да задржи за пословни део објекта као главни водомер у постојећој водоводној шахти, уз уградњу индивидуалних водомера за сваки од локала понаособ.

За стамбени део објекта предвидети још један нов прикључак на уличну водоводну мрежу са уградњом вентила на јавној површини испред регулационе линије. У водомерној шахти за сваки улаз предвидети по један главни комбиновани водомер за мерење санитарне и противпожарне воде. Водомерну шахту предвидети на 1-1,5м од регулационе линије унутар парцеле, на месту које ће бити доступан за читавање водомера (ако је могуће у зеленој површини).

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

За све локале предвидети ормариће за смештај индивидуалних водомера, на видном и приступачном месту у заједничким просторијама, за мерење потрошње воде за сваки локал посебно. Тип и пречник водомера одређује Комунално предузеће у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца.

Фактурисање воде за сваки локал и сваки стан, вршиће се према потрошњи воде на индивидуалном водомеру укључујући и разлику измерене количине воде на главном водомеру и индивидуалних водомера пропорционално потрошњи тзв, растур воде.

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

КАНАЛИЗАЦИЈА

Објекат Дуванске индустрије који се пренамењује у вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4 је прикључен на канализациону мрежу у улици Краља Петра Првог.

У улици Краља Петра Првог постоји изграђена канализациона мрежа Б 220/165. на коју се може остварити нови прикључак уколико постојећи прикључак не задовољава новонастале количине отпадних вода.

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 објеката чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе инсталације.

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати уградњом 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.

Уплата динара (без урачунатог ПДВ-а)

накнада стварних трошкова за издавање услова	5.000,00 дин.
--	---------------

Претходни услови ЈКП "Водовод" -а важе до промене локацијских услова

На приложеној ситуацији су уцртане инсталације водовода и канализације мреже на предметној локацији.

Издати услови за пројектовање и прикључење за израду Урбанистичког пројекта не могу се користити за издавање локацијских услова.

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

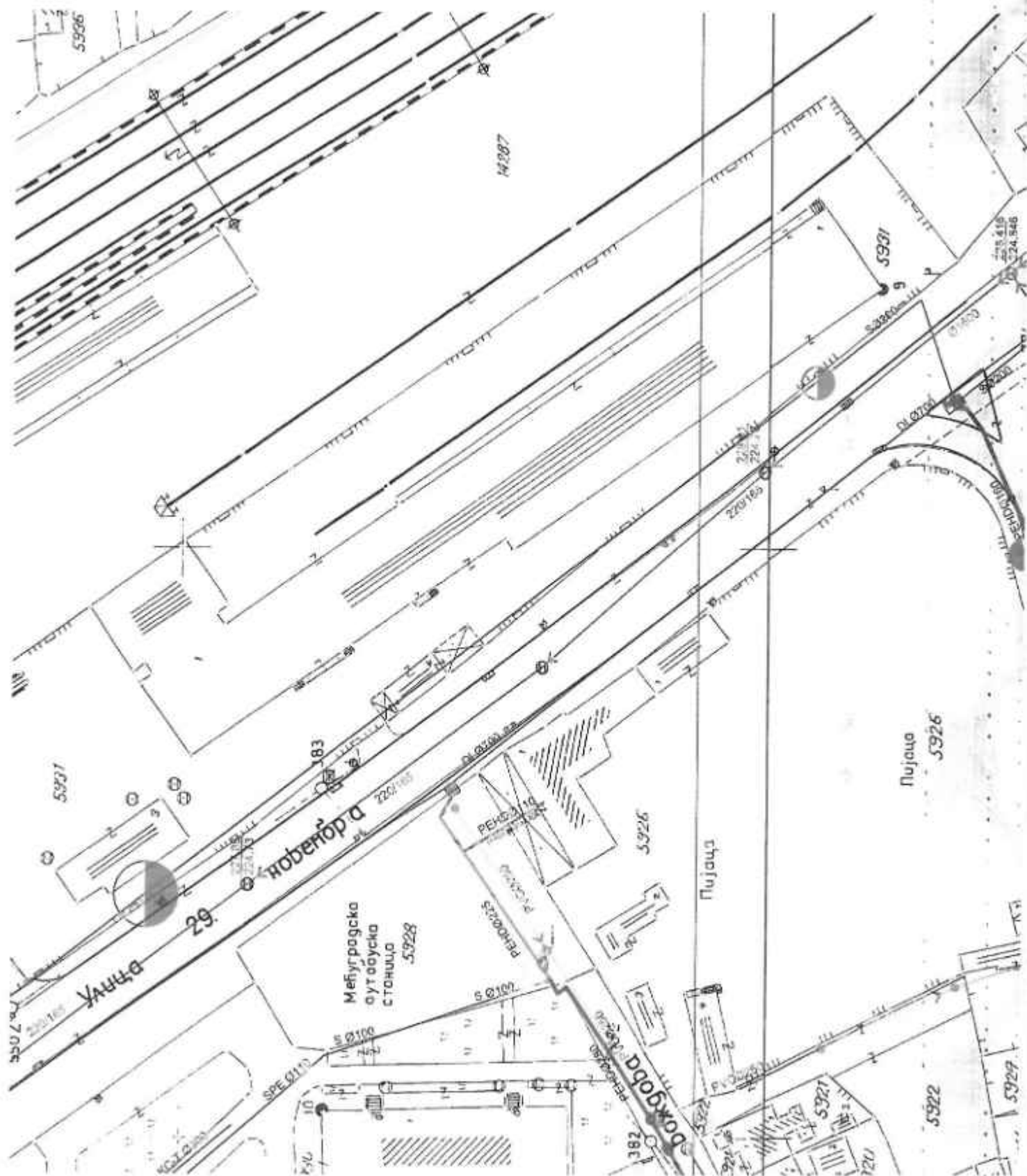
Обрадили

Нинослав Стаменковић, дипл.грађ.инж.

Извршни директор тех.посл.

Вања Кузмановић дипл.грађ.инж.

Директор
Станица Ристић, дипл.екон.





Наш знак: 91/2023 -- 7267/1
Датум: 31.08.2023.

Миловановић Бора ПР ПАРК Лесковац
ул.Краља Петра Првог 1
Лесковац

Предмет: Одговор на захтев бр.7267 од 30.08.2023.заведен код ЈКП Водовод Лесковац

Приложено је Идејно решење за пренамену објекта са извођењем грађевинских радова-реконструкција и адаптација-објекат бр.1 у пословно-стамбени објекат, спратности По+П+4 и реконструкција гараже-објекат бр.2 спратности П у улици краља Петра Првог бр.1 у Лесковцу, на КП бр.5931/4 КО Лесковац. Идејно решење је урађено од стране "Инкопројект планирање" Лесковац, под бројем 0-03/07/2023 од јула 2023.године.

ЈКП Водовод Лесковац је издао техничке услове бр.35/2022-2197/1 од 24.03.2022. за потребе израде Урбанистичког пројекта за пренамену објекта Дуванске индустрије у вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+4 у Лесковцу, на КП бр.5931/4 КО Лесковац који могу да се користе за измењен назив урбанистичког пројекта јер су задржане исте планиране потребе за водом.

Обрадила
Ина Стојановић
Ина Стојановић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор тех.посл.
Вања Кузмановић
Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.

в.д.директор
Маја Милошевић-Милојић
Маја Милошевић-Милојић, дипл.инж.арх.



Број: 1086/22

Датум: 19.01.2022

Лесковац

BORA MILOVANOVIĆ PR UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA PARK LESKOVAC
УЛ. КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ БР. 1
16000 ЛЕСКОВАЦ

Поступајући по вашем захтеву за издавање услова за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за пренамену објекта "Дуванске индустрије" у вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4, на КП бр. 5931/4 КО Лесковац, а 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 и 52/2021), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011) и на основу достављене документације издајемо:

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

1. Општи подаци из захтева за издавање услова:

- Инвеститор: BORA MILOVANOVIĆ PR UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA PARK LESKOVAC, ул. Краља Петра првог бр. 1, 16000 Лесковац
- Врста објекта: Пренамена објекта "Дуванске индустрије" у вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4
- Број катастарске парцеле на којој је планирана градња: 5291/4 Лесковац (катастарска парцела представља грађевинску парцелу)
- Број катастарске парцеле на којој се захтева прилаз на јавну саобраћајницу:
 - један колски прилаз за ватрогасна возила и један пешачки прилаз на саобраћајну површину - КП бр. 14306/4 КО Лесковац - улицу Краља Петра првог са југозападне стране грађевинске парцеле
 - један колско-пешачки прилаз на продужетак планиране саобраћајне површине - планирана саобраћајна површина је на КП бр. 14304/5, 14287/18 и 14287/19 КО Лесковац - крак улице Краља Петра првог са југоисточне стране грађевинске парцеле, а онда планирани продужетак ове саобраћајнице (дато у приложеном Ситуационом плану) преко КП бр. 14287/1 КО Лесковац
- Категорија објекта: В (објекат бр. 1 - вишепородични стамбено-пословни објекат и објекат бр. 2 - гаража)
- Класификација појединих делова објекта:
 - објекат бр. 1
 - класификациона ознака 112222 - Стамбене зграде са три и више станова - 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 2000m² или П+4+Гк (ПС) (учешће у укупној површини објекта је 86,96%)

- класификациона ознака 123002 – Зграде за трговину на велико и мало - трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. преко 400m² или П+1 (учешће у укупној површини објеката је 13,04%)

○ објекат бр. 2 - 124170 - Зграде за комуникације, станице, терминали и сличне зграде - Остале зграде за саобраћај и комуникације (учешће у укупној површини објеката је 100%)

2. Ови услови се могу користити искључиво за потребе израде:

- Урбанистичког пројекта и прибављања Локацијских услова
- Техничке документације за изградњу предмета градње.

3. Услови којима се остварује прилаз на јавни пут:

- Грађевинска парцела је са са једне стране наслања на саобраћајну површину - јавни пут и то: са југозападне стране грађевинске парцеле је улица Краља Петра првог, која је изведена у мерама и границама КП бр. 14304/6 КО Лесковац. Улица се поклапа са правцем пружања државног пута IV реда ознаке 39 - Пирот - Бабушница - Власотинце - Лесковац - Лебане - Медвеђа - Приштина - Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор). У фактичком стању, улица је изведена са коловозом минималне ширине 10,00m, и обостраним тротоаром променљиве ширине, који су уређени и поплочани бехатон плочама. Такође, у фактичком стању, парцела остварује један колско-пешачки прилаз парцели (који је реализован у нивоу коловоза, са засецањем тротоара и полупречницима лепеза у зони прикључења око 3,00m) и један пешачки прилаз до пословног дела у јужном делу објекта бр.1. Планирани габарит улице у овом делу дат је планским документом Измена и допуна Плана генералне регулације 1 у Лесковцу - "Ужи градски центар" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) и улица је дефинисана осовинским координатним тачкама број 40, 119 и 117. Планирани габарит улице је променљив због променљиве ширине тротоара, док је коловоз минималне ширине 10,00m. На ову улицу, а како је приказано у приложеном ситуационом плану Идејног решења, парцела остварује један колски прилаз за ватрогасна возила и један пешачки прилаз до пословног дела у објекту бр.1.
- Приложеним ситуационим планом Идејног решења, планиран је колско-пешачки прилаз са југоисточне стране грађевинске парцеле, и то тако да се прилази преко саобраћајнице која је планирана Планом генералне регулације 4 у Лесковцу - "Центар-југ" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/14) на деловима КП бр. 14304/5, 14287/18 и 14287/19 КО Лесковац (крак улице Краља Петра првог) и наставком истог (планиран и дат Ситуационим планом који је саставни део Идејног решења) преко КП бр. 14287/1 КО Лесковац. Овај крак улице Краља Петра првог у фактичком стању постоји, без тротоара, само са коловозом, и користи се пре свега за прилаз железничкој прузи и њеном одржавању, као и вршењу утовара-истовара из вагона. У планском документу, планирана је саобраћајница са осовинским тачкама број 13 (број тачке на раскрсници са улицом Краља Петра првог) и 14. Планирани габарит је ширине 7,00m (коловоз у овој ширини).
- У складу са овим дозвољава се:
 - један колско-пешачки прилаз парцели са југоисточне стране грађевинске парцеле, онако како је дато у ситуационом плану Идејног решења (положај и ширина), али уз прибављање службености пролаза преко КП бр. 14287/1 КО Лесковац.
 - прилази са југозападне стране парцеле - на улицу Краља Петра првог која се поклапа са правцем пружања државног пута IV реда ознаке 39.
- Решење прилаза мора бити у складу са следећим: обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет безбедности одвијања саобраћаја на јавном путу.
- Како се паркирање путничких возила планира у партеру и гаражи потребно је обезбедити потпуну контролу улаза и излаза, из безбедностих разлога.

- Пешачке површине, у граници Урбанистичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.), са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила (јасно дефинисати кретање пешака).
- Паркирање решити унутар грађевинске парцеле. Потребан број паркинг места одредити према нормативу који је дат у важећем планском документу.

4. Раскопавања:

- 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;
- Радови на тротоарској конструкцији се изводе према предмјеру за ове радове на које Сагласност даје ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“, и која врши технички надзор на извођењу истих;
- 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 предметном путу, при извођењу радова;
- Ограде и дрвеће поред улице пројектовати тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- 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, постојећи сливници, сливничке везе, као дрворедне саднице и др. не смеју се оштетити;
- Приликом извођења радова не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;
- Инсталације се полажу на мин. 1,00m од нивелете коловоза до коте врха цеви;
- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, а тамо где су урађени тротоари и коловоз обавеза је квашење и сабијање за тротоаре 40MPa, коловоза 60MPa;
- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;
- Евентуалне штете на коловозу или тротоару 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.

Обрађивач,
Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.

Ranjelovic



ЈП.3
Директор,
Новица Николић, дипл.инж.ел.

Nikolic



Број: 4093/23 и 4152/23

Датум: 12.09.2023

Лесковац

BORA MILOVANOVIĆ PR UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA PARK LESKOVAC

УЛ. КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ БР. 1

16000 ЛЕСКОВАЦ

Предмет: Обавештење

Поступајући по вашем захтеву, који се односи на издавање услова за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за пренамену објекта (зграде) "Дуванске индустрије" у пословно-стамбени објекат, на КП бр. 5931/4 КО Лесковац, а 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), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011) и на основу сада достављене техничке документације обавештавамо вас:

➤ Услове за предметну локацију (Урбанистички пројекат за пренамену објекта "Дуванске индустрије" у вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4, на КП бр. 5931/4 КО Лесковац) смо издали под бројем 1086/22 од 19.04.2022. године. У Ситуационом плану који је тада достављен захтевали сте један колски прилаз за ватрогасна возила и један пешачки прилаз на саобраћајну површину - КП бр. 14306/4 КО Лесковац - улицу Краља Петра првог са југозападне стране грађевинске парцеле и један колско-пешачки прилаз на продужетак планиране саобраћајне површине - планирана саобраћајна површина је на КП бр. 14304/5, 14287/18 и 14287/19 КО Лесковац - крак улице Краља Петра првог са југоисточне стране грађевинске парцеле, а онда планирани продужетак ове саобраћајнице (дато у приложеном Ситуационом плану) преко КП бр. 14287/1 КО Лесковац. У Условима које смо тада издали стајало је:

- један колско-пешачки прилаз парцели са југоисточне стране грађевинске парцеле, онако како је дато у ситуационом плану Идејног решења (положај и ширина), али уз прибављање службености пролаза преко КП бр. 14287/1 КО Лесковац;
- прилази са југозападне стране парцеле - на улицу Краља Петра првог која се поклапа са правцем пружања државног пута IV реда ознаке 39.

➤ Овим захтевом (заведен код нас 4093/23 од 30.08.2023. године и допуна заведена код нас 4152/23 од 04.09.2023. године), наводите да је измена у називу Урбанистичког пројекта и у сада достављеном Ситуационом плану може се видети да су на улицу Краља Петра Првог, са југозападне стране грађевинске парцеле планирани само пешачки прилази, док са југоисточне стране остаје колско-пешачки прилаз.

➤ Сагледавајући сада достављен Ситуациони план, издате Услове 1086/22 од 19.04.2022. године мењамо:

- први пасус Услови тако да сада гласи:

Поступајући по вашем захтеву за издавање услова за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за пренамену објекта (зграде) "Дуванске индустрије" у пословно-стамбени објекат, на КП бр. 5931/4 КО Лесковац, а 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 и 52/2021), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011) и на основу достављене документације издајемо:

- у делу 1. Општи подаци, тачка 2, тако да она сада гласи:

- Врста објекта: Пренамена објекта (зграде) "Дуванске индустрије" у пословно-стамбени објекат

- у делу 1. Општи подаци, тачка 4, тако да она сада гласи:

- Број катастарске парцеле на којој се захтева прилаз на јавну саобраћајницу:
 - четири пешачка прилаз (од тога један са рампом за несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом), преко тротоара, на саобраћајну површину - КП бр. 14306/4 КО Лесковац - улицу Краља Петра првог са југозападне стране грађевинске парцеле;
 - један колско-пешачки прилаз на продужетак планиране саобраћајне површине - планирана саобраћајна површина је на КП бр. 14304/5, 14287/18 и 14287/19 КО Лесковац - крак улице Краља Петра првог са југоисточне стране грађевинске парцеле, а онда планирани продужетак ове саобраћајнице (дато у приложеном Ситуационом плану) преко КП бр. 14287/1 КО Лесковац (за шта је прибављено Мишљење Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром "Инфраструктура железнице Србије" - Сектор за развој заведено под бројем 26/2022-654 од 19.05.2022. године)

- у делу 3. Услови којима се остварује прилаз на јавни пут, тачка 1, тако да она сада гласи:

- Грађевинска парцела је се са једне стране наслана на саобраћајну површину - јавни пут и то: са југозападне стране грађевинске парцеле је улица Краља Петра првог, која је изведена у мерама и границама КП бр. 14304/6 КО Лесковац. Улица се поклапа са правцем пружања државног пута IV реда ознаке 39 - Пирот - Бабушница - Власотинце - Лесковац - Лебане - Медвеђа - Приштина - Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор). У фактичком стању, улица је изведена са коловозом минималне ширине 10,00m, и обостраним тротоаром променљиве ширине, који су уређени и поплочани бехатон плочама. Такође, у фактичком стању, парцела остварује један колско-пешачки прилаз парцели (који је реализован у нивоу коловоза, са засецањем тротоара и полупречницима лепеза у зони прикључења око 3,00m) и један пешачки прилаз до пословног дела у јужном делу објекта бр. 1. Планирани габарит улице у овом делу дат је планским документом Измена и допуна Плана генералне регулације 1 у Лесковцу - "Ужи градски центар" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) и улица је дефинисана осовинским координатним тачкама број 40, 119 и 117. Планирани габарит улице је променљив због променљиве ширине тротоара, док је коловоз минималне ширине 10,00m.

- у делу 3. Услови којима се остварује прилаз на јавни пут, тачка 3, тако да она сада гласи:

- У складу са овим, дозвољава се:
 - четири пешачка прилаза (од тога један са рампом за несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом) са југозападне стране парцеле - на улицу Краља Петра првог која се поклапа са правцем пружања државног пута IV реда ознаке 39, преко тротоара (који су у надлежности ЈЛС), онако како је приказано (ширина и положај) у Ситуационом плану;

о један колско-пешачки прилаз парцели са југоисточне стране грађевинске парцеле, онако како је дато у ситуационом плану Идејног решења (положај и ширина), за шта је прибављено Мишљење Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром "Инфраструктура железнице Србије" - Сектор за развој заведено под бројем 26/2022-654 од 19.05.2022. године, којим се даје Инвеститору службеност пролаза за земљиште у површини од око 130m² на КП бр. 14287/1 КО Лесковац. Надлежност овог јавног предузећа је у делу земљишта јавне намене - саобраћајне површине - крак улице Краља Петра првог, на деловима КП бр. 14304/5, 14287/18 и 14287/19 КО Лесковац.

- У осталом делу издати Услови под бројем 1086 од 19.04.2022. године важе у потпуности.

Обрађивач,

Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.

Ivan Randelovic

Директор,
Новица Николић, дипл.инж.ел



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-235783/3-2022

ДАТУМ: 27.06.2022.

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 „BORA MILOVANOVIC PR PARK LESKOVAC“ из Лесковца, 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 пренамени објекта Дуванске индустрије (објекат број 1) у пословно-стамбени објекат спратности По+П+4; реконструкција гараже (објекат број 2) спратности П, КП број 5931/4 КО Лесковац, улица Краља Петра првог број 1.

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 предметним објектима, 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 предузеоу „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 објекта/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.

На основу приложене документације може се констатовати да на обухвату постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија, што је илустровано у геореференцираном документу „4.situacije-Duvanska + TK.dwg“ који прилажемо.

Напомена: у овом тренутку још увек нисмо у могућности да у документе које прилажемо унесемо геореференцирану трасу оптичког ГПОН привода за закупца пословног простора у северо-западном делу приземља зграде („Техномедиа“). Траса овог привода иде подземно од окна „РКО 28“ под правим углом ка зиду зграде, затим по фасади северо-западно па северо-источно па југо-источно да би у просторије закупца ушла са задње стране у просторије. Захтевамо да се током извођења радова очува физички интегритет и функционалност оптичког ГПОН привода.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

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

каблирања објеката, што уз стандардне телефонске услуге омогућава и широкопојасне услуге високог протока: интернет, телевизију, WiFi, видео надзор и друге.

Оптичка приступна мрежа

За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је изградити унутрашње ТК инсталације, на следећи начин:

- Унутар стамбених јединица 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 стану/продајном простору, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стан/продајни простор или нпр. у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;
- На планираном месту завршетка оптичког кабла у стану/продајном простору предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у стану/продајном простору 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/продајних простора, 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 (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2m од пода;
- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО 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 ОДО 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 ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану/продајном простору, 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/продајног простора. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника Ø16mm до корисничке мултимедијалне кутије у стану/продајном простору;
- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан/продајни простор, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150mm;

- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни кабови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Тачка прикључења на ТК мрежу Телекома Србија дефинише се у односу на постојећу изграђену ГПОН мрежу (кабловско окно ознаке „РКО 30“), као и узимајући у обзир да се на планираном објекту предвиђа постојање два улаза (са источне стране) са степеницама које се могу искористити да се по вертикали постави унутрашња ГПОН инсталација (ОДО-и, спратне кутије....). На основу реченог, у односу на позицију кабловског окна ознаке „РКО 30“ а од регулационе линије обухвата, извести копања рова димензија 0,4x0,8 (ширина x дубина) за полагање две ТК цеви ПЕØ40 (проходне целом дужином без тачке прекида) које ће доспети до сваког од два улаза, а предлог трасе ископа дајемо у ситуационом плану ГПОН трасе. Изградња канализације се даље наставља уводом кроз зид зграде, потом прелази у инсталацију зграде (негориво ребрасто цево или каналице) и тако доспева до ОДО-а. Најбоље је да се наведена канализација гради током извођења радова на самом објекту па сугеришемо Инвеститору да се на време обрати Телекому Србија у циљу договора и сарадње;
- Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације оба ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију коју ће изградити инвеститор;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

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.

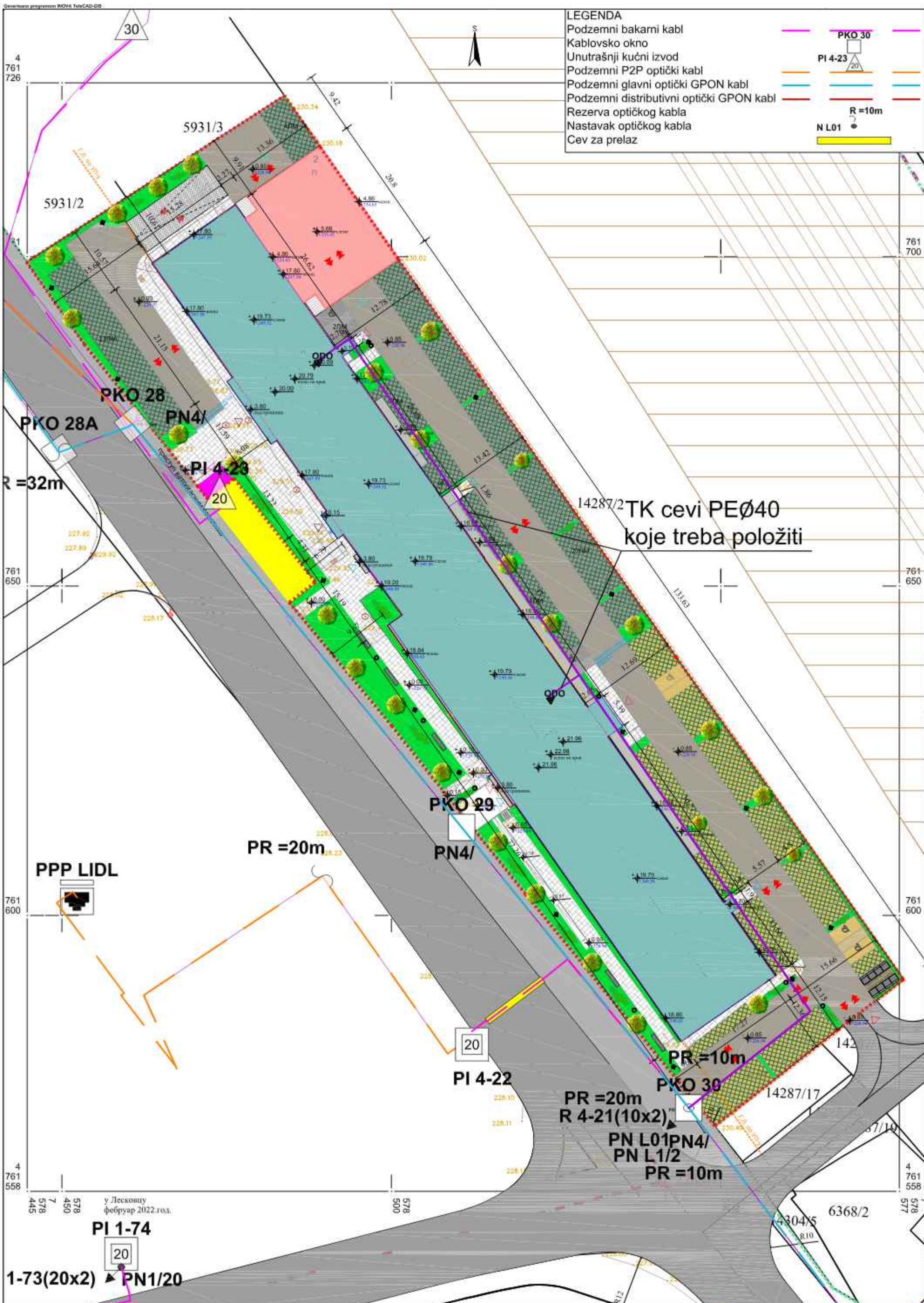
За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

Прилог: - „2. Situacija-planirano + TK trasa.dwg“

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-235783/4-2023

ДАТУМ: 27.06.2023

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 „BORA MILOVANOVIC PR PARK LESKOVAC“ из Лесковца, 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 пренамени објекта Дуванске индустрије (објекат број 1) у пословно-стамбени објекат спратности По+П+4; реконструкција гараже (објекат број 2) спратности П, КП број 5931/4 КО Лесковац, улица Краља Петра првог број 1.

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 предметним објектима, 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 предузмеу „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, изradi 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 објекта/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.

На основу приложене документације може се констатовати да на обухвату постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија, што је илустровано у геореференцираном документу „4.situacije-Duvanska + TK.dwg“ који прилажемо.

Напомена: у овом тренутку још увек нисмо у могућности да у документе које прилажемо унесемо геореференцирану трасу оптичког ГПОН привода за закупца пословног простора у северо-западном делу приземља зграде („Техномедиа“). Траса овог привода иде подземно од окна „РКО 28“ под правим углом ка зиду зграде, затим по фасади северо-западно па северо-источно па југо-источно да би у просторије закупца ушла са задње стране у просторије. Захтевамо да се током извођења радова очува физички интегритет и функционалност оптичког ГПОН привода.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

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

каблирања објеката, што уз стандардне телефонске услуге омогућава и широкопојасне услуге високог протока: интернет, телевизију, WiFi, видео надзор и друге.

Оптичка приступна мрежа

За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је изградити унутрашње ТК инсталације, на следећи начин:

- Унутар стамбених јединица 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 стану/продајном простору, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стан/продајни простор или нпр. у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;
- На планираном месту завршетка оптичког кабла у стану/продајном простору предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у стану/продајном простору 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/продајних простора, 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 (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2m од пода;
- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО 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 ОДО 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 ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану/продајном простору, 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/продајног простора. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника Ø16mm до корисничке мултимедијалне кутије у стану/продајном простору;
- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан/продајни простор, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150mm;

- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, 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:

- Тачка прикључења на ТК мрежу Телекома Србија дефинише се у односу на постојећу изграђену ГПОН мрежу (кабловско окно ознаке „РКО 30“), као и узимајући у обзир да се на планираном објекту предвиђа постојање два улаза (са источне стране) са степеницама које се могу искористити да се по вертикали постави унутрашња ГПОН инсталација (ОДО-и, спратне кутије....). На основу реченог, у односу на позицију кабловског окна ознаке „РКО 30“ а од регулационе линије обухвата, извести копања рова димензија 0,4x0,8 (ширина x дубина) за полагање две ТК цеви ПЕØ40 (проходне целом дужином без тачке прекида) које ће доспети до сваког од два улаза, а предлог трасе ископа дајемо у ситуационом плану ГПОН трасе. Изградња канализације се даље наставља уводом кроз зид зграде, потом прелази у инсталацију зграде (негориво ребрасто цево или каналице) и тако доспева до ОДО-а. Најбоље је да се наведена канализација гради током извођења радова на самом објекту па сугеришемо Инвеститору да се на време обрати Телекому Србија у циљу договора и сарадње;
- Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења до локације оба ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију коју ће изградити инвеститор;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

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.

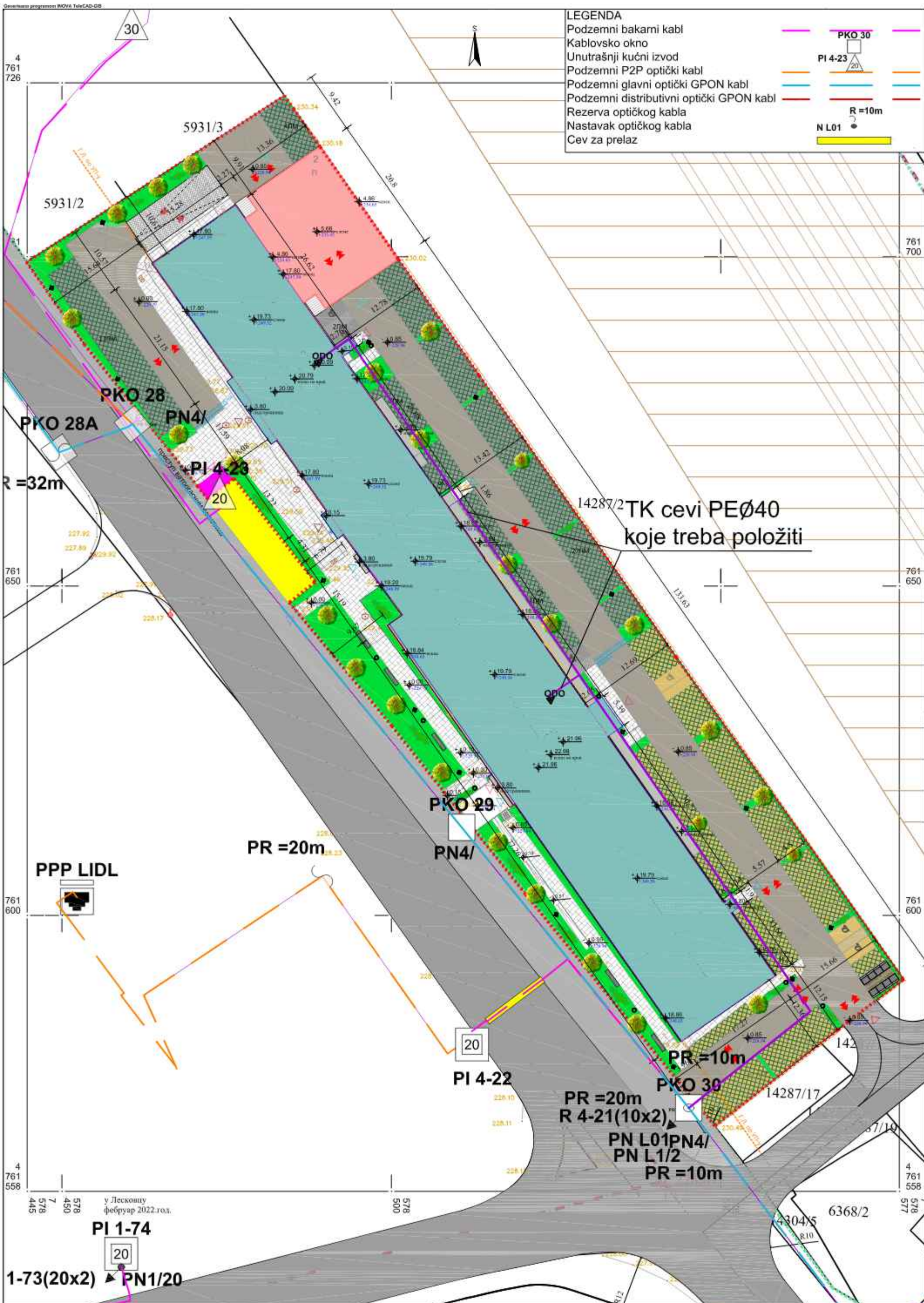
За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

Прилог: - „2. Situacija-planirano + TK trasa.dwg“

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.





Наш број: 2460800-D.10.02-353857-22

БОРА МИЛОВАНОВИЋ ПРЕДУЗЕТНИК "ПАРК"
ЛЕСКОВАЦ

Лесковац, 13.08.2022

КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ бр. 1

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Бр. 2460800-D.10.02-353857/2
13.08.22 год.
ПРЕДСТАВНИК: Драгана Милошевић, Милошевић Драгана

16000 ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 5931/4 на К.О. Лесковац, у ул. Краља Петра Првог бб у Лесковцу.

Поводом Вашег захтева, наш број 2460800-D.10.02-353857-22 од 11.08.2022 године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 5931/4 на К.О. Лесковац, у ул. Краља Петра Првог бб у Лесковцу, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев и приложену документацију констатовали смо да се на предметном простору планира пренамена објекта Дуванске индустрије у вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4 и гараже, спратност П са потребном максималном једновременом снагом од 917,7 kW.

Постојећи објекат Дуванске индустрије поседује мерно место са одобреном снагом од 140 kW на основу енергетске сагласности бр.06-849 од 11.03.1965 године.

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

Да би се стекли услови за прикључење потребно је:

- комплетно опремање слободне 10 kV ћелије у ТС 110/10 kV „Лесковац 6“;
- полагање каблова типа и пресека ХНЕ 49А 3х(1х150 mm²) до места спајања са већ положеним кабловима на углу ул. Краља Петра Првог и Млинске;
- извршити демонтажу комплетне опреме у ТС 10/0,4 kV „Ферментни завод“ и то: СН блок, енергетски трансформатор и НН блок са пратећим везама између истих.
- постојеће просторије у ТС 10/0,4 kV „Ферментни завод“ припремити (грађевински део, вентилација и др.) у складу са важећим техничким препорукама и прописима за уградњу нове опреме у складу са називном снагом ЕТ 1000 kVA,
- у припремљеним просторијама уградити следећу опрему:
 - развод средњег напона који чине 5 ћелије са гасом SF₆, и то: трафо и четири водне ћелије (Т+4В);
 - енергетски трансформатор 10/0,42kV, снаге 1000kVA;
 - НН разводни орман са једним доводним пољем и 8 НН извода;
 - блок за компензацију реактивне енергије и др.
 - електромонтажни део.

Прикључак за стамбени део (улаз 1 и 2) извести са два кабла типа PPOO-A;4x240mm², по улазу.

Поменуте каблове треба положити до ДКПК_{1,|| 1,2}, на фасади објекта и даље до МРО_{1,|| 1,2} у холу објекта. МРО₁ предвидети на првом спрату, а МРО₂ на трећем спрату. МРО_{1,|| 1,2} требају бити предвиђени за по 33 мерна уређаја (по МРО).

Са десне стране ДКПК_{1,|| 1,2} поставити и повезати по систему улаз - излаз КПК за противпожарни прикључак.

МРО_{1,|| 1,2} треба да садржи опрему у складу са ТП 13 и 13а и важећим техничким препорукама и прописима.

Такође, потребно је поставити МРО за противпожарни прикључак (лифт, паник осветљење и др.) (по улазу).

Прикључак за пословни део извести са каблом типа PPOO-A;4x150mm².

Поменути кабл треба положити до КПК_{пок}, на фасади објекта, и даље до МРО_{пок}, у холу приземља објекта. МРО_{пок} предвидети за уградњу 6 мерна уређаја.

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.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Мирослав Дочић

мр Мирослав Дочић, дипл.инг.ел.

Број: 26/222-654
Дана: 19.05.2022
Наш знак: РВ

СЕКТОР ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПРЕДМЕТ: Мишљење „Инфраструктура железнице Србије“ а. д. у вези издавања службености пролаза преко к.п. број 14287/1 КО Лесковац на подручју железничке станице Лесковац

Дана 28.04.2022. године, кабинет Извршног Директора за развој инвестиције и заједничке послове проследио нам је захтев Инвеститора Миловановић Бора ПР Парк Лесковац за издавање службености пролаза преко к.п. 14287/1 КО Лесковац чији корисник је „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. а све за потребе пренамене објекта Дуванске индустрије у вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4 изграђеног на к.п. 5931/4 КО Лесковац. На основу увида у расположиву документацију, „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. је констатовала следеће:

- а) На катастарској парцели број 14287/1 КО Лесковац, чији је власник Република Србија, а корисник „Инфраструктура железнице Србије“, се налази магистрална електрифицирана железничка пруга Београд Центар – Распутница „Г“ – Раковица – Младеновац – Лапово – Ниш – Прешево – државна граница – (Табановце), станично подручје станице Лесковац (станична зграда Лесковац), као и постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја.
- б) Катастарска парцела број 5931/4 КО Лесковац која је у власништву Самосталне угоститељске радње Парк Миловановић Бора, граничи се са катастарском парцелом број 14287/1 КО Лесковац. Предметна к.п. се налази са десне стране магистралне електрифициране железничке пруге Београд Центар – Распутница „Г“ – Раковица – Младеновац – Лапово – Ниш – Прешево – државна граница – (Табановце) од наспрам km 287+554 до наспрам km 287+694. Најближа тачка предметне катастарске парцеле је на удаљености око 40m, мерено управно од осе најближег станичног колосека.
- в) На катастарској парцели број 5931/4 КО Лесковац, изграђено је:
 - зграда Дуванске индустрије, објекат бр. 1 (производно – магацински простор), укупне бруто површине 12231m², на удаљености око 50m.
 - објекат бр. 2 (гаража), укупне бруто површине 312m², на удаљености око 40mМерено управно на осу најближег колосека железничке пруге Београд Центар – Распутница „Г“ – Раковица – Младеновац – Лапово – Ниш – Прешево – државна граница – (Табановце).
- г) Колски приступ за ватрогасна возила и један пешачки прилаз до пословног дела објекта бр.1 на предметној парцели остварен је са југозападне стране друмске саобраћајнице (Улице Краља Петра I) која се налази на катастарској парцели 14304/6 КО Лесковац. Поменута улица је паралелна са железничком пругом и налази се са супротне стране предметне катастарске парцеле у одосу на поменуту железничку пругу. Други колско-пешачки приступ планиран је са југоисточне стране парцеле, преко крака улице Краља Петра I и наставком истог преко к.п. бр. 14287/18, 14287/19 и 14287/1 КО Лесковац.

д) ЈП Урбанизам и изградњу Лесковац је Инвеститору Бора Миловановић ПР издао услове за пројектовање и прикључавање (број: 1086/22 од 19.04.2022. године) за пренамену објекта „Дуванске индустрије“ у Лесковцу у којима се дозвољава предметни захтев уз услов да се прибави службеност пролаза преко к.п. бр. 14287/1 КО Лесковац.

ђ) „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. за земљиште (површине око 130 m²) за које се тражи службеност пролаза, користи као интерну сервисну собаћајницу преко које остварује прилаз станичном подручју, врши одржавање железничке инфраструктуре и пружање робно-транспортних услуга.

На основу свега напред наведеног, а имајући у виду да „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. са аспекта развоја на предметном подручју не планира проширење постојеће железничке инфраструктуре, мишљења смо да се за тражени део земљишта може Инвеститору дати службеност пролаза. Како је конституисање службености пролаза у Вашој надлежности предмет Вам упућујемо на даљи рад.

Прилог:

- Захтев за издавање службености пролаза
- Идејно решење пренамене објекта дуванске индустрије у стамбено-пословни објекат

ДИРЕКТОР СЕКТОРА

Marina Sarić

Марина Сарић, дипл.инж.саоб.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу
09.18 број 217-4597/22
Дана 07.04.2022. године
Ул. Мајора Тепић бр. 4
Лесковац

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Захтев Миловановић Боре ПР "Парк" из Лесковца, без броја, од 21.03.2022. године.

У вези са списима предмета достављеним од стране Миловановић Боре ПР "Парк" из Лесковца, без броја, од 21.03.2022. године, који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за пренамену објекта Дуванске индустрије у вишепородични стамбено-пословни објекат бруто површине 12.231м², спратности По+П+4, у Лесковцу, ул. Краља Петра Првог бб, на К.П. бр.5931/4 КО Лесковац, 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 и 09/20) и чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020).

Такса у износу од 620,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1 и 18 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр.43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 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, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20 и 62/21).



Г. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор: **Миловановић Бора** ПР ПАРК Лесковац
Ул. краља Петра Првог 1, Лесковац

Објекти: **Пренамена објекта са извођењем грађевинских
радова - реконструкција и адаптација**– објекат
бр.1 у пословно-стамбени објекат,
спратност: По+П+4,
и реконструкција гараже – објекат бр.2,
(спратност: П) у *Ул. краља Петра Првог бр. 1,*
град Лесковац, КП бр. 5931/4 КО Лесковац

Врста техничке документације: **ИДР – Идејно решење**

За грађење / извођење радова: **Пренамена објекта са извођењем грађевинских
радова – реконструкција и адаптација**

Пројектант: **„ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“,**
Ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац

Одговорно лице пројектанта: **Љубић Жарко**

Печат: Потпис:



Главни пројектант: **Љубић Жарко, дипл. инж. арх.**
Број лиценце: **300 K945 12**

Лични печат: Потпис:



Број техничке документације: **0-03/07/2023**
Место и датум: **Лесковац, јул 2023.год**

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању 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.	Остала документација

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ 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) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/2019) као:

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Идејног решења пренамене објекта са извођењем грађевинских радова – реконструкција и адаптација - у пословно-стамбени објекат (објекат бр.1) спратности По+П+4 и реконструкција гараже (објекат бр.2), спратности П, на К.П. бр. 5931/4, КО Лесковац, у Ул. краља Петра Првог бр. 1, град Лесковац, одређује се:

Љубић Жарко дипл. инж. арх.300 K945 12

Инвеститор:

Миловановић Бора ПР ПАРК Лесковац
ул. Краља Петра Првог 1, Лесковац

Одговорно лице / заступник:

Потпис:



Место и датум:

Лесковац, јул 2023.год

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Главни пројектант Идејног решења пренамене објекта са извођењем грађевинских радова – реконструкција и адаптација - у пословно-стамбени објекат (објекат бр.1) спратности По+П+4 и реконструкција гараже (објекат бр.2), спратности П, на К.П. бр.5931/4, КО Лесковац, у Ул. краља Петра Првог бр. 1, град Лесковац:

Љубић Жарко, дипл. инж. арх

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да су делови пројекта међусобно усаглашени и да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 0-03/07/2023
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ (архитектонско грађевински део)	бр. 1-03/07/2023

Главни пројектант
Број лиценце:

Љубић Жарко, дипл. инж. арх.
300 K945 12

Лични печат:

Потпис:



Број дела пројекта:
Место и датум:

0-03/07/2023
Лесковац, јул 2022.год

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 0-03/07/2023
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ (архитектонско грађевински део)	бр. 1-03/07/2023

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант: „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“,
Ул.Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац
Главни пројектант: Љубић Жарко, дипл. инж. арх
Број лиценце: 300 K945 12
Лични печат: Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант: „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“,
Ул.Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац
Одговорни пројектант: Љубић Жарко, дипл. инж. арх
Број лиценце: 300 K945 12
Лични печат: Потпис:



0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	<u>Слободностојећи објекат</u> Објекат бр.1 – Пословно-стамбени објекат <i>Стамбени део:</i> Стамбене зграде са три или више станова 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 повремен боравак; додатни критеријум: преко 2000 m² или П+4+Пк(ПС). <i>Пословни део:</i> Зграде за трговину на велико и мало: В-123002: Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила; додатни критеријум: преко 400 m² или П+1. <u>Објекат бр.2 – гаража</u> В-124170: Самосталне зграде гараже (надземне и подземне) и паркиралишта;		
класификација појединих делова објекта:	Објекат:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	1	~48.20%	В - 112222
		~51.42%	В - 123002
	2	100%	В - 124170
назив просторног односно урб. плана:	План генералне регулације 4 – „ЦЕНТАР ЈУГ“ („Сл. гласник града Лесковца“, 11/14).		
место:	Лесковац		
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:	к.п.бр. 5931/4 КО Лесковац		
број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	к.п.бр. 5931/4, 14304/6 КО Лесковац		
број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	- к.п.бр. 14304/6 (улица Краља Петра Првог) - к.п.бр. 14287/1,14287/18, 14287/19 и 4304/5 (прикључни пут)		

ПРИКЉУЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:					
ОБЈЕКАТ БР.1					
Електроенергетска дистрибутивна мрежа					
Укупан капацитет	Укупна потребна једновремена снага: 763.35 kW (75 стамбених јединица, 3 x заједничке потрошње, 15 пословних апартмана, 7 пословних простора-трговине – робне куће); постојећа одобрена износи 140 kW				
Врста прикључка	подземни – кабловски вод				
Врста мерног уређаја	Према табели				
Начин грејања	Независно, на електричну енергију - у становима радијаторско грејање на електродотлове снаге 3 kW, 4 kW и 6 kW, а у локалима сплит инвертерски систем са топлотном пумпом типа ваздух-ваздух				
Број фукионалних целина износи	100 целина (75 станова, 7 локала, 15 пословних апартмана и 3 заједничке потрошње)				
Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстано по улазима)					
намена	ком.	P _{inst.}	P _{jednov.}	Јачина струје (осигурач А)	Врста мерног уређаја
Стан – гарсоњере	2	8 kW x 2 стана= 16 kW	16kW x 0,7= 11.2 kW	16	Трофазно бројило
Стан – једноипособан	47	8 kW x 47 стана = 376 kW	376kW x 0,7= 263.2 kW	16	Трофазно бројило
Стан – двоипособан	18	11.04 kW x 18 стан= 198.72kW	198.72kW x 0,7= 139.1 kW	16	Трофазно бројило
Стан – троипособан	8	17.25 kW x 8 стана= 138 kW	138 kW x0,7= 96.6 kW	25	Трофазно бројило
Пословни простор 1 – приземље	1	22.08 kW	18 kW	32	Трофазно бројило
Пословни простор 2 – приземље	1	22.08 kW	18 kW	32	Трофазно бројило
Пословни простор 3 – приземље	1	22.08 kW	18 kW	32	Трофазно бројило
Пословни простор 4 – приземље	1	22.08 kW	18 kW	32	Трофазно бројило
Пословни простор 5 – 1.спрат	1	22.08 kW	18 kW	32	Трофазно бројило
Пословни простор 6 – 1.спрат	1	22.08 kW	18 kW	32	Трофазно бројило

Пословни простор 7 – 1.спрат	1	22.08 kW	18 kW	32	Трофазно бројило
Пословни апартман - једноособан	1	8 kW x 1 стана = 8 kW	56kW x 0,7= 5.6 kW	16	Трофазно бројило
Пословни апартман - једноипособан	7	8 kW x 7 стана = 56 kW	56kW x 0,7= 39.2 kW	16	Трофазно бројило
Пословни апартман - двоипособан	6	11.04 kW x 6 стана= 77.28kW	198.72kW x 0,7= 54.1 kW	16	Трофазно бројило
Пословни апартман - троипособан	1	17.25 kW x 1 стан = 17.25 kW	17.25 kW x 0,7= 12.08 kW	25	Трофазно бројило
Заједничка потрошња	3	8.00 kW	24 kW	16	Трофазно бројило
УКУПНО		1038.77kW	763.35kW		
Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима):		заједничка - $P_{jm} = 8.00 \text{ kW} \times 3 = 24 \text{ kW}$			
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)		Објекат је прикључен на градску електроенергетску дистрибутивну мрежу, са одобрењем од 140kW У објекту 1 је TC 10/0.4kV „Фермен завод“ 400 kW.			
Нетипични потрошачи		/			
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије		/			
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: <u>15.50 ЈО, односно 0.98 l/s;</u> -стамбени део: <u>518 ЈО, односно 5.69 l/s;</u> Очекивани проток отпадне воде: <u>37.32 l/s,</u> <u>Унутрашња хидрантска мрежа: 15 l/s.</u> <u>Спољашња хидрантска мрежа: 10 l/s.</u>			
прикључак на топловод		/			
прикључак на јавни пут		У свему према условима за пројектовање и прикључење издатих од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац.			

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:	
ОБЈЕКАТ БР.2	
Електроенергетска дистрибутивна мрежа	
Укупан капацитет	Постојећи капацитети – не долази до повећања капацитета
Врста прикључка	подземни – кабловски вод
Врста мерног уређаја	бројило DLMS – ограничавача снаге 25А
Начин грејања	/
Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстано по улазима)	Постојећи капацитети
Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима):	/
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	Постојећи објекат је прикључен на градску електроенергетску дистрибутивну мрежу
Нетипични потрошачи	/
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	/
Други прикључци	
прикључак на телекомуникациону мрежу	/
прикључак на водоводну и канализациону мрежу	/
прикључак на топловод	/
прикључак на јавни пут	У свему према условима за пројектовање и прикључење издатих од стране ЛП Урбанизам и изградња Лесковац.

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Подаци о Локацији:	бројеви катастарских парцела	5931/4	
	катастарска општина	Лесковац	
	површина планиране грађевинске парцеле:	6831.0 m ²	
	ОБЈЕКТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ (нису предмет пројекта)		
		П призем.	БРГП (надз.)
	Објекат бр. 3 – П	12 m ²	12 m ²
Подаци о објекту:	ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ		
	ОБЈЕКАТ БР. 1: врши се пренамена објекта некадашње Дубанске индустрије у пословно - стамбени објекат		
	УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	Постојеће	Планирано
	Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	2498.0 m ²	2381.0 m ²
	Хоризонтална пројекција објекта	2537.0 m ²	2517.0 m ²
	Укупна БРУТО површина стам. дела	/	6046.0 m ²
	Укупна БРУТО површина посл. дела	/	6450.0 m ²
	Укупна НЕТО површина стамбеног дела	/	5028.25 m ²
	Нето површина станова	/	4349.03 m ²
	Укупна НЕТО површина пословног дела	/	5620.91 m ²
	Нето површина локала	/	4443.19 m ²
	Нето површина пословних апартмана	/	864.47 m ²
	БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА		
	Бруто површина подрума	763.0 m ²	758.0 m ²
	Бруто површина приземља	2498.0 m ²	2381.0 m ²
	Бруто површина 1. спрата	2351.0m ²	2351.0m ²
	Бруто површина 2. спрата	2351.0m ²	2351.0m ²
	Бруто површина типског спрата (3-4)	2x2351.0m ²	2x2351.0m ²
	Укупна бруто површина објекта - надземно	11902.0m ²	11785.0m ²
	Укупна бруто површина објекта - са подрумом	12665.0m ²	12543.0m ²
	НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА		
	Нето површина подрума	563.15m ²	620.12m ²
	Нето површина приземља	2214.04m ²	2101.09m ²
	Нето површина 1. спрата	2067.91m ²	2093.43 m ²
	Нето површина 2. спрата	2067.91m ²	1963.11m ²
	Нето површина типског спрата (3-4)	2x2067.91m ²	2x1956.85m ²
	Укупна нето површина објекта -надземно	10485.68m ²	10071.33m ²
	Укупна нето површина са подрумом	11048.83m ²	10691.45m ²
	КОРИСНА ПОВРШИНА СТАНОВА		
	Стамбена површина 2. спрата	868.63 m ²	
	Стамбена површина типског спрата (3-4)	2 x 1740.20m ²	
	Нето површина станова	4349.03 m ²	

	КОРИСНА ПОВРШИНА ЛОКАЛА	
	Корисна површина робне куће 1	341.68 m ²
	Корисна површина робне куће 2	593.90 m ²
	Корисна површина робне куће 3	619.01 m ²
	Корисна површина робне куће 4	892.47 m ²
	Корисна површина робне куће 5	747.61 m ²
	Корисна површина робне куће 6	508.69 m ²
	Корисна површина робне куће 7	739.83 m ²
	Укупна нето корисна површина локала	4443.19 m²
	КОРИСНА ПОВРШИНА АПАРТМАНА	
	Површина посл. апартмана 2. спрат	864.47 m ²
	Укупна нето корисна II апартмана	864.47 m²
	Укупна корисна површина посл. прост.	5297.66 m²
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+П+4 <i>Подрум, приземље и 4 етаже</i> Укупно= 1 подземна етажа 5 надземних етажа
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) <i>*Висина објекта остаје непромењена</i>	венац: 18.86м, 18.84м 17.80м, 19.20м слеме: 19.79м 19.73м
	апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена (венац, слеме, повучени спрат и др.):	венац: + 18.86м, +18.84м + 17.80м, +19.20м слеме: +19.79м +19.73м
	спратна висина:	295, 310 цм - подрум 410,425цм - приземље 350 цм – 1-3 спрат 285цм-463цм –4. спрат
	светла висина :	мин 260цм - подрум мин 305 цм – приземље мин 270 цм – 1. спрат мин 250 цм – 2. спрат мин 250 цм- 3-4. спрат
	број функционалних јединица/број станова:	75 стамбених јединица 15 пословних апартмана 7 трговина укупно: 97 функ. јединице
	број паркинг места: <i>Вишепородично становање</i> 1 ПМ на 1 стан –потребно 75ПМ <i>Пословни апартмани</i> 1 ПМ на 1 апартман –потребно 15ПМ <i>Робна кућа - потребно 37ПМ</i> 1ПМ на 150м ² + 1ПМ на 30 запосл.	ОБЕЗБЕЂЕНО: 79ПМ за становање 52ПМ за трговину Укупно: 131ПМ
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	материсана бојена фасада
	Оријентација слемена:	Север-југ
	нагиб крова:	14 °, 6°
	материјализација крова:	тр лим

Подаци о објекту:	ОБЈЕКАТ БР. 2 - Намена објекта остаје иста		
	УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	Постојеће	Планирано
	Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	312.0 m ²	312.0 m ²
	Хоризонтална пројекција објекта	325.0 m ²	325.0 m ²
	БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА		
	Бруто површина приземља	312.0 m ²	312.0 m ²
	Укупна бруто површина објекта	312.0 m ²	312.0 m ²
	НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА		
	Нето површина приземља	289.52m ²	289.52 m ²
	Укупна нето површина објекта	289.52m ²	289.52m ²
	спратност (надземних и подземних етажа):	П приземље Укупно= 1 надземна етажа	
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.)	венац: + 4.86м слеме: +5.66м	
	апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена (венац, слеме, повучени спрат и др.):	венац: 4.86 m слеме: 5.66м	
	спратна висина:	475цм	
	светла висина :	420цм	
	број функционалних јединица/број станова:	1 гаража укупно: 1 функ. јединица	
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	малтерисана, бојена фасада	
	Оријентација слемена:	Север-југ	
	нагиб крова:	6°	
	материјализација крова:	тр лим	

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ (објекат 1+објекат 2+ објекат 3):		
Бруто површина приземља	2822.00м ² -постојећа	2705.00м ²
Хоризонтална пројекција објеката:	2874.00м ² -постојећа	2854.00м ²
БРГП- надземно:	12226.00м ² -постојећа	12109.00м ²
паркирање:	5-постојећа	обезбеђено: 131 ПМ (14-гаража, 117-партер)
проценат зелених површина:		планирано - 15.95%
индекс заузетости:	42.07% - постојећи	планирани – 41.78 %
индекс изграђености:	1.79 - постојећи	1.77
предрачунска вредност објекта:	400.000.000,00 динара	



1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:

Миловановић Бора ПР ПАРК Лесковац

Ул. краља Петра Првог бр. 1, Лесковац

Објект:

Пренамена објекта са извођењем грађевинских радова - реконструкција и адаптација– објект бр.1 у пословно-стамбенио бјект, (спратност:По+П+4), и реконструкција гараже – објект бр.2, (спратност: П) у *Ул. краља Петра Првог бр. 1,* град Лесковац, КП бр. 5931/4 КО Лесковац

Врста техничке документације:

Идејно решење

Назив и ознака дела пројекта:

1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

За грађење/извођење радова:

Пренамена објекта са извођењем грађевинских радова – реконструкција и адаптација

Пројектант:

„Инкопројект планирање“,

Ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац

Одговорно лице пројектанта:

Жарко Љубић

Печат:

Потпис:



Одговорни пројектант:

Љубић Жарко, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

300 K945 12

Лични печат:

Потпис:



Број техничке документације:

1-03/07/2023

Место и датум:

Лесковац, јул 2023.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. Пројектни задатак 2. Технички опис
1.6.	Нумеричка документација 1. Табеларни приказ површина објекта по просторима са приказом намена
1.7.	Графичка документација Постојеће стање 1.1. Ситуациони план – приказ кровних равни -P - 1:500 1.2. Основа подрума - P- 1:200 1.3. Основа приземља - P- 1:200 1.4. Основа типског спрата - P- 1:200 1.5. Основа кровних равни - P- 1:200 1.6. Пресек 1-1, 2-2, 3-3, 4-4 - P- 1:200 1.7. Фасаде објекта - P- 1:250 Планирано стање 2.1 Ситуационо план – приказ кровних равни -P - 1:500 2.2 Основа подрума - P- 1:150 2.3 Основа приземља - P- 1:150 2.4 Основа I спрата - P- 1:150 2.5 Основа II спрата - P- 1:150 2.6 Основа типског спрата (III- IV) - P- 1:150 2.7 Основа кровних равни - P- 1:150 2.8 Пресек 1-1, Пресек 2-2 - P- 1:150 2.9 Пресек 3-3, Пресек 4-4 - P- 1:150 2.10 Пресек 5-5 - P- 1:150 2.11 Југозападна фасада објекта - P- 1:150 2.12 Североисточна фасада - P-1:150 2.13 Југоисточна фасада - P-1:150 2.13 Северозападна фасада - P-1:150

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ 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) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/2019) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду пројекта архитектуре који је део Идејног решења пренамене објекта са извођењем грађевинских радова – реконструкција и адаптација - у пословно-стамбени објекат (објекат бр.1) спратности По+П+4 и реконструкција гараже (објекат бр.2), спратности П, на К.П. бр. 5931/4, КО Лесковац, у Ул. краља Петра Првог бр. 1, град Лесковац

Љубић Жарко дипл. инж. арх. 300 K945 12

Пројектант:

„Инкопројект планирање“,
Ул. Бранислава Нушића бр. 3/5, Лесковац

Одговорно лице/заступник:

Љубић Жарко

Печат:

Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

1-03/07/2023
Лесковац, јул 2023.год

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре који је део Идејног решења **пренамене објекта са извођењем грађевинских радова – реконструкција и адаптација - у пословно-стамбени објекат** (објекат бр.1) спратности По+П+4 и реконструкција гараже (објекат бр.2), спратности П, на К.П. бр. 5931/4, КО Лесковац, у Ул. краља Петра Првог бр. 1, град Лесковац.

Љубић Жарко, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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 ППР-ом 4 – „ЦЕНТАР ЈУГ“ („сл.гласник града Лесковца“, 11/14)

Одговорни пројектант:
Број лиценце:

Љубић Жарко, дипл. инж. арх.
300 K945 12

Печат:

Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

1-03/07/2023
Лесковац, јул 2023.год

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5.1. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

ИНВЕСТИТОР:

Миловановић Бора ПР ПАРК Лесковац
Ул. краља Петра Првог бр. 1, Лесковац

ВРСТА РАДОВА:

**Пренамена објеката са извођењем грађевинских
радова - реконструкција и адаптација– објекат бр.1**
у пословно-стамбени објекат, (спратност:По+П+4),
и реконструкција гараже – објекат бр.2,
(спратност: П)

ЛОКАЦИЈА:

на КП бр. 5931/4 КО Лесковац

За потребе инвеститора Миловановић Боре из Лесковца, урадити техничку документацију пројекта пренамене објекта Дуванске индустрије у пословно-стамбени објекат на КП бр. 5931/4 КО Лесковац.

На предметној катастарској парцели налази се објекат некадашње Дуванске индустрије – објекат бр.1, спратности По+П+4, објекат бр.2 – гаража, спратности П и објекат бр.3 – портирница, спратности П. Предмет пројекта су објекат бр. 1 и објекат бр.2 . Врши се пренамена објеката бр. 1 и према томе урадити пројекат распореда станова од II до IV спрата, подрум, приземље и први спрат прилагодити за пословање, а део другог спрата искористити за пословне апартмане. Предвидети улаз у стамбени део из дворишта. Функцију објекта бр. 2 задржати.

За инвеститора:



За пројектанта:



1.5.2. ТЕХНИЧКИ ОПИС

НАПОМЕНА:

Полазне основе и извори података на основу којих је урађена ова пројектна документација су: катастарско топографски план, снимање на лицу места, пројектни задатак инвеститора и Акт Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Објекат Дуванске индустрије према ППР-у 4 спада у добра која имају споменичка својства.

Предмет пројекта је *Зграда Дуванске индустрије, објекат бр.1, и објекат бр.2 – гаража.*

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Предмет идејног решења је објекат некадашње "Дуванске индустрије", објекат бр.1, спратности По+П+4 и објекат гараже, објекат бр. 2, спратности П. На парцели постоји и објекат портирнице, објекат бр.3, спратности П, који задржава своју намену и доброг је бонитета. Постојећи објекти који су предмет пројекта налазе се на комплексу некадашње Дуванске индустрије поред железничке пруге и налазе се у подручју ППР-а 4, „Центар – југ“ – блок 35, целина 6, зона Д.

Граница комплекса, односно парцеле са западне стране је регулациона линија са парцелом 14304/6 – *Улица краља Петра Првог* и међна линија са парцелом 5931/5, са јужне стране међна линија са парцелама 14287/17 и 14287/1, са источне стране је међна линија са парцелом 14287/2 и са северне стране је међна линија са парцелама 5931/2 и 5931/3. Све горе наведене парцеле су КО Лесковац.

У комплексу постоји, према плану, објекат који се састоји из старог и новог дела (спратности По+П+4) – објекат "Дуванске индустрије". На предметни објекат се наслања објекат бр.2 - гаража (спратности П). На западном делу парцеле, уз улаз из Улице краља Петра Првог налази се објекат бр.3 – портирница, која је спратности П, бруто површине $P=12m^2$.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Полазни планирани параметри:

Површина К.П. бр.5931/4 КО Лесковац износи $68a\ 31m^2$.

Спратност предметних објеката: По+П+4 и П

Индекс заузетости парцеле = $42.07\% < 60\%$

Индекс изграђености парцеле= $1.79 < 2\ \text{макс}$

Позиционирање предметних објеката:

Објекат бр. 1 позициониран је на предметној грађевинској парцели са следећим минималним удаљењима:

-мин 3.96м у односу на регулациону линију *Улице краља Петра Првог* на западној страни;

-мин 6.79м у односу на међну линију са парцелом 5931/5 на западној страни;

-мин 12.36м у односу на међну линију са парцелом 14287/17 на јужној страни;

-мин 12.15м у односу на међну линију са парцелом 14287/1 на јужној страни;

- мин 13.72м у односу на међну линију са парцелом 14287/2 на источној страни, а у једном делу (североисточном) се и лепи на објекат бр.2;
- мин 9.91м у односу на међну линију са парцелом 5931/3 на северној страни;
- мин 10.52м у односу на међну линију са парцелом 5931/2 на северној страни;

Објекат бр. 2 позициониран је на предметној грађевинској парцели са следећим минималним удаљењима:

- на западној страни се лепи уз објекат бр.1;
- на источној страни је постављен на на саму међну линију са парцелом 1487/2;
- мин 9.42м у односу на међну линију са парцелом 5931/3 на северној страни;
- мин 133.63м у односу на међну линију са парцелом 14287/1 на јужној страни;

Терен је денивелисан. На северној страни и делу западне, налази се у нивоу приступнеобраћајнице, док је на осталом делу за 1м нижи.

Прилази: Грађевинска парцела се са једне стране наслања на саобраћајну површину – јавни пут и то: са југозападне стране је *Улица краља Петра Првог*, која је изведена у мерама и границама КП бр. 14304/6 КО Лесковац. Улица се поклапа са правцем пружања државног пута Iб реда ознаке 39 –Пирот – Бабушница – Власотинце – Лесковац – Лебане – Медвеђа – Приштина – Пећ – државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор). У фактичком стању, парцела остварује један колско-пешачки прилаз парцели, који је реализован у нивоу коловоза, са засецањем тротоара и полупречницима лепеза у зони прикључења око 3.00м, и један пешачки прилаз до пословног дела у јужном делу објекта бр.1. Споредни прилаз дворишту је са југоисточне стране. Долази до измене прилаза код новопроектваног стања.

Обликовање објекта

Објекат је грађен у две фазе. Прва фаза изградње је била око тридесетих година 20. века и тада је изграђен је северни део објекта (леви тракт). Десни и средишњи тракт изграђени су у периоду од 1958-1960. године о чему постоји и документација. У спољној архитектури присутна је асиметричност у толико што су оба тракта зграде у односу на њен средишњи део различита, по свом склопу и изгледу. Стилски објекат припада тзв. индустријском дизајну. Због године изградње објекат припада добрима која имају споменичка својства.

Спратност објекта је По+П+4. Кров објекта је троводни и двоводни - симетричан са нагибом кровних равни 14° и 6°. Све кровне равни, су од поцинкованог лима.

Кота готовог пода приземља изведеног објекта је на ±0.00, +0.15м и +0.30м и (референтна кота терена је ±0.00). Кота венца објекта је +17.80м, +18.84м и +18.86м, +19.20м а кота слемена на коти +19.73м и 19.79 м у односу на усвојену референтну коту.

Кота терена је ±0.00м - референтна кота, која се налази у северозападном делу парцеле, а на осталом делу парцеле је -1.00м. Висина објекта у односу на део терена са котом -1.00м, је 19.86м –венац и 20.79м – слеме.

Објекат бр.2 је саграђен у каснијем периоду у односу на објекат бр.1 и прати стил већ постојећег објекта. Саграђен је за потребе смештања индустријских возила.

Програмске и функционалне карактеристике.

Објекат бр.1 је спратности По+П+4. Подрум објекта се не простира дужином целог објекта, већ на десној половини левог тракта, средишњи тракт и на левој половини десног тракта. У подруму се налазе склоништа, оставе и комуникације између ових просторија. Улаз у подрум је могућ из објекта (средишњи и десни тракт), а у делу левог тракта улаз је из задњег дворишта. Подрум се налази на коти -2.85м.

У приземљу објекта, које се налази на коти $\pm 0.00\text{м}$, +0.15м и +0.30м, налазе се котларнице, оставе, трафо станица, санитарни блок, лабораторије и магацини.

На типским етажама су смештене канцеларије, сушара, санитарни блок, радионице и магацин.

Етаже су повезане степеницама, који има на сваком тракту (има их укупно 3). Код степеница на десном и левом тракту смештени су и лифтови са металним језгром (укупно 2 лифта).

Главни улази у објекат налазе се на западној страни објекта. Трафо станица има засебан улаз. На источној страни налазе се споредни улази у објекат. Како је терен у овом делу парцеле, нижи, та висинска разлика се савладава степеништем.

Објекат бр.2 у својој функционалној организацији има само једну просторију – гаражу. Улаз у објекат за пешаке се налази на северној страни објекта, а за возила на јужној страни. Кота пода је на -1.00м. Кота слемена је на +5.66м.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекти се налазе у 7. зони сеизмичности. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа терена око предметних објекта на парцели и објекта у околини, може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

Објекат бр.1 је фундиран плитко на контра плочи. Темељи су од армираног бетона са одговарајућом араматуром, испод темеља су слојеви набијене земље, шљунка и бетона. Дубина фундирања обезбеђује зону мржњења.

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине стубови (д=57/60, д=60/60) и фасадни зидови од пуне опеке (д=40-55 цм). Унутрашњи зидови су од опеке (д=12, д=30 цм). Подна конструкција објекта је АБ плоча д=50 цм, на слоју мршавог бетона д=8цм, испод које се налази слој сабијеног шљунка д=8цм.

Око лифтова су метална језгра, а око степеништа су носећи зидови различитих дебљина. Као међуспратна конструкција изведена је монолитна АБ плоча, д=20см.

Кровна конструкција је метална и дрвена, а кровни покривач је од поцинкованог лима.

Објекат бр.2 је фундиран плитко на контра плочи. Темељи су од армираног бетона са одговарајућом араматуром, испод темеља су слојеви набијене земље, шљунка и бетона. Дубина фундирања обезбеђује зону мржњења.

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине стубови д=45/45 и фасадни зидови од пуне опеке (д=40цм). Подна конструкција објекта је АБ плоча д=50 цм, на слоју мршавог бетона д=8цм, испод које се налази слој сабијеног шљунка д=8цм. Објекат има таванску плочу д=20 цм.

Кровна конструкција је метална, а кровни покривач је од поцинкованог лима.

Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Полазни планирани параметри:

Површина К.П. бр.5931/4 КО Лесковац износи $68\text{a } 31\text{m}^2$.

Спратност предметног објекта По+П+4 и П

Индекс заузетости парцеле = $41.78\% < 60\%$

Индекс изграђености парцеле= $1.77 < 2$ макс

Објекат постаје пословно-стамбени. Доминатна намена објекта је пословање, које чини 51.46% укупне бруто површине објекта, док становање чини 48.16% укупне површине. Трафостаница, која се већ налази у објекту, представља 0.38% укупне површине објекта.

Како долази до пренамене објекта бр.1, потребно је урадити неке измене на објекту (формирати нове улазе, уклонити трем...), и то на источном и на западном делу фасаде. Ове измене утичу на удаљење објекта од границе парцеле (само у делу задњег дворишта).

Позиционирање предметних објеката:

Објекат бр. 1 позициониран је на предметној грађевинској парцели са следећим минималним удаљењима:

-мин 3.96m у односу на регулациону линију *Улице краља Петра Првог* на западној страни;

-мин 6.79m у односу на међну линију са парцелом 5931/5 на западној страни;

-мин 12.36m у односу на међну линију са парцелом 14287/17 на јужној страни;

-мин 12.15m у односу на међну линију са парцелом 14287/1 на јужној страни;

-мин 13.69m у односу на међну линију са парцелом 14287/2 на источној страни, а у једном делу (североисточном) се и лепи на објекат бр.2;

-мин 9.91m у односу на међну линију са парцелом 5931/3 на северној страни;

-мин 10.52m у односу на међну линију са парцелом 5931/2 на северној страни;

Објекат бр. 2 - гаража, остаје са истом наменом и са истим удаљењима од границе парцеле.

Партерно уређење је пре свега у функцији објекта – пешачке и колске комуникације су утицали на умањење површина под зеленилом. Планирана површина зеленила је била неопходна како би се створио квалитетан амбијент. Терен око објекта, који је на коти -1.00m , издиже се за 15cm .

Колски улаз из *улице краља Петра Првог* се укида, јер је улица државни пут, и служи само као пешачки прилаз. Нови прилаз парцели планиран је са југоисточне стране, и то тако да прилази преко саобраћајнице која је планирана ППР-ом 4 на деловима КП бр. 14304/5, 14287/18 и 14287/19 КО Лесковац (крак улице Краља Петра) и наставком истог преко КП бр. 14287/1 КО Лесковац. Овај крак *улице краља Петра Првог* у фактичком стању постоји, без тротоара, само са коловозом, и користи се пре свега за прилаз железничкој прузи и њеном одржавању, као и вршењу утовара-истовара вагона. Наставак прилаза, односно део на КП 14287/1 КО Лесковац, је ширине веће од 6m и са радијусом скретања од 6.00m . Како је ова парцела у власништву „Инфраструктуре железнице Србије“, добијено је мишљење на дозволу сагласности за службеност пролаза на горе наведеној парцели.

Колски прилаз парцели је контролисан тако што се испред паркинга стамбеног простора налази подизно-спусна рампа (и у северозападном и у југоисточном делу парцеле). Рампа у југозападном делу парцеле је постављена као јасна баријера паркинг простора пословног и стамбеног дела, а у северозападном делу јасно наглашава да је излаз на *Улицу краља Петра Првог* укинут.

Пешачки прилаз парцели и улазу у објекат планиран је са 2 стране и то са јужне стране из службеног пролаза, где се долази до улаза у објекат преко паркинг простора и са западне стране из *Ул. краља Петра Првог* где се прилази и пословном и стамбеном делу објекта. Доминантан пешачки прилаз због фреквенције саобраћаја, положаја објекта и улаза у објекат је са *Ул. краља Петра Првог* преко тротоара (постоје три прилаза). Преко поплочаних површина се приступа улазима у објекте, где је висинска разлика савладана степеницама и рампама

Паркирање је решено у малој надземној отвореној паркинг гаражи у приземљу објекта бр. 2 (14 паркинг места) и на парцели у северном, источном и јужном делу (117 паркинг места). Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним према ППР-у 4,

- за становање: 1 ПМ на 1 стан;
потребно је $1\text{ ПМ} \times 75 \text{ стан} \Rightarrow 75 \text{ ПМ}$ за становање, усвојено 79ПМ
- за пословне апартмане: 1 ПМ на 1 апартман;
потребно је $1\text{ ПМ} \times 15 \text{ апартман} \Rightarrow 15 \text{ ПМ}$ за становање, усвојено 15ПМ
- за робну кућу 1: 1ПМ на 150m^2 и 30-60 запослених
потребно је $341.68/150 \Rightarrow 2.27 \text{ ПМ}$ за робну кућу, усвојено 2ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
- за робну кућу 2: 1ПМ на 150m^2 и 30-60 запослених
потребно је $593.9/150 \Rightarrow 3.96 \text{ ПМ}$ за робну кућу, усвојено 4ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
- за робну кућу 3: 1ПМ на 150m^2 и 30-60 запослених
потребно је $619.01/150 \Rightarrow 4.12 \text{ ПМ}$ за робну кућу, усвојено 4ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
- за робну кућу 4: 1ПМ на 150m^2 и 30-60 запослених
потребно је $892.47/150 \Rightarrow 5.95 \text{ ПМ}$ за робну кућу, усвојено 6ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
- за робну кућу 5: 1ПМ на 150m^2 и 30-60 запослених
потребно је $747.61/150 \Rightarrow 4.98 \text{ ПМ}$ за робну кућу, усвојено 5ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
- за робну кућу 6: 1ПМ на 150m^2 и 30-60 запослених
потребно је $508.69/150 \Rightarrow 3.39 \text{ ПМ}$ за робну кућу, усвојено 4ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ
- за робну кућу 7: 1ПМ на 150m^2 и 30-60 запослених
потребно је $739.83/150 \Rightarrow 4.93\text{ПМ}$ за робну кућу, усвојено 5ПМ
потребно је 1ПМ на 30 запослених усвојено 1ПМ

Укупан потребан број паркинг места је 126.60, усвојено 131ПМ и то: 14ПМ у гаражи и 117ПМ у партеру, од којих је 7ПМ за особе са инвалидитетом. Паркирање за пословни део (52ПМ) је одвојен од паркирања стамбеног дела (79ПМ) подизно-спусном рампом и налази се у јужном и југоисточном делу парцеле. За пословни простор су обезбеђена 3 паркинг места за особе са инвалидитетом.

Обликовање објекта: Што се тиче облика и габарита *објекта бр. 1*, долази до малих промена и то на задњем делу фасаде. Ове промене су проистекле из потребе да се формирају нови улази за стамбени део објекта. Уклања се трем и затвара се улаз у подрум. Највећа промена на фасади представља формирање нових отвора на десном тракту, јер постојећи не задовољавају потребе за осветљењем стамбених просторија. Нови отвори, иако већи, имитирају ритам постојећих отвора тако што су коришћени француски балкони са транспарентном стакленом оградом са металним ојачањем. Централни део тракта задржава ритам и димензије отвора, с тим што се на месту лођа уклањају прозори, а парапет остаје у функцији ограде. Светларник на левом тракту се мења и ради се нови са поделама истим као на старом. Прозорски отвори и отвори за лође, на делу фасаде уз светларник изводе се у стилу старог дела фасаде. У старом делу објекта - леви тракт, су задржани сви отвори у истој ширини, с тим што се у пределу лођа планира само уклањање прозора, а парапет се задржава као ограда.

Фасада је урађена према смерницама Завода за заштиту споменика културе Ниш и добијена је сагласност на исту (број:572/2-03 од 26.04.2022.; број: 850/1-03 од 15.06.2023.).

Што се тиче облика и габарита *објекта бр.2* не долази до никаквих промена. Једина промена је измена отвора на фасади због проширења пролаза, тако што на јужној фасади прозорски отвори остају исти, а улаз се проширује, док се на северној фасади један прозорски отвор и врата спајају и представљају нови пролаз кроз објекат, а други прозорски отвор се задржава.

Програмске и функционалне карактеристике: Након пренамене *објекта бр.1* долази и до нове организације просторија. У подруму су планирани магацински простори робне куће 2, 3 и 4. Магацини робне куће 2 и 3 имају заједнички улаз, док је улаз за магацине робне куће 4, засебан. Минимална светла висина етаже је 260цм, а ката пода је на -2.85м.

У приземљу је планиран пословни простор, који се састоји од 4 локала – робне куће, јасно физички одвојене комуникације за стамбени и пословни простор. Уз локале иду санитарни чворови, чајна кухиња, споредни улаз за робну кућу 3 и 4 и канцеларија за локал 3. Робна кућа 4 има засебни споредни улаз који се налази на источној страни објекта. У приземљу су смештена и два улаза у подрум, који воде до магацинског простора. На приземљу је смештена и трафостаница. Минимална светла висина етаже је 305цм, а ката готовог пода је на ±0.00м, +0.15м и +0.30м.

На првом спрату су смештене 3 робне куће, односно локала. Сваки локал има санитарни чвор, чајну кухињу и магацин. Осим пословног простора налазе се и комуникације како за пословни, тако и за стамбени простор. Минимална светла висина етаже је 270цм, а ката готовог пода је на +4.95м.

Други спрат је функционално организован тако да се дели на пословни и стамбени део. Пословни део се налази у левом тракту објекта и састоји се од 15 пословних апартмана различите структуре са потребним комуникацијама, а у десном тракту је смештен стамбени део који се састоји од 15 станова различитих структура са потребним комуникацијама. Минимална светла висина етаже је 250цм, а ката готовог пода је на +7.95м.

На осталим спратовима (3. и 4.) планиране су стамбене јединице различитих структура. На свакој етажи је организовано по 30 станова, а оставе станара су смештене у самим становима. Минимална светла висина етаже је 250цм.

Укупан број стамбених јединица у објекту је 75, пословних апартмана 15, а укупан број локала је 7.

Због саме поделе објекта на пословни и стамбени део, у приземљу су улази у објекат организовани тако да су улази у ове делове засебни. Главни улази у локале налазе се на западној страни. Локали 1 и 2, на приземљу имају заједнички улаз који се налази у

левом тракту. У средишњем тракту се налази заједнички улаз за локале 2,3, 5 и 6. Локали 4 и 7 имају заједнички улаз који се налази у десном тракту. Робна кућа 3 има засебан улаз са западне фасаде. Постоје два споредна улаза за локале из дворишта. Два улаза у стамбени део налазе се на источној страни објекта, односно на фасади која је окренута према задњем дворишту. Два улаза се налазе и на предњој фасади, од којих је један само стамбени (у десном тракту), а један је заједнички са локалим (леви тракт). На овај начин стамбени део објекта има директан улаз са улице Краља Петара I. Овај улаз служи и као споредни улаз за стамбени део. Улази у објекат се налазе на висини +0.15m и +0.30m мерено од нулте коте терена. На западној страни, где је нулта кота терена, ова висинска разлика је савладана рампама, а на источној страни, где је терен нижи и на коти -0.85m, ова висинска разлика је савладана степеништем и подизним платформама. Ширина улаза, степеништа, ветробрана и подизних платформи је испоштована и у складу је са наведеним Правилником. Улази у трафостаницу су засебни и налазе се на западној страни објекта. Степенице које припадају пословном простору воде до 4. етаж и служе стамбеном делу као излаз у случају пожара. Такође, степенице које припадају стамбеном делу, отаварају се само у случају пожара у пословном делу.

Комуникација између етажа се води преко степеница и лифтовима. Планиране су и подизне платформе за особе са инвалидитетом, што изискује уклањање трема на задњој фасади.

Приликом пренамене не долази до промене висине објекта и удаљења од регулационе линије.

Фазна реализација пројекта је дозвољена, која може бити по етажама, ламелама или по намени, као и по врсти радова а све на основу избора инвеститора.

Намена објекта бр. 2 остаје иста – гаража, с тим што се у објекту организује 14ПМ, од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом. Паркирање је предвиђено у паркинг гаражи која на основу *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/2005) представља малу надземну гаражу. Висина објекта остаје непромењена. Улази остају на северној и на јужној страни, с тим што се проширују у ширини интерне саобраћајнице, јер је прилаз до паркинг места на северу парцеле планиран преко гараже. Приземље објекта је планиран на коти -0.85m (кота готовог пода) у односу на коту околног терена (-0.85m) и усвојену нулту коту.

ОПИС УГРАЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

• Унутрашња обрада

Зидови: *Објекат бр.1* -Уклањају се сви преградни зидови (задржава се трафо станица), у новом делу уклањају се керамичке плочице са зидова, а у санитарном блоку у приземљу, постављају се нове керамичке плочице преко постојећих, на висини до 160cm. Нови преградни зидови су од сипорекс блокова различитих дебљина. Сви зидови су малтерисани и окречени, а предходно глетовани, осим у купатилима и кухињи. У купатилу су предвиђене зидне керамичке плочице различитих димензија од пода до плафона. У кухињи су предвиђене плочице између кухињских елемената.

Објекат бр.2 – Унутрашњи зидови су малтерисани. Како не долази до промене намене објекта, нема ни потребе за новим зидовима. Једина промена на зидовима је проширење отвора и зазиђивање постојећих, где је то потребно. Делови зидова који су дозидани се малтерису.

Подови: Планирана је замена подне облоге свих просторија керамичким плочицама или паркетом – објекат бр.1. У делу ходника код степеница, уколико је терацо подлога у добром стању, планирано је да се задржи.

У објекту бр.2 под се подиже за 15cm. Као завршна облога планиран је бетон.

Плафони: У приземљу су плафони малтерисани и окречени, а на спратовима је планиран спуштени плафон који се глетује и кречи – објекат бр.1, а у објекту бр.2 плафонска конструкција је приљубљена конструкција у виду кречног малтера $d=1.5\text{cm}$. Не долази до промена на плафону.

- **Спољашња обрада - фасада**

Фасадни зидови су урађени тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Планирано је постављање термоизолације $d=5\text{cm}$, која се малтерише, а затим боји. Обрада фасаде ради се по узору на постојећу.

Фасада објекта бр.2 се ради у истом стилу као фасада објекта бр.1. Планирано је коришћење три боје на фасади, које својим меким тоновима дају умирујући утисак. Основни циљ у избору фасаде био је да планирани простор представља миран и опуштајући простор за живот људи, као и да нагласи период када је изграђен објекат.

Прилаз и стазе око објекта су изведене од бетона и бехатон плоча.

Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке су замењени олуцима од поцинкованог лима $d=0.55\text{ mm}$.

- **Изолација**

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

- **Столарија**

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

- **Инсталације**

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

Прикључење на водоводну и канализациону мрежу.

Објекат је прикључен на градску водоводну и канализациону мрежу у Улици краља Петра Првог према условима ЈКП Водовод. Како се мења намена објекта долази до повећања потребних капацитета за воду и канализацију.

Пројектом хидротехничких инсталација, који ће бити израђен као део пројекта за грађевинску дозволу, биће дефинисани потребни капацитети.

Очекиване потребе за санитарном водом:

-пословни део: 15.50 ЈО, односно 0.98 l/s;

-стамбени део: 518 ЈО, односно 5.69 l/s;

Очекивани проток отпадне воде: 37.32 l/s.

Унутрашња хидрантска мрежа: 15 l/s.

Спољашња хидрантска мрежа: 10 l/s.

У објекту постоји противпожарна хидратанска мрежа.

Прикључење на електродистрибутивну мрежу.

У свему према условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд.

На предметном простору не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета. Постојећи објекат Дуванске индустрије поседује мерно место са одобреном снагом од 140 kW на основу енергетске сагласности бр. 06-849 од 11.03.1965. године. Да би се стекли услови за прикључење са потребном максималном једновременом снагом од 763.35 kW потребно је поступити у складу са условима 2460800-Д.10.02-353857/2 од 15.08.2022. године.

Грејање објекта.

Грејање објекта је независно од градског даљинског грејања, односно објекат ће за грејање користити електричну енергију: у становима радијаторско грејање електрокотловима снаге 3kW, 4kW и 6kW, а у локалима сплит инвертерски систем са топлотном пумпом типа ваздух-ваздух.

Прикључење на телекомуникациону мрежу.

У свему према условима за пројектовање и прикључење издатих од стране Телеком Србија-предузеће за телекомуникације а.д., регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул.Светозара Марковића бр.1.

Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације

Према условима прописаним на основу захтева за давање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара на идејено решење предметних објеката.

Одговорни пројектант
Љубић Жарко, дипл.инг. арх.



1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.6.1. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

ОБЈЕКАТ БР.1 – СПРАТНОСТ По+П+4

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Подрумска етажа

OSNOVA PODRUMA- STARI DEO (1)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	stepenice	teraco	5.18m ²
2	sklonište	beton	24.93m ²
3	sklonište	beton	24.95m ²
4	sklonište	beton	25.26m ²
5	sklonište	beton	25.02m ²
6	hodnik	beton	51.09m ²
7	sklonište	beton	24.44m ²
8	sklonište	beton	24.40m ²
9	sklonište	beton	24.53m ²
10	sklonište	beton	24.07m ²
Pneto ukupno =			253.87m ²
Pbruto =			318.00m ²

OSNOVA PODRUMA - SANITARNI DEO (2)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	predprostor	teraco	1.38m ²
2	sklonište	beton	28.05m ²
3	hodnik	beton	5.57m ²
4	hodnik	beton	5.43m ²
5	sklonište	beton	13.47m ²
6	sklonište	beton	12.75m ²
Pneto ukupno =			67.45m ²
Pbruto =			106.00m ²

OSNOVA PODRUMA-LABARATORIJE I MAGACINI (3)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	ostava	beton	13.53m ²
2	ostava	beton	11.14m ²
3	hodnik	beton	21.82m ²
4	sklonište	beton	14.62m ²
5	sklonište	beton	14.94m ²
6	sklonište	beton	14.94m ²
7	sklonište	beton	14.94m ²
8	sklonište	beton	14.94m ²
9	sklonište	beton	14.94m ²
10	sklonište	beton	14.94m ²
11	sklonište	beton	14.94m ²
12	ostava	beton	13.85m ²
13	hodnik	beton	6.07m ²
14	ostava	beton	2.98m ²
15	hodnik sa stepenicama	teraco	21.54m ²
16	sklonište	beton	15.85m ²
17	sklonište	beton	15.85m ²
Pneto ukupno =			241.83m ²
Pbruto =			339.00m ²

OSNOVA PODRUMA-objekat br.1			
RB	NAMENA POVRŠINE	NETO	BRUTO
1	stari deo	253.87m ²	318.00m ²
2	novi sanitarni blok	67.45m ²	106.00m ²
3	deo laboratorije i magacini	241.83m ²	339.00m ²
UKUPNO:		563.15m ²	763.00m ²

Приземна етажа

OSNOVA PRIZEMLJA - STARI DEO (1)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	ostava	beton	106.40m ²
2	ostava	beton	166.34m ²
3	hodnik	beton	51.53m ²
4	hol sa liftom i stepenistem	teraco	96.11m ²
5	hodnik	beton	61.42m ²
6	kotlarnica	beton	62.16m ²
7	kotlarnica	beton	26.12m ²
8	kotlarnica	beton	44.77m ²
9	trafo stanica	beton	21.17m ²
10	trafo stanica	beton	37.13m ²
11	trafo stanica	beton	26.38m ²
12	kotlarnica	beton	43.45m ²
		Pneto =	707.88m ²
13	rampa	beton	12.88m ²
14	rampa	beton	4.75m ²
		Pneto ukupno =	726.20m ²
		Pbruto =	841.00m ²

OSNOVA PRIZEMLJA - SANITARNI BLOK (2)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	stepenište	teraco	13.97m ²
2	hodnik	teraco	26.84m ²
3	garderoba	keram. pločice	13.80m ²
4	sanitarni 1	keram. pločice	19.47m ²
5	sanitarni 2	keram. pločice	20.62m ²
6	garderoba	keram. pločice	27.47m ²
7	garderoba	keram. pločice	12.83m ²
		Pneto ukupno =	140.97m ²
		Pbruto =	175.00m ²

OSNOVA PRIZEMLJA - LABARATORIJE I MAGACINI (3)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	vetrobran	teraco	23.01m ²
2	hol	beton	10.73m ²
3	hodnik	teraco	46.16m ²
4	laboratorija	parket	28.54m ²
5	laboratorija	parket	28.62m ²
6	laboratorija	parket	28.63m ²
7	laboratorija	parket	28.63m ²
8	laboratorija	parket	28.00m ²
9	hodnik	teraco	21.37m ²
10	magacin	beton	213.11m ²
11	hol sa liftom i stepenistem	teraco	46.16m ²
12	magacin	beton	350.09m ²
13	magacin	beton	350.51m ²
		Pneto =	1303.56m ²
14	rampa	beton	146.51m ²
		Pneto ukupno =	1350.07m ²
		Pbruto =	1482.00m ²

OSNOVA PRIZEMLJA-objekat br.1			
RB	NAMENA POVRŠINE	NETO	BRUTO
1	stari deo	726.20m ²	841.00m ²
2	novi sanitarni blok	140.97m ²	175.00m ²
3	deo laboratorije i magacini	1350.07m ²	1482.00m ²
	UKUPNO:	2214.04m ²	2498.00m ²

Tipna etaža

OSNOVA TIPSKOG SPRATA (I-IV) - STARI DEO (1)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	sušara	drvo	243.23m ²
2	hodnik	drvo	79.19m ²
3	hol sa liftom i stepeništem	teraco	53.30m ²
4	kancelarija	drvo	43.02m ²
5	kancelarija	drvo	20.78m ²
6	hodnik	drvo	31.19m ²
7	kancelarija	drvo	20.52m ²
8	kancelarija	drvo	21.97m ²
9	kancelarija	drvo	21.60m ²
10	radionica	drvo	166.66m ²
Pneto ukupno =			701.26m ²
Pbruto =			824.00m ²

OSNOVA TIPSKOG SPRATA - SANITARNI BLOK (2)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	stepenište	teraco	13.97m ²
2	sanitarije 1	keram. pločice	19.23m ²
3	sanitarije 2	keram. pločice	18.66m ²
4	hodnik	teraco	28.84m ²
5	trpezarija	parket	62.30m ²
Pneto ukupno =			143.19m ²
Pbruto =			175.00m ²

OSNOVA TIPSKOG SPRATA - PAKOVANJE I MAGACINI (3)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	radionica	teraco	447.13m ²
2	hol sa liftom i stepeništem	teraco	48.99m ²
3	klima	teraco	27.60m ²
4	magacin	beton	349.93m ²
5	magacin	beton	350.31m ²
Pneto ukupno =			1223.46m ²
Pbruto =			1352.00m ²

OSNOVA TIPSKOG SPRATA			
RB	NAMENA POVRŠINE	NETO	BRUTO
1	stari deo	701.26m ²	824.00m ²
2	novi sanitarni blok	143.19m ²	175.00m ²
3	deo laboratorije i magacini	1223.46m ²	1352.00m ²
UKUPNO:		2067.91m ²	2351.00m ²

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Подрум

RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	magacin lokala 2	beton	282.50m ²
2	stepenice	teraco	6.95m ²
3	magacin lokala 3	beton	65.22m ²
4	magacin lokala 3	beton	50.72m ²
5	magacin lokala 4	beton	133.92m ²
6	magacin lokala 4	beton	33.83m ²
7	magacin lokala 4	beton	25.15m ²
8	hodnik sa stepenicama	beton	21.83m ²
Pneto ukupno =			620.12m ²
Pbruto =			758.00m ²

Робна кућа 2- корисна површина П=282.50м²

Робна кућа 3- корисна површина П=115.94м²

Робна кућа 4- корисна површина П=214.73м²

Комуникације - П=6.95м²

Приземље

OSNOVA PRIZEMLJA -objekat br. 1							
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA	RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	prodajni prostor	keramika	341.68m ²	16	vetrobran	teraco	10.30m ²
2	vetrobran	keramika	15.20m ²	17	hol sa liftom i stepeništem	teraco	43.90m ²
3	lift	keramika	2.88m ²	18	vetrobran	teraco	8.00m ²
4	hol sa stepeništem	teraco	20.88m ²	19	vetrobran (poslovni)	teraco	8.00m ²
5	vetrobran	teraco	8.50m ²	20	ulaz u podrum	teraco	3.65m ²
6	prodajni prostor	keramika	282.10m ²	21	hodnik (poslovni)	keramika	22.25m ²
7	trafo stanica	beton	14.94m ²	22a	sanitarni čvor	keramika	3.41m ²
8	trafo stanica	beton	22.65m ²	22b	sanitarni čvor	keramika	3.39m ²
9	ulaz u podrum-poslovni deo	teraco	7.70m ²	23	čajna kuhinja	keramika	8.43m ²
10	hodnik	teraco	24.35m ²	24	prodajni prostor	keramika	658.21m ²
11	ulaz u poslovni deo	teraco	18.70m ²	25	ulazne stepenice (poslovni)	keramika	2.60m ²
12	sanitarije 1	keramika	19.30m ²	26	ulazne stepenice (stambeni)	keramika	14.80m ²
13	sanitarije 2	keramika	20.02m ²	27	ulazne stepenice (poslovni)	keramika	2.60m ²
14	kancelarija	keramika	45.13m ²	28	ulazne stepenice (stambeni)	keramika	4.15m ²
15	prodajni prostor	keramika	436.92m ²	29	trem	keramika	12.70m ²
				30	trem	keramika	4.70m ²
				Pneto ukupno =			2101.09m ²
				Pbruto =			2381.00m ²

Робна кућа 1- корисна површина П=341.68м²

Робна кућа 2- корисна површина П=311.14м²

Робна кућа 3- корисна површина П=503.07м²

Робна кућа 4- корисна површина П=677.74м²

Комуникације пословног простора - П=111.50м²

Комуникације стамбеног простора - П=113.41м²

Укупна површина ЛОКАЛА: П=1833.89м²

Укупна површина ПОСЛОВНОГ простора са комуникацијама: П=1945.39м²

Приземље и подрум

Робна кућа 2- корисна површина П=593.90м²

Робна кућа 3- корисна површина П=619.01м²

Робна кућа 4- корисна површина П=892.47м²

Први спрат

RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
1	prodajni prostor	keramika	341.68m ²
2	magacin	keramika	14.85m ²
3	toalet	keramika	2.62m ²
4	toalet	keramika	2.40m ²
5	hodnik	keramika	9.47m ²
6	stepenice - stambeni deo	keramika	23.10m ²
7	prodajni prostor	keramika	333.10m ²
8	magacin	keramika	43.49m ²
9	hodnik	keramika	24.60m ²
10	stepenice	keramika	15.20m ²
11	magacin	keramika	45.43m ²
12	toalet	keramika	3.72m ²
13	prostorija za radnike	keramika	12.84m ²
14	prodajni prostor	keramika	446.70m ²
15	magacin	keramika	30.00m ²
16	stepenice - stambeni deo	keramika	20.10m ²
17	toalet	keramika	3.10m ²
18	magacin	keramika	24.10m ²
19	stepenice	keramika	14.30m ²
20	prodajni prostor	keramika	339.79m ²
21	prodajni prostor	keramika	348.84m ²
Pneto ukupno =			2093.43m ²
Pbruto =			2351.00m ²

Робна кућа 5- П=747.61м²

Робна кућа 6- П=508.69м²

Робна кућа 7- П=739.83м²

Комуникације пословног простора - П=54.10м²

Комуникације стамбеног простора - П=43.20м²

Укупна површина ЛОКАЛА: П=1996.13м²

Укупна површина ПОСЛОВНОГ простора са комуникацијама: П=2050.23м²

УКУПНА НЕТО: П= 2093.47м²

Други спрат

OSNOVA 2 SPRATA - stanovanje			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
stanovi			
1	jednoposoban stan	parket/keramika	43.37m ²
2	dvoiposoban stan	parket/keramika	64.61m ²
3	troiposoban stan	parket/keramika	114.36m ²
4	troiposoban stan	parket/keramika	78.73m ²
5	jednoiposoban stan	parket/keramika	48.02m ²
6	jednoiposoban stan	parket/keramika	50.53m ²
7	jednoiposoban stan	parket/keramika	50.56m ²
8	jednoiposoban stan	parket/keramika	48.45m ²
9	dvoiposoban stan	parket/keramika	64.87m ²
10	jednoiposoban stan	parket/keramika	41.25m ²
11	jednoiposoban stan	parket/keramika	46.72m ²
12	jednoiposoban stan	parket/keramika	49.56m ²
13	jednoiposoban stan	parket/keramika	48.52m ²
14	jednoiposoban stan	parket/keramika	47.14m ²
15	jednoiposoban stan	parket/keramika	71.94m ²
Pneto stanovi ukupno =			868.63m ²
korisna površina Pneto stanova ukupno -3% =			842.57m ²
komunikacije i pomoćne prostorije			
K1	stepenice	keramika	22.55m ²
K2	hodnik	keramika	21.70m ²
K3	hodnik sa stepenicama	keramika	20.05m ²
K4	hodnik	keramika	22.00m ²
K5	hodnik	keramika	33.15m ²
P1	ostave stanara -1 ostava	keramika	3.41m ²
Pneto komunikacije ukupno =			119.50 m ²
Pneto stambeno ukupno =			991.54m²

OSNOVA 2 SPRATA - poslovanje			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
A1	dvoiposoban apartman	parket/keramika	63.06m ²
A2	dvoiposoban apartman	parket/keramika	65.53m ²
A3	troiposoban apartman	parket/keramika	89.37m ²
A4	dvoiposoban apartman	parket/keramika	77.19m ²
A5	dvoiposoban apartman	parket/keramika	72.62m ²
A6	jednoiposoban apartman	parket/keramika	49.52m ²
A7	jednoiposoban apartman	parket/keramika	48.95m ²
A8	dvoiposoban apartman	parket/keramika	49.26m ²
A9	jednoiposoban apartman	parket/keramika	75.85m ²
A10	jednosoban apartman	parket/keramika	36.35m ²
A11	jednoiposoban apartman	parket/keramika	45.97m ²
A12	dvoiposoban apartman	parket/keramika	64.56m ²
A13	jednoiposoban apartman	parket/keramika	41.93m ²
A14	jednoiposoban apartman	parket/keramika	42.52m ²
A15	jednoiposoban apartman	parket/keramika	41.79m ²
Pneto apartmani ukupno =			864.47m ²
korisna površina Pneto apartmana ukupno -3% =			838.54m ²
komunikacije i pomoćne prostorije			
K1	hodnik	keramika	22.20m ²
K2	hodnik sa stepenicama	keramika	6.95m ²
K3	hodnik	keramika	22.15m ²
K4	hodnik	keramika	39.00m ²
K5	hodnik	keramika	16.80m ²
Pneto komunikacije ukupno =			107.10 m ²
Pneto poslovno ukupno =			971.57m²
sprat: Pneto ukupno =			1963.11m²
Pbruto =			2351.00m²

НЕТО стамбена површина: П=868.63м²

Укупна површина СТАМБЕНОГ простора са комуникацијама: П=991.54м²

НЕТО површина пословних апартмана: П=864.47м²

Укупна површина ПОСЛОВНОГ простора са комуникацијама: П=971.57м²

УКУПНА НЕТО: П= 1963.11м²

Типски спрат (III-IV)

OSNOVA TIPSKOG SPRATA (3-4) - stanovanje			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
16, 46	dvoiposoban stan	parket/keramika	63.06m ²
17, 47	dvoiposoban stan	parket/keramika	65.53m ²
18, 48	troiposoban stan	parket/keramika	89.37m ²
19, 49	dvoiposoban stan	parket/keramika	77.19m ²
20, 50	dvoiposoban stan	parket/keramika	72.62m ²
21, 51	jednoiposoban stan	parket/keramika	49.52m ²
22, 52	jednoiposoban stan	parket/keramika	48.95m ²
23, 53	jednoiposoban stan	parket/keramika	54.68m ²
24, 54	dvoiposoban stan	parket/keramika	63.84m ²
25, 55	jednoiposoban stan	parket/keramika	41.93m ²
26, 56	jednoiposoban stan	parket/keramika	42.52m ²
27, 57	jednoiposoban stan	parket/keramika	41.79m ²
28, 58	jednoiposoban stan	parket/keramika	43.37m ²
29, 59	dvoiposoban stan	parket/keramika	64.61m ²
30, 60	garnsonjera	parket/keramika	28.45m ²
31, 61	jednoiposoban stan	parket/keramika	54.81m ²
32, 62	dvoiposoban stan	parket/keramika	77.31m ²
33, 63	troiposoban stan	parket/keramika	114.36m ²
34, 64	troiposoban stan	parket/keramika	78.73m ²
35, 65	jednoiposoban stan	parket/keramika	48.02m ²
36, 66	jednoiposoban stan	parket/keramika	50.53m ²
37, 67	jednoiposoban stan	parket/keramika	50.56m ²
38, 68	jednoiposoban stan	parket/keramika	48.45m ²
39, 69	dvoiposoban stan	parket/keramika	64.87m ²
40, 70	jednoiposoban stan	parket/keramika	41.25m ²
41, 71	jednoiposoban stan	parket/keramika	46.72m ²
42, 72	jednoiposoban stan	parket/keramika	49.56m ²
43, 73	jednoiposoban stan	parket/keramika	48.52m ²
44, 74	jednoiposoban stan	parket/keramika	47.14m ²
45, 75	jednoiposoban stan	parket/keramika	71.94m ²
Pneto stambeno ukupno =			1740.20m ²
korisna površina Pneto stambeno ukupno -3% =			1687.82m ²

RB	NAMENA POVRŠINE	OBRADA PODA	POVRŠINA
K1	hodnik	keramika	22.02m ²
K2	hodnik sa stepenicama	keramika	30.10m ²
K3	hodnik	keramika	22.15m ²
K4	hodnik	keramika	17.50m ²
K5	hodnik	keramika	32.70m ²
K6	hodnik sa stepenicama	keramika	20.05m ²
K7	hodnik	keramika	22.00m ²
K8	hodnik	keramika	33.15m ²
Pneto stamb. -komunikacije ukupno =			199.65m ²
Kp1		keramika	16.80m ²
Pneto pos. -komunikacije ukupno =			16.80m ²
Pneto komunikacije ukupno =			216.65m ²
Pneto sprata - ukupno =			1956.85m ²
Pbruto sprata =			2351.00m ²

НЕТО стамбена површина: $P=2 \times 1740.20m^2$

Укупна површина СТАМБЕНОГ простора са комуникацијама: $P=2 \times 1940.05m^2$

Укупна површина ПОСЛОВНОГ простора са комуникацијама: $P=2 \times 16.80m^2$

УКУПНА НЕТО: $P= 2 \times 1956.85m^2$

ОБЈЕКАТ БР.2 – СПРАТНОСТ II

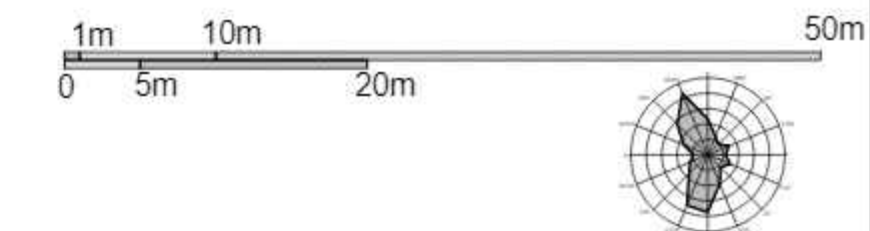
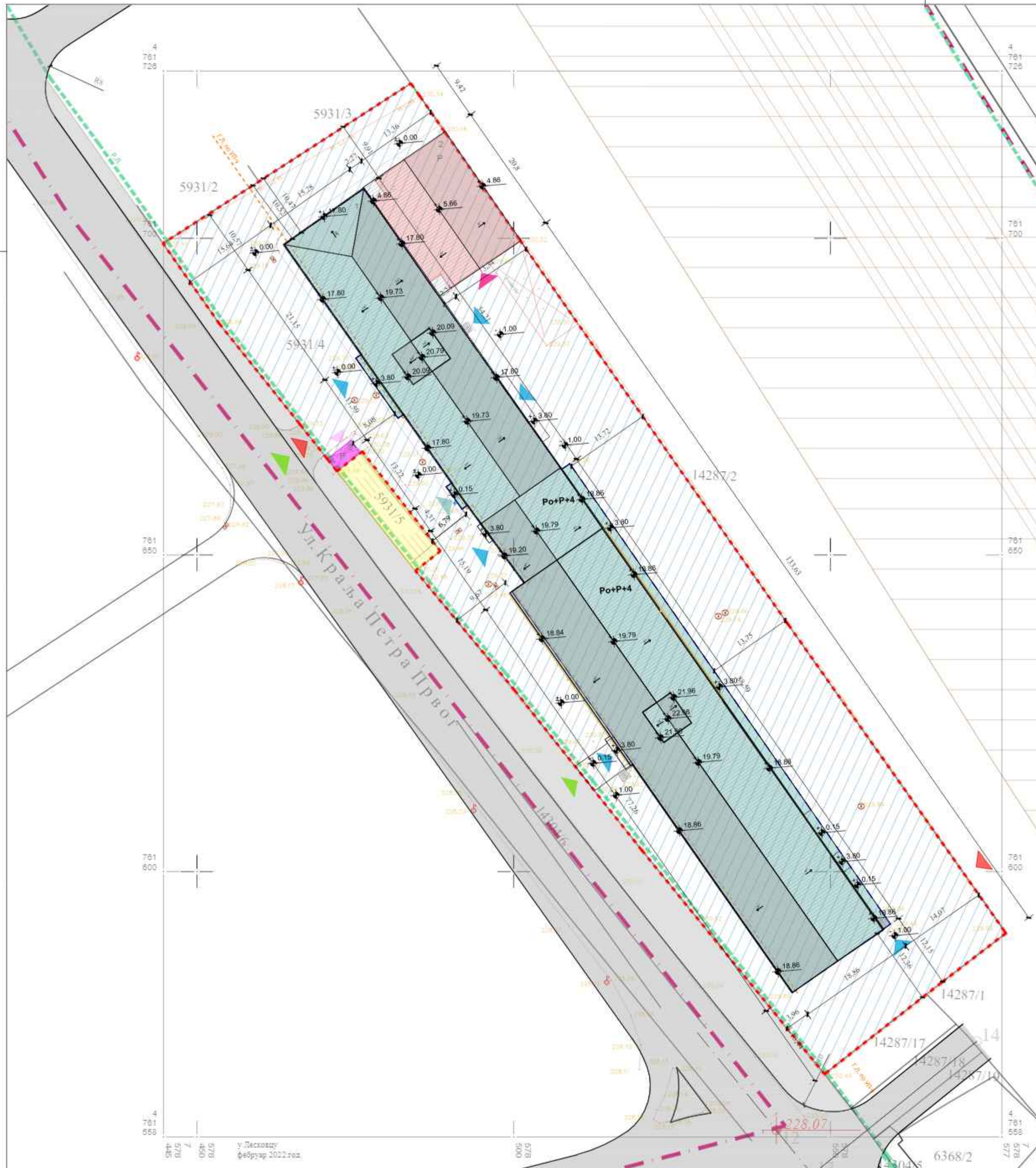
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

OSNOVA PRIZEMLJA -objekat br.2			
RB	NAMENA POVRŠINE		
1	garaža	beton	289.52m ²
Pneto ukupno =			289.52m ²
Pbruto =			312.00m ²

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

OSNOVA PRIZEMLJA -objekat br.2			
RB	NAMENA POVRŠINE		
1	garaža	beton	289.52m ²
Pneto ukupno =			289.52m ²
Pbruto =			312.00m ²

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



LEGENDA:

- Medna linija po katastru
- Linija objekta po katastru
- Linije objekta prema fakličkom stanju
- Linije nadstrešnica
- Ostale linije
- Ograde
- Šahte
- Česma
- Elektro stubovi
- Granica PGR-a 4
- Regulaciona linija
- Gravevinska linija
- Linija kolovoza
- Osovine saobraćajnica
- Železnička pruga
- Područje infrastrukturnog pružnog pojasa
- Gabarit prizemlja objekta br. 1
- Gabarit prizemlja objekta br. 2
- Gabarit prizemlja objekta br. 3
- KOLOVOZ - JAVNE POVRŠINE
- OBJEKTI NA SUSEDNIM PARCELAMA
- Ulaz u objekat br. 1
- Ulaz u trafostanicu
- Ulaz u objekat br. 2
- Ulaz u objekat br. 3
- Pešački pristup parceli
- Količki pristup parceli
- ±0.00 referentna vlininska kota
- +229.74 apsolutna vlininska kota

OBUH VAT URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- KP br. 5931/4 KO Leskovac, P = 6831 m²
- OBJEKAT BR. 1** - industrijski objekat, Spratnost: Po+P+4
Površina podruma Pbruto= 763.00m²
Površina prizemlja Pbruto=2498.00m²
Površina tipskog sprata (1+4) Pbruto=2351.00m²
BRGP: P=11 902.00m²
BRGP sa podrumom: P=12665.00m²
Horizontalna projekcija objekta P=2537.00m²
- OBJEKAT BR. 2** - garaža, Spratnost: P
Površina prizemlja Pbruto=312.00m²
BRGP: P=312.00m²
Horizontalna projekcija objekta P=325.00m²
- OBJEKAT BR. 3** - portirnica, Spratnost: P
Površina prizemlja Pbruto=12.00m²
BRGP: P=12.00m²
Horizontalna projekcija objekta P=12.00m²

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI (obj.1+obj.2+obj.3):

Ppar=6831.00m²
Bruto površina prizemlja, Pbruto= 2822.00m²
BRGP = 12226.00m²
BRGP sa podrumom, P = 12989.00m²
indeks zauzetosti parcele: 42.07%
indeks izgrađenosti parcele: 1.79
ukupan broj parking mesta: 5

Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu
INKOPROJEKT PLANIRANJE
Leskovac, Ul. Brankova Nusića br.3/5,
email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913

IDEJNO REŠENJE:
PRENAMENA OBJEKTA DUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1) U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT, SPRATNOSTI Po+P+4, I REKONSTRUKCIJA GARAZE (objekat br.2), SPRATNOSTI P, NA KP BR. 5931/4 KO Leskovac, U Ul. Kralja Petra Prvog br. 1

IZVODIO:
Milovanović Bora PR PARK,
ul. Kralja Petra I br.1, Leskovac

PROJEKTOVANJE:
Žarko Ljubić dipl.inž.arh.

PROJEKTOVANJE:
Maja Kocić dipl.inž.arh.
Marika Ilić dipl.inž.arh.
Nikola Tomić dipl.inž.arh.

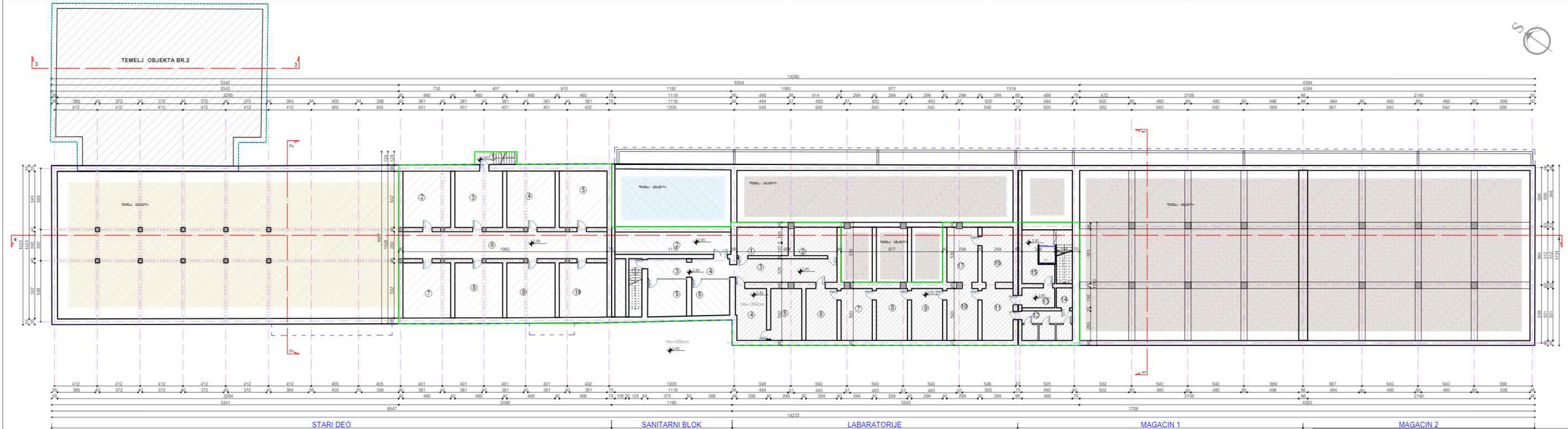
PROJEKTOVANJE:
Zagada sa proizvodnju i prerađu suvane (objekat br.1) i garadu (objekat br.2)

PROJEKTOVANJE:
SITUACIONI PLAN prikaz krovnih ravni postojeće stanje

PROJEKTOVANJE:
1:500

PROJEKTOVANJE:
jul 2023

PROJEKTOVANJE:
1.1



OSNOVA PODRUMA-STARI DEO (1)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRAĐA PODA	POVRŠINA
1	stepenice	teraco	5.16m ²
2	sklonište	beton	24.93m ²
3	sklonište	beton	24.96m ²
4	sklonište	beton	25.26m ²
5	sklonište	beton	25.02m ²
6	hodnik	beton	51.09m ²
7	sklonište	beton	24.44m ²
8	sklonište	beton	24.40m ²
9	sklonište	beton	24.53m ²
10	sklonište	beton	24.07m ²
Pneto ukupno =			253.87m ²
Pbruto =			318.00m ²

OSNOVA PODRUMA- SANITARNI DEO (2)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRAĐA PODA	POVRŠINA
1	predprostor	teraco	1.87m ²
2	sklonište	beton	24.03m ²
3	hodnik	beton	7.52m ²
4	hodnik	beton	8.03m ²
5	sklonište	beton	13.45m ²
6	sklonište	beton	12.75m ²
Pneto ukupno =			67.45m ²
Pbruto =			106.00m ²

OSNOVA PODRUMA-LABORATORIJE I MAGACINI (3)			
RB	NAMENA POVRŠINE	OBRAĐA PODA	POVRŠINA
1	ostava	beton	13.53m ²
2	ostava	beton	11.14m ²
3	hodnik	beton	21.82m ²
4	sklonište	beton	14.82m ²
5	sklonište	beton	14.94m ²
6	sklonište	beton	14.94m ²
7	sklonište	beton	14.94m ²
8	sklonište	beton	14.94m ²
9	sklonište	beton	14.94m ²
10	sklonište	beton	14.94m ²
11	sklonište	beton	14.94m ²
12	ostava	beton	13.85m ²
13	hodnik	beton	6.07m ²
14	ostava	beton	2.98m ²
15	hodnik sa stepenicama	teraco	21.54m ²
16	sklonište	beton	15.85m ²
17	sklonište	beton	15.85m ²
Pneto ukupno =			241.83m ²
Pbruto =			339.00m ²

OSNOVA PODRUMA-objekat br.1			
RB	NAMENA POVRŠINE	NETO	BRUTO
1	stari deo	253.87m ²	318.00m ²
2	novi sanitarni blok	67.45m ²	106.00m ²
3	deo laboratorije i magacini	241.83m ²	339.00m ²
UKUPNO:		563.15m ²	763.00m ²

LEGENDA:

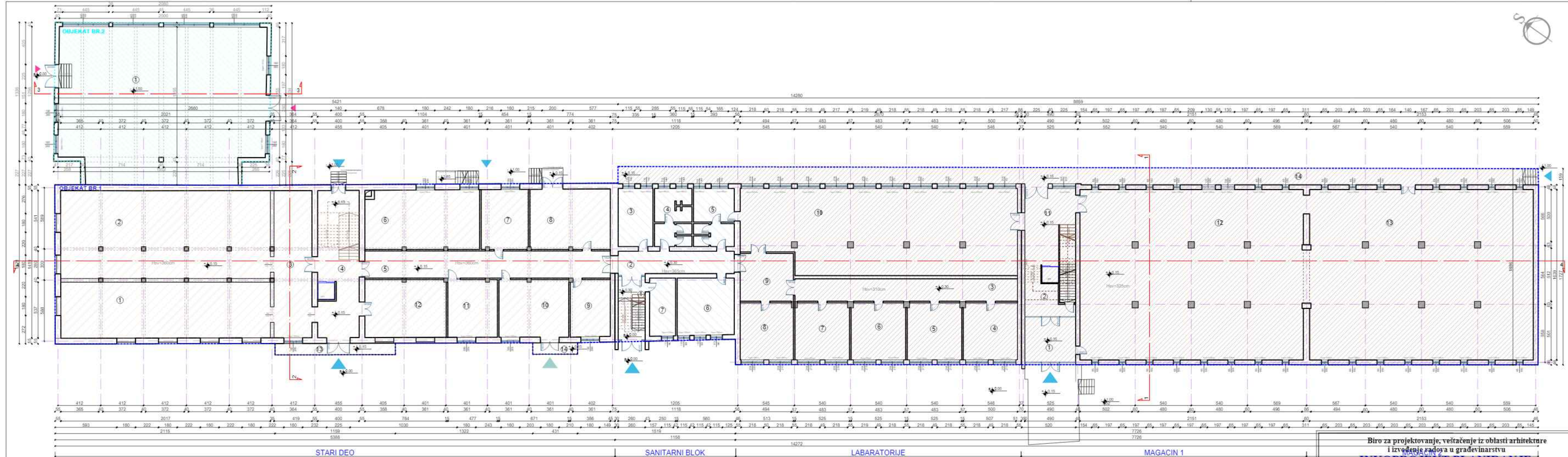
- gabarit podruma objekta br. 1
- gabarit prizemlja objekta br. 1
- gabarit prizemlja objekta br. 2

Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT PLANIRANJE

Leskovac, Ul. Branislava Nušića br.3/5,
email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913

IDEJNO REŠENJE:		INVESTITOR:	
PRENAMENA OBJEKTA SDOUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1) U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT, SPRATNOSTI Po+P+4, I REKONSTRUKCIJA GARAJE (objekat br.2), SPRATNOSTI P, NA KP BR. 5991/4 KO Leskovac, u Ul. Kralja Petra Prvog br. 1		Milošević Bora PR PARK, ul. Kralja Petra I br.1, Leskovac	
I - PROJEKAT ARHITEKTURE		IZVEŠTAJ:	
POSREDOVANJE/PROJEKTOVANJE		Izgrade za proizvodnju i prerađu duvana (objekat br. 1) garaže (objekat br. 2)	
Zarko Ljubić dipl.inž.arh.		1:200	
PREKUPATNI SARADNIA		POSREDOVANJE	
Maja Kocić dipl.inž.arh. Marika Ilić dipl.inž.arh. Nikola Tomić dipl.inž.arh.		OSNOVA PODRUMA postojeće stanje	
		1.2	



OSNOVA PRIZEMLJA - STARI DEO (1)		
RB	NAMENA POVRŠINE	POVRŠINA
1	ostava	108.40m ²
2	ostava	189.34m ²
3	hodnik	51.53m ²
4	hol sa liftom i stepeništem	56.11m ²
5	hodnik	61.42m ²
6	kotlarnica	62.16m ²
7	kotlarnica	26.02m ²
8	kotlarnica	44.77m ²
9	trafo stanica	21.17m ²
10	trafo stanica	37.13m ²
11	trafo stanica	26.38m ²
12	kotlarnica	43.45m ²
Pnete =		707.88m ²
13	rampa	12.88m ²
14	rampa	4.75m ²
Pnete ukupno =		728.20m ²
Pbruto =		841.00m ²

OSNOVA PRIZEMLJA - SANITARNI BLOK (2)		
RB	NAMENA POVRŠINE	POVRŠINA
1	stepenište	15.69m ²
2	hodnik	24.04m ²
3	garderoba	18.30m ²
4	sanitarne 1	18.47m ²
5	sanitarne 2	20.62m ²
6	garderoba	29.42m ²
7	garderoba	13.95m ²
Pnete ukupno =		140.97m ²
Pbruto =		175.00m ²

OSNOVA PRIZEMLJA - LABORATORIJE I MAGACINI (3)		
RB	NAMENA POVRŠINE	POVRŠINA
1	vetrobran	23.01m ²
2	hol	10.73m ²
3	hodnik	48.16m ²
4	laboratorija	28.54m ²
5	laboratorija	28.62m ²
6	laboratorija	28.83m ²
7	laboratorija	28.83m ²
8	laboratorija	28.00m ²
9	hodnik	23.78m ²
10	magacin	210.07m ²
11	hol sa liftom i stepeništem	48.16m ²
12	magacin	360.09m ²
13	magacin	360.51m ²
Pnete =		1203.56m ²
14	rampa	148.51m ²
Pnete ukupno =		1350.07m ²
Pbruto =		1482.00m ²

OSNOVA PRIZEMLJA - objekat br.1		
RB	NAMENA POVRŠINE	BRUTO
1	stari deo	728.20m ²
2	novi sanitarni blok	140.97m ²
3	deo laboratorija i magacini	1350.07m ²
UKUPNO:		2214.04m ²
		2498.00m ²

OSNOVA PRIZEMLJA - objekat br.2		
RB	NAMENA POVRŠINE	BRUTO
1	garaža	289.52m ²
Pnete ukupno =		289.52m ²
Pbruto =		312.00m ²

- LEGENDA:**
- gabarit objekta br. 1
 - gabarit objekta br. 2
 - horizontalna projekcija objekta br. 1
 - Ulaz u objekat br.1
 - Ulaz u trafostanicu
 - Ulaz u objekat br.2

Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT PLANIRANJE

Leskovac, Ul. Branislava Nušića br.3/5,
email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913

IDEJNO REŠENJE:
PRENAMENA OBJEKTA SDOUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1)
U POSLOVNO STAMBENI OBJEKT, SPRATNOSTI Po+P+4,
I REKONSTRUKCIJA GARAŽE (objekat br.2), SPRATNOSTI P,
NA KP BR. 5931/4 KO Leskovac,
u Ul. kralja Petra Prvog br. 1

INVESTITOR:
Milovanović Bora PR PARK,
ul.Kralja Petra I br.1, Leskovac

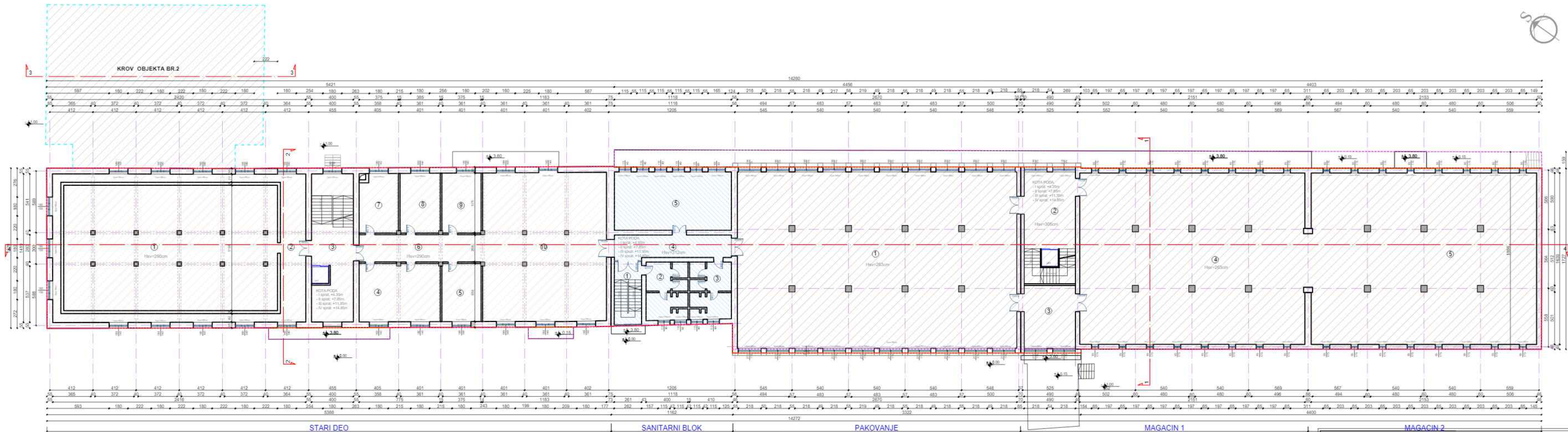
PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE:
Zarko Ljubić dipl.inž.arh.

PROJEKTOVANJE IZVOĐENJE:
Maja Kocić dipl.inž.arh.
Marika Ilić dipl.inž.arh.
Nikola Tomić dipl.inž.arh.

POSREDOVANJE:
Izrada za proleđnju i prerađu
duvana (objekat br. 1)
garaža (objekat br. 2)

OSNOVA PRIZEMLJA
postojeće stanje

1:200
jul 2023
1.3



RB	NAMENA POVRŠINE	OBRAĐA PODA	POVRŠINA
1	sušara	drvo	243.23m ²
2	hodnik	drvo	76.16m ²
3	hol sa liftom i stepeništem	teraco	53.30m ²
4	kancelarija	drvo	43.02m ²
5	kancelarija	drvo	20.78m ²
6	hodnik	drvo	31.19m ²
7	kancelarija	drvo	20.52m ²
8	kancelarija	drvo	21.97m ²
9	kancelarija	drvo	21.50m ²
10	radionica	drvo	166.58m ²
Pneto ukupno =			701.28m ²
Pbruto =			824.00m ²

RB	NAMENA POVRŠINE	OBRAĐA PODA	POVRŠINA
1	stepenište	teraco	15.68m ²
2	sanitarje 1	keram. pločice	20.28m ²
3	sanitarje 2	keram. pločice	20.08m ²
4	hodnik	teraco	24.04m ²
5	trpezarija	parket	62.30m ²
Pneto ukupno =			143.19m ²
Pbruto =			175.00m ²

RB	NAMENA POVRŠINE	OBRAĐA PODA	POVRŠINA
1	radionica	teraco	447.13m ²
2	hol sa liftom i stepeništem	teraco	48.99m ²
3	klima	teraco	27.80m ²
4	magacin	beton	348.93m ²
5	magacin	beton	350.31m ²
Pneto ukupno =			1223.46m ²
Pbruto =			1352.00m ²

RB	NAMENA POVRŠINE	NETO	BRUTO
1	stari deo	701.28m ²	824.00m ²
2	novi sanitarni blok	143.19m ²	175.00m ²
3	deo laboratorija i magacini	1223.46m ²	1352.00m ²
UKUPNO:		2067.91m ²	2351.00m ²

KOTA PODA
- I sprat: +4.35m
- II sprat: +7.85m
- III sprat: +11.35m
- IV sprat: +14.85m

LEGENDA:

- gabarit sprata objekta br. 1
- gabarit prizemlja objekta br. 1
- gabarit objekta br. 2

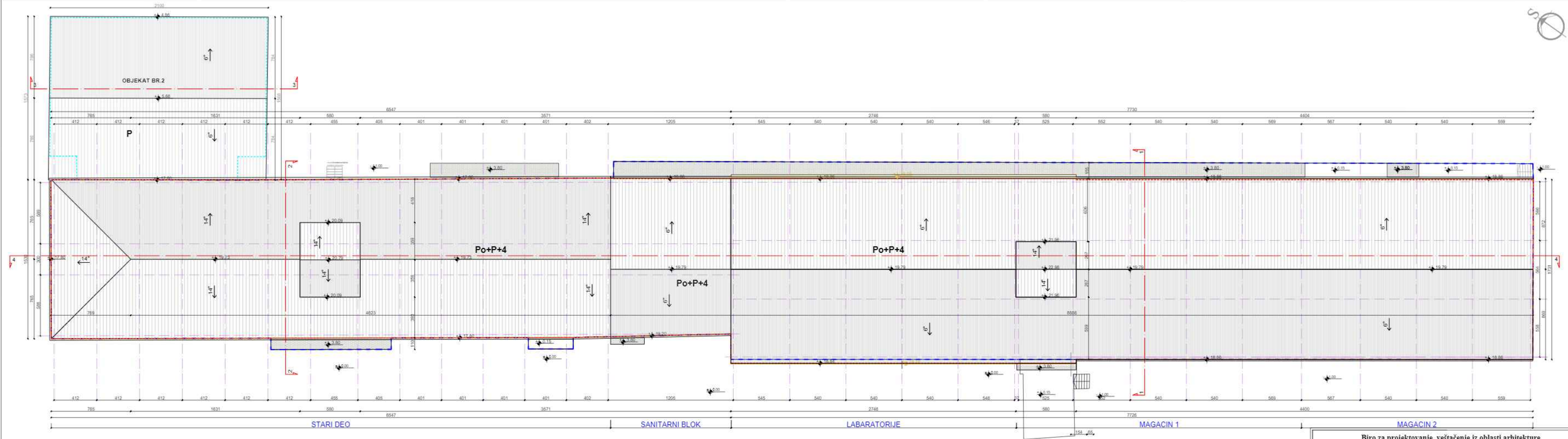
Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT PLANIRANJE

Leskovac, Ul. Branislava Nušića br.3/5,

email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913

IDEJNO REŠENJE: PRENAMENA OBJEKTA SUDUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1) U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT, SPRATNOSTI Po+P+4, I REKONSTRUKCIJA GARAJE (objekat br.2), SPRATNOSTI P, NA KP BR. 5931/4 KO Leskovac, u Ul. kralja Petra Prvog br. 1		INVESTITOR: Milovanović Bora PR PARK, ul. Kralja Petra I br.1, Leskovac	
1 - PROJEKT ARHITEKTURE POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT Zarko Ljubić dipl.inž.arh.	2 - PROJEKT ARHITEKTURE POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT Zarko Ljubić dipl.inž.arh.	3 - PROJEKT ARHITEKTURE POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT Zarko Ljubić dipl.inž.arh.	4 - PROJEKT ARHITEKTURE POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT Zarko Ljubić dipl.inž.arh.
Maja Kocić dipl.inž.arh. Marika Ilić dipl.inž.arh. Nikola Tomić dipl.inž.arh.		Izgrade za proizvodnju i prerađu društva (objekat br. 1) garaja (objekat br. 2) OSNOVA TIPSKOG SPRATA (1-4) postojeće stanje	
1:200		1.4	



LEGENDA:

- gabarit sprata objekta br. 1
- gabarit prizemlja objekta br. 1
- gabarit objekta br. 2

- TR lim
- nadstrešnica
- ukrasni element na fasadi

POVRŠINA KROVNIH RAVNI - objekat br.1:

krovni pokrivač TR lim - P=2297.82m²
nadstrešnica - lim - P=145.84m²
ukupno: P=2443.66m²

POVRŠINA KROVNIH RAVNI - objekat br.2:

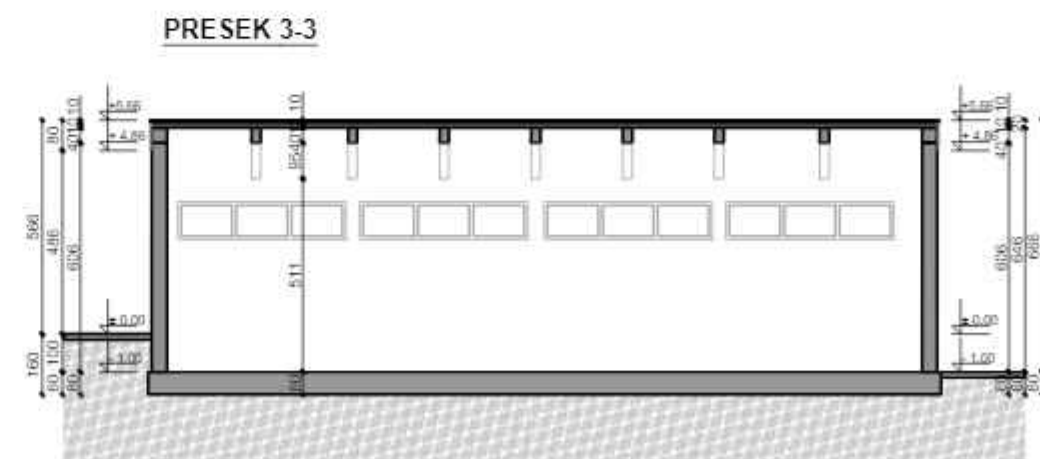
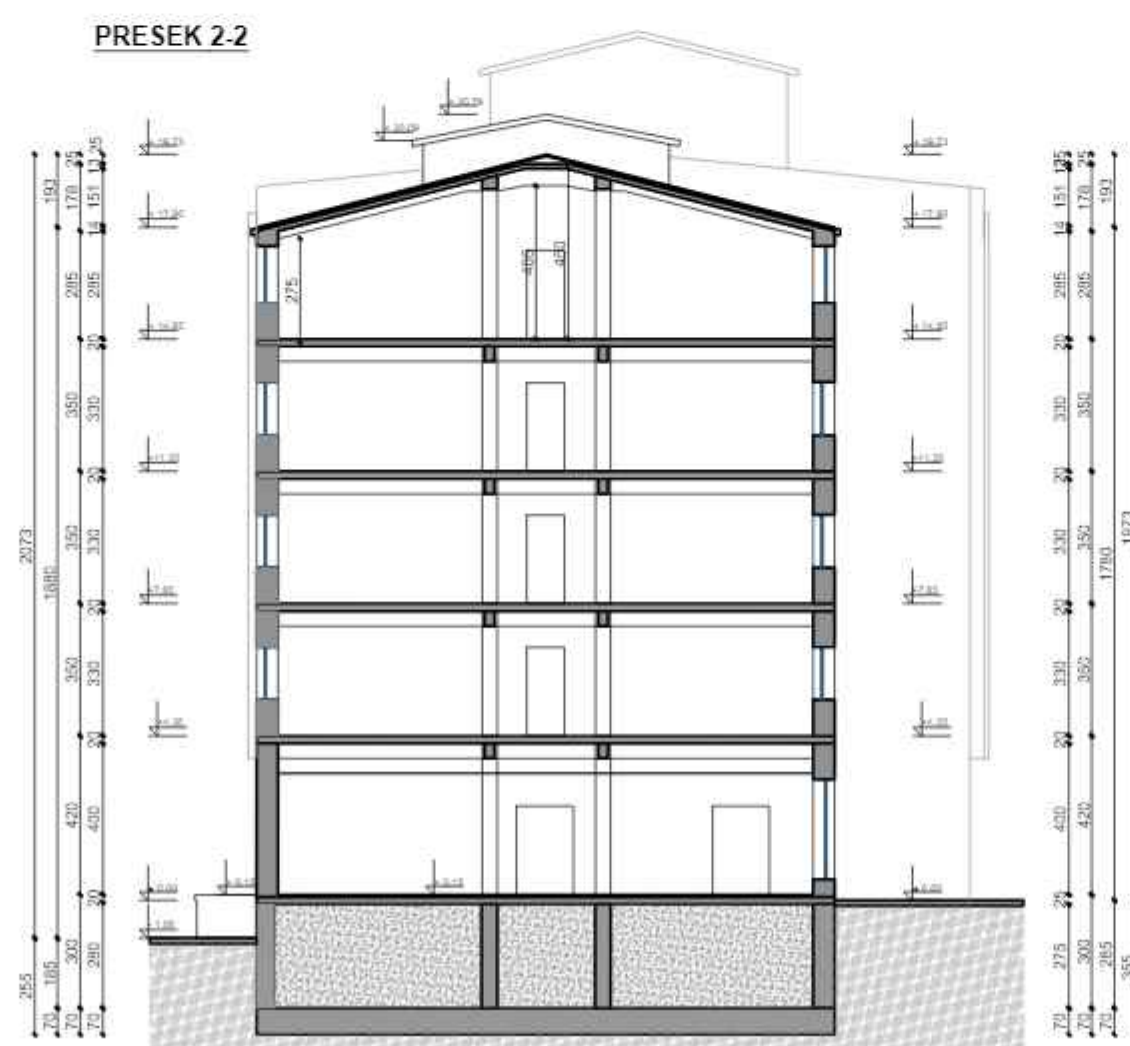
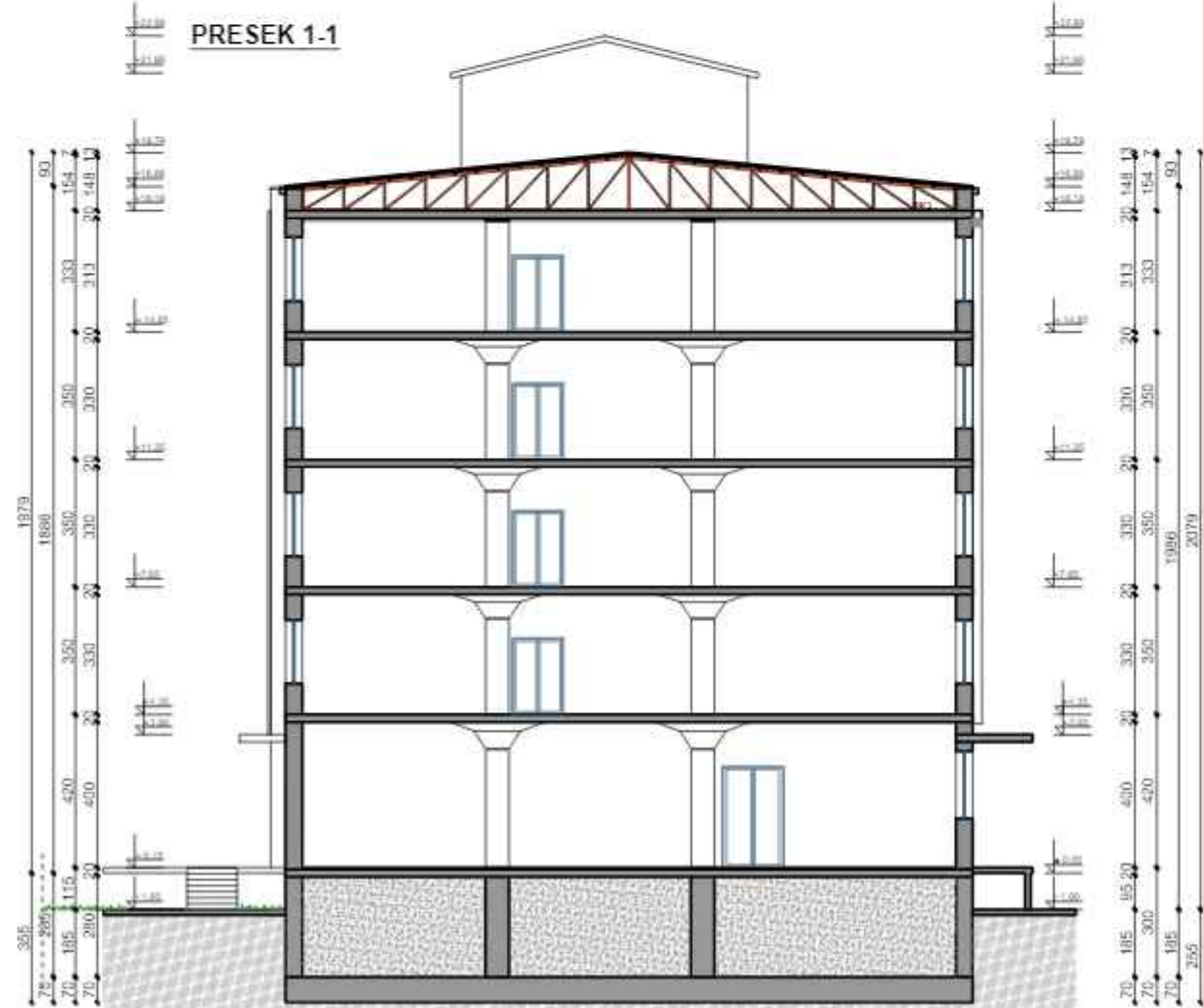
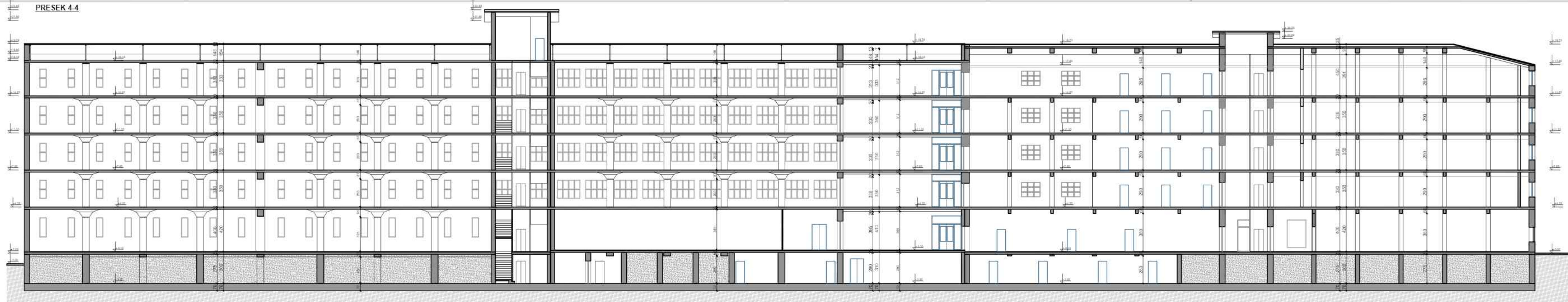
krovni pokrivač TR lim -P=329.53m²

Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

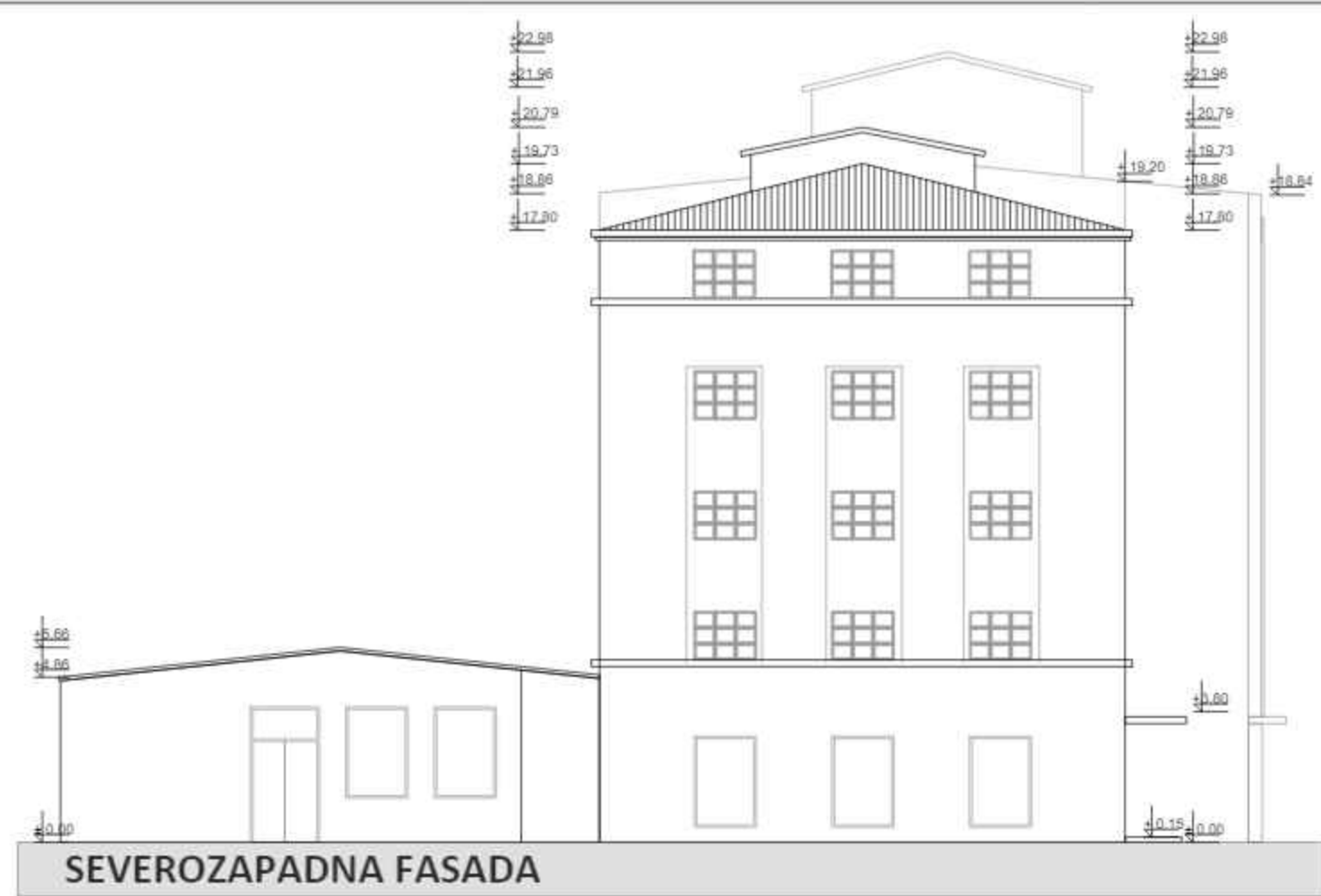
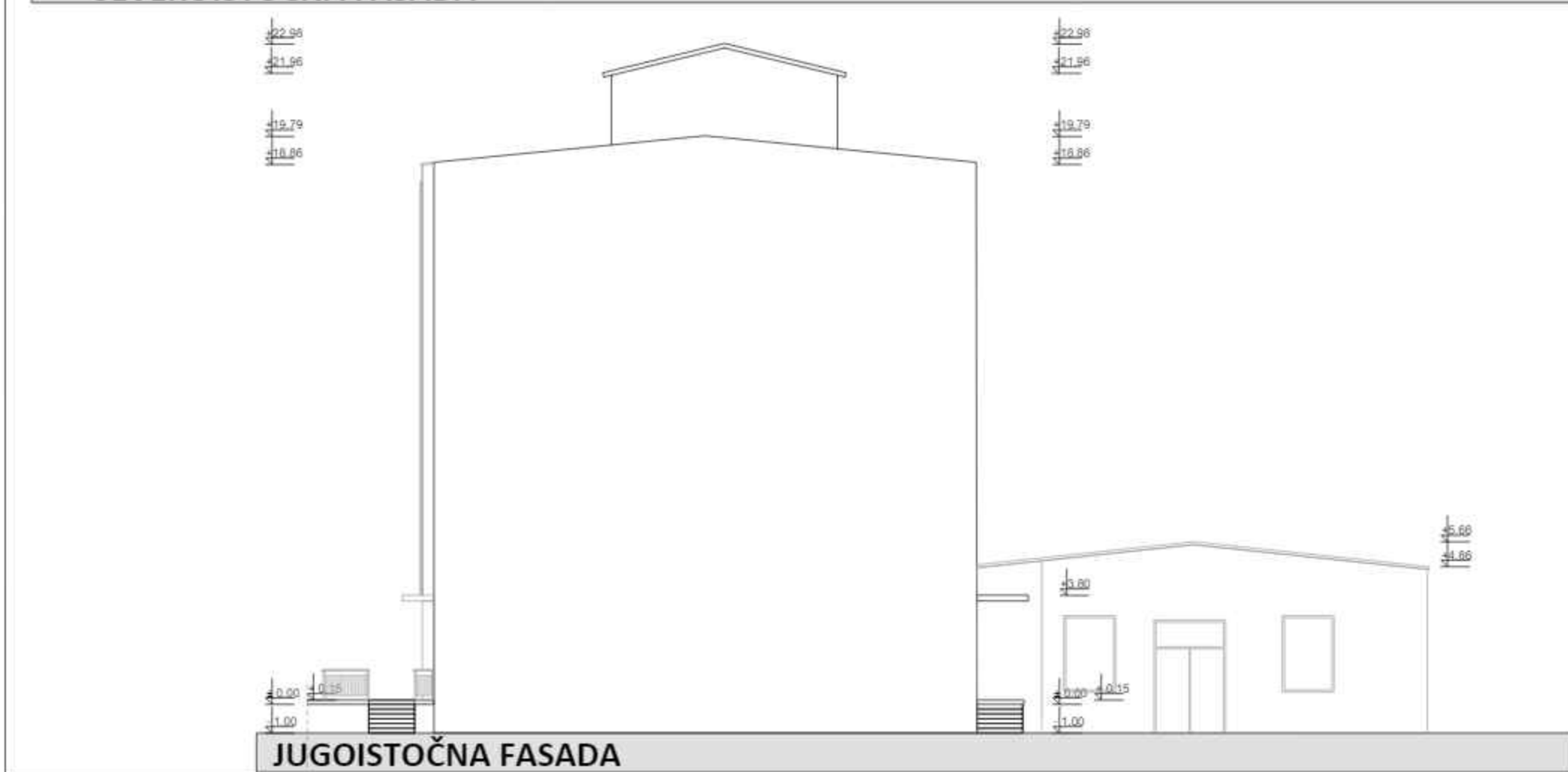
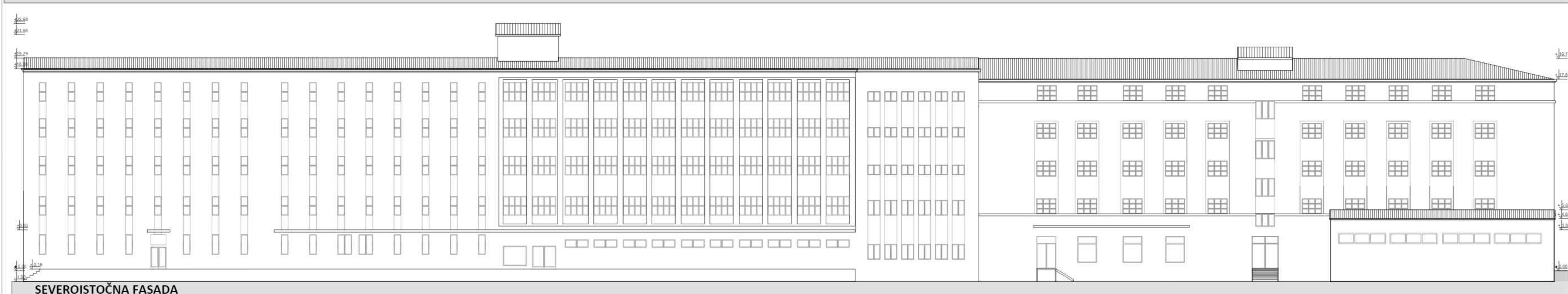
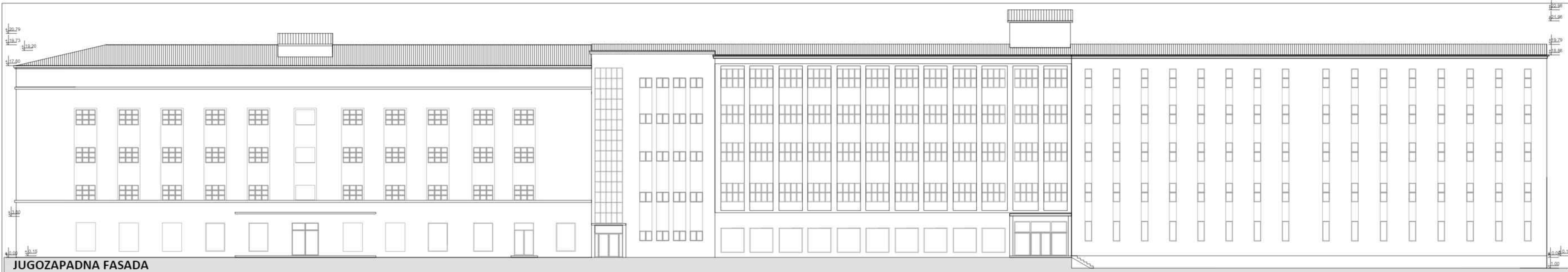
INKOPROJEKT PLANIRANJE

Leskovac, Ul. Branislava Nušića br.3/5,
email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913

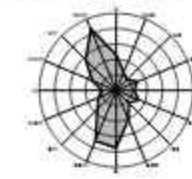
IDEJNO REŠENJE: PRENAMENA OBJEKTA SDOUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1) U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT, SPRATNOSTI Po+P+4, I REKONSTRUKCIJA GARAŽE (objekat br.2), SPRATNOSTI P, NA KP BR. 5931/4 KO Leskovac, u Ul. kralja Petra Prvog br. 1		INVESTITOR: Milovanović Bora PR PARK, ul.Kralja Petra I br.1, Leskovac	
1 - PROJEKT ARHITEKTURE ODGOVORNI PROJEKTANT: Žarko Ljubić dipl.inž.arh.	DR PROJEKT	IZDAJER: Izgrade za proizvodnju i prerađu društva (objekat br. 1) garaža (objekat br. 2) CRTEŽ	SKALA 1:200
PREDSJEDNIK SAVETA Maja Kocić dipl.inž.arh. Marika Ilić dipl.inž.arh. Nikola Tomić dipl.inž.arh.		OSNOVA KROVA postojeće stanje	VRHUNSKA jul 2023 PROJEKTOVALNIK 1.5



Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu INKOPROJEKT PLANIRANJE Leskovac, Ul. Branislava Nušića br.3/5, email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913			
IDEJNO REŠENJE: PRENAMENA OBJEKTA SDOUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1) U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT, SPRATNOSTI Po+P+4, I REKONSTRUKCIJA GARAŽE (objekat br.2), SPRATNOSTI P, NA KP BR. 5951/4 KO Leskovac, u Ul. Kralja Petra Prvog br. 1		INVESTITOR: Milovanović Bora PR PARK, ul.Kralja Petra I br.1, Leskovac	
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE POSLOVNO-STAMBENI OBJEKAT	IDE POSAT	OBJEKAT: Izgrade za proizvodnju i prerađu duvana (objekat br. 1) garaža (objekat br. 2)	MAŠKALNA 1:200
PREKURANTU SAVETODAVCI: Maja Kocić dipl.inž.arh. Marika Ilić dipl.inž.arh. Nikola Tomić dipl.inž.arh.	PEČAT 	PRESECI postojeće stanje	PRILOG BR. 1.6



Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu INKOPROJEKT PLANIRANJE Leskovac, Ul. Branislava Nušića br.3/5, email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913			
IDEINO REŠENJE: PRENAMEDA OBJEKTA DUVANSKE INDUSTRIJE U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT (objekat br.1), SPRATNOSTI PG+P-4, I REKONSTRUKCIJA GARAŽE (objekat br.2), SPRATNOSTI P, NA KP BR. 5931/4 KO Leskovac, u Ul. kralja Petra Prvog br. 1		INVESTITOR: Milovanović Bora PR PARK, ul.Kralja Petra I br.1, Leskovac	
1. PROJEKAT ARHITEKTURE ODGOVORNI PROJEKTOVAČ Žarko Ljubić dipl.inž.arh.		IZRAĐIVAČ: Izrada za potrebe projekta prerađeno stavak (objekat br. 1) stavak (objekat br. 2) stavak	
PROJEKTOVAČI SARADNICI: Maja Kocić dipl.inž.arh. Marika Ilić dipl.inž.arh. Nikola Tomic dipl.inž.arh.		FASEDE OBJEKTA postojeće stanje	
		1:250	
		2023	
		1.7	



ЛЕГЕНДА:

- међна линија по катастру
- линије објеката по катастру
- линије објеката према фактичком стању
- остале линије
- ограде
- шахте
- чешма
- електро стубови
- Граница ППР-а 4
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Линија коловоза
- Осовине саобраћајница
- Железничка пруга
- Подручје инфраструктурног пружног појаса
- Габарит приземља објекта бр.1
- Габарит спрата (I-IV) објекта бр.1
- Габарит приземља објекта бр.2
- Габарит приземља објекта бр.3
- КОЛОВОЗ - ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ
- ОБЈЕКТИ НА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА
- Улаз у пословни део објекта бр.1
- Улаз у трафостаницу
- Улаз у стамбени део објекта бр.1
- Улаз у подрум и помоћне просторије објекта бр.1
- Улаз у објекат бр.2
- Улаз у објекат бр.3
- Пешачки приступ парцели
- Колски приступ парцели
- Кретање возила на парцели
- ±0.00 референтна висинска кота
- +229.79 апсолутна висинска кота

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

КП бр. 5931/4 КО Лесковац, П = 6831 m²

ОБЈЕКАТ БР. 1 - пословно-стамбени објекат

Спратност: По+П+4
Површина подрума Пбрutto= 763.00m²
Површина приземља Пбрutto=2381.00m²
Површина 1. спрата Пбрutto=2351.00m²
Површина типског спрата (2+3) Пбрutto=2351.00m²
Површина 4. спрата Пбрutto=2351.00m²
БРГП: П=11785.00m²
БРГП са подрумом: П=12543.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=2517.00m²

ОБЈЕКАТ БР. 2 - гаража

Спратност: П
Површина приземља Пбрutto=312.00m²
БРГП: П=312.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=325.00m²

ОБЈЕКАТ БР. 3 - портирница

Спратност: П
Површина приземља Пбрutto=12.00m²
БРГП: П=12.00m²
Хоризонтална пројекција објекта П=12.00m²

- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 773.98m²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 1089.07m² (15.95%)
- РАСТЕР ПЛОЧЕ - ПАРКИНГ У ПАРТЕРУ, 1228.68m²
30% површине - 368.60m² улази у прорачун зеленила
- КОЛСКА РАМПА, 82.50 m², l=15m, нагиб 6%
- АСФАЛТ, 1306.58m²
- РАМПА ЗА ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, макс. нагиб 5%
- ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ
- 117 паркинг места стандардних димензија, 250x480cm, у партеру;
- 14 паркинг места стандардних димензија у објекту бр.2 - гаражи;
Паркинг места димензионална у складу са:
Приватницима и јавним корисницима стандардних димензија, пројектована и изградња објекта, најмање се осигурава неопходно кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама.
- 131 ПМ - УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, од којих је 77ПМ за особе са инвалидитетом (4ПМ за стамбени, и 3ПМ за пословни простор)
- ПАРКИНГ МЕСТА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА 79ПМ
- ПАРКИНГ МЕСТА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА 52ПМ
- ПРОСТОР ЗА ОДЛАГАЊЕ СМЕТА
- КАНДЕЛАБЕР
- КАНТА ЗА СМЕТЕ
- КЛУПЦИ
- ЛИШТАРСКО ДРЕВЕЕ СРЕДЊЕГ РАСТА
- Acer pseudoplatanus - Јапански јасор
- Acer palmatum - Јапански јасор
- Prunus cerasifera - Чинески јабука
- ЖИВНАСТО РАСТИЊЕ
- Berberis thunbergii - Дарвајска јасор
- Buddleja davidii - Ружичаста јасор

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ (обј.1+обј.2+обј.3):

Ппар=6831.00m²

Бруто површина приземља, Пбрutto= 2705.00m²
Пбрutto хор. пројекције објекта, Пбрutto= 2834.00m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно), БРГП = 12109.00m²
Бруто површина објекта са подрумом, П = 12867.00m²

индекс изграђености парцеле: 41.78%
индекс изграђености парцеле: 1.77
укупан број паркинг места: 131

Биро за пројектовање, већање из области архитектуре и извођење радова у грађевинарству

INKOPROJEKT PLANIRANJE

Лесковац, Ул. Бранислава Нушића бр.3/5,

email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:

PRENAMESA OBJEKTA DUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1)
U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT, SPATNOSTI PO+P+4,
I REKONSTRUKCIJA GARAZE (objekat br.2), SPATNOSTI P,
NA KP BR. 5931/4 KO Leskovac,
u Ulici Kralja Petra Prvog br. 1

PROJEKTOVANJE IZVOĐENJE
Žarko Ljubić dipl.inž.arh.

PROJEKTOVANJE IZVOĐENJE
Maja Kocić dipl.inž.arh.
Marika Ilić dipl.inž.arh.
Nikola Tomić dipl.inž.arh.

INVESTITOR:

Milovanović Bora PR PARK,
ul. Kralja Petra I br.1, Leskovac

VIŠEPOSLOVNO STAMBENO-POSLOVNI
OBJEKAT (objekat br.1)
GARAZA (objekat br.2)

DRUGA
SITUACIONI PLAN
prikaž krovnih ravni

planirano stanje
1:500
jul
2023
PRILOG BR.
2.1



OSNOVA 2 SPRATA - stanovanje		
RB	NAMENA POVRŠINE	POVRŠINA
stanovi		
1	jednospoban stan	parke/keramika 43.37m²
2	dvoispoban stan	parke/keramika 64.61m²
3	troispoban stan	parke/keramika 114.36m²
4	troispoban stan	parke/keramika 78.73m²
5	jednospoban stan	parke/keramika 48.02m²
6	jednospoban stan	parke/keramika 50.53m²
7	jednospoban stan	parke/keramika 50.56m²
8	jednospoban stan	parke/keramika 48.45m²
9	dvoispoban stan	parke/keramika 64.87m²
10	jednospoban stan	parke/keramika 41.25m²
11	jednospoban stan	parke/keramika 46.72m²
12	jednospoban stan	parke/keramika 49.56m²
13	jednospoban stan	parke/keramika 48.52m²
14	jednospoban stan	parke/keramika 47.14m²
15	jednospoban stan	parke/keramika 71.94m²
Pneto stanovi ukupno =		868.63m²
korisna površina Pneto stanova ukupno -3% =		842.57m²
komunikacije i pomoćne prostorije		
K1	stepenice	keramika 22.55m²
K2	hodnik	keramika 21.70m²
K3	hodnik sa stepenicama	keramika 20.05m²
K4	hodnik	keramika 22.00m²
K5	hodnik	keramika 33.15m²
PT	ostave stanara -1 ostava	keramika 3.41m²

Pneto komunikacije ukupno = 119.50m²		
Pneto stambeno ukupno = 991.54m²		
OSNOVA 2 SPRATA - poslovanje		
RB	NAMENA POVRŠINE	POVRŠINA
A1	dvoispoban apartman	parke/keramika 63.06m²
A2	dvoispoban apartman	parke/keramika 65.53m²
A3	troispoban apartman	parke/keramika 89.37m²
A4	dvoispoban apartman	parke/keramika 77.19m²
A5	dvoispoban apartman	parke/keramika 72.22m²
A6	jednospoban apartman	parke/keramika 49.52m²
A7	jednospoban apartman	parke/keramika 48.95m²
A8	dvoispoban apartman	parke/keramika 49.26m²
A9	jednospoban apartman	parke/keramika 75.85m²
A10	jednospoban apartman	parke/keramika 38.35m²
A11	jednospoban apartman	parke/keramika 45.97m²
A12	dvoispoban apartman	parke/keramika 64.56m²
A13	jednospoban apartman	parke/keramika 41.93m²
A14	jednospoban apartman	parke/keramika 42.52m²
A15	jednospoban apartman	parke/keramika 41.79m²
Pneto apartmani ukupno =		864.47m²
korisna površina Pneto apartmani ukupno -3% =		838.54m²
komunikacije i pomoćne prostorije		
K1	hodnik	keramika 22.20m²
K2	hodnik sa stepenicama	keramika 6.95m²
K3	hodnik	keramika 22.15m²
K4	hodnik	keramika 38.00m²
K5	hodnik	keramika 16.80m²
Pneto komunikacije ukupno =		107.10m²
Pneto poslovno ukupno =		971.57m²
sprat: Pneto ukupno =		1963.11m²
Pbruto =		2351.00m²

Biro za projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOJEK PLANIRANJE

Leskovač, Ul. Branišlava Nušića, br.3/5

IZDANO REŠENJE:
PRENAMA OBEKTA "DUVANSKE INDUSTRIJE" U
POSLOVNO STAMENI OBEKAT (objekat br.1),
SPRATNOSTI P+1-4, I REKONSTRUKCIJA GARAZE (objekat br.2), SPRATNOSTI P,
NA KP br. 5911/4 KO Leskovač, ul. Kralja Petra I bb

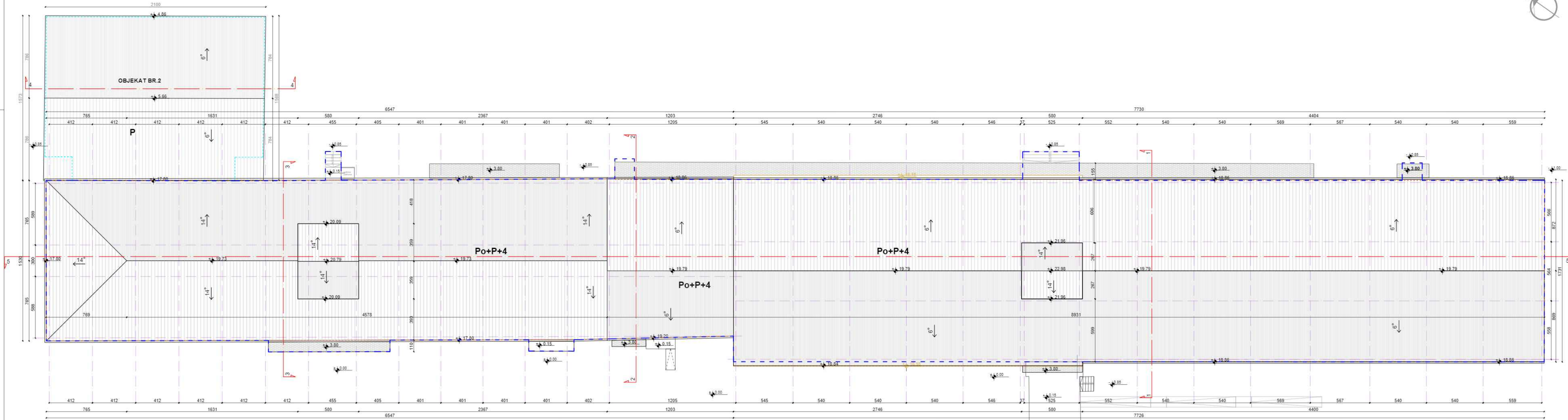
Bora Milovanović PR PARK,
ul. Kralja Petra I br.1, Leskovač

PROJEKTOVANJE
Zorica J. Jukić
PROJEKTOVANJE
Maja Kocić
PROJEKTOVANJE
Marko Ilić
PROJEKTOVANJE
Nikola Tomić

OSNOVA
2. SPRATA
planirano stanje

1:150
jun
2023

2.5



LEGENDA:

- gabarić sprata objekta br. 1
- gabarić prizemlja objekta br. 1
- gabarić objekta br. 2

- TR lim
- nadstrešnica
- ukrasni element na fasadi

POVRŠINA KROVNIH RAVNI - objekat br.1:

krovni pokrivač TR lim - P=2297.82m²
nadstrešnica - lim - P=145.84m²
ukupno: P=2443.66m²

POVRŠINA KROVNIH RAVNI - objekat br.2:

krovni pokrivač TR lim -P=329.53m²

Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT PLANIRANJE

Leskovac, UJ Branislava Nušića br.3/5,
email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016 6601913

IDEJNO REŠENJE:
PRENAMENA OBJEKTA DUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1)
I POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT,SPRATNOSTI Po+P+4,
I REKONSTRUKCIJA GARAJE (objekat br.2), SPRATNOSTI P,
NA KP BR. 5931/4 KO Leskovac,
u UJ. Kralja Petra Prvog br. 2

INVESTITOR:
Milovanović Bora PR PARK,
ul.Kralja Petra I br.1, Leskovac

PROJEKTOVANJE
Maja Kocić dipl.inž.arh.
Marika Ilić dipl.inž.arh.
Nikola Tomić dipl.inž.arh.

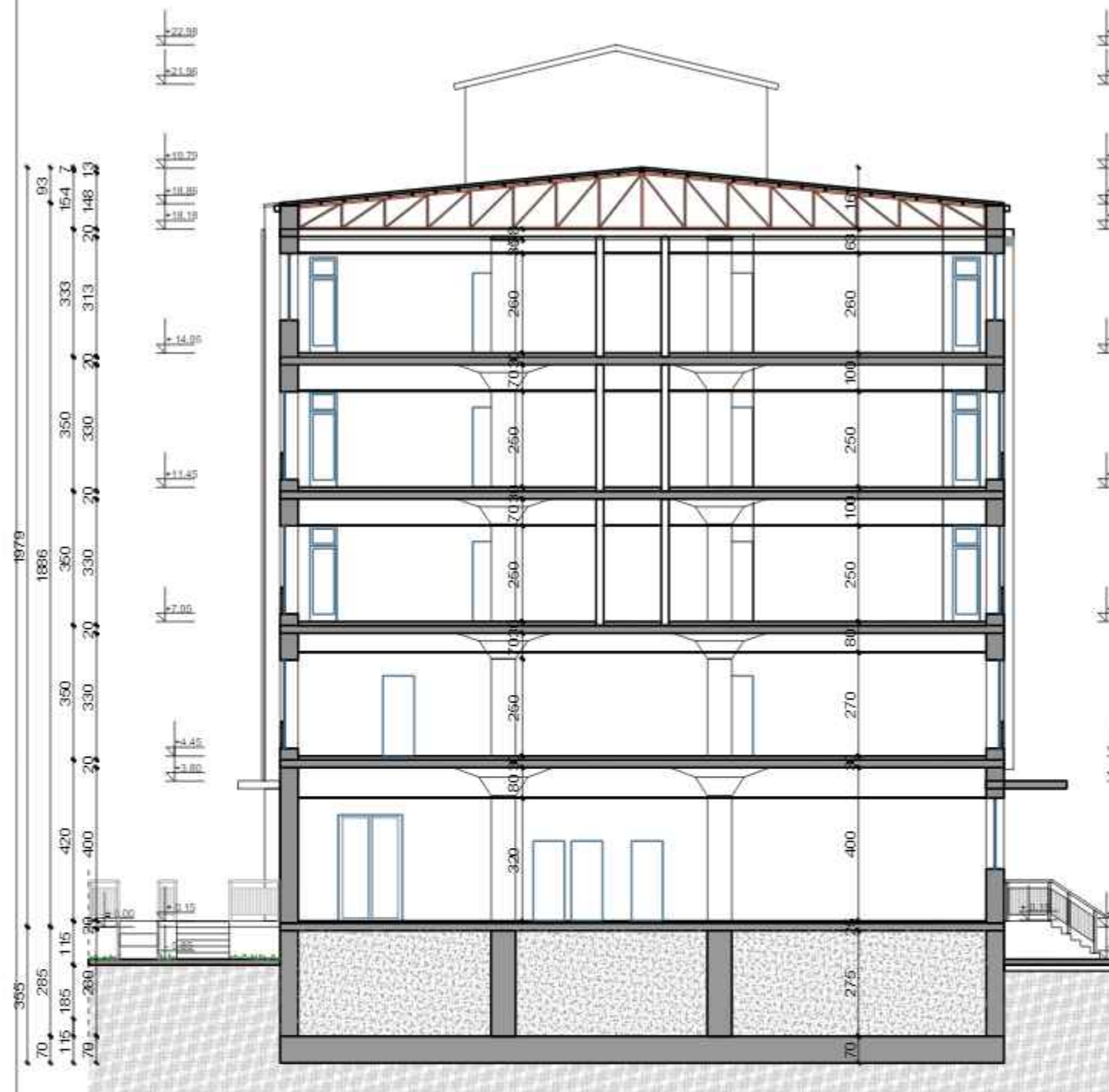
IZVOĐENJE
Vladimir Đurić
objekat (objekat br. 1),
objekat (objekat br. 2)

OSNOVA
KROVNIH RAVNI
planirano stanje

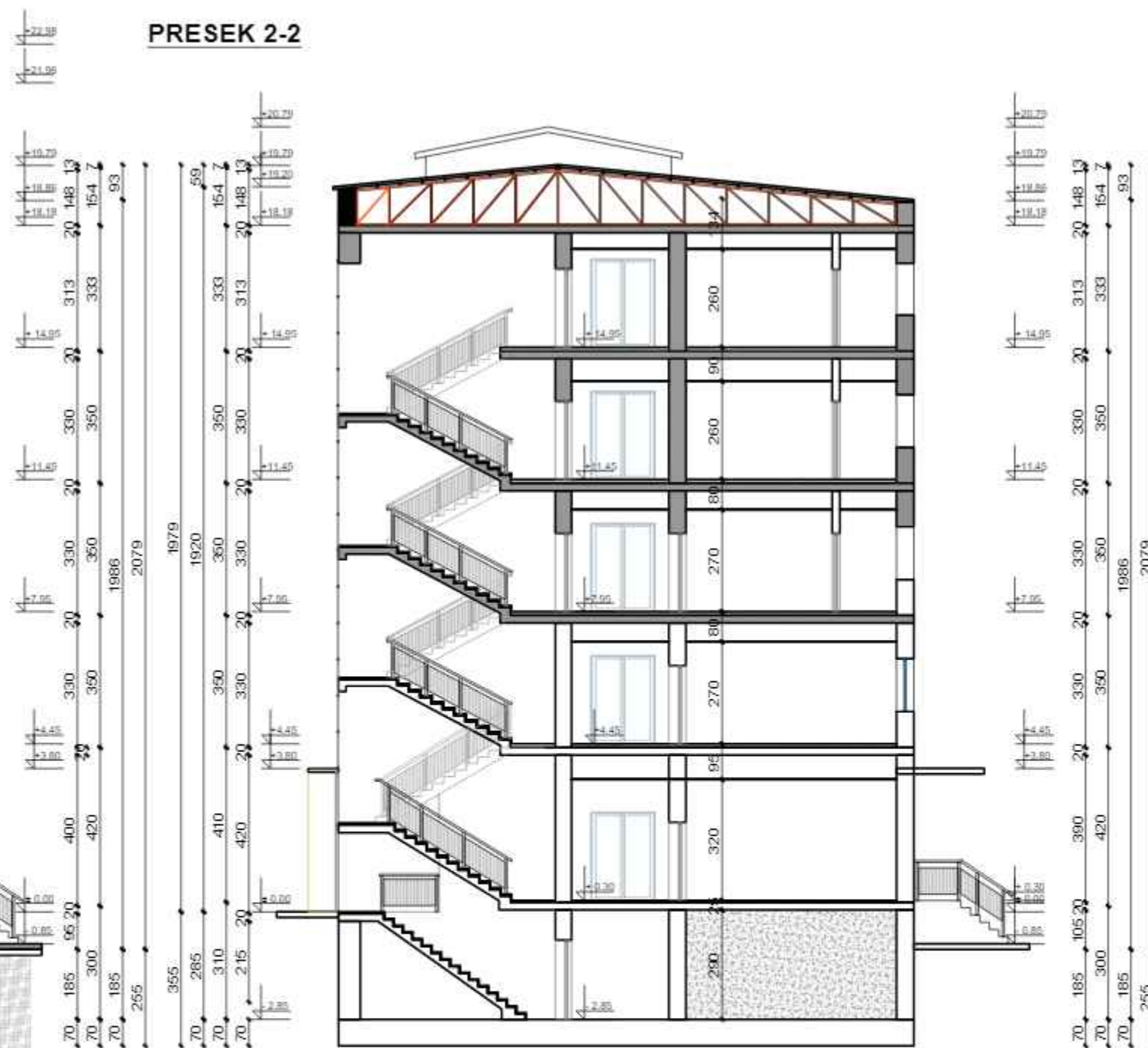
1:150
jul
2023

2.7

PRESEK 1-1



PRESEK 2-2



Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu **INKOPROJEKT PLANIRANJE**

Leskovac, Ul. Branislava Nušića br.3/5,
email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913

IDEJNO REŠENJE:
PRENAMENA OBJEKTA DUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1)
U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT,SPRATNOSTI Po-P+4,
I REKONSTRUKCIJA GARAŽE (objekat br.2), SPRATNOSTI P,
NA KP BR. 5931/4 KO Leskovac,
u Ul. kralja Petra Prvog br. 1

INVESTITOR:
Milovanović Bora PR PARK,
ul.Kralja Petra I br.1, Leskovac

1. PROJEKT ARHITEKTURE
Žarko Ljubić dipl.inž.arh.

PROJEKTANT SARADNIK
Maja Kocić dipl.inž.arh.
Marika Ilić dipl.inž.arh.
Nikola Tomić dipl.inž.arh.



DRUGI LIST:
Višegodišnji stambeno-poslovni
objekat (objekat
i garaža (objekat br. 2))

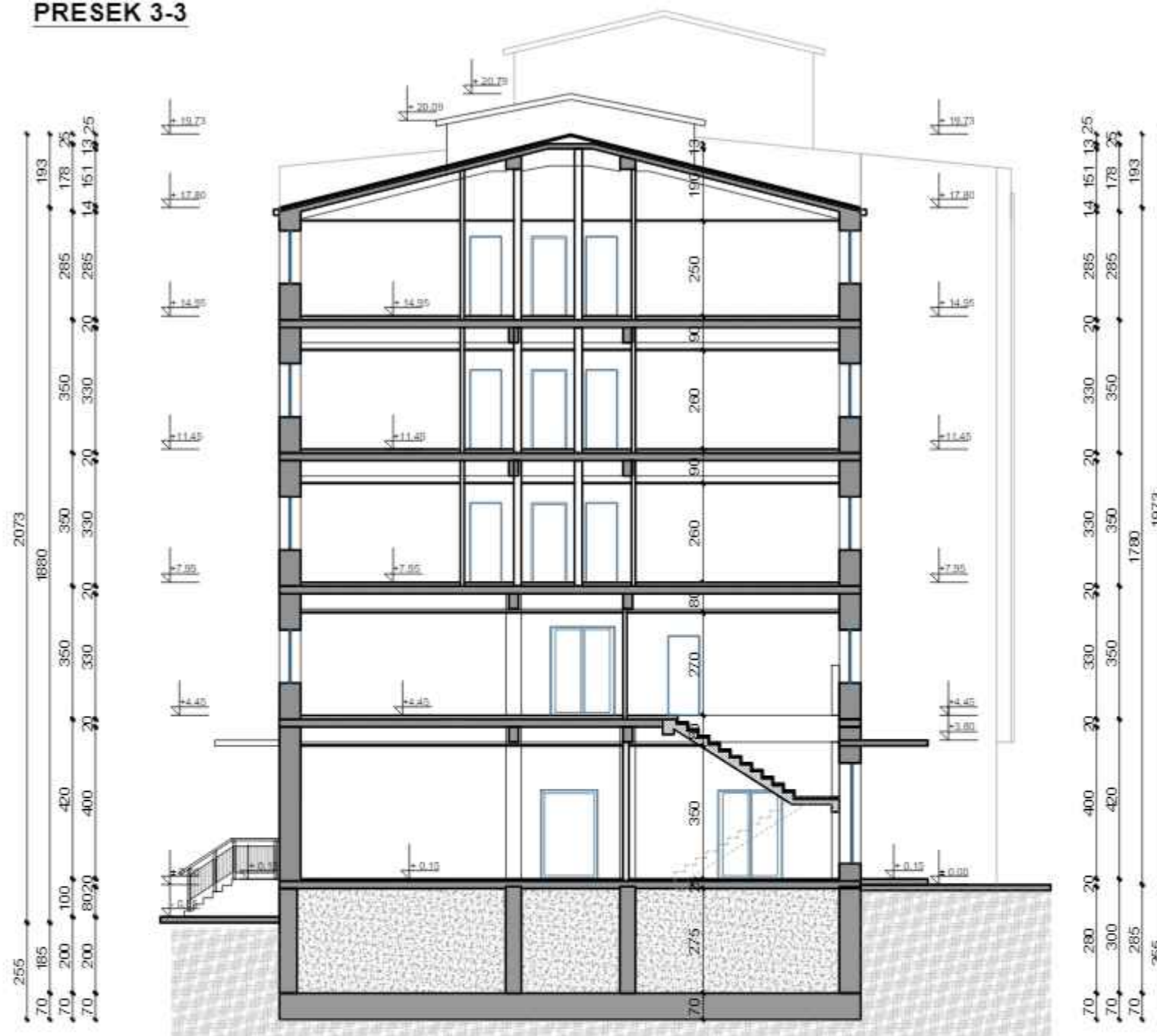
PRESEK 1-1
PRESEK 2-2
planirano stanje

1:150

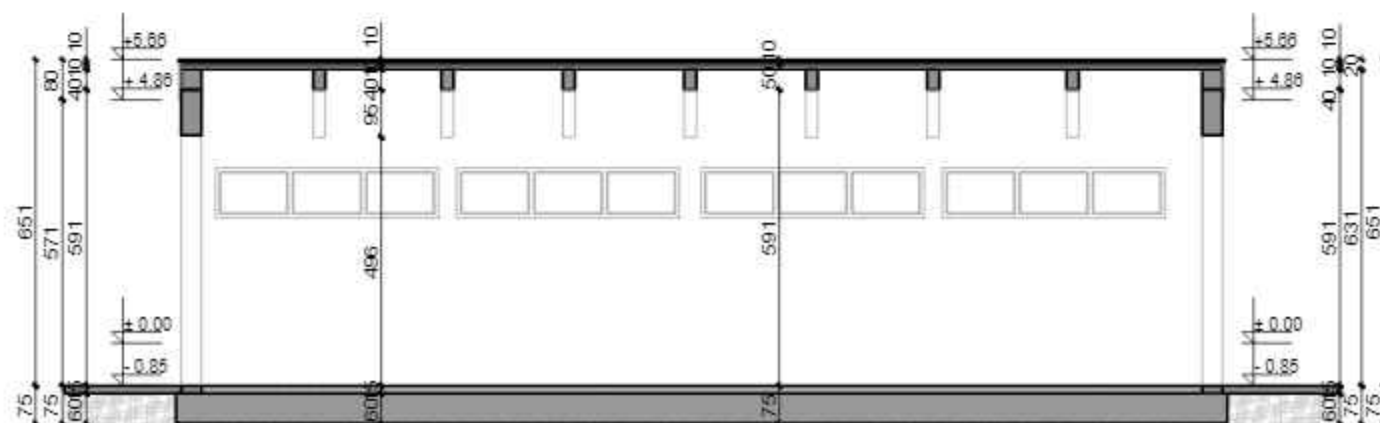
VRHME GODJE
jul
2023

PROLOG BR
2.8

PRESEK 3-3



PRESEK 4-4

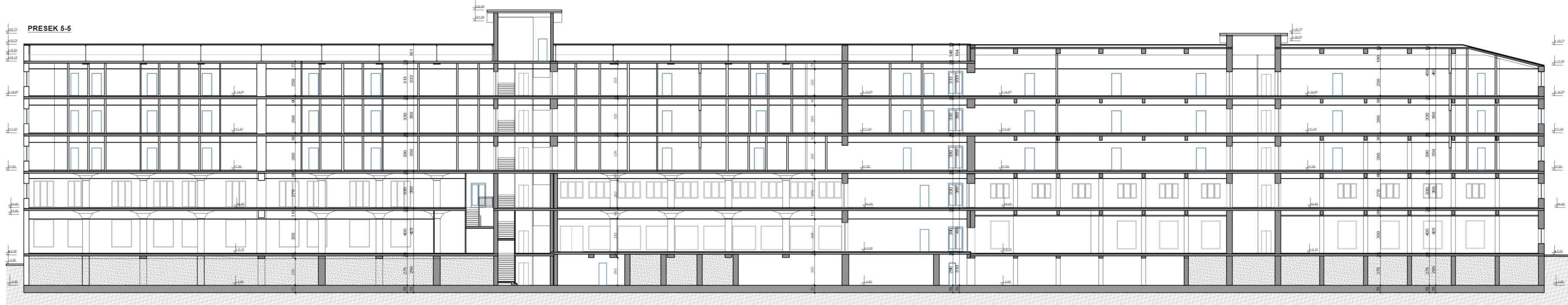


Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT PLANIRANJE

Leskovac, Ul. Branislava Nušića br.3/5,
email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913

IDEJNO REŠENJE: PRENAMENA OBJEKTA DUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1) U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT, SPRATNOSTI Po-P+4, I REKONSTRUKCIJA GARAŽE (objekat br.2), SPRATNOSTI P, NA KP BR. 5951/4 KO Leskovac, u Ul. kralja Petra Prvog br. 1		INVESTITOR: Milovanović Bora PR PARK, ul. Kralja Petra I br.1, Leskovac	
1- PROJEKT ARHITEKTURE DIZAJNER Žarko Ljubić dipl.inž.arh.	DIZAJNER Vršepodručni stambeno-poslovni objekat (objekat garaža i stambeni objekat)	DIZAJNER Vršepodručni stambeno-poslovni objekat (objekat garaža i stambeni objekat)	SAZMERA 1:150
PROJEKTOVANJE Maja Kocić dipl.inž.arh. Marija Ilić dipl.inž.arh. Nikola Tomić dipl.inž.arh.	PROJEKTOVANJE Maja Kocić dipl.inž.arh. Marija Ilić dipl.inž.arh. Nikola Tomić dipl.inž.arh.	PRESEK 3-3 i PRESEK 4-4 planirano stanje	VREME GODINE jul 2023 PROLOG BR 2.9



Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu
INKOPROJEKT PLANIRANJE
Leskovac, Ul. Branislava Nušića br.3/5,
email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913

IDEJNO REŠENJE:
PRENAMENA OBJEKTA OUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1)
U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT,SPRATNOSTI Po+P+4,
I REKONSTRUKCIJA GARAZE (objekat br.2), SPRATNOSTI P,
NA KP BR. 5931/4 KO Leskovac,
u Ul. Kralja Petra Prvog br. 1

INVESTITOR:
Milovanović Bora PR PARK,
ul.Kralja Petra I br.1, Leskovac

PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA
IZ OBLASTI ARHITEKTURE
I GRAĐEVINARSTVA
Žarko Ljubić dipl.inž.arh.

PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA
IZ OBLASTI ARHITEKTURE
I GRAĐEVINARSTVA
Maja Kocić dipl.inž.arh.
Marika Ilić dipl.inž.arh.
Nikola Tomić dipl.inž.arh.

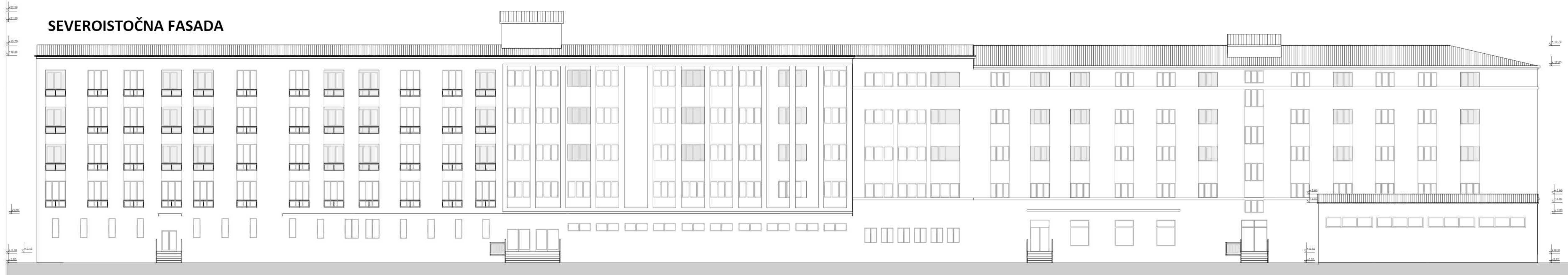
PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA
IZ OBLASTI ARHITEKTURE
I GRAĐEVINARSTVA
Vilimirović stambeno-poslovni
objekat (objekat br.1)
garaza (objekat br.2)

PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA
IZ OBLASTI ARHITEKTURE
I GRAĐEVINARSTVA
PRESEK 5-5
planirano stanje

PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE RADOVA
IZ OBLASTI ARHITEKTURE
I GRAĐEVINARSTVA
1:150
JUL
2023
2.10

Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu INKOPROJEKT PLANIRANJE Leskovac: Uli Branislava Nušića br.3-5, email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016 6601913					
IDEJNO REŠENJE: PRENAMAHA OBJEKTA DUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1) U POSLOVNO STAMBENOPOSLOVNI, SPRTNOSTI PO+P4,+4, I REKONSTRUKCIJA GARAJE (objekat br.2), SPRTNOSTI P, NA KP BR. 593/4 KO Leskovac, u Uli. kralja Petra Prvog br.1			INVESTITOR: Milovanović Bora PR PARK, ul.Kralja Petra I br.1, Leskovac		
I - PROJEKT ARHITEKTURE POSLOVNOPOSLOVNI REŠENJE Žarko Lubić dipl.inž.arh. 			DOKUMENT: Vidopredložni stambeno-poslovni objekat (objekat br.1), i garaje (objekat br.2) DRUGA: JUGO-ZAPADNA FASADA planirano stanje		
POSREDOVAČI RADOVA: Maja Kocić dipl.inž.arh. Manika Ilić dipl.inž.arh. Nikola Tomić dipl.inž.arh.			POSREDOVANJE: 1:150 POSREDOVANJE: jul 2023 POSREDOVANJE: 2.12		

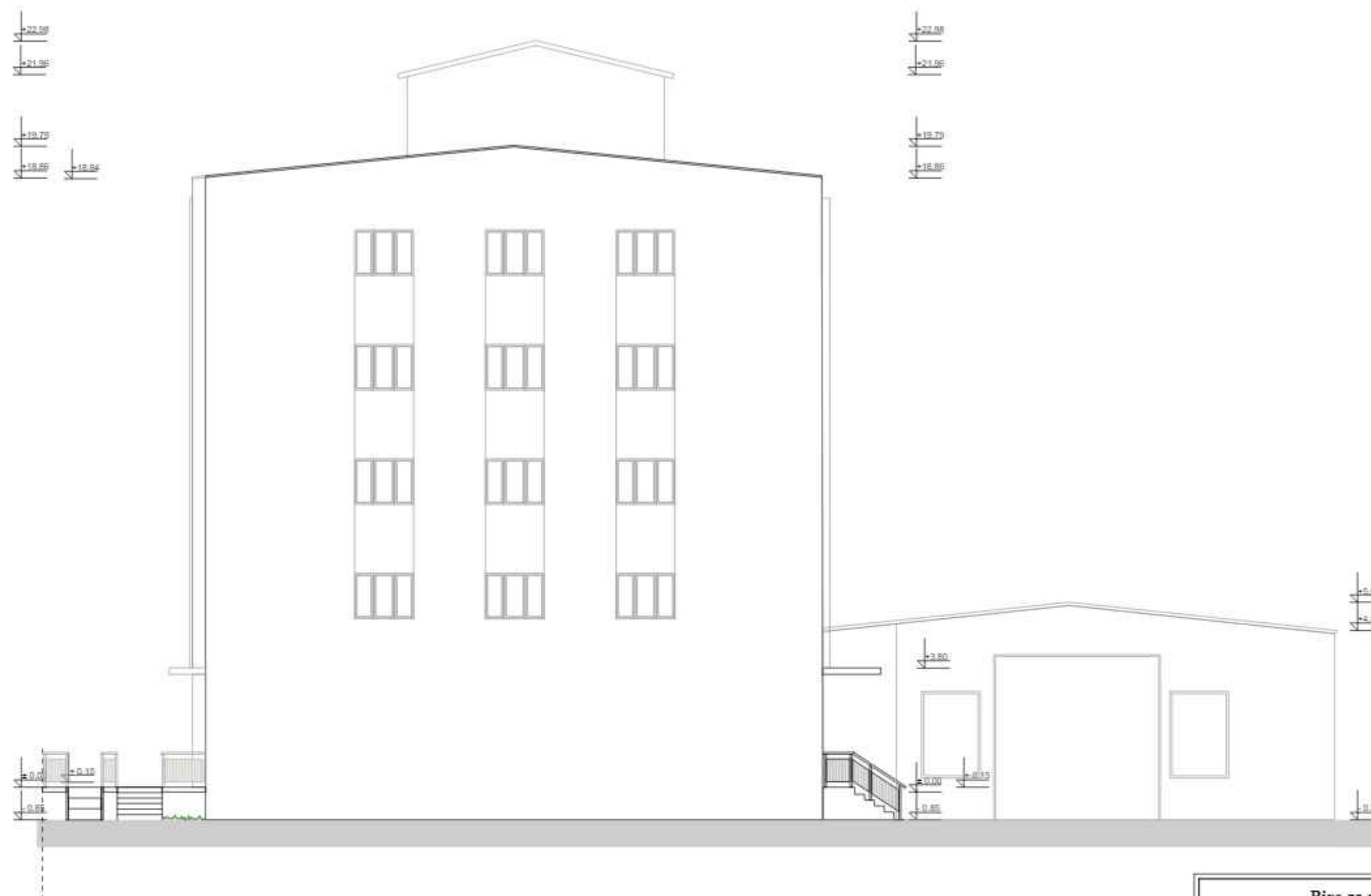
SEVEROISTOČNA FASADA



*Sve ograde na francuskim balkonima i na lođama su od stakla

Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu INKOPROJEKT PLANIRANJE Leskovač, Ul. Branislava Nušića br.3/5, email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913		
IDEJNO REŠENJE: PRENAMENA OBJEKTA OUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1) U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT, SPRATNOSTI Po+P+4, I REKONSTRUKCIJA GARAŽE (objekat br.2), SPRATNOSTI P, NA KP BR. 5931/4 KO Leskovač, u Ul. Kralja Petra Prvog br. 1	INVESTITOR: Milovanović Bora PR PARK, ul.Kralja Petra I br.1, Leskovač.	
1. PROJEKT arhitekture PROJEKTOVALAC/PROJEKTOVAOCE: Žarko Ljubić dipl.inž.arh.	OBJEKT: Višeposlovni stambeno-poslovni objekat (objekat br.1), garaža (objekat br.2)	RAZmera: 1:150
PROJEKTOVALAC/PROJEKTOVAOCE: Maja Kocić dipl.inž.arh. Marika Ilić dipl.inž.arh. Nikola Tomić dipl.inž.arh.	SEVEROISTOČNA FASADA planirano stanje	VRHUNA ODREDA: jul 2023 PROJEKTOVAO: 2.13

JUGOISTOČNA FASADA



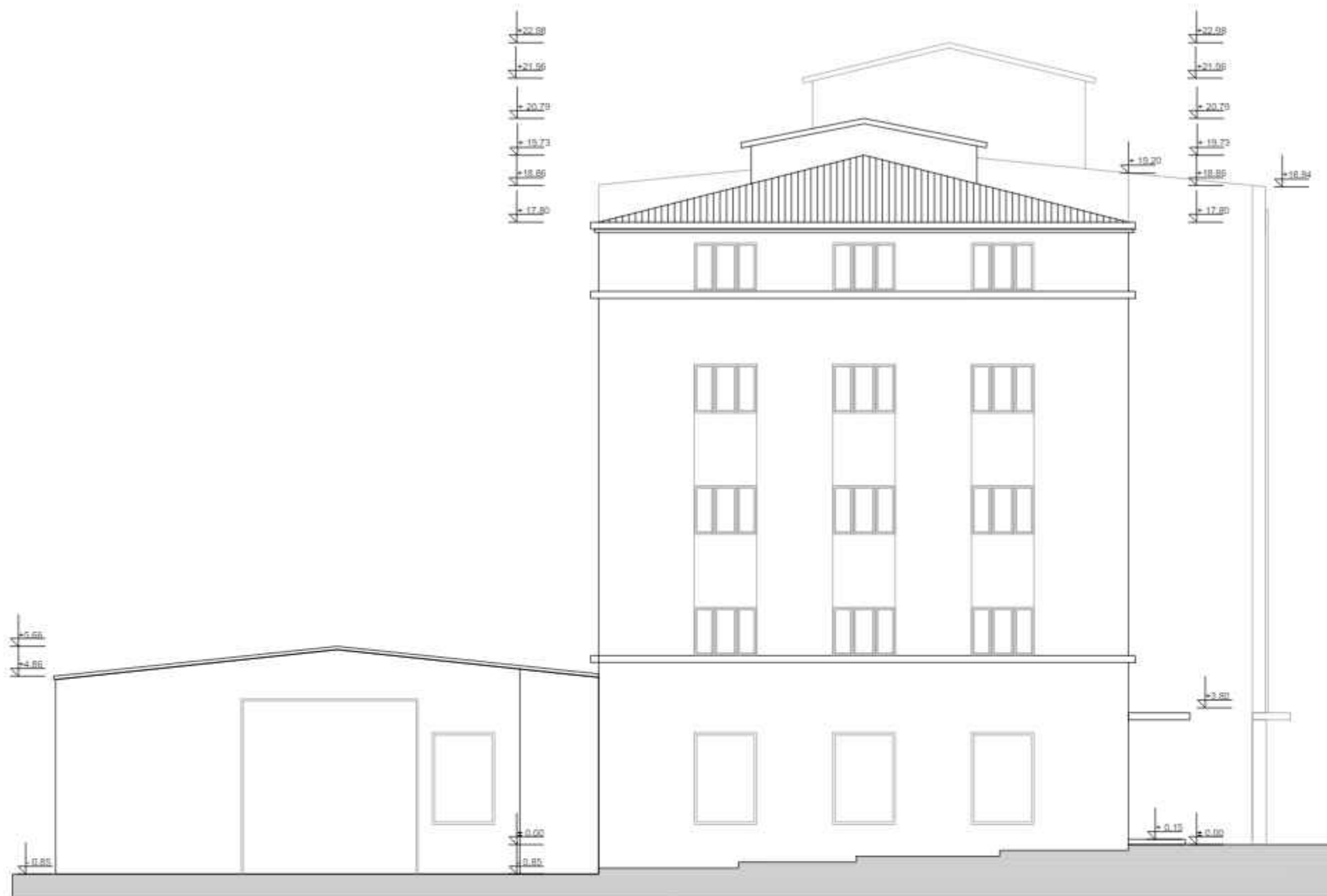
Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT PLANIRANJE

Leskovac, Ul. Branislava Nušića br.3/5,
email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913

IDEJNO REŠENJE: PRENAMENA OBJEKTA DUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1) U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT, SPRATNOSTI Po+P+4, I REKONSTRUKCIJA GARAŽE (objekat br.2), SPRATNOSTI P, NA KP BR. 5951/4 KO Leskovac, u Ul. kralja Petra Prvog br. 1		INVESTITOR: Milovanović Bora PR PARK, ul. Kralja Petra I br.1, Leskovac	
1. PROJEKT ARHITEKTURE ODGOVORNI PROJEKTOVAČ Žarko Ljubić dipl.inž.arh.	DRUGI Vršepodizni stambeno-poslovni objekat (objekat br. 1), garaža (objekat br. 2)	RAZMERA 1:150	VREME GODJE jul 2023
PROJEKTOVAČ SARADNIK Maja Kocić dipl.inž.arh. Marija Ilić dipl.inž.arh. Nikola Tomić dipl.inž.arh.	JUGOISTOČNA FASADA planirano stanje	PROJEKTOVANJE 2.14	

SEVEROZAPADNA FASADA



Biro za projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT PLANIRANJE

Leskovac, Ul. Branislava Nušića br.3/5,
email: inkoprojekt@gmail.com, kontakt-mob:0646133205, tel:016/6601913

IDEJNO REŠENJE: PRENAMENA OBJEKTA DUVANSKE INDUSTRIJE (objekat br.1) U POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT, SPRATNOSTI Po+P+4, I REKONSTRUKCIJA GARAŽE (objekat br.2), SPRATNOSTI P, NA KP BR. 5951/4 KO Leskovac, u Ul. kralja Petra Prvog br. 1		INVESTITOR: Milovanović Bora PR PARK, ul. Kralja Petra I br.1, Leskovac	
1 - PROJEKT ARHITEKTURE ODOBROVANI PROJEKTI Žarko Ljubić dipl.inž.arh.	DOKUMENT Višeporodični stambeno-poslovni objekat (objekat br.1), i garaže (objekat br.2)	SKALA 1:150	VREME GODINE jul 2023
PROJEKTOVANJE SARADNIK Maja Kocić dipl.inž.arh. Marija Ilić dipl.inž.arh. Nikola Tomić dipl.inž.arh.	SEVEROZAPADNA FASADA planirano stanje	PROJEKTOVANJE 2.15	