



ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ“

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА САНАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И
АДАПТАЦИЈУ ВИЛЕ „ТЕОКАРЕВИЋ“ И
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО
ОБЛИКОВАЊЕ ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ
ПОВРШИНЕ – ПАРКА У ВУЧЈУ
на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1
КО Вучје**

Лесковац, март 2026. година

САДРЖАЈ

І ОПШТИ ДЕО

- РЕШЕЊЕ О ИСПУЊЕНОСТИ УСЛОВА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
- РАДНИ ТИМ
- ФОТОКОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ДОСТАВЉЕНА И ПРИБАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ЗАХТЕВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ бр. пр. 350-470 /2023-02 од 22.12.2023.године, издата од Градске управе града Лесковца, Одељења за урбанизам.
 - ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ
 - о Услови Завода за заштиту споменика културе Ниш, за потребе израде Урбанистичког пројекта за санацију, реконструкцију и адаптацију виле Теокаревића и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине-парка у Вучју, заведени под **бр.103/2-03 од 28.01.2026.године;**
 - о Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за санацију, реконструкцију и адаптацију виле Теокаревића и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине-парка у Вучју, издати од ЈКП "Водовод" Лесковац, заведени под **бр.18/2026-781/1 од 13.02.2026.године;**
 - о Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко – архитектонске разраде за грађевинске парцеле бр.1448/3,1448/4 и део 1448/1 на КО Вучје у Вучју, издати од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Лесковац, заведени под **бр. 2561200-Д.10.02-391020-25 од 09.10.2025. године** (2561200-Д.10.02-391020/2-25 од 10.10.2024.године);
 - о Обавештење издато од Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу, заведено под **07.19 број 217-993/26 од 23.02.2026.године;**
 - о Услови за пројектовање и прикључење за поступак израде Урбанистичког пројекта за санацију, реконструкцију и адаптацију виле Теокаревића и урбанистичко – архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју и услови за јавно зеленило, издати од предузећа ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац",Трг револуције бр.45, Лесковац, заведени под **бр. 3694/24 од 25.09.2025.године;**
 - о Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта, издати од предузећа "Телеком Србије" АД, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, бр. Д211-357399/3-2024 од 02.09.2024. године (број из ЛКРМ: 31) и **поновљени услови бр.Д211-63606/2-2026 од 12.02.2026.године (број из ЛКРМ: 31).**

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 3. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА
 4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ
 - 4.1. Планирана препарцелација
 - 4.2. Образложење урбанистичког решења
 - 4.2.1. Намена
 - 4.2.2. Регулација и нивелација
 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
 - 5.1. Површине
 - 5.2. Индекс заузетости парцеле
 - 5.3. Спратност објекта
 6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 7.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 7.2. Електроенергетска мрежа и објекти
 - 7.3. Телекомуникациона мрежа
 - 7.4. Машинске инсталације
 - 7.5. Водоводна мрежа
 - 7.6. Одвођење атмосферских и отпадних вода
 8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
 9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
 10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
 11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ОСТАЛЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ
 - 11.1. Мере заштите од пожара
 - 11.2. Мере за неометено кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама
 - 11.3. Мере енергетске ефикасности
 - 11.4. Мере заштите од елементарних непогода и других опасности
 12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
 13. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- Каталогски лист предложене вегетације и урбаног мобилијара

III ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	P - 1 : 500
2а. ИЗВОД ИЗ ПГР-је ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ВУЧЈЕ – План намене површина	P - 1 : 1000
2б. ИЗВОД ИЗ ПГР-је ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ВУЧЈЕ – План регулације и нивелације	P - 1 : 1000
2в. ИЗВОД ИЗ ПГР-је ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ВУЧЈЕ – План инфраструктуре	P - 1 : 1000
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН	P - 1 : 500
4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P - 1 : 500
5. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	P - 1 : 500
6. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ	P - 1 : 500
7. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА	P - 1 : 500
- ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	
Идејно решење урађено је од стране АД "ЦРНА ТРАВА" , улица Пана Ђукића бр. 18, Лесковац / одговорни пројектант МИЛИЦА СТЕФАНОВИЋ НИКОЛИЋ, дипл.инж.арх, број лиценце 321А 010 21.	

Регистар привредних субјеката
БД 80035/2018

Дана, 19.09.2018. 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 регистрационој пријави промене података код JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC, матични број: 07367422, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Новица Николић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC

Регистарски/матични број: 07367422

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Новица Николић
ЈМБГ: 0903980740048
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Уписује се:

- Име и презиме: Новица Николић
ЈМБГ: 0903980740048
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Промена надзорног одбора:

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Братислав Илић
ЈМБГ: 0609953740014

Уписује се:

- Име и презиме: Сузана Трајковић
ЈМБГ: 2503974215038

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 14.09.2018. године регистрациону пријаву промене података број БД 80035/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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


РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 005020855 2025 14810 006 000 016 012
Датум: 17.12.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), и члана 36. став 5. 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, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву ЈП URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC, из Лесковца, улица Трг револуције број 45, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „ЈП URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC“, из Лесковца, улица Трг револуције број 45, матични број: 07367422, ПИБ: 100539074, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „ЈП URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC“, из Лесковца, улица Трг револуције број 45, матични број: 07367422, ПИБ: 100539074 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Б категорија“, број лиценце: 028Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси „ЈП URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „ЈП URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC“, из Лесковца, улица Трг револуције број 45, матични број: 07367422, ПИБ: 100539074, поднео је, дана 27.10.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за

израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, као и допуну захтева дана 24.11.2025. године.

Чланом 36. став. 4. 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, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упис у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 09.12.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о промени података привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**10 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**10 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **10** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**JP URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC**“, из Лесковца, улица Трг револуције број 45, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 07367422, ПИБ: 100539074, шифра и назив делатности: 4299- Изградња осталих непоменутих грађевина;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **10 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, пејзажне архитектуре и машинства), и
 - **10 лица са личном лиценцом**, од којих **5 лица са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке УП 02**, **3 лица са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке УП 02-02** и **2 лица са активном лиценцом одговорног планера ознаке ПП 01-02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **816.481,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Б категорија“ подносиоцу захтева „JP URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC“, из Лесковца, улица Трг револуције број 45, матични број: 07367422, ПИБ: 100539074.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

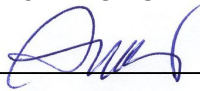
Александра Софронијевић



Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

I ОПШТИ ДЕО

НАЗИВ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА САНАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И АДАПТАЦИЈУ ВИЛЕ „ТЕОКАРЕВИЋ“ И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ- ПАРКА У ВУЧЈУ на КП бр.1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје
НАРУЧИЛАЦ:	ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОБРАЋИВАЧ:	ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ“ - Сектор за урбанизам Трг револуције 45 (IV спрат), 16000 Лесковац
БРОЈ ПРЕДМЕТА:	2597 од 29.05.2024. године
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ИВАНА ЈОКСИМОВИЋ, дипл.инж.арх.  лиценца број: 200 0249 03
САРАДНИЦИ:	МИЛАН ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. ЈЕЛЕНА БЛАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	
ИНФРАСТРУКТУРА:	
Водовод и канализација	ДРАГАН РАНЂЕЛОВИЋ, дипл.инж.грађ.
Ел. инсталације и телекомуникације	ЖАРКО АЛБИЈАНИЋ, инж.ел. НАЂА СТОШИЋ, маст.инж.ел.
Заштита животне средине и пејзажна архитектура	ИВАНА МОМИЋ, дипл.инж.пејз.арх.
ГЕОДЕЗИЈА:	ДЕЈАН НИКОЛИЋ, инж.геод. МИЛИЦА МИЉКОВИЋ, струк.инж.геод. СЛАВИЦА ЈОВАНОВИЋ, тех. геод.
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И ГИС:	СОЊА ЈАНКОВСКА СТАНКОВИЋ, дипл.инж.арх. 

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ:	ТАТЈАНА ЗДРАВКОВИЋ, дипл.инж.грађ. <u>Т. Здравковић</u>
ДИРЕКТОР:	НОВИЦА НИКОЛИЋ, дипл.инж.ел. <u>Н. Николић</u>





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

Ивана В. Јоксимовић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1211964745042

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0249 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

КОЈИ РУКОВОДИ ИЗРАДОМ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА САНАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И АДАПТАЦИЈУ ВИЛЕ „ТЕОКАРЕВИЋ“ И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ – ПАРКА У ВУЧЈУ на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје

На основу члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019) као одговорни урбаниста који руководи Урбанистичким пројектом

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документом.

Одговорни урбаниста: **Ивана Јоксимовић, дипл.инж.арх.**

Број лиценце: 200 0249 03

Печат: Потпис:

Број предмета: 2597 од 29.05.2024. године

Место и датум: Лесковац, март 2026. година

**ДОСТАВЉЕНА И ПРИБАВЉЕНА
ДОКУМЕНТАЦИЈА И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД
ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ
ПРОЈЕКТА**

Дир. Градоначелника

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ"

Бр. 4734
02-10-2024

20 год.

ЛЕСКОВАЦ

Марчић Ј.

На основу члана 22. став 7. и 11. Закона о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020), чл.20. став 7. Одлуке о прибављању, располагању, коришћењу и управљању стварима у јавној својини Града Лесковца („Сл. гласник Града Лесковца, бр 5/2015), члана 71. став 1. тачка 19. Статута Града Лесковца ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 28/2018), Градско веће града Лесковца на 12. седници одржаној 16. септембра 2024. године, донело је

РЕШЕЊЕ

I Престаје право коришћења Месној заједници „Вучје“ на непокретности у јавној својини Града Лесковца - објекту број 1 површине 317 м2 на кп.бр. 1448/3 КО Вучје, уписаној у лист непокретности број 2440 за КО Вучје.

II Решење доставити Републичком геодетском заводу- Служби за катастар непокретности у Лесковцу.

III Решење ступа на снагу даном доношења.

Образложење

Јавно предузеће „Урбанизам и изградња Лесковац“ захтевом број 3963 од 16.08. 2024. године обратило се захтевом за поступање у складу са надлежностима за упис права јавне својине у корист града Лесковца на објекту на кп.бр. 1448/3 КО Вучје јер је уписана МЗ „Вучје“ са правом коришћења удео 1/1. Захтевом образлаже да је потребно уписати право јавне својине за потребе израде Урбанистичког пројекта за санацију, реконструкцију и адаптацију виле Теокаревића и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју, а обзиром да ће инвеститор на радовима бити Град Лесковац.

Објекат број 1, зграда за коју није позната намена на катастарској парцели број 1448/3 КО Вучје је у лист непокретности број 2440 за КО Вучје уписан као Јавна својина града Лесковца – право коришћења Месна заједница „Вучје“ Вучје.

С обзиром на то да је чланом 22. став 7. и 11. Закона о јавној својини и чланом 20. став 7. Одлуке о прибављању, располагању, коришћењу и управљању стварима у јавној својини Града Лесковца предвиђено да носилац права јавне својине може одузети право коришћења уколико се непокретности не користе за обављање делатности или се не користе дужи временски период, Градско веће града Лесковца одлучило је као у диспозитиву решења.

Број: 060-37/24-II
У Лесковцу, 16. септембра 2024. године
ЃД.

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ЛЕСКОВЦА



ГРАДОНАЧЕЛНИК
др сци. мед. Горан Цветановић

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК
ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА САНАЦИЈУ,
РЕКОНСТРУКЦИЈУ И АДАПТАЦИЈУ ВИЛЕ ТЕОКАРОВИЋА У ВУЧЈУ

1. Општи подаци:

Објекат: Вила Теокаровића у Вучју
Адреса: Улица Косте Стаменковића бр. 34, на к.п. бр. 1448/3 и 1448/1 КО Вучје
Инвеститор: Град Лесковац
Класификациона ознака објекта:
Спратност објекта: По+П+1+Пк
Бруто површина објекта: 367,66m²
Бруто развијена површина објекта: 1.010.78m²

2. Локација:

Вила Теокаровића у Вучју налази се на к.п. бр. 1448/3 и 1448/1 КО Вучје, у Улици Косте Стаменковића бр. 34 у централној парковској површини са десне стране Вучјанке, у близини некадашње Мале виле Теокаровића и чини саставни део фабричког комплекса индустрије вунених тканина Лазара Теокаровића. Сама грађевина позиционирана је на к.п. бр. 1448/3 КО Вучје, а њено непосредно окружење чини варошки парковски простор на к.п. бр. 1448/1 КО Вучје. Катастарска парцела бр. 1448/1 КО Вучје, која чини непосредно окружење виле Теокаровића, неправилног је издуженог облика, и сужава се ка југу. Са источне стране граничи се саобраћајницом (Улицом Косте Стаменковића), са западне реком Вучјанком, а са северне – фабричким комплексом.

Приступ објекту омогућен је пешачким прилазима, односно тренутно не постоји колски приступ, нити паркинг места.

Налази се у граници захвата Плана генералне регулације за насељено место Вучје, препозната као културно добро са споменичким својствима, А – група објеката у коју спадају објекти који поседују архитектонске и историјске вредности и они се морају сачувати у изворном стању. Током 2022. године Завод за заштиту споменика културе Ниш спровео је теренска истраживања и прикупљање техничке (архитектонске) документације за већи број грађевина које су подигнуте у склопу изградње фабричког комплекса Лазара Теокаровића. Пројекат је реализован под покровитељством Министарства културе и информисања Републике Србије. Простор фабричког круга, радничког кварта и резиденцијалног простора са Великом вилом Теокаровића идентификовани су као део шире просторне културно-историјске целине, чиме уживају статус претходне заштите, а у току су припреме за утврђивање за непокретно културно добро.

Припада целини Целини 1 – зона центра и централних делатности, потцелина 1.1. – зона центра.

3. Историјски подаци:

Велика вила Теокаровића настала је у склопу реализације пројекта изградње фабрике вунених тканина у Вучју, по наруџбини Лазара Теокаровића. Градња Виле започета је 1934. године, паралелно са изградњом фабричког круга, и завршена је 1935. године. Пројекат за изградњу виле, фабричке хале, управну зграду фабрике, зграде за становање радника у оквиру радничког кварта, као и урбану диспозицију и партерно уређење центра Вучја, израдио је архитекта руског порекла Григорије Самојлов.

Вила је изворно била намењена за пријем гостију и пословних партнера фабриканта Лазара Теокаровића. Власник је захтевао да пројектант Самојлов, поред фабричког комплекса понуди предлог решења за изградњу новог репрезентативног дома, за пријем пословних партнера и других званица. Позиционирана изван фабричког комплекса, али у непосредној близини, просторно и визуелно повезана са фабричким кругом, осмишљена да функционално и естетски задовољи потребе инвеститора.

Монументалност двоспратне виле постигнута је разуђеним основама, истуреним балконима, распоредом и величином просторија, луксузно уређеним ентеријером и богатом спољном обрадом. Вила има елементе северњачког романтизма, са уочљивом композицијом истурених делова pročеља, завршених оштрим забатима и косим крововима. На приземним партијама здања уочава се архитектура енглеског неокласицизма.

Састоји се од подрума, приземља, спрата и поткровља, позиционирана на начин да власник има несметан визуелни контакт са фабричким комплексом, а оригиналним урбанистичким решењем била је остварена директна веза са фабричким кругом, преко лепо уређене зелене површине са фонтаном и богато декорисаном капијом, северно од главног улаза у вилу.

Приземље је пројектовано са наменом која је предвиђала нешто јавнији карактер, пријем гостију, организацију пословних састанака у три пространа, међусобно повезана салона. У одређеним приликама, већих светковина, салони су добијали карактер јединственог простора.

Спрат је интимнијег карактера, са спаваћим собама око централног коридора и балконима различитих величина и облика. Луксузна декорација ентеријера на спрату додатно је наглашена гипсаним профилисаним венцима, декорисаним зупчастим или флоралним фризовима, линеарном декорацијом плафона и розетама. У поткровљу се налазило неколико соба, у којима је било смештено особље.

Након Другог светског рата Војни судови у Лесковцу и Јагодини 1945. године, осудили су браћу Теокаровиће на смртне казне стрељањем, трајан губитак грађанске части и конфискацију целокупне имовине. Породици је конфискована целокупна имовина заједно са Текстилном индустријом у Вучју и две куће Лазара Теокаровића у Вучју.

Обе виле Теокаровића у Вучју су, у периоду након Другог светског рата, конфисковане и предате на коришћење народу, односно новом државном режиму. Вила је у дужем временском периоду коришћена као угоститељски објект са рестораном у приземљу и

собама за издавање на спрату. Током деведесетих година XX века долази до општег економског и друштвеног суноврата, што се одразило и на стање виле. Са пропадањем предузећа и урушавањем државног уређења, вила се занемарује, и затим бива опљачкана до те мере да је чак и дрвена подна облога скинута и однешена, као и прозори, дрвени капци, делови камених украса око камина, гипсане лајсне и сл.

4. Постојеће стање:

Објекат је изграђен пре доношења прописа о изградњи.

Спратности је По+П+1+Пк.

Није у употреби већ дужи низ година, након пожара, који је допринео убрзаном урушавању кровне конструкције. Сви елементи објекта су у великој мери уништени непажњом и вандалским активностима. Није сачувана столарија, подна облога - паркет, мермерна облога камина, облога степеништа. С тим у вези, пажљивим проучавањем сачуваних малобројних остатака, могу се реконструисати, изворни изглед и детаљи оригиналних елемената декоративне малтерне обраде на фасади, гипсаних елемената унутрашње декорације, завршне обраде подова и плафона, мермерних украса отвора и камина, обраде зидова улазних партија и предсобља, и свих других елемената обраде.

Подрумски простор заузима нето површину од око 50m² у југоисточном делу грађевине. У њему је смештена стара подстаница грејања, односно представља техничку просторију.

Приземље се састоји од главне улазне партије, окренуте ка северу, односно фабричком комплексу. Улаз је наглашен истуреним тремом укрешеног троугаоним тимпаном и стубовима обрађеним у вештачком камену. Приземље је одигнуто од тла за 1m, и светле висине 2,95m. Одавде се приступа предсобљу где се налазе гардероба, са десне, и тоалет, са леве стране. Предсобље води у две велике просторије међусобно повезане великим засведеним пролазом, којим се омогућава повезивање у јединствени простор у случају већих пријема, састанака или сличних манифестација. У источној просторији наглашен је степенишни простор за приступ спрату, са лепо обрађеним полукружно завршеним степеницима. Степениште је имало лепо обрађену дрвену ограду и дрвене облоге зидова. Из ове просторије омогућен је приступ кухињском блоку који заузима југоисточну четвртину објекта, помоћном степеништу које води ка спрату, поткровљу и подруму, као и бочном (источном) улазу. Западна просторија се трима идентичним четворокрилним високим вратима са надсветлом отвара ка пространој отвореној тераси која гледа на реку Вучјанку. На северном зиду западне просторије налази се камен са отвореним ложиштем. Обрада зида око камина била је изведена у мермеру, и другим врстама камена различитих боја. Бела боја преовлађује, док су каменом зелене боје наглашени одређени детаљи. Ова просторија такође је повезана засведеним пролазом ка просторији у југозападном делу виле која има излаз на јужни трем виле, односно даље ка простору дворишта са перголом

и малим базеном. У западном делу просторије архитекта је израдио сегментасто наглашеним простором уобичајним за мањи трпезаријски сто за доручак, са погледом на реку.

Спрату се приступа главним степеништем из источне просторије у приземљу, као и помоћним из ходника, које је директно повезано са бочним улазом. Кота пода спрата је +4,40m (при чему је за 0,00 узета кота пода риземља), док је светла висина спрата 3,22cm. Просторије на спрату формиране су око централно позиционираног подужног ходника. Западно су оријентисане две међусобно повезане просторије које чине луксузни апартман са великим и купатилом окренутим ка северу, и пространим терасом ка југу. Североисточно се налазе две простране просторија, од којих једна има излаз на балкон над улазном партијом окренутом ка фабричком комплексу. Југоисточни угао грађевине садржи невелику просторију са прозором ка југу који излази из равни зида (тзв. кибиц фенстер). На спрату, на крају централног ходника, ка југу, налази се још једно купатило коме се приступа из ходника.

Завршна обрада подова у улазном холу приземља и ходнику са степеништем је ливени терацо у две боје, са изведеним декорацијама у стилу интарзија. Терацо се налази у веома лошем стању. У просторијама које се даље надовезују завршна обрада пода била је паркет, димензиј дашчица 30x5cm, у шеми рибље кости. Имајући у виду да је паркет потпуно уништен (остали су сачуване мале површине од само пар метара квадратних у читавом приземљу, то је довољно да се сачува податак о оригиналној обради

Подна облога подова у кухињском блоку су керамичке плочице малог формата у црно-белој комбинацији, при чему су беле плочице димензија 10x10cm, са угаоним засеком, како би се између уметнуле плочице у црној боји, димензија 3x3cm.

Све просторије у приземљу и на спрату богато су украшене зидним профилисаним гипсаним украсима – гипсаним профилисаним венцима, декорисаним зупчастим или флоралним фризовима, плафонским розетама, линеарном декорацијом плафона и зидова, за које је потребно израдити прецизну и детаљну техничку документацију и израдити детаљан технички опис, материјализацију и врсте оштећења.

Спољно уређење – са западне стране протиче река Вучјанка, на северу се налази фабрички комплекс некадашње фабрике вунених тканина Лазара Теокаровића, са источне је Улица Косте Стаменковића, са које је омогућен пешачки приступ објекту. Парк око Виле Теокаровића некада је важио за најлепши парк у вароши и шире, данас је у великој мери запуштен. Јужно од виле налази се пергола са бетонским стубовима и оштећеним дрвеним гредама, која води ка малом базену. Јужније, у зеленој површини у оквиру парковске површине налазе се два спомен обележја, ратна меморијала посвећена палим ратницима у Првом и Другом светском рату:

- Споменик крајпуташ погинулима у Првом светском рату
- Спомен чесма са спомен плочом посвећена палим борцима у периоду од 1941-1945. године

Стазе у оквиру парковског простора су, у грађевинском смислу, непостојеће, али се, на основу утабане земље могу уочити спонтано настале трасе које се фрекветно користе. У парковској површини постављено је неколико бетонских столова са клупицама и угравираним шаховским таблама. Ипак, и то мало мобилијара који се овде налази, у веома је лошем стању. Спољна расвета, осим уличних сијалица, не постоји. Зеленило је неодржавано и/или преласло у шибље, а високо зеленило ће можда захтевати одређену обраду, резивање, замену и сл., што треба проверити са стручњацима из ове области.

Постојећа инфраструктура:

Колски прикључак на јавну саобраћајну површину

Прикључак на електро-енергетску мрежу

Хидрантска мрежа и водовод

Канализација атмосферске и фекалне воде

5. Предмет пројектног задатка:

Пројектно-техничка документација санације, рестаурације и адаптације Виле Теокаровића, на адреси Улица Косте Стаменковића бр. 34, на к.п. бр. 1448/3 и 1448/1 КО Вучје, у Вучју потребно је израдити по условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Обавеза пројектанта је да провери, процени стабилност конструкције, односно да изврши одговарајућа испитивања, затим да понуди предлог статичке санације конструктивног склопа, при чему је неопходно придржавати се конзерваторских принципа и прилагодити интервенције условима службе заштите непокретних културних добара.

Такође, у склопу израде пројекта потребно је извршити анализе материјала (малтера на фасадним зидовима, малтера на зидовима у унутрашњости, гипсаних декоративних елемената, камена од којег су изграђене сокле, вештачког камена којим су обрађене улазне партије, балкони и трем, ливеног тераца на подовима, и др.)

Пројектно техничка документација потребно је да се састоји из следећег:

Идејно решење (ИДР) – приказ планиране концепције објекта, са приказом и навођењем свих података неопходних за утврђивање локацијских услова, у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС”, број 73 од 11. октобра 2019).

Идејно решење се израђује за потребе прибављања локацијских услова (или као део урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уколико се уређује и непосредно окружење, уколико је планским документом то предвиђено).

Идејно решење (ИДР) је потребно израдити у 2 примерка у штампаној форми, потписана и оверена од стране пројектанта. Такође, потребно је доставити га и у електронској форми, електронски потписан од стране пројектанта.

Препорука је да се смернице иа пројектовање, односно услови надлежне службе заштите исходују у најранијој фази израде идејног решења, како би се избегле недоумице приликом пројектовања и продужавао процес.

Усвојен ИДР од стране Наручиоца, даље се доставља надлежним органима локалне самоуправе за добијање Локацијских услова.

Након усвојеног Идејног решења од стране наручиоца и на које је добијена сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе, као и добијањем Локацијских услова од стране надлежног органа локалне самоуправе, пројектант ће приступити изради Идејног пројекта за добијање Одобрења за извођење радова.

Идејни пројекат (ИДП) – представља скуп међусобно усаглашених пројеката којима се одређују: намена, положај, облик, капацитет, техничко-технолошке и функционалне карактеристике и изглед објекта, описују радови и доказује испуњеност основних захтева за објекат, у зависности од врсте и класе објекта, односно радова који се изводе. Израђује се за потребе прибављања решења о одобрењу за извођење радова и потребно је да садржи све обавезне елементе прописане Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта. Имајуће све наведено у виду Идејни пројекат се састоји од следећих делова:

- Елаборат о геомеханичком испитивању тла, са карактеристикама тла на коме се налази објекат;
- 0. главна свеска;
- 1. архитектура;
- 2. конструкција и други грађевински пројекти;
- 3. хидротехничке инсталације;
- 4. електроенергетске инсталације;
- 5. телекомуникационе и сигналне инсталације;
- 6. машинске инсталације (грејање, климатизација, вентилација);
- 9. спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура;
- Елаборат заштите од пожара, за објекте које је законом којим се уређује заштита од пожара прописана мера обавезне заштите од пожара (ППЗ);
- Елаборат енергетске ефикасности (ЕЕЕ).

Техничка документација се израђује на основу, Закона о планирању и изградњи, као и уз примену свих Прописа који се тичу израде овог дела пројектно-техничке документације, и Прописа који се односе на ову врсту објекта, Закона о културним добрима и Закона о културном наслеђу, геотехничког елабората, геодетских и осталих подлога, односно елабората, зависно од врсте и класе објекта, посебности локације на којој се планира грађење објекта и од врсте техничке документације.

Урађен пројекат са свим свескама потребно је дати Наручиоцу, а након добијене сагласности надлежне службе заштите и Наручиоца пројекат ће се доставити надлежном

органу локалне самоуправе за добијање потребног Решења о одобрењу за извођење радова. Уколико Наручиоц сматра да је потребно извршити корекције или измене на приложеној документацији, пројектант је у обавези да то изврши, у складу са прописима и законом.

Идејни пројекат (ИДП) потребно је израдити у 3 (три) примерка у штампаној форми, потписана и оверена од стране пројектанта. Такође, потребно је доставити и у електронској форми, електронски потписан од стране пројектанта.

Пројекат за извођење (ПЗИ) – је скуп међусобно усаглашених пројеката неопходних за извођење грађевинских, занатских, инсталатерских радова и других радова, којим се утврђују грађевинско-техничке, технолошке и експлоатационе карактеристике објекта са опремом и инсталацијама, начин контроле и осигурања квалитета грађевинских производа, техничко-технолошка и организациона решења за изградњу објекта, инвестициона вредност објекта, као и услови одржавања објекта. Пројектом за извођење се разрађују детаљи и технолошка решења који су одређени пројектом за грађевинску дозволу, као и идејним пројектом за реконструкцију објекта, који се врше на основу решења којим се одобрава извођење тих радова.

Пројекат за извођење се израђује за потребе грађења објекта и извођења радова и може се израђивати и у фазама, односно етапама, у складу са динамиком грађења, односно извођења радова.

Пројекат за извођење је обавезан за грађење објекта за које је прибављена грађевинска дозвола, осим за објекте категорије „А”.

Пројекат за извођење потребно је израдити у складу са Законом о планирању и изградњи, као и уз примену свих Прописа који се тичу израде овог дела пројектно-техничке документације, и Прописа који се односе на ову врсту објекта и Закона о културним добрима и Закона о културном наслеђу.

ПЗИ ће бити саставни део документације за јавну набавку за извођење радова.

Пројектно-техничка документација, односно Пројекат за извођење (ПЗИ) траба да обухвати све позиције радова на објекту који би допринели санирању и адаптацији објекта у целости и који ће побољшати квалитет боравка корисника и запослених, као и побољшање енергетске ефикасности у мери и на начин који је могуће, а да се не наруше вредност и интегритет грађевине. Такође, неопходно је побољшати и против-пожарну заштиту објекта.

Имајуће све наведено у виду Пројекат се састоји од следећих делова:

- Елаборат о геомеханичком испитивању тла, са карактеристикама тла на коме се налази објекат;
- 0. главна свеска;
- 1. архитектура;
- 2. конструкција и други грађевински пројекти;
- 3. хидротехничке инсталације;
- 4. електроенергетске инсталације;
- 5. телекомуникационе и сигналне инсталације;
- 6. машинске инсталације (грејање, климатизација, вентилација);

- 9. спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура;
- Главни пројекат заштите од пожара, за објекте које је законом којим се уређује заштита од пожара прописана мера обавезне заштите од пожара (ППЗ);
- Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација (Систем за аутоматску детекцију дојаве пожара);
- Елаборат енергетске ефикасности (ЕЕЕ).

0 – Главна свеска садржи, поред осталих обавезних прилога садржи и свеобухватну рекапитулацију цена за све радове предвиђене појединачним деловима пројекта са коначном предрачунском ценом коштања свих планираних радова.

Дефинисање интервенција на објекту:

Приликом обиласка и прегледа објекта потребно је установити све радове које је неопходно извести на објекту и предвидети пројектно-техничком документацијом. У даљем тексту дају се смернице према одређеној врсти радова, при чему текст не садржи све радове који се могу јавити на самом објекту, већ карактеристичне који су већ уочени, како би се указало на битност одређених интервенција.

Архитектонско-грађевинске мере

Посебна група мера, на коју је посебно потребно обратити пажњу јесу мере **унапређења конструкције објекта** и провере статичку стабилности објекта. Треба извршити детаљан визуелни преглед постојећег стања конструкције и обезбедити сву могућу архивску документацију, цртеже постојећег стања објекта, старе пројекти и друге информације, а које могу бити од значаја за утврђивање постојећег конструктивног склопа и материјализације објекта. Спровести детаљну упоредну анализу постојећег стања објекта са архивском документацијом и дефинисати тренутно стање конструктивног склопа и статичку стабилност објекта. Ове активности претходе изради Пројекта конструкције за санацију конструктивног склопа, који се израђује након достављања Елаборат о геомеханичком испитивању тла.

Пројектнт конструкције мора сагледати све неопходне елементе којима се обезбеђује стабилност постојеће конструкције и сва неопходна побољшања којима се конструкција доводи на ниво прихватљив за ову врсту објеката, према важећим прописима, али и у складу са споменичким својствима грађевине, па је све интервенције неопходно усагласити са условима службе заштите, при чему треба тежити очувању оригиналног конструктивног склопа, детаља и материјализације у што већој мери.

Пројектном документацијом предвидети све неопходне интервенције на објекту које се тичу архитектонско-грађевинских радова:

Функционално решење

- Могуће је предвидети мање функционалне измене како би се унапредила употреба објекта и адаптирала савременим потребама, али да буду у складу са вредностима грађевине.

- У приземљу предвидети мултифункционалне просторе који се могу користити за разноврсне садржаје:
 - културно-образовни садржаји (изложбени простор, просторије за одржавање конференција, стручних и научних скупова, предавања, округлих столова, састанака, пријема или форума, мањих пројекција, и сл.)
 - туристички садржаји (туристички информациони центар, презентација туристичких садржаја у непосредном окружењу, изложбе или виртуелни прикази значајног културно-историјског наслеђа и туристичких дестинација, и сл.)
 - угоститељски садржај (ресторан, кафетерија, или сл.)
- На спрату, као и у поткровљу могуће је предвидети смештајне капацитете, у складу са изворном наменом, али је такође могуће размислити о евентуалним другим наменама – изложбене поставке, презентације или сличне компатибилне садржаје.
- Подрумски простор могуће је планирати као помоћне просторије, за простор подстанице грејања и сл.

Напомена: Имајући у виду да је подрумски простор мале висине, можда ће бити потребно предвидети ископ и повећање висине. Свакако је потребно предвидети све завршне радове (малтерисања, израда подбе конструкције и постављање подних облога, увођење нових електроинсталација и осветљења, и сл.)

- Уколико је могуће размотрити могућност репозиционирања и/или додавања санитарног блока/санитарних блокова у приземљу, при чему је један потребно да буде прилагођен особама са инвалидитетом, у складу са јавном наменом објекта, али и у складу са споменичким вредностима објекта.

Унапређење конструкције објекта

- Заснивати на провери и очувању оригиналног конструктивног склопа, у складу са конзерваторским принципима, неопходним прилагођеним интервенцијама овој врсти објекта.
- Пре пројектовања извршити детаљни визуелни преглед постојећег стања конструкције и израдити извештај о тренутном стању конструктивног склопа и стабилности објекта.
- Спроведеним геотехничким истражним радовима за одређивање постојећег тла, приликом израде Елабората, добиће се подаци који су од значаја приликом санације конструктивног склопа објекта.
- Пројектом конструкције дати свеобухватни предлог интервенција на деловима конструктивног склопа објекта где је то потребно.
- Предвидети све радове потребне за обезбеђивање објекта од продора влаге.

Кровна конструкција

- Предвидети реконструкцију кровне конструкције, у складу са изворним изгледом;
- Предвидети поправку или замену хоризонталних и вертикалних олука, замену опшивки и солбанака, након демонтаже свих олучних вертикала, громобранских трака, електро и телефонских каблова, и сл;

Столарија – прозори и врата

- Предвидети израду и постављање нове фасадне столарије, на целом објекту, комплет са солбанцима.
- Потребно је прецизно дефинисати све карактеристике, начин уградње и максимално дозвољену вредност којефицијента пролаза топлоте како за стакло

прозора, тако и за профил прозора. Обезбедити поштовање неопходних услова ваздушног, топлотног, светлосног и звучног комфора.

- Столарија мора бити израђена од квалитетне дрвене грађе, а дрвени рам мора бити довољне тврдоће дрвета. Максимална влажност уграђеног дрвета не сме бити већа од $10 \pm 2\%$.
- У складу са постојећим изгледом објекта предвидети репарацију и/или израду нових дрвених капака са гриљама.

Фасада

- Предвидети обијање оштећеног малтера и малтерисање фасадних зидова, као и поновну израду профилисаних декоративних венаца и других малтерних декорација на фасадним зидовима и бојење фасадних равни.
- Термичка изолација фасадних зидова могућа је термо-малтерима, или другим методама којима се неће нарушити вредности оригиналног изгледа фасада, а подаци о дебљини малтерног слоја добиће се на основу Елабората енергетске ефикасности (ЕЕЕ).
- Термичку изолацију фасадних зидова потребно је ускладити је и са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда.
- Предвидети конзерваторске поступке конзервације и рестаурације улазних партија, тремоа и отворених тераса, као и сокли израђених у вештачком камену.
- Предвидети санацију дрвених фасадних елемената, или заменом у свему према изворном стању.

Радови у унутрашњости

- Предвидети местимично пажљиво обијање дотрајалог малтера са унутрашњих зидова, и поновно малтерисање малтерима састава према рецептури која ће се добити на основу анализа изворног материјала.
- Предвидети санацију плафона на начин да се у што већој мери очува изворни изглед и материјализација.
- Предвидети поновну израду унутрашњих профилисаних гипсаних украса – гипсани профилисани венци, декорисани зупчасти или флорални фризови, плафонске розете, линеарна декорација плафона и зидова, и др.
- Предвидети све позиције молерско-фарбарских радова.
- Предвидети израду, односно рестаурацију свих подних облога у просторијама у приземљу и на спрату, новим облогама или репарацијом постојећих, према намени, функцији и изворном изгледу. Облога мора да има дефинисан квалитет, отпорност, против клизни фактор, отпор на агресивну средину и остале битне податке у односу на тип и намену пода.
- Предвидети израду нове дрвене ограде степеништа и санација или замена металних елемената ограде и дрвених рукохвата, у свему према изворном изгледу.

Спољашње и партерно уређење

- Пројектним решењем обухватити уређење читаве катастарске парцеле број 1448/1 КО Вучје, при чему посебну пажњу треба посветити побољшању приступачности објекту јавне намене.
- Партерно уредити простор парка на к.п. бр. 1448/1 КО Вучје, дефинисањем стаза, платоа, додавањем урбаног материјала, обнављањем зеленила, и размотрити могућност обезбеђивања паркинг места.

- Обратити пажњу на савладавање висинских разлика, како би се обезбедио приступ објекту особама са инвалидитетом, при чему је препорука улаз са особе са инвалидитетом предвидети са јужне стране, преко јужног трема, а висинске разлике савладати уређењем приступних стаза.
- Уређењем предвидети поправку и реконструкцију изгледа фонтане на северном делу парцеле, санацију и поправку надкривене перголе јужно од виле и базена коме се приступа преко перголе.
- Предвидети спољну расвету и декоративно осветљење виле, перголе и базена, фонтане, али и споменика и спомен чесме.
- Пројектном документацијом предвидети реконструкцију и/или израду тротоара, а уколико се покаже потреба за тиме предвидети и израду дренаже. Радовима предвидети одвођење воде што даље од објекта или контролисано до локације прикупљања кишне канализације.

Мере приликом пројектовања хидротехничких инсталација

Предвидети израду свих потребних хидротехничких инсталација потребних за исправно функционисање објекта, а у складу са архитектонским решењем израђеним у складу са конезрваторским принципима.

- Израдити унутрашњу и спољну инсталацију водовода и канализације (санитарну мрежу за хладну и топлу воду и канализацију у целом објекту).
- Предвидети замену, односно израду новог цевног развода, реконструкцију или унапређење постојећих прикључака на водоводну и канализациону мрежу и све остале радове како би се обезбедила трајна и квалитетна инсталација.
- Дефинисати потребу за типом хидрантске мреже (унутрашња или спољашња хидрантска мрежа; са подземним, надземним хидрантима).
- Предвидети напајање свих потребних точећих места, као и прикупљање и евакуацију свих санитарних отпадних вода. Предвидети припрему топле санитарне воде, централно или на одвојеним локацијама.
- Дефинисати начин и врсту прикључака на извор воде.
- Дефинисати број прикључака на водоводну мрежу.
- Дефинисати постављање и уградњу контролних мерача потрошње водовodne мреже.
- Дефинисати начин набдевања топлотом водом (централно или појединачно).
- Уградњу, замену или репарацију санитарних елементата, славина, и сл. предвидети у ретро стилу, карактеристичним за период градње објекта, како би се у највећој могућој мери ускладили са временом настанка објекта.
- Приликом адаптације тоалета, поред осталих радова неопходних за њихово правилно функционисање треба размотрити могућност прилагођавања особама са инвалидитетом.
- Код канализационе мреже дефинисати прикључак на канализацијону мрежу или септику јаму и тен тип (непропусна, преливна, дренажна).
- Уколико је потребно предвидети и дренажни систем који прикупља вишак површинске воде из терена.
- Предвидети мрежу кишне канализације (хоризонталне и вертикалне) и тиме обезбедити објекат од продора влаге.

Мере приликом пројектовања електро-енергетских инсталација

Предвидети израду свих потребних радова на електро-енергетским инсталацијама потребним за исправно функционисање објекта, а у складу са архитектонским решењем израђеним у складу са конезрваторским принципима.

- Предвидети замену комплетне постојеће инсталације и израду недостајуће. Замену напојног вода електричне енергије за објекат, реконструкцију главног електро енергетског развода, напајање нових система, напајање термотехничких система, унутрашње осветљење, спољно о декоративно осветљење објекта и површина око објекта, напајање фиксних потрошача, израда громобранске мреже и уземљивача, израда инсталација изједначавања потенцијала.
- Пројектом предвидети нову громобранску инсталацију објекта са новим уземљивачем, или испитивањем постојећег, односно његових позиција.
- Предвидети замену свих прикључница, дносно комплетне постојеће инсталације прикључница. У свим просторијама предвидети одговарајући потребан број општих прикључница за одржавање, довољан број зидних и/или подних прикључница за напајање технолошких потрошача за исправно функционисање објекта (пројектори, рачунари за презентације и рад, ТВ и монитора за презентацију, и др.). Предвидети и довољан број прикључака за интерну компјутерску мрежу у целом објекту.
- Предвидети нове инсталације осветљења са прорачунском провером осветљености просторија. Нове светиљке предвидети са ЛЕД изворима светла одговарајућег типа и са животним веком преко 30.000 радних сати, у свим просторијама објекта, а у складу са вредностима објекта.
- Предвидети противпаничну расвету са ЛЕД изворима светла и означеним смером евакуације, у складу са елаборатом заштите од пожара и са сопственим извором напајања.
- Електро галантерију (утичнице, прекидачи, елементи осветљења - висилице, плафонско осветљење, стоне лампе и др.) предвидети у ретро стилу, карактеристичним за период градње објекта, како би се у највећој могућој мери ускладили са временом настанка објекта, а конкретне елементе одабрати заједно са одговорним пројектантом архитектуре и конзерваторима, односно службом заштите.
- Предвидети телекомуникационе и сигналне инсталације са довољним бројем прикључака за интерну компјутерску мрежу, прикључке за рачунаре и пројекторе, телефонску инсталацију, инсталацију кабловског дистрибутивног система, инсталацију аутоматске дојаве пожара, инсталацију противпровалног система, инсталације видео надзора (централног система видео надзора), СОС инсталацију.

Мере приликом пројектовања машинских инсталација

Предвидети израду свих потребних машинских инсталација потребних за исправно функционисање објекта, смањења потрошње енергије и повећања комфора, а у складу са архитектонским решењем израђеним у складу са конезрваторским принципима.

- Предвидети све неопходне елементе за напајање термотехничких потрошача – вентилације, грејања, климатизације, инсталације централног система за надзор и управљање овим инсталацијама.
- Систем грејања предвидети у складу са ефикасним системима и обновљивим изворима енергије и ефикасним системима, па с тим у вези размотрити могућност постављања радијатора (што је у складу са изворним изгледом) или израду система подног грејања.
- Свакако омогућити праћење потрошње постављањем калориметара и могућност парцијалног грејања.
- Извршити прорачун потребне енергије за грејање и хлађење објекта и дати захтеве за рад система грејања и хлађења.
- Примењивати савремену и аутоматизовану опрему са што већим коефицијентом ефикасности.

Мере енергетске ефикасности

Израдом ЕЕЕ потребно је приказати постојеће стање објекта и одредити разред за то стање. Након тога извршити проверу енергетског разреда за новопланирано стање, након планираних интервенција. Мере енергетске ефикасности рангирати на основу економске исплативости, узимајући у обзир њихову оправданост. Потребно је да се дефинише јасан закључак о препорученом пакету мера, как би се осигурала оправданост уложене инвестиције и обезбедила дуготрајност изведених радова на објекту, при чему је све мере неопходно ускладити са условима заштите, односно са конзерваторским принципима, у циљу очувања интегритета и аутентичности грађевине.

- Приликом планирања варијантних решења користити обновљиве изворе енергије, па је могуће размотрити систем грејања на обновљиве изворе, или уградњом топлотних пумпи, и сл.
- Планирати изолацију свих доступних делова омотача, изолацију подова, зидова, кровних равни, постављањем капака за засенчање.
- Услов који је неопходно испунити приликом израде ЕЕЕ и планирања радова на објекту је постизање „Ц“ класе за цео објекат. У случају да је нерационално испунити услов да објекат побољша енергетску ефикасност за две класе.

Мере заштите од пожара

Пројектовањем предвидети све адекватне мере заштите од пожара у складу са законском регулативом.

Мере заштите животне средине

Приликом пројектовања обратити пажњу на заштиту животне средине, у свему према Закону о заштити животне средине, Закону о управљању отпадом и Правилнику о поступању са отпадом који садржи азбест. Током сагледавања радова на објекту посебну пажњу посветити сагледавању отпадног материјала са количинама, према категоријама материјала. Пројектант треба да сагледа постојање опасног отпада и одреди смернице за даље прегледе, анализе и да предвиди и припреми податке за радове повезане са заштитом животне средине и управљања отпадом. Пројектом дефинисати:

- Класичан отпад који се вози на стандардну депонију

- Потенцијалне сировине за рециклажу
- Материјал који се може користити за поновну употребу
- Материјал који се класификује као опасан отпад

6. Смернице за израду пројектне документације

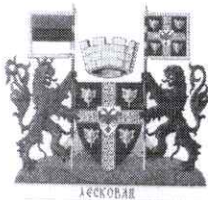
Сви делови пројектне документације, тј. Све фазе у изради пројекта, морају бити уређене у складу са:

- Законом о планирању и изградњи
- Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта
- Правилником о енергетској ефикасности зграда
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама
- Правилником о начину вршења послова техничке заштите и коришћења техничких средстава
- Законом о заштити од пожара
- Законом о приватном обезбеђењу
- Законом о заштити животне средине
- Законом о заштити културног наслеђа
- Законом о културним добрима
- Законом о безбедности и здрављу на раду
- Законом о управљању отпадом
- Правилнику о поступању са отпадом који садржи азбест
- Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда
- Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда

Град Лесковац
Градска управа
Одељење за друштвене делатности
и локални развој
Шеф одељења


Саша Младеновић





ГРАД ЛЕСКОВАЦ **CITY OF LESKOVAC**

Република Србија
Град Лесковац / City of Leskovac
Градско веће/City council
Број/Number 2318/2025-V
Датум/Date 14.11.2025.
Лесковац/Leskovac

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
Одељење за друштвене делатности и локални развој
Ул. Трг револуције бр. 45
16000 Лесковац

Поштовани,

Обавештавам вас да је руководство Града Лесковца (градоначелник, чланови градског већа и помоћници градоначелника) упознато са концептом идејног решења за реконструкцију Виле Теокаревић у Вучју које је израдило АД Црна Трава из Лесковца.

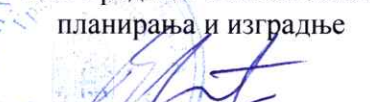
Предложено идејно решење у потпуности је у сагласности са Стратегијом интегралног развоја урбаног подручја града Лесковца и осталих стратешких планских докумената.

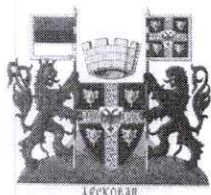
Град Лесковац подржава реализацију овог пројекта, и наставиће са даљим активностима на његовој реализацији у оквиру програма Интегралног развоја Владе Републике Србије који имплементира кабинет Председника Владе.

Са поштовањем,

У Лесковцу, 14.11.2025. године

Члан Градског већа за област
планирања и изградње


Владимир Костић, дипл.инг



Пана Ђукића 9-11, 16000 Лесковац, тел.:+38116 200804, 200807, факс: 252522
Рана Djukica 9-11, 16000 Leskovac, Phones: +38116 200804, 200807, Fax: 252522

**ЗАХТЕВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА,
ЛИСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ И ИНФОРМАЦИЈА О
ЛОКАЦИЈИ**



Република Србија
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за друштвене делатности
и локални развој
Број: 1086/2024-05
29.05.2024. године
Лесковац

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ“
Бр. 2597
29.05.2024. год.
Лесковац

ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА“ Лесковац

Директору

ПРЕДМЕТ: Захтев за израду Урбанистичког пројекта на Катастарским парцелама бр. 1448/3 и 1448/1 КО Вучје.

Поштовани,

Град Лесковац преко Одељења за друштвене делатности и локални развој реализује израду пројектно техничке документације за потребе Града – за санацију, реконструкцију и адаптацију Виле Теокаревић у Вучју.

На основу закључака са састанка одржаном 25.03.2024. год у присуству представника Градске управе града Лесковца Одељења за урбанизам и представника Одељења за друштвене делатности и локални развој, констатовано је да се предметна локација налази у месту Вучје, а ППР-ом за насељено место Вучје (Сл.гласник Града Лесковца бр.19/18) предвиђена је обавезна израда Урбанистичког пројекта УП1, у чијем су обухвату предметне парцеле на Кп.бр. 1448/1 и 1448/3 КО Вучје али и 1448/2 и 1448/4 КО Вучје које нису предмет овог Уговора.

У складу са Одлуком о одређивању комуналних делатности од општег интереса на територији града Лесковца („Сл.гласник града Лесковца“, бр. 50/2016) Одлуке о усклађивању Одлуке о оснивању Јавног Предузећа „ Дирекција за урбанизам и изградњу Лесковац“ са Законом о јавним предузећима („Сл.гласник града Лесковца“ бр. 50/2016), и Уговора о уређивању међусобних права и обавеза у извршавању послова Јавног предузећа „Урбанизам и изградња Лесковац“ , обраћамо Вам се са захтевом да нам Ваша служба сходно надлежностима изради урбанистички пројекат, као део пројектно техничке документације ради спровођења поступка исходавања одобрења за извођење радова које издаје надлежно Одељење Градске управе Града Лесковца.

У прилогу овог дописа достављамо Вам :

1. Информацију о локацији бр.350-470/2023-02 од 15.12.2023.год
2. Уверење Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Лесковац бр. 951-2-065-5843/2024 од 29.04.2024.год .

С поштовањем

Саветник на пословима
пројектног управљања

Александар Младеновић.



Шеф одељења

Саша Младеновић



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 7.4.2026. 7:48:45

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b32d45d7-19f6-488f-8d5e-4478b833d99b
Матични број општине:	70726
Општина:	ЛЕСКОВАЦ
Матични број катастарске општине:	724742
Катастарска општина:	ВУЧЈЕ
Датум ажурности:	06.04.2026. 18:07
Служба:	ЛЕСКОВАЦ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СЕЛО
Број парцеле:	1448/1
Површина m ² :	4162
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЈАВНИ ПАРК
Површина m ² :	4162
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 7.4.2026. 7:46:00

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	ab58c668-f5d5-484c-9152-f5cd51a5df36
Матични број општине:	70726
Општина:	ЛЕСКОВАЦ
Матични број катастарске општине:	724742
Катастарска општина:	ВУЧЈЕ
Датум ажурности:	06.04.2026. 18:07
Служба:	ЛЕСКОВАЦ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СЕЛО
Број парцеле:	1448/3
Површина m ² :	317
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	317
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	КОСТЕ СТАМЕНКОВИЋА 34; СЕЛО
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	317
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	

Број етажа приземље:**Број етажа над земљом:****Број етажа поткровље:**

Имаоци права на објекту

Назив: ГРАД ЛЕСКОВАЦ**Лице уписано са матичним бројем:** **ДА****Врста права:** СВОЈИНА**Облик својине:** ЈАВНА СВОЈИНА**Удео:** 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 7.4.2026. 7:47:17

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	1bf853b4-8cbb-4637-a6ba-fda07d061f3f
Матични број општине:	70726
Општина:	ЛЕСКОВАЦ
Матични број катастарске општине:	724742
Катастарска општина:	ВУЧЈЕ
Датум ажурности:	06.04.2026. 18:07
Служба:	ЛЕСКОВАЦ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СЕЛО
Број парцеле:	1448/4
Површина m²:	36
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	6
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЕД "ЈУГОИСТОК"Д.О.О.НИШ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	СЕЛО
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	6

Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ТРАФО СТАНИЦА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЕД "ЈУГОИСТОК"Д.О.О.НИШ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	22.10.2007.
Трајање терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***



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, 52/2021 и 62/23) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета и датум подношења захтева	350-470/2023-02 од 15.12.2023. године
	Број и датум издавања информације	350-470/2023-02 од 22.12.2023. године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за КП.бр.1448/1 и 1448/3 КО Вучје
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	Градска управа града Лесковца Одељење за друштвене делатности и локални развој, Трг Револуције бр.45 Лесковац
	Приложена документација	/
	Адреса локације - место, улица и број	Вучје
	Плански основ	План генералне регулације за насељено место Вучје ("Службени Гласник града Лесковца"бр.19/18)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Целина 1, подцелина 1.1
	Спровођење планског документа на предметној локацији	План генералне регулације за насељено место Вучје Даља планска разрада Урбанистичким пројектом УП 11 (Осим мањег североисточног дела Кп.бр. 1448/1 КО Вучје) ("Службени Гласник града Лесковца"бр.19/18)
	Намена земљишта по важећем планском документу	Предметне Кп.бр.1448/1 и 1448/3 КО Вучје припадају површинама јавне намене/јавне зелене површине-парк

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Јавне зелене површине-парк
ПЛАНСКИ ДЕО	
1. Правила уређења	
2.1. Концепција уређења и изградње	
2.2. Подела на урбанистичке целине и зоне	
Према положају, у односу на морфолошке карактеристике и намене површина, грађевинско подручје плана укупне површине $P=165\text{ha}25\text{a}58\text{m}^2$ дели се на 5 урбанистичких целина, док се изван грађевинског подручја према рубном подручју планског обухвата у површини од $P=1\text{ha}77\text{a}24\text{m}^2$ налази пољопривредно и водно земљиште са прилазном саобраћајницом које наставља да се користи по фактичком стању.	
ЦЕЛИНА 1 –ЗОНА ЦЕНТРА И ЦЕНТРАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ , $P=16\text{ha}18\text{a}65\text{m}^2$.	
Обухват: је подељен на две потцелине, тако да се прва нумерисана као потцелина 1.1. налази у централном делу насеља, обострано дуж главне насељске саобраћајнице –Ул.Кукавичког одреда са јужне стране ограничена јужном оградом комплекса зелене пијаце и са северне до ограде производног комплекса „Вучјанке“ у оквиру радне зоне, док потцелина 1.2. захвата простор са западне стране потока/канала Бачинац и простире се дуж његовог тока на север све до границе планског обухвата чинећи при томе троугласту форму.	
ПОТЦЕЛИНА 1.1. –ЗОНА ЦЕНТРА , $P=10\text{ha}61\text{a}95\text{m}^2$.	
Земљиште: грађевинско и водно.	
Намене: на грађевинском земљишту налазе се површине и објекти јавне и остале намене, док се на водном земљишту налази регулисано корито реке Вучјанке и отворени делимично регулисан канал за прихват атмосферских вода. Јавне објекте чине образовање, здравствена заштита, државне и градске институције, дом културе, зелена пијаца и становање у непрофитабилним условима, као и отворени спортски терен са базеном,	

парковске и саобраћајне површине са осталом инфраструктуром. У овим парковским површина налазе се културна добра са споменичким својствима која поседују архитектонске и историјске вредности, присутни су објекти грађанске архитектуре: 1)вила Теокаревића (тзв. "Велика вила") и 2)мала вила Теокаревића, као и споменици из НОР-а: 1)споменик Славку Тодоровићу академског вајара Ђорђа Васића и 2)скулптура позив на устанак вајара Душана Николића. **Остали објекти** заступљени су у виду породичног и вишепородичног становања са услужним делатностима у приземним етажама, као и самосталним пословним објектима где се налазе услужне делатности које формирају линијски центар дуж главне насељске саобраћајнице – Ул. Кукавичког одреда.

Планским решењем заступљене намене се задржавају и даље унапређују предложеним решењем, тако да се простор испред улаза у објекат дома културе партерно уређује као насељски трг и функционално обједињује са наспрамним парковским површинама према реци Вучјанки. На евидентираним културним добрима са споменичким својствима се предузимају мере техничке заштите ради њиховог очувања у изворном стању.

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

2.3.2. Претежне и компатибилне намене

У обухвату плана дефинисана је: претежна намена; компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени; и намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру претежне намене.

Претежна намена је преовлађујућа (основна) намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 4. План намене површина.

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

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

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

Дозвољена је трансформација/промена претежне намене плана у допунску (пратећу) намену, без промене плана, према табели којом је дат однос претежних и пратећих намена (табела 5).

Табела 5. -Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

		ДОПУНСКА /ПРАТЕЋА/ НАМЕНА										
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Водно земљиште	Пољопривредно земљиште
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	Јавне функције /образовање, здравство, управа, социјална заштита/	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
	Привређивање	-	+	-	-	-	+	-	-	+	-	-
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	+	-	-	-	+	-
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	+

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

2.3.3. Подела грађевинског земљишта на јавне и остале намене

У обухвату грађевинског земљишта налазе се површине и објекти јавне и остале намене.

Површина јавне намене представља простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом.

У површине јавне намене спадају образовање, социјална заштита, здравствена заштита, објекти државне и градске управе, становање у непрофитабилним условима, јавне зелене површине -парк, спорт и рекреација, објекти и површине саобраћајне, комуналне и остале инфраструктуре.

У површине остале намене спадају: становање, радна зона, услужне делатности, пословање, верски комплекс, воденице и заштитно зеленило.

2.3.4. Општа правила уређења и грађења простора

Општа правила важе за све намене у обухвату плана по зонама и целинама и чине их правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

Правила парцелације

Правила за Разграничење јавног грађевинског земљишта од осталог земљишта извршено је утврђивањем

	1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта ката нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца, 3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта тако да не пређе максимално дозвољену спратност у зони.
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) ката приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) ката приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта ката нижа од коте нивелете јавног пута, ката приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине и 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, ката приземља утврђује се локацијским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, производни, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.).
Грађевински елементи објекта	Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 1) излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.
Отворене спољне степенице	Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката. Грађевинске парцеле за све објекте (који нису јавне намене) у обухвату Плана, које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.
Одводњавање и нивелација	Одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат; површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према

	атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.
Ограђивање	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
Смернице за архитектонско обликовање	Објекте архитектонски обликовати у складу са планираном наменом и окружењем, уз уклапање у просторну целину; архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле/комплекса.

2.4. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, саобраћајне и остале инфраструктуре, као и услови за њихово прикључење

2.4.1. Површине и објекти јавне намене

Правила уређења и грађења за објекте јавне намене дата су по претежним планираним наменама као објекти намењени за јавно коришћење по правилу су у јавној својини. Поједини као што су образовање, деčја и здравствена заштита, отворени и затворени спортски терени и остали, могу бити у осталим облицима својине када представљају компатибилну намену. Површине и објекти јавне намене граде се према следећим правилима уређења и грађења прописаним за сваку намену посебно.

2.4.1.1. Општа правила за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

Општа правила приказана у следећој табели важе за све јавне намене у обухвату плана.

Претежна намена	- Објекти и површине од јавног значаја одређене су на планом дефинисаним локацијама у оквиру зоне центра и централних делатности, а могу се градити и у оквиру туристичке зоне; - Тип објекта зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације; - Специјализоване школе или клубови могу бити пратеће намене у оквиру простора намењених спорту и рекреацији.
Правила парцелације	- Величина објеката и комплекса мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности којима је намењен.
Класа и намена објеката чија изградња је забрањена	Забрањена је изградња у свим комплексима других намена, који би могли да угрозе животну средину и основну намену.
Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле	- Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је у односу на регулациону линију одређен растојањем приказаним графички за постојеће објекте и нумерички за планиране нове објекте у графичком прилогу бр.5. План регулације и нивелације; - По типу изградње објекти се на грађевинској парцели граде као слободностојећи односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле; - Најмање удаљење новог објекта од регулационе линије је 3,0m; - Најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката је 2,5m.
Најмања удаљеност јавних објеката до објеката на суседним парцелама	Најмања удаљеност планираних објеката јавне намене од околних објеката је 5,0m.
Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле	Индекс заузетости произилази из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене.
Максимална спратност/или висина објеката	Спратност и тип објеката зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На парцелама се дозвољава изградња нових, доградња постојећих, а у свим сегментима фазна изградња.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Паркирање и гаражирање возила, за редовне кориснике, се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута, а за посетиоце на посебном паркингу, на парцели објекта или у њеној близини као и на јавном паркингу.
Ограђивање	Грађевинска парцела комплекса ограђује се транспарентном оградом до максималне висине 1,40m са капијом или остаје неограђена у случају да чини функционалну целину са суседном јавном површином /тргом, зеленилом јавног коришћења, парком, блоковском јавном површином и сл./.
Озелењавање	Озелењавање на комплексима мин. 10%.
Остали услови/ Уређење грађевинске парцеле/	- По архитектури објекти јавних намена треба да буду препознатљиви и уочљивији од објекта других намена; - Комплекс мора бити уређен у складу са функцијом објекта и његовим окружењем.

Спровођење

- Доградња, реконструкција, адаптација и санација постојећих јавних објеката, односно простора, вршиће се на основу правила и услова из овог Плана, као и прописа, стандарда и норматива за предметну делатност, а изградња нових објеката, захтева даљу планску разраду урбанистичким пројектом;
- Уколико су поједине функције ових делатности у објектима градитељског наслеђа или амбијенталних целина, морају задовољавати услове надлежне службе заштите.

2.4.1.2. Посебна правила за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

2.4.10. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти

Параметри који указују на квантитативно стање зеленила у Планом предвиђеној намени у односу на постојеће стање су повећани. Увећан је ниво озелењености од 1% на 9 % захваљујући великим планираним површинама под зеленилом. Ниво озелењености се односи на процентуално учешће зеленила обухвату плана у оквиру грађевинског подручја и око 8,9 % за цело подручје ППР-а. Према препорученом стандарду за мања насељена места требало би да је 7-10%, што је постигнуто. У прилог томе је и велика површина зеленила у кориту реке, као и знатне површине у оквиру других намена, тако да се очекиване функције зеленила постижу кроз систем зелених површина.

Правила уређења: Потребно је редовно одржавање и по потреби реконструкција, у случајевима нарушавања изгледа, деградације, девастирања, или ради уметања нових садржаја. Имперетив је не уклањати дрвеће, изузетно због лошег здравственог стања, које доказују стручњаци шумарских профила (само санитарна сеча). То су отворене јавне зелене површине без могућности изградње објеката, осим платоа за седење са пешачким комуникацијама. Пројектом се може осмислити ново обликовно решење стаза и зеленила, под условом да је однос травњака према тврдим подлогама 60:40 до 40:60. Сходно основној функцији сквера – одмор и рекреација гравитирајућих становника, потребно је опремање новим мобилијаром и обогаћивање садржајем. Партерна решења ускладити са наменом и функцијом просторно-пејзажних објеката, тако да се не угрозе постојеће вредности; у зависности од намене објекта предвидети опремање одговарајућом опремом и садржајима; решења ускладити са трасама подземних инсталација, поштовати потребна минимална одстојања; Могућа је изградња објеката, у функцији одржавања система зеленила, затим постављање трибина, мањих отворених амфитеатара за културне манифестације, или пак објеката за комплементарне намене.

На заштитном зеленилу могуће је природније уређење са мањим платоима и мобилијаром у складу са амбијентом.

На подручју Плана уочавају се просторно-пејзажни објекти – **јавно зеленило и заштитно зеленило (специјалне намене)**. Те две категорије се разликују према функцији коју остварују, а сходно томе и изгледом и садржајем.

Јавно зеленило - просторно-пејзажни објекти јавне намене својом слободном доступношћу за све становнике и начином коришћења испуњавају најважније функције. Њихова главна улога је одмор и релаксација гравитирајућих становника, као и естетска и хигијенска.

У обухвату плана се издвајају више раздвојених паркова, тј скверова јер су површине мање од 1ha.

Планирано је обавезно задржавање **сквера (јавне зелене површине мање од 1ha) у целини 1.1 - на КП бр. 1445 на око 1,8 ара и други сквер на КП бр. 1448/1 на око 0,5 ара**, који се уређују и повезују са линијским зеленилом уз пут Лесковац-Вучје и уз корито реке Вучјанке. Оба сквера су поред културних добара са споменичким својствима - Теокаровићевих вила и зеленило је меморијалног карактера. Што се тиче услова уређења, сва постојећа стабла се обавезно задржавају, фонтана такође. Могуће су само мере одржавања зеленила и уметања елемената урбаног мобилијара који су одговарајући по карактеру. За потребу реконструкције скверова неопходна је израда пројекта (техничке документације) уз сагласности надлежних јавних институција.

Постојеће скверове са друге стране улице Кукавичког одреда на **КП бр. 1352 (20 ари) и 1351 (10 ари) КО Вучје** који се налазе испред породичног становања плански се задржавају. Специфични су јер линеарне површине уз саобраћајницу са тротоаром кроз целу њихову ширину. Како пешачке стазе кроз план нису дефинисане неопходно је обавезно их задржати према фактичком стању, као и постојеће травњаке и високо дрвеће у виду дрвореда. На делу **КП бр. 2171** испред централних делатности према улици Кукавичког одреда се планира јавна зелена површина у површини од **23 ари**. Што се тиче имовине носилац права на парцели је "Поречје" Вучје. Планира се формирање мањег парка-сквера. Елементи које обавезно садржи су пешачка стаза, спомен-обележје (које се задржава), фонтана и зеленило. Обзиром на положај сквера однос тврде подлоге (асфалт, плоче и др) и зеленила може бити 70:30. уколико постоји потреба за реконструкцијом скверова неопходна је израда пројекта, односно техничке документације којом ће се тачно дефинисати положај комуникација, зеленила и мобилијара.

Линеарно зеленило – дрворед уз пут Лесковац-Вучје обавезно задржати, по потреби прогустити их. Формирати нове у улицама са тротоарима минималне ширине од 2,50m. За дрворедне саднице обезбедити отворе за садњу минимално пречника 1,0m и минимално растојање од објекта је 2,0m, а размак између њих је од 6,0-9,0m у зависности од врсте. Избор врста за дрвореде усагласити са ширином улице и утврдити адекватна растојања између садница, у зависности од врсте и прилаза објектима.

Заштитно зеленило - просторно-пејзажни објекти специјалне намене су предвиђени као заштитни зелени појасеви као заштите од повећане радијационе температуре, ради стварање повољног микроклимата за спречавање ерозије и учвршћивање потенцијалних клизишта смањење загађења, као заштиту од доминантних ветрова, очување режима влажности и нивоа подземних вода, смањење површина које производе прашину, заштита од штетних утицаја и загађења у процесу производње (прашине, гасова, дима и др), стварање противпожарних препрека, заштита од буке, стварање слободних простора за одмор, естетски значај оплеменјивање комплекса, затварања негативне визуре и др. Поред те има и естетску функцију, оплеменавање простора, и социјалну функцију, окупљања и одмора корисника. Друга је улога да повежу зеленило са ванградским у систем зелених површина. Заштитно зеленило представља еколошки функционални подсистем у

*систему зеленила јер преовладава санитарно-заштитна (еколошка) улога у односу на декоративну, за разлику од јавног зеленила.

У оквиру тог појаса предвиђа се садња густих дрворедних и жбунастих засада. Они првенствено имају функцију санитарно-заштитне зоне око инфраструктурних објеката и саобраћајница према становању и другим наменама. Најефектнија заштита се постиже формирањем масива по ободу, са декоративним уређењем на местима где ширина дозвољава. Даје се могућност формирања зоне одмора где се одвија пасивне и активне рекреације. Масив по ободу је састављен од више редова засада, у зависности од ширине саме зоне, са местимичним продуним и визуелним прекидима и продорима. Поред заштитне имају и декоративну функцију и улогу у зонирању простора. Дозвољено је уметање нових садржаја у смислу формирања платоа за седење, окупљање и других активности и стаза, као допунских активности, које се односе на могућност одмора и одвијања пасивне и активне рекреације. Заштитно зеленило се уклопа у амбијент рубне градске зоне, тако да по свом карактеру највише подсећа на парк-шуму или излетиште. Према изгледу и функционалности пројектују се у природном-слободном стилу, са кривудавим стазама и засађеним са аутохтоним врстама.

Услови за подизање заштитних зелених појасева: користити садњу у редове (једнострани и двострани дрвореди, једноструки и двоструки) и групе (мешовити масиви дрвећа и жбуња); висока стабла садити на растојању 4,5-5,0m од коловозног дела пута; у оквиру заштитних појасева могуће је формирати стазе за шетњу, бициклистичке и трим стазе. Комбиновани засади (заштитно-декоративни, заштитно-воћни) могу се формирати при укључивању постојећих воћњака у заштитни појас, а њихово газдовање превести на методе пејзажног одржавања; у оквиру заштитног појаса забранити изградњу сваке врсте са изузетком инфраструктурних објеката. Изузетно, у оквиру заштитног зеленила у потцелини 1.2 дозвољено је изградња спортског објекта затвореног типа. **Заштитно зеленило је планирано у потцелинама 3.1 и 3.2, састоји се из више разбијених површина** које су буфер зона између становања и других намена (пољопривреде, радне зоне и саобраћајне површине). Главна функција је декоративна, рекреативна, али и заштитна - смањење неповољних услова микросредине. Дозвољено је уметање нових садржаја, као допунских активности, које се односе на спорт, рекреацију и туризам и уређење површина у смислу формирање платоа и стаза са одговарајућим мобилијаром.

Заштитно зеленило је у потцелини 1.2. источно од спортског терена и дечије установе на површини од 1,5ha, као и за заштитно зеленило у целини 4, на површини од 0,75ha. Главна функција је рекреативна, тако да је дозвољено формирање спорта и рекреације као допунске делатности. За пренамену простора потребна је израда Урбанистичког пројекта уз поштовање правила уређења и грађења везане за ту намену.

Заштитно зеленило је у целини 2. око радне зоне према становању, на површини од 0,4ha. Заштитно зеленило је у потцелини 5.2. око резервоара, на површини од 1,7ha. Заштитно зеленило је предвиђено у потцелини 5.2. као буфер зона између хуманог гробља и становања. Основна функција је заштитна. Осим садње одговарајуће вегетације (средње високог дрвећа, жбуња и травњака), постављање клупа за седење и другог сличног мобилијара и формирање стаза од тврдог застора нису могуће друге интервенције.

Заштитно шумско зеленило је јавно грађевинско земљиште којим газдује ЈП "Србијашуме" Београд на КП бр. 3086, 3087, 3088, 3089 и 3090 КО Вучје. Кроз План се задржава својина и правила уређења шумског земљишта, на основу планских докумената: Основама газдовања шумама, Програмима газдовања шумама и другим планским документима којим Јавно предузеће "Србијашуме" газдује.

По питању својине над земљиштем, без обзира на то што се ради о површинама од јавног значаја -зеленило специјалне намене, може бити приватне и државне својине, са обавезним поштовањем планиране намене површина са правилима уређења и грађења. Могуће је даље одвијање пољопривредне производње до реализације, мада су ливада и пашњак сасвим прихватљива решења у заштитним појасевима, уз неопходно прогушћавање вегетацијом по ободима. **То су површине које су у графичком прилогу дефинисане као заштитно зеленило остале намене.**

Зелене површине у оквиру других намена, су представљене као комплементарна намена у оквиру површина јавне намене – школски комплекси, у оквиру радних зона, вишепородичног становања, као на површинама грађевинских парцела и у оквиру породичног становања.

Процентуално учешће зеленила у оквиру комерцијално-пословних комплекса-мин. проценат зелених површина 10%, остале радне зоне и комплекси- зелене површине мин. 10%. Препорука је формирање тампон зоне зеленила по ободима комплекса и декоративно решен партер уз управну зграду. Основна намена зелених површина вишепородичног становања је побољшање животне средине и микроклиме стамбених територија, а такође стварање услова за целодневни одмор становника у средини блиској природној.

Код зеленила у оквиру *породичног становања* композиционо решење зависи од могућности, потреба и жеља корисника. Зелене површине ограниченог коришћења су такође јавне површине али у оквиру друге доминантне намене. Ту спадају површине око вртића, школа, објекта здравствене заштите, црквеног комплекса и пословно-услужних објеката. Зелене површине школског комплекса треба формирати слободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних улица.

Зелене површине јавне намене које се преплићу са другим функцијама – водно земљиште. Уз реку се планирају јавне зелене површине које имају пре свега јавни карактер у односу на заштитни. Уз косине насипа речног корита предвиђа постављање урбаног мобилијара - клупа и садња појединачног стабла високог раста. Потребно је створити амбијент за нове активности у области спорта и рекреације. Озелењавање и уметање новог садржаја се врши обзиром на дозвољене активности: пешачење (шетне туре), трим, стаза здравља, рекреација на травнатој подлози (спортске игре на тлу, мали фудбал, бадмингтон, и др), дечије игре и рекреација, излети, дечија игралишта, изложбе на отвореном. Нису дозвољене активности - спортови који могу утицати на загађење животне средине (вода, ваздух, тло), а за које није могуће успостављање мониторинга. Садња вегетације у речном кориту у складу са мишљењем и условима ЈВП "Србијашуме".

Правила за уређење и изградњу зелених површина у оквиру јавних блоковских површина- зеленило чини њихов

битан елемент, процентуално је на мин 10% од површине парцеле. Оне морају да пре свега буду у функцији становника, да заштите од утицаја околних садржаја и саобраћајница и да дају естетски оквир објекту. Неопходно је високо лишћарско дрвеће на паркингу, као заштита према објектима. Услови уређења су базирани на површини коју заузимају. Уколико је већа површина под зеленилом потребно је да се зонирају површине за миран одмор становника са клупа за седење, површине за игру деце са одговарајућим реквизитима, декоративни део према главној улици и економски део у дубини. Од вегетације су заступљене све врсте, обзиром на разнорodne функције, битно је само да су здраве и неговане. За реконструкцију постојећих, или за уметање нових сдржаја, као и за планиране површине неопходна је израда пројекта партерних уређења, до израде пројекта задржава се фактичко стање.

2.7. Услови заштите непокретних културних добара, природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

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

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

- Истраживање података, прикупљање документације и валоризација споменичких вредности евидентираних добара са израдом графичког приказа.

- Утврђивање посебних услова заштите за сваки појединачни објект или комплекс са дефинисањем граница заштите и заштићене околине.

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

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

2. Забрањује се свако ископавање, рушење, преправљање, презиђивање, прерађивање и вршење било каквих радова који могу нарушити својства непокретног културног добра;

3. Забрањује се коришћење или употреба културног добра на овом подручју у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до његовог оштећења;

4. Планским мерама не сме бити угрожен интегритет, нити споменичка својства добра под заштитом;

5. Планским мерама треба створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добра под заштитом;

6. На археолошким локалитетима, на парцелама заштићених добара и на парцелама њихове заштићене околине није дозвољено планирање никакве градње, осим ако се то изричито одреди посебним условима;

7. На заштићеним добрима и на њиховој заштићеној околини не смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе;

8. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом могу се користити у својој изворној, или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства;

9. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења;

10. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром или добром под претходном заштитом, дужан је да га чува и одржава с пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе;

11. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро или добро под претходном заштитом. **АКТ О МЕРАМА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ**, који прописује надлежни Завод, прибавља се пре израде Локацијске дозволе. Пројектна документација доставља се надлежном Заводу на сагласност.

12. Планом генералне регулације треба планирати интервенције у простору које неће угрозити заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, већ допринети њиховој трајнијој заштити и пуној афирмацији њихових споменичких вредности;

13. Све интервенције предвиђене Планом генералне регулације, које се ма на који начин односе на заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту

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

1. Урадити посебну Студију о валоризацији непокретних културних добара и добара под претходном заштитом на територији подручја обухваћеног границама Плана генералне регулације насељеног места Вучје, која треба да садржи све релевантне податке о свим објектима, или локалитетима, обрађене тако да се на основу њих могу утврдити конкретни појединачни услови и мере заштите.

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

3. Планом генералне регулације треба предвидети решења која ће у највећој мери истицати вредности заштићених непокретних културних добара и добара под претходном заштитом.

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

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

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

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

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

Смернице за примену и спровођење услова и мера заштите

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

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

Обавеза уграђивања и примене услова и мера заштите

1. Акт о условима чувања, одржавања и коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара, од значаја за израду плана не ослобађају подносиоца захтева обавезе прибављања и других Аката који се тичу предметних културних добара.

2. У случају да План генералне регулације не садржи акт о условима чувања, одржавања и коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту на подручју Плана генералне регулације насељеног места Вучје, Завод за заштиту споменика културе Ниш у складу са обавезом из „Закона о културним добрима“, а у циљу отклањања пропуста који могу угрозити заштиту културних добара, о томе обавештава Министарство надлежно за послове културе.

НАПОМЕНА: Услови чувања, одржавања и коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту у складу су са:

"АКТ-ом о условима чувања, одржавања, коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту од значаја за План генералне регулације насељеног места Вучје, бр. 461/2 од 08.05.2017., донетим од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш."

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

Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, а у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом, правилницима који регулишу конкретну област и прибављеним условима надлежних предузећа, а у складу са процедуром за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној законом.

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

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и приказани су на графичком прилогу: *бр.7. Карта спровођења плана.*

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се и за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања планиране локације за:

- изградњу аутобуске станице,
- изградњу на новим локацијама објеката становања у непрофитабилним условима,
- уређење јавних простора планираног насељског трга,
- изградњу пословних објеката у функцији развоја туризма.

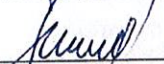
За даљу планску разраду Урбанистичким пројектом (УП) предвиђају се следеће локације:

Целина 1 –потцелина 1.1.

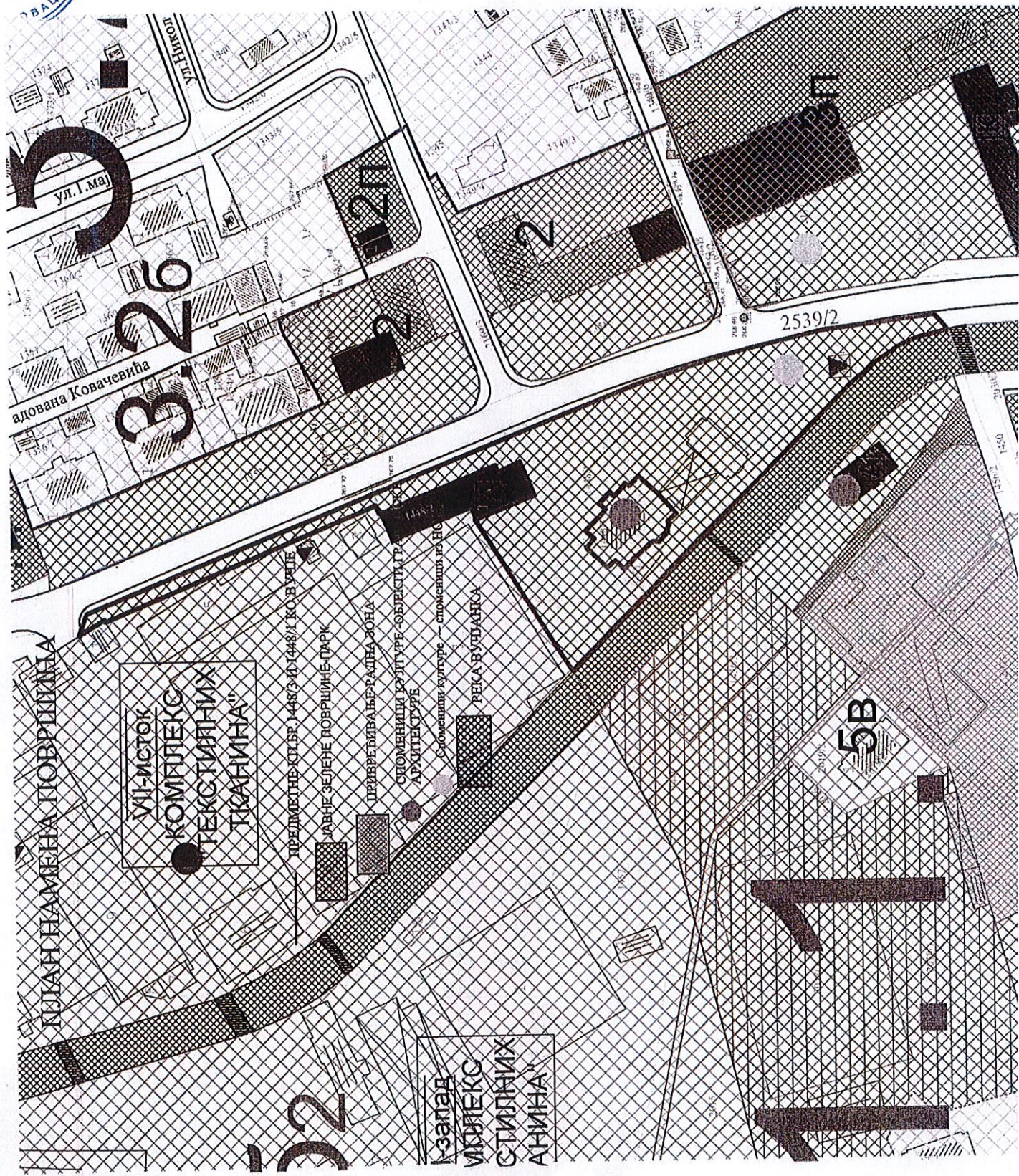
Урбанистички пројекат – УП1**Површина обухвата пројекта:** око 45a74m²**Претежна намена:** јавни простор -парк**Компатибилне намене:** према Табели 2 - Табела основних и компатибилних намена**Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта су:** 1448/1, 1448/2, 1448/3 и 1448/4 све у

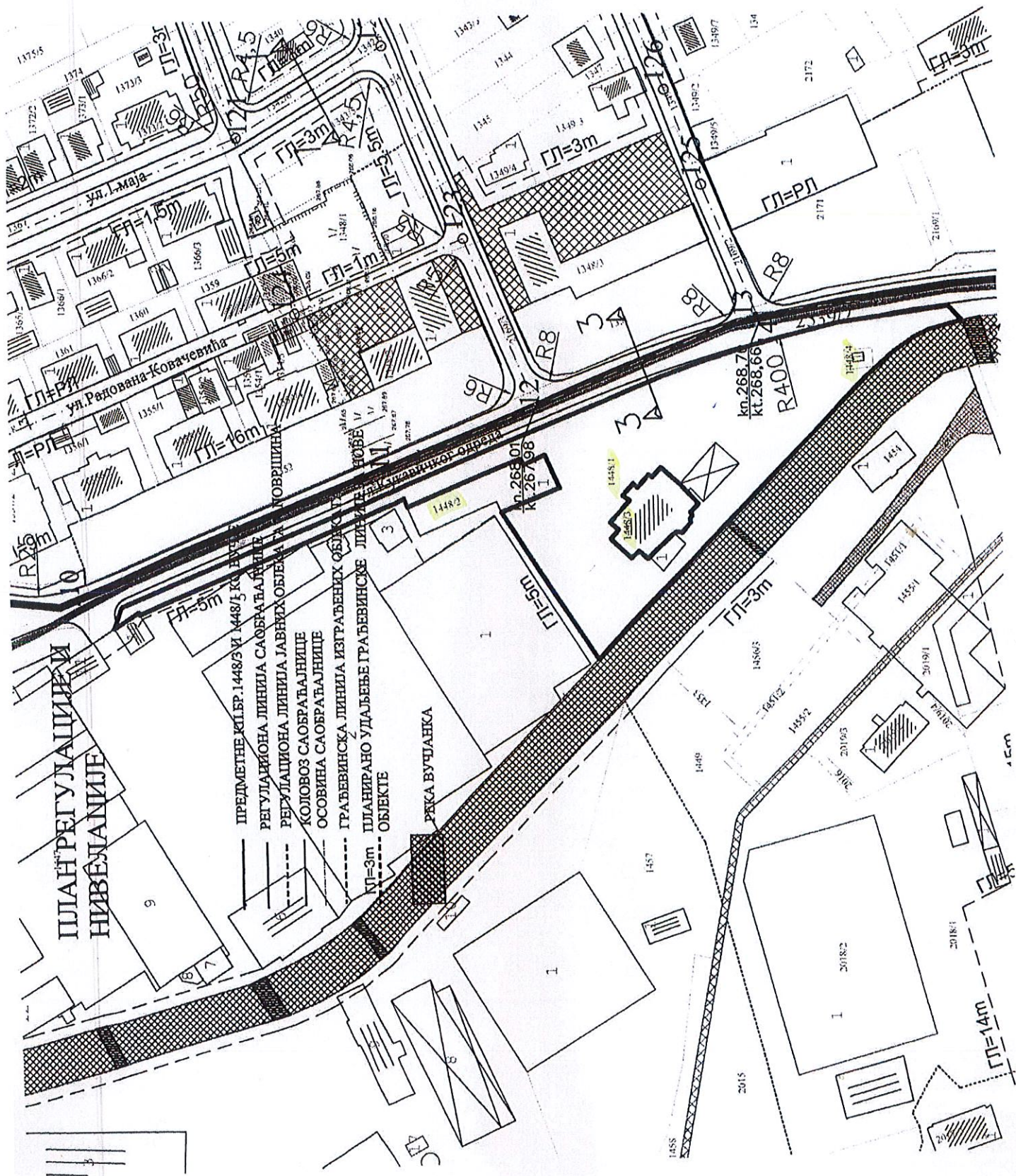
К.О.Вучје

Правила уређења и грађења: према општим смерницама у поглављу 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА – 2.3.4. Општа правила уређења и грађења простора и смерницама за претежну намену 2.4.10. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА	/	
ОСТАЛИ УСЛОВИ:	Прикључење на инфраструктуру/Услови заштите животне средине/Инжињерско – геолошки услови /Услови Завода за заштиту споменика културе и остало. Према условима јавних и јавно-комуналних предузећа и институција и остало	
НАПОМЕНА:		
ПРИЛОГ:	Саставни део Информације о локацији су и графички прилози из планског документа: План намена површина План регулације и нивелације	
На основу члан.18 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 ди.изн. и 95/18.,98/2020-усклађени ди.изн.,144/2020, 62/2021) ослобођено је плаћања таксе.		
ОБРАЂИВАЧ	РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ	ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Снежана Марковић дипл.пр.планер 	Данијела Миленковић дипл.пр.планер 	Јасминка Миленковић, дипл.правник 









РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Служба за катастар ЛЕСКОВАЦ
Број 951-2-065-5843/2024
29.04.2024.године
Бабичког одреда бр. 1
16 000 Лесковац

Републички геодетски завод - Служба за катастар непокретности Лесковац по захтеву Гард Лесковац, за потребе Ивана Антанасијевића, за издавање уверења о кретању објекта на кп. бр. 1448/3-вила Теокаревић и објекта на кп. бр. 1448/1 у КО Вучје, у смислу њихових површина и габарита; на основу члана 29. Закона о општем управном поступку (Сл. Лист РС,БР.18/16) и чл.52. став 1 и Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС, бр.41/18 ,95/18 ,31/19 и 15/20) издаје:

УВЕРЕЊЕ

КО Вучје катастар непокретности, кп. бр. 1448/3, звано место „Село“, земљиште под зградом 316м2, уписана у лн. бр. 1244 на име: Република Србија Београд,Месна заједница „Вучје“, Вучје.

По списку промена 42/2017, по службеној дужности, по документу: 951-133/2017 од 21.03.2017. ; преузимање површина парцела и делова парцела из ДКП-а у службену употребу; кп. бр. 1448/3 добија нову површину 317м2.

По списку промена 10/2021 , на захтев Град Лесковац, по члану 102 став 5. По Закону о планирању и изградњи, упис права јавне својине; кп. бр. 1448/3, уписује се у лн. бр. 2440 на име: Јавна , својина, удео 1/1, цело право, Град Лесковац, Лесковац, Пана Ђукића 9.

КО Вучје, катастар непокретности, кп. бр. 1448/1, звано место „Село“, јавни парк, 3937м2, уписана у лн. бр. 66 на име: Република Србија Београд, ЈКП „Вучје“Вучје.

По списку промена 55/2017 , по службеној дужности, по документу: 951-133/2017 од 21.03.2017. ; преузимање површина парцела и делова парцела из ДКП-а у службену употребу; кп. бр. 1448/1 добија нову површину 4162м2.

По списку промена 40/2023, на захтев Град Лесковац, по члану 102 став 5. По Закону о планирању и изградњи, упис права јавне својине; кп. бр. 1448/3, уписује се у лн. бр. 2440 на име: Јавна , својина, удео 1/1, цело право, Град Лесковац, Лесковац, Пана Ђукића 9.

НАПОМЕНА:

**У ЗАХТЕВУ СТЕ ТРАЖИЛИ ПОВРШИНУ ИЛИ ТИ ГАБАРИТЕ БАЗЕНА И ЗГРАДЕ
ТЕГОЛЕ. СКН ЛЕСКОВАЦ НЕ РАСПОЛАЖЕ ТАКВИМ ПОДАЦИМА.**

Референт

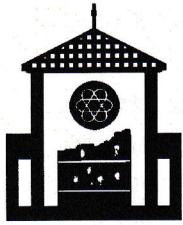
Vlada Babic
08.05.2024. 9:24:01

Овлаћено лице
Стручна овера

Marko Petković
08.05.2024. 10:50:19

Овлаћено лице
Коначна овера

**ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА
ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ**



ИЦ

Република Србија

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ

Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412

Имејл-адреса: kontakt@zzsknis.rs

Број: 103/2-03

Датум: 28. 1. 2026. 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, 35/2021 – др. закон, 129/2021 – др. закон и 76/2023 – др. закон) и Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/2021), у поступку по захтеву за утврђивање услова за предузимање мера техничке заштите број 217 од 16. 1. 2026. године (број Завода 103/1-03 од 20. 1. 2026. године), који је поднео Град Лесковац, ЈП Урбанизам и изградња Лесковац, Трг Револуције бр. 45, Лесковац, доноси

УСЛОВЕ ЗА ПРЕДУЗИМАЊЕ МЕРА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ

I Мере техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта за санацију, реконструкцију и адаптацију виле Теокаровића и урбанистичко-архитектонског обликовања јавне зелене површине – парка у Вучју на катастарским парцелама број 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје, могуће је планирати према следећим условима:

- Радовима не смеју бити угрожене, већ у пуној мери поштоване и афирмисане споменичке вредности и аутентичност грађевине.
- Обавезни прилог пројектне документације је прецизна техничка документација постојећег стања објекта (основе, изгледи и карактеристични пресеци, карактеристични детаљи - венци, профилације, шембране, обраде столарије, декоративни елементи улазних партија од вештачког камена, унутрашњи профилисани гипсани украси – гипсани профилисани венци, декорисани зупчасти или флорални фризови, плафонске розете, линеарна декорација плафона и зидова, и сл.), затим детаљан опис материјала затеченог стања и уцртане врсте оштећења.
- Уколико је могуће прикупити оригиналну документацију за изградњу зграде, а старе фотографије, архивску документацију и документацију постојећег стања користити као основу за даље пројектовање.
- Извршити техничко-конструктивну процену стања објекта. Санацију конструктивног склопа објекта спровести према конзерваторским принципима, при чему се водити основним начелом - минимум интервенција, очување аутентичног израза и материјализације, правилима струке и постојећим прописима. Неадекватно изведене грађевинске захвате настале у току досадашње експлоатације објекта, санирати према условима службе заштите непокретних културних добара.
- Приликом извођења свих радова посебну пажњу посветити осигурању безбедности културног добра са споменичким својствима.
- Сачувати и рестаурирати све карактеристичне детаље и елементе који својим обликовањем и материјализацијом представљају израз времена градње објекта.

- Све профилације обликовних елемената (обрада малтерисаних фасадних равни, извлачење профилисаних венаца и других украса, израда столарије, конзервација декоративних елемената улазних партија од вештачког камена, као и унутрашњи профилисани гипсани украси – гипсани профилисани венци, декорисани зупчасти или флорални фризови, плафонске розете, линеарна декорација плафона и зидова, и сл.) морају се преузети са најочуванијих делова објекта и обликовати идентично у одговарајућем материјалу и обради.

Спољашње и партерно уређење

- Имајући у виду да се Вила Таокаровића у Вучју налази се на к.п. бр. 1448/3 и 1448/1 КО Вучје, у Улици Косте Стаменковића бр. 34 у централној парковској површини која је са леве стране оивичена улицом, а са десне стране реком Вучјанком, у чијој непосредној близини се налази и некадашња Мала вила Теокаровића, потребно је да се у обзир узме и чињеница да је Вила изворно грађена као саставни део фабричког комплекса индустрије вунених тканина Лазара Теокаровића на к.п. бр. 1447 КО Вучје и да чини интегрални део са овом просторном културно-историјском целином под претходном заштитом. Будућим интервенцијама и плановима треба предвидети уклањање накнадно додатих, непримерених и неусклађених зграда на к.п. бр. 1447 (објекат број 1), 1448/2 (објекат број 1) и 1448/1 (нелегални део објекта уз објекат број 1 на 1448/2 КО Вучје) КО Вучје, у циљу унапређења непосредне околине Виле Теокаровића.

- Дозвољава се урбанистичко-архитектонског обликовања јавне зелене површине – парка у Вучју на катастарским парцелама број 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје, на начин да се унапреди изглед парка, омогући савремено коришћење, али и на начин да се не угрозе већ унапреде визуре ка Вили Теокаровића као централном елементу ове зелене површине, чиме ће њене архитектонске, споменичке и амбијенталне вредности бити афирмисане;

- Постојеће елементе у оквиру парка (пергола, базен и фонтана), које су саставни део Виле, рестаурирати у свему према постојећем стању и изворном изгледу уз задржавање изворног изгледа и материјализације, и ставити у функцију Виле. Уређењем предвидети поправку и реконструкцију изгледа фонтане на северном делу парцеле, санацију и поправку надкривене перголе јужно од виле и базена коме се приступа преко перголе.

- Препоручује се визуелно „ограђивање“ простора око базена и перголе одговарајућим зеленилом, односно употребом ниског и жбунастог растиња и цветних аранжмана у сарадњи са пејзажним архитектом и специјалистима за хортикултуру. Циљ садње ових типова зеленила (хортензија, лаванда, туја “Tiny tim”, albiflora...) је да се простор око базена и перголе учини интимнијим и одвоји од остатка парковске површине.

- Мобилијар (клубе, канте за отпатке, светилке) ускладити са вредностима окружења и архитектонским карактеристикама виле Теокаровића, па се препоручује

употреба историјских модела мобилијара (мобилијара који је коришћен 30-тих година прошлог века).

- Споменик/крајпуташ погинулим у Првом светском рату и Спомен чесму посвећену НОБ-у сагледати као засебну целину, имајући у виду и удаљење од Виле, па је препорука да се обликовно реши на начин да се креира микроамбијент нешто другачији од остатка целине, како би се диференцирале целине.

- Архитектонско-историјски контекст простора не омогућава увођење садржаја дечијег игралишта, као ни паркинг места. Имајући у виду да се на простору већ налазе бројни садржаји - пергола, базен и фонтана, Споменик/крајпуташ погинулим у Првом светском рату и Спомен чесма посвећена НОБ-у, увођење поменутих садржаја деградирало би простор културног добра.

- Столове за играње шаха планирати на начин да се ускладе са архитектонским стилем Виле, а препорука је да се поставе у јужном делу парцеле, уз реку Вучјанку, на простору између трафостанице и базена, ближе трафостаници. Препорука је да се размотри могућност премештања објекта трафостанице.

- Партерно уредити простор парка на к.п. бр. 1448/1 КО Вучје, дефинисањем стаза, платоа, додавањем урбаног материјала, обнављањем зеленила.

- Обратити пажњу на савладавање висинских разлика, како би се обезбедио приступ објекту особама са инвалидитетом, при чему је препорука да се улаз за особе са инвалидитетом предвиди са јужне стране, преко јужног трема, а висинске разлике савладати уређењем приступних стаза.

- Сачувати зелене површине у што већој мери. Простором је потребно да доминирају једноставно обрађене зелене површине, у циљу очувања природног амбијента парка;

- У случају да се открије до сада неевидентирани локалитет или његов део, подносилац захтева је дужан да обустави радове на том месту и да без одлагања о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен и да обезбеди средства за археолошка истраживања, заштиту, чување, публиковање и презентацију истог, све до предаје на трајно чување овлашћеној установи заштите;

Функционално решење Виле Теокаровића

- Могуће је предвидети мање функционалне измене унутрашње организације како би се унапредила употреба објекта и адаптирала савременим потребама, али је неопходно да буду у складу са вредностима грађевине.

- Препоручују се културно-образовни, туристички и други компатибилни садржаји.

- Приликом пројектовања свих радова планирати очување оригиналног конструктивног склопа, у складу са конзерваторским принципима, неопходним прилагођеним интервенцијама овој врсти објекта.

- Пројектом конструкције дати свеобухватни предлог интервенција на деловима конструктивног склопа објекта где је то потребно.

- Предвидети све радове потребне за обезбеђивање објекта од продора влаге.
- Пројектном документацијом предвидети реконструкцију и/или израду тротоара, а уколико се покаже потреба за тиме предвидети и израду дренаже. Радовима предвидети одвођење воде што даље од објекта или контролисано до локације прикупљања кишне канализације.

Кровна конструкција

- Предвидети реконструкцију кровне конструкције, у свему у складу са изворним изгледом;
- Предвидети поправку или замену хоризонталних и вертикалних олука, замену опшивки и солбанака, након демонтаже свих олучних вертикала, громобранских трака, електро и телефонских каблова, и сл;
- Као кровни покривач предвидети бибер цреп у натур боји без било каквих глазура;
- Слеме обрадити у складу са изворним изгледом (слемењаци или слеме од бакарног или титан лима)

Столарија – прозори и врата

- Предвидети израду и постављање нове фасадне и унутрашње столарије, на целом објекту, комплет са рамовима, у свему по узору на постојећу (изворну) столарију, при чему је могуће унети мање измене у складу са потребним условима термоизолације и енергетске ефикасности (термо стакла). Нову столарију изградити искључиво према аутентичним елементима очуваним на лицу места. Неопходно је да буде израђена од дрвета са свим детаљима идентичним као на постојећој столарији, при чему је могуће планирати мања одступања у смислу побољшања функционалних карактеристика (термо-стакла, заптивање, механизми отварања...) и у складу са тим унети измене потребне за њихову уградњу. Завршна обрада се може планирати бојом која се одређује заједно са стручним конзерваторским надзором, а на основу оригиналног изгледа објекта
- Столарија мора бити израђена од квалитетне дрвене грађе, а дрвени рам мора бити довољне тврдоће дрвета. Максимална влажност уграђеног дрвета не сме бити већа од $10 \pm 2\%$.
- У складу са постојећим изгледом објекта предвидети репарацију и/или израду нових дрвених капака са гриљама, у свему по узору на постојеће.

Фасада

- Елементе за површинску обраду фасаде прикупити истраживањем постојеће фасаде. Предвидети адекватне конзерваторско-рестаураторске третмане за сваку врсту оштећења (конзервација, инјектирање, рестаурација, реконструкција).
- Предвидети обијање поткорушених и дотрајалих делова малтерисане фасаде до опеке, очистити спојнице у дубину од 2цм, обијене површине очистити челичним четкама и опрати чистом водом.

- Малтерисање фасаде спровести одговарајућим паропропусним микроармираним малтерима кречних система за рестаурацију и санацију старих зграда од опеке и камена, чиме ће се омогућити повезивање старог и новог малтера без појаве пукотина и прслина након завршених радова. Техничко решење санације фасадних равни спровести у свему према конзерваторским принципима и техничким детаљима одговарајућим за третман старих зграда.
- Уколико је потребно, могуће је остварити побољшање термичких карактеристика зграде употребом адекватних термоизолационих малтера на бази креча. Њихово наношење изводи се према упутству произвођача, са свим већ поменутих елементима обраде.
- Предвидети конзерваторске поступке конзервације и рестаурације улазних партија, трмова и отворених тераса, као и сокли израђених у вештачком камену, на начин да се консолидују, заштите и конзервирају ове површине без промене њиховог изгледа.
- Предвидети санацију дрвених фасадних елемената, или замену истих у свему према изворном стању.
- Није дозвољено планирање постављање спољних јединица клима уређаја на главне фасадне равни објекта.
- Дозвољено је постављање реклама само према посебним условима надлежног Завода и под условом да не угрозе композиционе и архитектонске вредности објекта.

Радови у унутрашњости

- Предвидети пажљиво обијање дотрајалог малтера са унутрашњих зидова и демонтажу декоративних гипсаних елемената, и поновно малтерисање малтерима састава према рецептури која ће се добити на основу анализа изворног материјала.
- Предвидети израду нове дрвене ограде степеништа и санација или замена металних елемената ограде и дрвених рукохвата, у свему према изворном изгледу.
- Могућа је потпуна замена и постављање нових инсталација, у складу са потребама нове намене објекта, али и у складу са споменичким карактеристикама објекта. Електро галантерија (прекидачи, утичнице, осветљење и сл.) планирати на начин да одражава период градње објекта.
- Могућа је потпуна обнова унутрашњих зидних и плафонских обрада у свему према изворном изгледу, а према постојећем стању, и уз употребу адекватних материјала. Унутрашње зидне површине, такође, обрадити малтерима на бази креча, како би се обезбедила паропропусност, а све према упутству произвођача материјала. Предвидети, поновну израду унутрашњих профилисаних гипсаних украса – гипсани профилисани венци, декорисани зупчасти или флорални фризови, плафонске розете, линеарна декорација плафона и зидова, и др, на основу оригиналних елемената и калупа израђених на основу њих, материјалима у свему као и код оригинала (гипс).
- Предвидети санацију плафона на начин да се у што већој мери очува изворни изглед и материјализација.

- Дозвољава се поправка или замена дотрајалих подова истоветним, или одговарајућим материјалима, по узору на оригинални изглед објекта, а према намени, функцији и изворном изгледу. Избор подних облога треба прилагодити материјалима карактеристичним за период градње и стил објекта, односно треба их бирати у дезенима карактеристичним за овај тип грађевине.

- Санитарни елементи и пратећа опрема треба да буду у складу са савременим техничко технолошким стандардима, али кроз избор дизајна самих елемената остварити складну целину, па се препоручује ретро дизајн елемената који како би се ускладило са периодом градње објекта, у консултацији са Заводом.

- Све аутентичне сачуване елементе обраде ентеријера сачувати и афирмисати (ограде степеништа, обрада базишта степеништа, детаљи обраде зидова и улазних партија, камин са мермерним елементима, камени довратници, подне и зидне облоге у купатилима и кухињи, подне облоге у просторијама, и сл.).

II Инвеститор је у обавези да изради пројектну документацију у свему у складу са утврђеним условима из тачке I. По изради пројектне документације у складу са утврђеним условима, инвеститор је дужан да на исту прибави сагласност овог Завода.

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

IV Ови услови важе годину дана од дана доношења.

Прилог: Примери могућег партерног уређења уз базен и перголу

Доставити:

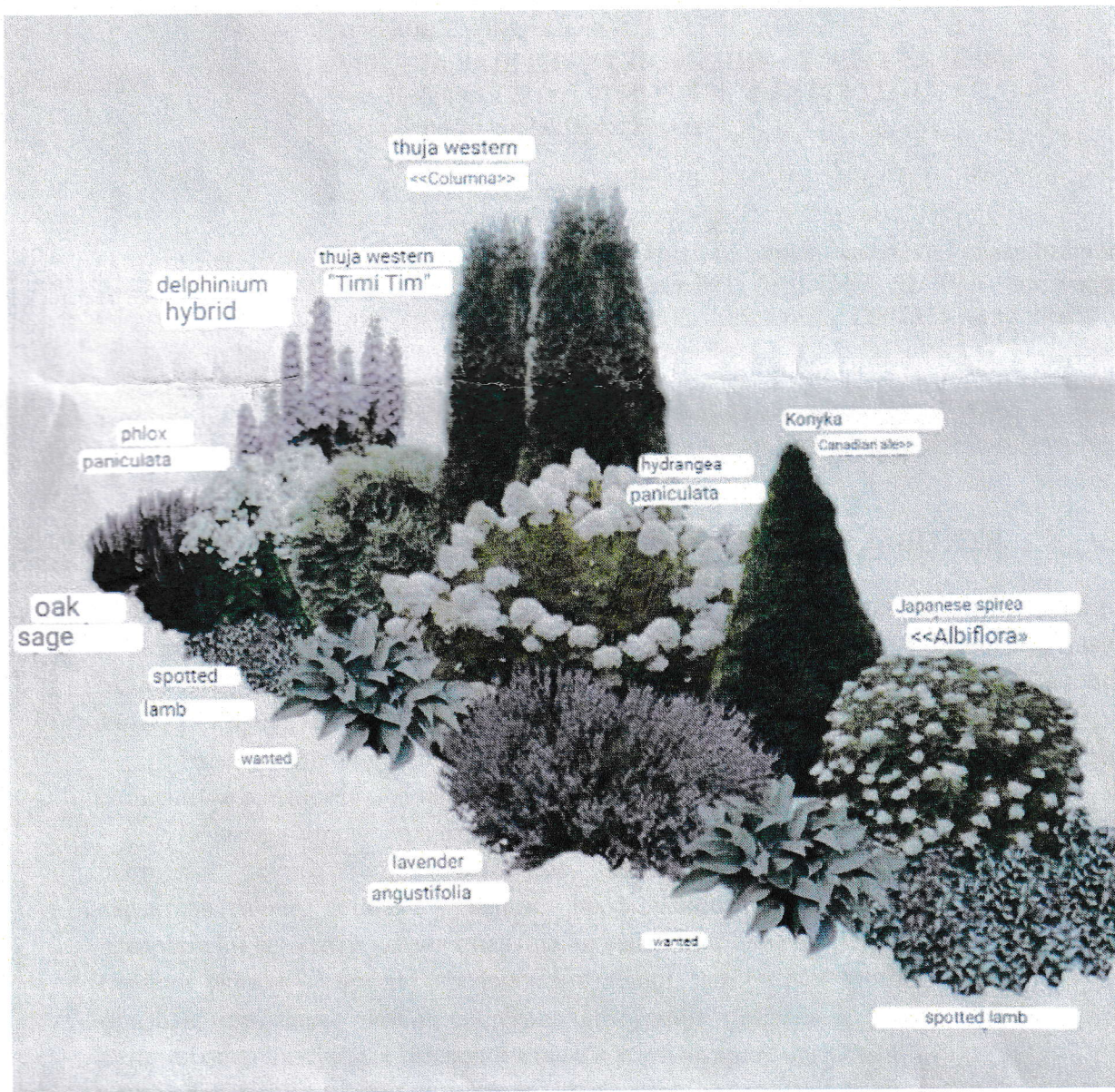
- Подносиоцу захтева
- РЗЗЗСК Београд
- документацији Завода



Примери могућег партерног уређења уз базен и перголу







Наш знак: 18/2026 - 781/1
Датум: 13.02.2026.

ЈП Урбанизам и изградња Лесковац
Лесковац

ПРЕДМЕТ: Одговор на захтев бр.667/1 од 09.02.2026.године, заведен под нашим бр.781 од 09.02.2026.године, за продужење издатих техничких услова бр.86/2024-6741/1 од 06.08.2024.године

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за санацију, реконструкцију и адаптацију виле Теокаревића и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине-парка у Вучју, Обухват Урбанистичког пројекта представљају КП бр.1448/3, 1448/4 и део КП бр.1448/1 КО Вучје. Објекат је спратности По+П+1+Пк. Вила ће бити намењена мултифункционалним просторима који се могу користити за разноврсне садржаје: културно-образовни, туристички, угоститељски садржаји.

У оквиру зелених површина планира се опрема (мобилијар) у виду столова за играње шаха, клупе за седење, адекватна расвета и слични садржаји.

Предвиђа се поправка и реконструкција фонтане у северном делу обухвата, санација и поправка надкривене перголе и базена који је позициониран југоисточно од виле.

Задржава се постојећа трафостаница 10/04 kV на КП бр.1448/4 КО Вучје.

ЈКП Водовод Лесковац остаје при условима које је издао под бројем 86/2024 од 06.08.2024. године, по вашем захтеву бр.3694/2 од 05.08.2024, са корекцијом због измењене законске регулативе и усвојених нових Одлука града Лесковца за комуналну инфраструктуру.

Измене се састоје у следећем:

У складу са чланом 24 и чланом 25 Одлуке о сакупљању, одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Лесковца, потребно је да све отпадне воде из објекта које се упуштају у јавну канализацију прилагодити условима које прописују МДК вредности.

Такође у складу са чланом 19 Одлуке о сакупљању, одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Лесковца, забрањено је одвођење атмосферских вода са кровова, дворишта, стаза и других површина корисника, као и јавних површина у јавну канализациону мрежу општег типа, односно јавну канализациону мрежу сепаратног типа за одвођење фекалних отпадних вода.

Обрадио

Нинослав Стаменковић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор техничких послова

Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.



Директор

Маја Милошевић-Милојић, дипл.инж.арх.



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2561200-D.10.02-391020/2-25

10.10. 2025. год.

Наш број: 2561200-D.10.02-391020-25

Ваш број: 4869 од 26.09.2025.год.

Лесковац, 09.10.2025



AAAE6067323285674

ПР-ЕНГ-01.19/01

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

ПАНА ЂУКИЋА бр. 9-11

16000 ЛЕСКОВАЦ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ"

Бр. 5193

13-10-2025

20. год.
ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 на К.О. Вучје у Вучју.

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-D.10.02-391020-25 од 26.09.2025.године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 на К.О. Вучје у Вучју, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев и ситуациони план, констатовали смо да се на предметном простору планира санација, реконструкција и адаптација виле Теокаревића, за грађевинске парцеле бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 на К.О. Вучје у Вучју, са потребном максималном једновременом снагом од 50kW.

ТС 10/0,4kV "Дом здравља" налази се на КП бр. 1448/4 КО Вучје, и власништво је Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац, правног следбеника Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије „Југоисток“ д.о.о.

Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу, констатовали смо да је могуће извршити прикључење из постојеће ТС 10/0,4kV "Дом здравља" шифра -1063.

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: ССМО за ПМГ поставити поред спољашње фасаде ТС 10/0,4kV "Дом здравља".

Место везивања прикључка на систем: НН разводни блок у ТС 10/0,4kV "Дом здравља".

Опис прикључка до мерног места: од НН разводног блока до мерног ормана везу дати каблом ПП00-А 4x150mm².

Мерни уређај: вишефункционално електронско трофазно бројило - мерна група за полуиндиректно мерење са интегрисаним функцијама - двотарифног мерења активне енергије кл.1,0, са показивачем максималне 15 мин. средње снаге кл.1,0, двотарифног мерења реактивне енергије кл.3,0, функцијом управљачког уређаја, ГСМ/ГПРС модул уграђен у бројило, која у свему мора да испуњавају услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-а у Београду, 22.08.2023.год. у материјалу: "Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система", а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати и одговарајући атести који потврђују испуњење тражених захтева.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

мр Мирослав Дочић, дипл.инг.ел.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације
07.19 број 217-993/26
Дана 23.02.2026. године
Ул. Мајора Тепић бр. 4
Лесковац

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ"
Бр. 1054
27-02-2026 20 год.
ЛЕСКОВАЦ

ИВАНА Ј

ЈП урбанизам и изградња Лесковац
ул. Трг револуције бр.45
Град Лесковац

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Захтев ЈП урбанизам и изградња Лесковац, Град Лесковац бр. 667 од 09.02.2026. године, достављен овом органу 10.02.2026. године

У вези са захтевом достављеним од стране ЈП урбанизам и изградња Лесковац, Град Лесковац бр. 667 од 09.02.2026. године, достављен овом органу 10.02.2026. године, који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију виле Теокаревић у месту Вучје, Град 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. Према томе издато обавештење 07.18 бр 217-6035/24 од 09.08.2024. године сматра се важећим.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Ненад Симић





Број: 3694/24

Датум: 25-09-2025

Лесковац

ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ“

Трг Револуције бр.45

16000 Лесковац

Обратили сте нам се захтевом у коме тражите издавање Услова за пројектовање и прикључење за поступак израде Урбанистичког пројекта за санацију, реконструкцију и адаптацију виле Теокаревића и урбанистичко – архитектонско обликовање јавне зелене површине – парка у Вучју, те су на основу тога општи подаци из захтева:

- Инвеститор: Град Лесковац, ул. Пана Ђукића бр. 9-11, Лесковац
- Врста објекта: Санација, реконструкција и адаптација виле Теокаревића, спратности По+П+1+Пк
- Број катастарске/их парцеле/а на којој је планирана санација, реконструкција и адаптација: КП бр.1448/3, 1448/4 и део КП бр.1448/1 КО Вучје
- Број катастарске парцеле на којој се остварује прилаз на земљиште јавне намене, а на основу података из Идејног решења које је достављено: пешачки приступ објекту је са јавне површине – ул. Косте Стаменковића – КП бр.2539/2 КО Вучје
- Кратак опис из достављеног Идејног решења:

„Вила Теокаревић у Вучју налази се на КП бр. 1448/3 И 1448/1 КО Вучје, у улици Косте Стаменковића бр. 34 у централној парковској површини са десне стране Вучјанке, у близини некадашње Мале виле Теокаревића. Сам објект је позициониран на К.П. бр. 1448/3 КО Вучје. Катастарска парцела бр. 1448/1 која чини окружење виле Теокаревић је неправилног издуженог облика, и сужава се ка југу. Са источне стране граничи се са саобраћајницом ул. Косте Стаменковића, са западне стране реком Вучјанком, а са северне фабричким комплексом. Објект је спратности По+П+1+Пк.

Пројектом се предвиђа очување оригиналног конструктивног склопа у складу са конзерваторским принципима. Кровна конструкција ће задржати оригинални изглед. Вршиће се замена хоризонталних и вертикалних олука.

Столарија ће у потпуности бити замењана али ће се очувати постојећи изглед објекта у свему према Елаборату енергетске ефикасности.

Термичка обрада објекта ће такође бити у складу са Елаборатом енергетске ефикасности. Биће вршена комплеетна рестаурација и конзервација улазних партија, тремоа, тераса, санација дрвених фасадних елемената у свему према изворном стању.

Што се тиче унутрашних радова предвидели смо санацију и, нову израду свих унутрашњих гипсаних елемената и украса, флорални фризови, плафонске розете, и линеарне декорације зидова и плафона као и рестаурацију свих подних облога. На приземљу, спрату и поткровљу је доминантан паркет, док ће се у кухињи и купатилима сачувати део постојећих плочица.

У подруму је планиран новопројектовани санитарни чвор са оставом. Приземље објекта постаје јавне намене, са инфо пултом, салом за конференције мини кафе баром и новопројектованим санитарним чвором за особе са инвалидитетом. На спрату су планиране собе за преноћиште, док је у поткровљу цео простор отвореног типа претворен у галеријски и конференцијски по потреби, са оставом и канцеларијама.“

- Категорија објекта: Б

Класификација појединих делова објекта:

Класификациона ознака 121201 – Остале зграде за краткотрајни боравак - Преноћишта за омладину (хостеле), планинарски домови, дечији и породични кампови, бунгалови за одмор, одмаралишта, друге зграде за одмор и ноћење излетника које нису другде разврстане до 400 m² и П+2 (учешће у укупној површини објекта 20,00%) и

- Категорија објекта : В

Класификација појединих делова објекта:

Класификациона ознака 126201 –Музеји и библиотеке – Музеји, уметничке галерије, библиотеке, информационо - документарни центри (учешће у укупној површини објекта 80,00%).

У складу са: Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011), Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 19/2024), Одлуком о доношењу Прве измене и допуне сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр.11/2025) и Одлуком о доношењу Првих измена и допуна сепарата о техничким условима изградње („Службени гласник града Лесковца“, бр.13/2025) и на основу техничке документације издајемо:

1. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

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

- Грађевинска парцела на којој је планирана санација, реконструкција и адаптација објекта у новопланирани пословни објект се својом источном страном ослања на саобраћајну површину –ул.Косте Стаменковић – КП бр. 2539/2 КО Вучје. У фактичком стању улица Косте Стаменковић је изведена у мерама и границама КП бр. 2539/2 КО Вучје. Према Плану генералне регулације за насељено место Вучје („Службени гласник града Лесковца“ бр.19/18) у делу предметне локације саобраћајница је у габариту 10,50m (коловоз ширине 6,50m и обостраним тротоарима по 2,0m) и поклапа се са државним путем ознаке ДП ИБ – 436 Стројковце- Вучје – Владичин Хан.

- У складу са овим, дозвољавају се:

Један главни пешачки прилаз у североисточном делу парцеле на земљиште јавне намене - саобраћајну површину – саобраћајницу Косте Стаменковић (са јавне површине - тротоара) уписана на КП бр. 2539/2 КО Вучје. Положај прилаза је потребно да буде онако како је дат у техничкој документацији, води до улаза у објект, са максималном ширином 1,50m;

Два пешачка прилаза са источне стране парцеле на земљиште јавне намене - саобраћајну површину – саобраћајницу Косте Стаменковић (са јавне површине - тротоара) уписана на КП бр. 2539/2 КО Вучје. Положај прилаза је потребно да буде онако како је дат у техничкој документацији;

Један колски прилаз на земљиште јавне намене - саобраћајну површину са источне стране предметне парцеле – саобраћајницу Косте Стаменковић уписана на КП бр. 2539/2 КО Вучје, а за потребе приступа објекту трафостанице, у нивоу тротоара, без засецања. Положај прилаза је потребно да буде онако како је дат у техничкој документацији, са максималном ширина 3,50m.

- Паркирање се у оквиру комплекса не дозвољава.
- За остале елементе пројектовања гараже (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), применити важеће нормативе и стандарде којих се пројектант (инвеститор) мора придржавати.
- 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 (јасно дефинисати кретање пешака).

1.2. Услови за извођење радова

- Радови на јавним површинама, могући су искључиво уз претходно добијену Сагласност са условима за раскопавање јавне површине коју ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ даје носиоцу права полагања инсталација;
- Инвеститор је дужан да о датуму почетка радова, уз позив на број и датум издавања Сагласности, најмање 5 дана пре отпочињања радова на раскопавању јавне површине извести ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ како би надлежни надзорни органи могли да обаве неопходан увид и контролу радова;
- Инвеститор је у обавези да предузме све неопходне мере како би се осигурала безбедност свих учесника у саобраћају на путу, при извођењу радова;
- Постојећа саобраћајна и друга сигнализација на путу не сме се оштетити или на било који начин да се угрози њена видљивост;
- Инвеститор се обавезује да уколико се појави потреба управљача пута за измештањем инсталација, исте измести о свом трошку;
- Приликом извођења радова не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;
- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;
- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, са обавезним квашењем и сабијањем до степена збијености за тротоаре 40 МПа, коловоза 60 МПа;
- При пројектовању и извођењу инсталација мора се водити рачуна о међусобном како вертикалном, тако и хоризонталном одстојању;
- Евентуалне штете на коловозу инвеститор је у обавези да отклони одмах, а најдаље 3 дана о свом трошку, у противном ће штете отклонити извођач радова ангажован по основу уговора о редовном одржавању путева и улица на територији града Лесковца на терет носиоца права полагања инсталација.

2. УСЛОВИ ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

Услови се базирају на решења из стратешког документа - Плана генералне регулације за насељено место Вучје („Службени гласник града Лесковца“, бр. 19/18). **Постојеће стање везано за јавно и друго зеленило** -укупне површине 12776m² заступљено је као јавно зеленило линијски обострано дуж главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута, у виду парковских површина које су опремљене фонтанама и мобилијаром. Што се тиче параметра који указују на квантитативно стање зеленила, ниво озелењености који се односи на процентуално учешће зеленила у Вучју није довољан - према препорученом стандарду за мања насељена места требало би да је 7-10%, а овде је свега 1%. Међутим, обзиром на извесну површину под шумом, као и велику површину шуме у

непосредном окружењу планског обухвата, узимајући у обзир и зеленило у оквиру јавних блоковских површина, ниво озелењености се може посматрати као задовољавајућ, чему иде у прилог добро одржавање јавног и осталог зеленила, као њихов репрезентативни изглед и форма. Тако да је рачунајући јавно зеленило, шуму и зеленило у оквиру јавних блоковских површина, ниво озелењености износи 4%, што је сасвим прихватљиво, чему иде у прилог очувани природни предео у околини. Ниво озелењености карактерише еколошко-биолошку ефективност система зеленила, тако да се еколошки аспект, иако је због окружења задовољавајући, треба повећати у планираном стању.

Планирано стање - Правила уређења: Параметри који указују на квантитативно стање зеленила у Планом предвиђеној намени у односу на постојеће стање су повећани. Увећан је ниво озелењености од 1% на 9 % захваљујући великим планираним површинама под зеленилом. Ниво озелењености се односи на процентуално учешће зеленила обухвату плана у оквиру грађевинског подручја и око 8,9 % за цело подручје ПГР-а. Према препорученом стандарду за мања насељена места требало би да је 7-10%, што је постигнуто. У прилог томе је и велика површина зеленила у кориту реке, као и знатне површине у оквиру других намена, тако да се очекиване функције зеленила постижу кроз систем зелених површина.

Потребно је редовно одржавање и по потреби реконструкција, у случајевима нарушавања изгледа, деградације, девастирања, или ради уметања нових садржаја. Императив је не уклањати дрвеће, изузетно због лошег здравственог стања, које доказују стручњаци шумарских профила (само санитарна сеча). То су отворене јавне зелене површине без могућности изградње објеката, осим платоа за седење са пешачким комуникацијама. Пројектом се може осмислити ново обликовно решење стаза и зеленила, под условом да је однос травњака према тврдим подлогама 60:40 до 40:60. Сходно основној функцији сквера – одмор и рекреација гравитирајућих становника, потребно је опремање новим мобилијаром и обogaћивање садржајем. Партерна решења ускладити са наменом и функцијом просторно-пејзажних објеката, тако да се не угрозе постојеће вредности; у зависности од намене објекта предвидети опремање одговарајућом опремом и садржајима; решења ускладити са трасама подземних инсталација, поштовати потребна минимална одстојања; Могућа је изградња објеката, у функцији одржавања система зеленила, затим постављање трибина, мањих отворених амфитеатара за културне манифестације, или пак објеката за комплементарне намене.

Јавно зеленило - просторно-пејзажни објекти јавне намене својом слободном доступношћу за све становнике и начином коришћења испуњавају најважније функције. Њихова главна улога је одмор и релаксација гравитирајућих становника, као и естетска и хигијенска.

Планирано је обавезно задржавање сквера (јавне зелене површине мање од 1ha) у целини 1.1 - на КП бр. 1445 на око 1,8 ара и други сквер на КП бр. 1448/1 на око 0,5 ара, који се уређују и повезују са линијским зеленилом уз пут Лесковац-Вучје и уз корито реке Вучјанке. Оба сквера су поред културних добара са споменичким својствима – Теокаревих вила и зеленило је меморијалног карактера. Што се тиче услова уређења, сва постојећа стабла се обавезно задржавају, фонтана такође. Могуће су само мере одржавања зеленила и уметања елемената урбаног мобилијара који су одговарајући по карактеру. За потребу реконструкције скверова неопходна је израда пројекта (техничке документације) уз сагласности надлежних јавних институција.

- Линеарно зеленило – дрворед уз пут Лесковац-Вучје обавезно задржати, по потреби прогустити их. Формирати нове у улицама са тротоарима минималне ширине од 2,50m. За дрворедне саднице обезбедити отворе за садњу минимално пречника 1,0m и минимално растојање од објекта је 2,0m, а размак између њих је од 6,0-9,0m у зависности од врсте. Избор врста за дрвореде усагласити са ширином улице и утврдити адекватна растојања између садница, у зависности од врсте и прилаза објектима.
- Обавезно задржати све постојеће дрвеће у добром кондиционом и декоративном стању. Потребно је осим уметања нових садржаја и извршити нову садњу којом би се остварила функционалност простора. То се постиже садњом дрвећа и остале вегетације за наглашавања одређених тачки, улаза у објекат око споменика, фонтана и слично. Са друге стране, вегетацијом маскирати инфраструктурне објекте и саобраћајницу ради смањења загађености и визуалног аспекта.

- Избор врста обавезно прилагодити околини, духу места и климатским факторима.
- Уколико се при извођењу радова утврди да је одређено високо зеленило неопходно уклонити и разлога постављања нових садржаја, инфраструктурних објеката или ако се ради о болесним стаблима, инвеститор је дужан да се придржава Одлуке о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023).
- Саставни део техничке документације у процедури издавања дозволе за изградњу објекта је - свеска 9 – спољно уређење са сихрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура (Пројекат спољног уређења) или Ситуациони план са приказом зелених површина, постојећом и планираном вегетацијом, урбаним мобилијаром, зонирањем простора.
- Провера усклађености са условима из планског документа врши се кроз техничку контролу при техничком пријему објекта.
- При техничком пријему објекта извештај Комисије за технички преглед мора садржати констатацију о испуњености услова за зелене површине на парцели. Извештај Комисије надлежно Одељење за урбанизам, као доказ доставља имаоцу јавног овлашћења.

Обрађивачи,
Снежана Ристић, грађ.тех.

S. Ristic

Ивана Момић, дипл.инж.пејз.арх

I. Momich



Директор,
Новица Николић, дипл.инж.ел.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-63606/2-2026

ДАТУМ: 12.02.2026

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 Града 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) 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 санацији, реконструкцији и адаптацији виле "Теокаревић" (спратности "По+П+1+Пк") и урбанистичко-архитектонског обликовања јавне зелене површине - парка у Вучју, КП број 1448/3, 1448/4 и део КП број 1448/1 КО Вучје.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

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

који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи „Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објекта (”Службени гласник РС”, број 83/24 од 18.10.2024. године)“.

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 предузме „Телеком Србија” а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
9. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;
10. Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

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

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

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

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

Оптичка приступна мрежа

Телеком Србија је у могућности да понуди прикључење на своју оптичку мрежу (што је техничко-технолошки најсавременији начин кабловске комуникације), изградњом тзв. оптичког привода до објекта Инвеститора, па се на тај начин може остварити и низ широкопојасних услуга (тј. услуга високог протока): интернет, телевизија, WiFi, удаљени надзор видео камерама итд. Пренос сигнала до објекта врши се путем оптичког кабла као медија, а подразумева да је инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта.

Изградња инсталације унутар објекта зависи од будућих потреба корисника, величине и структуре објекта. Уколико се предвиђа изградња кућне инсталације она треба да буде урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта, планирати Ф/УТП каблове (категорије минимум 5е) од тачке концентрације унутрашње инсталације до сваке просторије објекта за коју се сматра да треба да има прикључак за кабловске ТК услуге.

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- У близини обухвата постоји оптичке мреже Телекома Србија тако да се прикључење може извести било ваздушним било подземни оптичким каблом, али за тачку прикључење планираног објекта на ТК мрежу Телекома Србија предлажемо кабловско окно ознаке „РКО 2“ а које се налази близу јужног дела обухвата и погодно је да се ископом рова дође до обухвата и даље настави у рову (димензија 0,4x0,8м - ширинаxдубина) све до предметног објекта. У ров ће се положити две ТК цеви ПЕØ40 проходне целом дужином без тачке прекида. Најбоље да се овакав прикључак уради током извођења радова на објекту, па је наша препорука да се тада правовремено обратите Телекому Србија због договора и сарадње;
- Полагање приводног оптичког кабла од тачке прикључења па у ТК цеву (у рову) до обухвата, затим у ТК цеви (у рову) преко обухвата до увода у објекат и даље кроз унутрашњу инсталацију (коју је израдио Инвеститор) све до места терминације је обавеза Телекома Србија;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза (или сеоба) биће извршено на захтев корисника и после потписивања уговора за одговарајуће услуге, што подразумева претходно кабловско прикључења објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

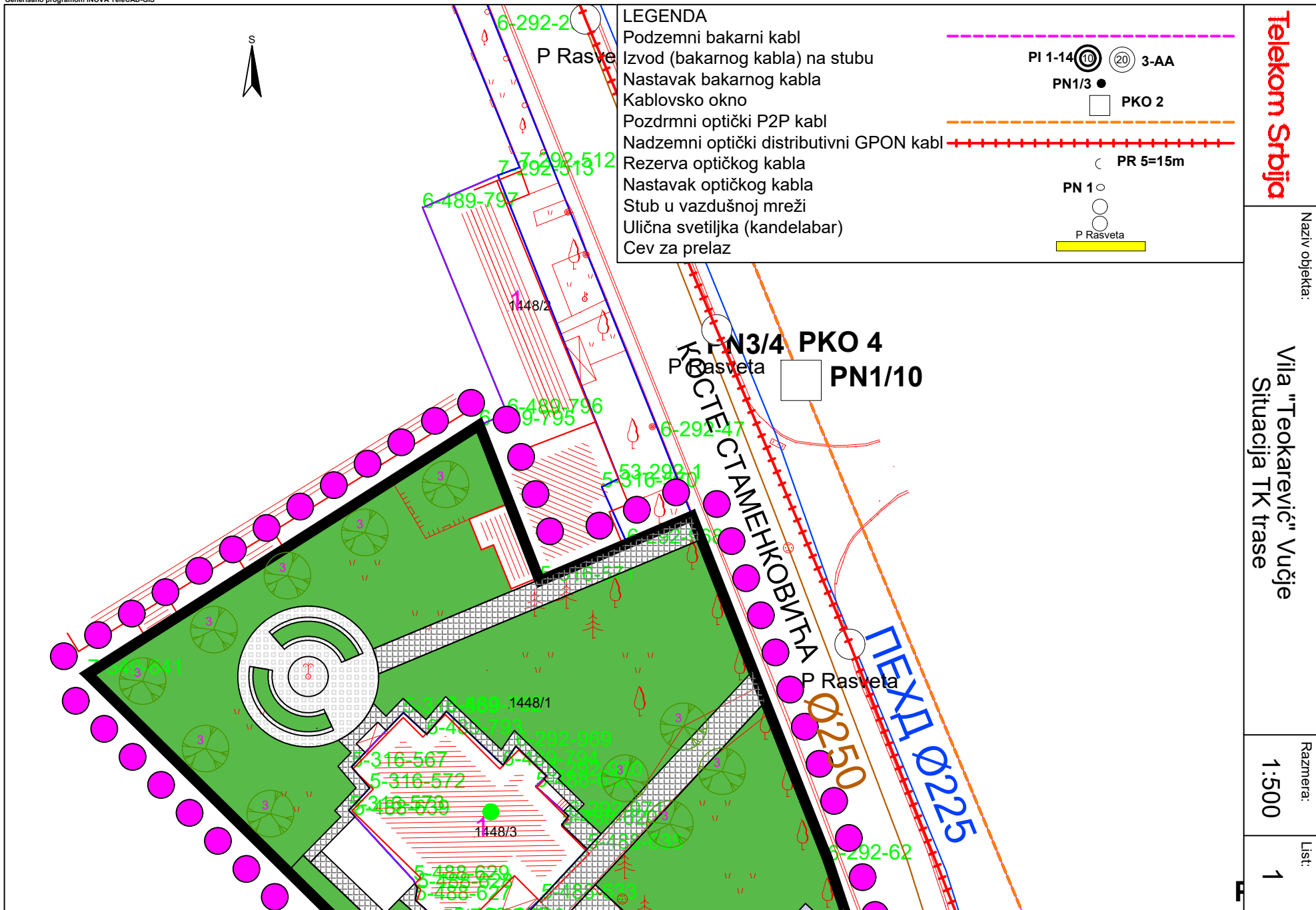
За сва евентуална обавештења у вези издатих Услови можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

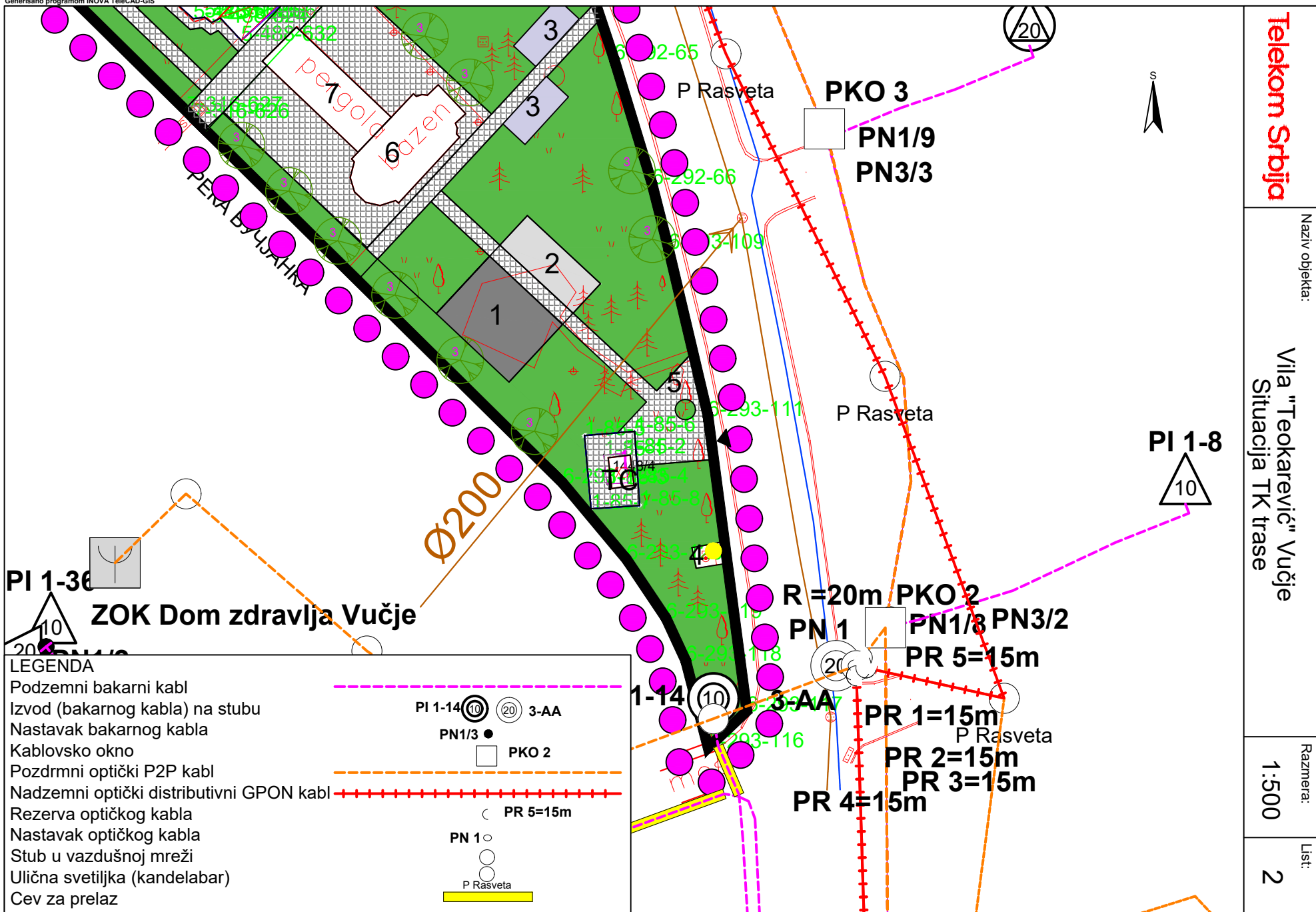
Прилог: - „Vila 'Teokarevic' Vucje LE I.dwg“

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.





Telekom Srbija

Naziv objekta:

Vila "Teokarević" Vučje
Situacija TK trase

Razmera:

1:500

List:

2

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Урбанистички пројекат за санацију, реконструкцију и адаптацију виле „Теокаревић“ и урбанистичко – архитектонско обликовање јавне зелене површине – парка у Вучју на КП бр.1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје (у даљем тексту "Урбанистички пројекат") израђен је на основу 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, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), као и осталих прописа који директно или индиректно регулишу ову област.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља **План генералне регулације за насељено место Вучје** („Службени Гласник града Лесковца“, бр. 19/18).

Повод за израду Урбанистичког пројекта представља захтев за израду Урбанистичког пројекта поднет од стране Града Лесковца, Градске управе, Одељења за друштвене делатности и локални развој бр.1086/2024-05 од 29.05.2024.године, који је упућен ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац, са циљем да се предметни простор у центру насеља Вучје уреди и разради у складу са планским документом који је у примени.

Сврха израде Урбанистичког пројекта је санација, реконструкција и адаптација виле „Теокаревић“. Налази се у централном делу Вучја окружена парковском површином са значајним дворишним елементима, стога је циљ да се целокупна парковска површина и објекат уреде за потребе насеља, а у складу са ограничењима надлежних институција, коју овај простор и сама вила својом монументалношћу заслужују.

Треба дефинисати правила уређења и грађења са свим условима за потребе планираних радова и створити основ за издавање неопходних дозвола.

Предметна локација у архитектонско-урбанистичком смислу се разрађује, врши детаљна диференцијација намена површина и објеката према смерницама из планског документа и одређују се ближи урбанистичко-архитектонски параметри уређења и изградње објеката.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом чине целе КП бр.1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје. Укупна оквирна површина обухвата је 40а 18 m².

Објекат број 1, зграда на кп бр. 1448/3 КО Вучје је уписана у листу непокретности број 2440 као јавна својина града Лесковца 1/1- вила Теокаревића спратности По+П+1+Пк.

Катастарска парцела број 1448 /4 КО Вучје је са укупном површином 36,00m², уписана на улици/ потесу село са врстом земљишта у грађевинском подручју као земљиште под зградом и другим објектом, са начином коришћења и називом објекта – трафостаница. Ималац права на парцели је Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије Југоисток ДОО, државна својина РС, удео 1/1 (врста терета – објекат изграђен без дозволе од 22.10.2007.).

Део катастарске парцеле број 1448/1 КО Вучје површине од 4162,00 m², уписана на потесу/улици село, са врстом земљишта у грађевинском подручју као јавни парк у јавној својини Града Лесковца, удео 1/1.

Граница обухвата почиње од тачке 1 одређене координатама на постојећој катастарској међи КП бр. 1448/1 КО Вучје, до тачке 2 одређене координатама на постојећој катастарској међи и на даље прати постојеће мејне линије КП бр. 1448/1 КО Вучје све до тачке 1 одакле и почиње.

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Непосредно окружење обухвата чине:

- Са западне стране предметног комплекса на водном земљишту налази се регулисано корито реке Вучјанке;
- Са јужне стране – саобраћајне површине ка мосту преко реке Вучјанке;
- Са источне стране – главна насељска саобраћајница Ул. Косте Стаменковића /Државни пут II Б реда број 436 Стројковце – Вучје – Владичан Хан/;
- Са северне стране – постојећи фабрички комплекс, део КП бр.1448/1 КО Вучје.

"Вила Теокаревића" у Вучју налази се на КП бр.1448/3 и 1448/1 КО Вучје, у Улици Косте Стаменковића бр. 34 у централној парковској површини са десне стране Вучјанке, у близини некадашње мале виле Теокаревића и чинила је саставни део фабричког комплекса индустрије вунених тканина Лазара Теокаревића. Изграђена је 1935.године по наруџбини познатог предратног индустријалца Лазара Теокаревића у склопу реализације пројекта изградње фабрике вунених тканина у Вучју. Дело је познатог аутора архитекте руског порекла Григорија Самојлова. Вила је након дугог периода ратова и каснијег немара претрпела знатна оштећења, али ипак одолела зубу времена у прилично девастираном стању.

Сам објекат позициониран је на КП бр.1448/3 КО Вучје, а њено непосредно окружење чини варошки парковски простор на КП бр.1448/1 КО Вучје. Катастарска парцела бр.1448/1 КО Вучје је неправилног издуженог облика и сужава се ка југу. Приступ објекту омогућен је пешачким прилазима, односно тренутно не постоји колски приступ и паркинг места.

Налази се у граници обухвата Плана генералне регулације за насељено место Вучје, препозната као културно добро са споменичким својствима, А - група објеката у коју спадају објекти који поседују архитектонске и историјске вредности и они се морају сачувати у изворном стању. Током 2022. године Завод за заштиту споменика културе Ниш спровео је теренска истраживања и прикупљање техничке (архитектонске) документације за већи број грађевина које су подигнуте у склопу изградње фабричког комплекса Лазара Теокаревића. Пројекат је реализован под покровитељством Министарства културе и информисања РС. Простор фабричког круга, радничког кварта и резиденцијалног простора са Великом вилом Теокаревића идентификовани су као део шире просторне културно – историјске целине, чиме уживају статус претходне заштите, а у току су припреме за утврђивање за непокретно културно добро.

У парковској површини налазе се следећи партерни елементи: фонтана на северном делу парцеле и у односу на објекат, надкривена пергола и базен са приступом преко перголе, у јужном делу, а који су сви саставни делови предметне виле и у прилично девастираном стању, затим даље ка југу се налази споменик – крајпуташ погинулим у Првом светском рату и Спомен чесма посвећена НОБ- у.

Споменик – крајпуташ изграђен је од зналачки обликованих камених квадара. Опште стање споменика је лоше са бројним ситнијим оштећењима, која прете да се површина сипког пешчара круни. Текст на споменику посвећеног палим јунацима је нечитак.

Спомен чесма је ратни меморијал слободностојећи у простору, приступачан са свих страна парка. Опште стање је лоше. Пропадање материјала и слабо одржавање довели су до видних промена. На врху споменика налази се метална алка, са већим оштећењима. На многим местима облога је попуцала, а негде и отпала, нарочито на базису спомен чесме који чине три сегмента, који се степенасто сужавају ка телу споменика и обелиску који се сужава ка врху и завршава проширењем и утврдити шта представља. Спомен плоче које су постојале на чесми уништене су и имају механичка оштећења. Спомен чесма постепено губи карактер ратног меморијала, иако скреће пажњу и изазива знатижељу пролазника, с обзиром да се налази крај главног пута/друма и служи као јавна чесма.

Заступљено је значајно парковско високо растиње као и девастирано ниско растиње и травнате површине.

Саобраћајна и комунална инфраструктура

Водоснабдевање

У улици Косте Стаменковића у Вучју – државни пут, постоји изграђена водоводна мрежа профила ПЕХД Ø225 mm, а на КП бр. 1448/1 КО Вучје постоји изграђена водоводна мрежа профила ПЕХД Ø63 mm на коју је прикључен Дом здравља.

Одвођење комуналних и атмосферских отпадних вода

У улици Косте Стаменковића - државни пут, постоји изграђена канализациона мрежа профила Ø250 mm. На КП бр. 1448/1 КО Вучје постоји изграђена канализациона мрежа профила Ø200 mm.

На КП бр. 1448/4 КО Вучје на површини од 36 m² постоји објекат ТС 10/0,4kV.

У ситуационом приказу дата је постојећа телекомуникациона инфраструктура /ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа/.



Слика 1 – "Вила Теокаревића"



Слика 3 – Пергола у оквиру парковске површине



Слика 4 – Објект Трафо-станице у оквиру комплекса

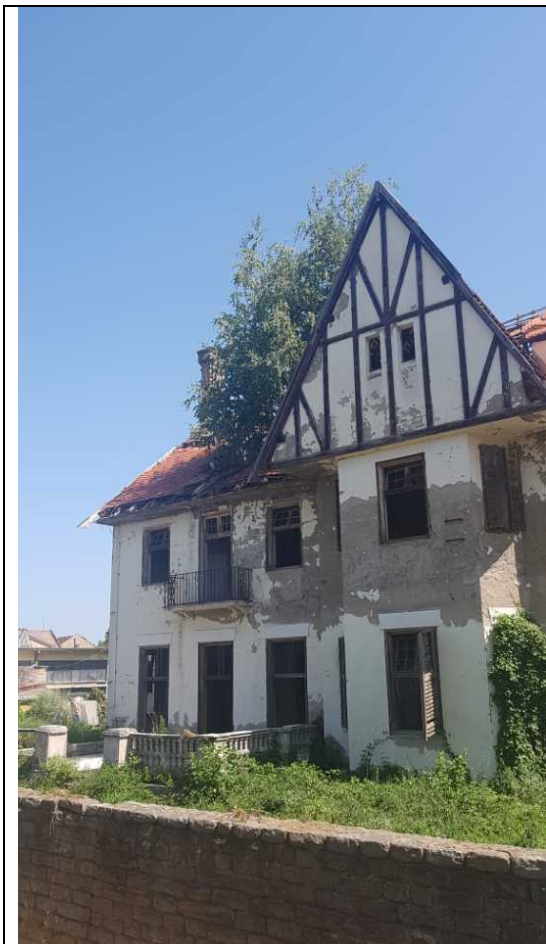


Слика 2 – Спомен чесма (1941-1945)



Слика 5 – Базен у оквиру парковске површине





Слика 6— Поглед на вилу из правца корита реке Вучјанке са запада



Слика 7 - Поглед на кров



Слика 8 – Поглед ка југу

3. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Предметни простор је у обухвату **Плана генералне регулације за насељено место Вучје** („Службени гласник града Лесковца„ бр.19/18) који се налази у целини 1, потцелини 1.1 где је кроз спровођење предвиђена даља планска разрада урбанистичким пројектом УП 1 /осим мањег североисточног дела КП бр. 1448/1 КО Вучје/.

У подпоглављу Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту у просторно-планској и урбанистичкој документацији, дат је ***Преглед непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту на подручју обухваћеном одлуком о изради Плана генералне регулације за насељено место Вучје.***

"На подручју пана налази се више објеката са споменичким својствима и неколико археолошких налазишта.

- Културна добра са споменичким својствима

А – група објеката у коју спадају објекти који поседују архитектонске и историјске вредности и они се морају сачувати у изворном стању, а предузимање мера техничке заштите могуће је у складу са условима које издаје Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Споменици културе:

- 1.Објекти грађанске архитектуре
- "Вила Теокаревића" (тзв."Велика вила")



- Мала вила „Теокаревића“



Поглављем 2.2. Подела на урбанистичке целине и зоне, у оквиру поглавља 2. **Правила уређења за ПОТЦЕЛИНУ 1.1. –ЗОНА ЦЕНТРА**, важи:

"У оквиру парковских површина налазе се културна добра са споменичким својствима која поседују архитектонске и историјске вредности, присутни су објекти грађанске архитектуре: 1) "вила Теокаревића" (тзв."Велика вила") и 2) ,мала вила Теокаревића, као и споменици из НОР-а: 1) споменик Славку Тодоровићу академског вајара Ђорђа Васића и 2) скулптура позив на устанак вајара Душана Николића.

Поглављем **2.4.10. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти** дефинисана су:

"Правила уређења: Потребно је редовно одржавање и по потреби реконструкција, у случајевима нарушавања изгледа, деградације, девестирања, или ради уметања нових садржаја. Имперетив је не уклањати дрвеће, изузетно због лошег здравственог стања, које доказују стручњаци шумарских профила (само санитарна сеча). То су отворене јавне зелене површине без могућности изградње објеката, осим платоа за седење са пешачким комуникацијама. Пројектом се може осмислити ново обликовно решење стаза и зеленила, под условом да је однос травњака према тврдим подлогама 60:40 до 40:60. Сходно основној функцији сквера – одмор и рекреација гравитирајућих становника, потребно је опремање новим мобилијаром и обогаћивање садржајем. Партерна решења ускладити са наменом и функцијом просторно-пејзажних објекта, тако да се не угрозе постојеће вредности; у зависности од намене објекта предвидети опремање одговарајућом опремом и садржајима; решења ускладити са трасама подземних инсталација, поштовати потребна минимална одстојања.

Јавно зеленило - просторно-пејзажни објекти јавне намене својом слободном доступношћу за све становнике и начином коришћења испуњавају најважније функције. Њихова главна улога је одмор и релаксација гравитирајућих становника, као и естетска и хигијенска.

У обухвату плана се издвајају више раздвојених паркова, тј скверова јер су површине мање од 1ha. Планирано је обавезно задржавање **сквера (јавне зелене површине мање од 1ha) у целини 1.1 - на КП бр. 1445 на око 1,8 ага и други сквер на КП бр. 1448/1 на око 0,5 ага**, који се уређују и повезују са линијским зеленилом уз пут Лесковац-Вучје и уз корито реке Вучјанке. Оба сквера су поред културних добара са споменичким својствима – Теокаревићевих вила и зеленило је меморијалног карактера. Што се тиче услова уређења, сва постојећа стабла се обавезно задржавају, фонтана такође. Могуће су само мере одржавања зеленила и уметања елемената урбаног мобилијара који су одговарајући по карактеру. За потребу реконструкције скверова неопходна је израда пројекта (техничке документације) уз сагласности надлежних јавних институција.

Поглављем 4.4. прописане су Локације за које је обавезна израда Пројекта парцелације, односно препарцелације и Урбанистичког пројекта са смерницама за њихову израду
"За даљу планску разраду Урбанистичким пројектом (УП) предвиђају се следеће локације:

Целина 1 –потцелина 1.1.

Урбанистички пројекат – УП1₁

Површина обухвата пројекта: око 45a74m²

Претежна намена: јавни простор -парк

Компатибилне намене: према Табели 2 - Табела основних и компатибилних намена

Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта су: 1448/1, 1448/2, 1448/3 и 1448/4 све у КО Вучје

Правила уређења и грађења: према општим смерницама у поглављу 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА – 2.3.4. Општа правила уређења и грађења простора и смерницама за претежну намену 2.4.10. Зелене површине - просторно-пејзажни објекти."

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

4.1. Планирана препарцелација

У обухвату планиране препарцелације су део КП бр. 1448/1 КО Вучје, КП бр. 1448/3 и 1448/4 КО Вучје. Укупна површина обухвата је 40а 18м².

Основни подаци о катастарским парцелама преузети су из преписа листа непокретности, преузетог са званичног сајта РГЗ-а.

Табеларни преглед површина

Постојеће стање

Катастарска парцела бр.	Катастарска општина	Намена	Површина		
			ha	a	m ²
1448/3	Вучје	Објекат "Вила Теокаревић"	00	03	17
1448/4		Трафо - станица			36
Део 1448/1		Јавни парк	00	36	65
УКУПНО			00	40	18

Планираном препарцелацијом формира се грађевинска парцела за санацију, реконструкцију и адаптацију виле „Теокаревића“ и урбанистичко – архитектонско обликовање јавне зелене површине – парка културе у Вучју.

Планирано стање

Грађевинска парцела	Катастарска општина	Намена	Површина		
			ha	a	m ²
ГП1	Вучје	Јавни парк - парк културе	00	39	82
ГП2	Вучје	Трафо-станица	00	00	36
УКУПНО			00	40	18

- Новоформирана грађевинска парцела са ознаком **ГП1** представља површину укупног јавног парка у целокупном обухвату урбанистичког пројекта и формира се од дела КП бр. 1448/1 и целе КП бр. 1448/3 КО Вучје.

- Катастарска парцела са ознаком **ГП2** представља парцелу објекта Трафостанице и чини је КП бр.1448/4 КО Вучје.

4.2. Образложење урбанистичког решења

На простору обухвата урбанистичког пројекта задржава се јавна намена – јавни парк и постојећа "вила Теокаревића" као и објекти у оквиру парка, базен, пергола и фонтана и ратни меморијали - споменик крајпуташ и спомен чесма. Предузимају се мере техничке заштите, све у циљу да се оформи и задржи насељски линијски центар дуж главне саобраћајнице, коју ова целина чини са целином наспрам парка где се формира трг – плато испред Дома културе и главне улице.

Објект Виле „Теокаревића“ се планира и уређује као категорија „Б“- Класификација појединих делова објекта – са класификационом ознаком 121201 – Остале зграде за краткотрајни боравак - Преноћишта за омладину / хостеле /,планинарски домови, дечији и породични кампови, бунгалови за одмор, одмаралишта, друге зграде за одмор и ноћење излетника које нису другде разврстане , до 400m² и П+2 (учешће у укупној површини објекта 20,00%) **и категорија објекта „В“ – Класификација појединих делова објекта – Класификациона ознака 126201 – Музеји и библиотеке** – Музеји, уметничке галерије, библиотеке , информационо - документарни центри (учешће у укупној површини објекта 80,00%).

Резултати провере основних поставки важећег плана вишег реда, анализа постојећег стања као и новонастале потребе, анализа утицаја контактних намена на овај простор и обрнуто, одредили су приступ изради Урбанистичког пројекта. Овај приступ је заснован на следећим ставовима:

- функционално организовање садржаја уз максимално поштовање техничких мера заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш и осталих надлежних предузећа,
- уклапање објекта и садржаја у окружење у смислу увезивања функција,
- обезбеђивање квалитетних саобраћајно-манипулативних токова, пешачких стаза у оквиру јавног парка и повезивање на саобраћајну мрежу уз поштовање услова надлежног Завода, управљача путева и осталих,
- обезбеђивање инфраструктурне опремљености (водовод, канализација, електроенергетска мрежа), како би се створили потребни предуслови за несметани развој планираних садржаја.

4.2.1. Намена

У обухвату Урбанистичког пројекта, сходно детаљној диференцијацији намена површина, издвајају се две функционалне целине :

- **урбанистичко - функционална целина 1** – део јавног парка - парк културе са објектом виле „Теокаревића“,
- **урбанистичко - функционална целина 2** – део јавног парка у функцији меморијалних објеката.

Урбанистичко - функционална целина 1 - јавног парка - парк културе са објектом виле „Теокаревића“

У оквиру ове површине врши се санација, реконструкција и адаптација постојећег објекта виле „Теокаревића“ спратности По+П+1+Пк у духу стила из периода градње – грађанске архитектуре, са пратећим елементима урбаног партерног мобилијара базена са степеништем и перголе, фонтане на северу одакле се приступа ка вили као главни улаз од главне улице. Пешачке стазе су формиране на северу као прилаз до фонтане; кружно око саме фонтане се уређује плато, где је главни улаз у објекат као и веза са северним делом комплекса фабрике. Јужно од објекта је пешачка веза од главне улице до моста преко реке Вучјанке, са које се такође приступа у објекат.

Парковска јавна површина се уређује: реконструишу се базен и пергола, формира нова стаза правцем север – у централном делу парка, са проширењем - простором за окупљање ка кориту реке и седење са функцијом окупљања; оплемењује се парковским клупама у духу времена градње виле; стазе се поплочавају уз парковску расвету и расвету свих објеката у комплексу.

Сва вегетација очуванана у виду дрвореда дуж главног пута се задржава и допуњује новим стаблима као и ниским растињем у функцији јавног парка. Ка реци се формирају гушћи дрвореди.

Урбанистичко - функционална целина 2 - део јавног парка у функцији меморијалних објеката

У овом делу налази се постојећа ТС 10/0,4кV као и спомен чесма и споменик /крајпуташ погинулима у 1.светском рату око којих се уређује церемонијални плато за одавање почаст и уређује поплочана површина са елементима зеленила и урбаног мобилијара. Дата су два пешачка прилаза са тротоара улице Косте Стаменковића.

4.2.2. Регулација и нивелација

Простор у обухвату урбанистичког пројекта се уређује у складу са условима из плана вишег реда, где се задржава постојећа регулациона линија.

Терен предметне локације је приближно раван. Кота терена креће се од 267,74 до 268,55 м.н.в.

Укупна бруто површина објекта виле Теокаревић је 367,66 m².

За нулту коту усвојена је кота терена ±0,00 m, док је приземље издигнуто од тла +0,70 m. Укупна висина реконструисаног објекта је: По+П+1+Пк.

Нивелационо решење

Нивелационо решење условљено је котама постојеће саобраћајнице, висинским котама терена на предметном простору, планираном и постојећом инфраструктуром и архитектонским концептом. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план. Корекција и одступање од задатог нивелационог плана је могућа након даље разраде техничке документације и нивелационог усаглашавања свих објеката на предметној локацији.

Начин решења паркирања

Паркирање возила у оквиру обухвата урбанистичког пројекта није дозвољено, стога се за паркирање користи јавни простор предвиђен за ту намену и за кориснике ове локације.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

5.1. Површине

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта је 40а 18m² и подељена је на две урбанистичко функционалне целине:

- 1. урбанистичка - функционална целина 1** – део јавног парка - парк културе са објектом виле „Теокаревића“,
- 2. урбанистичко - функционална целина 2** – део јавног парка у функцији меморијалних објеката.

Табеларни приказ површина урбанистичко - функционалних целина у оквиру обухвата Урбанистичког пројекта

Зона	Намена	Површина			
		ha	a	m ²	%
1.	Урбанистичко-функционална целина 1	00	36	22	90,14
2.	Урбанистичко-функционална целина 2	00	03	96	9,86
УКУПНО		00	40	18	100

5.2. Индекс заузетости

За урбанистичко - **функционалну** целину 1 – не одређује се већ задржава постојећи индекс заузетости.

За урбанистичко - **функционалну** целину 2 – не одређује се већ задржава постојећи индекс заузетости.

5.3. Спратност објекта

Задржава се постојећа спратност виле „Теокаревић“ – По+П+1+Пк.

Приказ остварених урбанистичких парметара: Задржавају се постојећи остварени урбанистички параметри.

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Уређење се заснива на обједињавању свих функционалних делова у једну целину уз задржавање здраве постојеће вегетације, дрворед липа и групе смрче и кедрова. Иако се ради о јединственом комплексу издвајају се следећи функционални делови: део уз новопланирану фонтану, уз објект виле, поред перголе и базена, за слободно окупљање и задржавање становника, као и део уз споменике.

Сваки од делова је другачије уређен сходно својој функцији.

За фонтану у северном делу парцеле је предвиђена реконструкција према изворном изгледу. Око фонтане је геометријски, правилни стил, коју прати и такав распоред садње и облици вегетације.

Око објекта виле је такође правилан стил, али не толико строге геометријске форме. Зеленило је овде декоративно, али ненаметљиво, као позадина објекта виле која доминира простором. Уз то визура према вили је сагледана, уважавајући је као доминатну тачку у простору уз афирмацију њене архитектонске, споменичке и амбијенталне вредности.

Перголи и базену се УП-ом враћа функција и стари сјај, тако да се постојеће зеленило - високи четинари обавезно задржавају, а већи део околни остаје само са травњаком, док се према саобраћајници предвиђа садња вегетације у три висински разуђена нивоа. На тај начин се потенцира стари и аутентичан изглед, заштићен од негативног утицаја саобраћаја. Извршено је визуелно "ограђивање" око перголе и базена, са циљем да се овај део учини интимнији за кориснике

и одвоји од осталог дела зелене површине. Део за окупљање је у слободном стилу, те је вегетација са основном функцијом засене и стварања кутка за одмор.

Најјужнији део комплекса је са постављеним споменицима, тако да се околно уређење своди на дрвеће у садним јамама и декоративно поплочавање који омогућавају већу фреквенцију корисника. На том месту је предвиђено уклањање једног стабла смрче које се не уклапа у целину јер превише заклања споменике, а само стабло није у добром кондиционом стању. Ту је могуће постављање ниске оградице, висине до 0,6м које се састоји од декоративних металних стубића и ланаца. На тај начин је створена посебна целина, која је издвојена као битно другачија од остатка комплекса.

Зелене површине су сачуване у највећој могућој мери и по квантитету – површини и по квалитету – задржавања скоро све затечене вегетације. Изузетно се уклања прерасло и лоше жбуње и једно стабло смрче код платоа око споменика. Вегетација се додатно оплеменењује аутохтоним и адекватним биљним врстама које нису инвазивне и алегрене. Избор врста је у зависности од функције коју треба да имају у оквиру комплекса, било да су робусне врсте које служе као баријера према саобраћајници, или калемљене форме и округле крошње око репрезентативних елемената. Око платоа према фреквентној саобраћајници се формира густ дрворед липа, калемљених форми дрвећа и геометријских форми туја и тиса. Поред редова високих стабала на зеленој површини се планира жива ограда источно према улици Косте Стаменковића. Травњак је предвиђен на целокупној зеленој површини. Диспозиција и врсте дрвећа су детаљно приказане графичким прилогом. Урбанистичким пројектом се даје предлог решења и биљних врста које се требају наћи у техничкој документацији која се тиче спољног уређења (свеска 9). Врсте које су предложене су следеће: средњи лишћари: јасен, јавор, брест, ниски лишћари: сорбус, леска, црвена шљива, јапанска трешња, кугласти јасен, високо жбуње: јоргован, каталпа нана, будлеја, хортензија, хибискус, фотинија, ниски четинари: туја, чемпрес, тиса, украсне траве, лаванда, перењаци, цветњаци, пузавице. Пузавице су предвиђене уз бедем према реци и за перголу.

Стазе и платои су промишљено додати уз поштовање целине, оне су праволинијске и повезују делове комплекса. Приступне стазе су одговарајуће особама са инвалидитетом.

Архитектонско-историјски контекст простора не омогућава увођење садржаја дечијег игралишта, као ни паркинг места, обзиром на постојање фонтане, перголе и споменика, јер би њихово увођење деградирало простор културног добра.

Систем заливања - У циљу очувања постојеће и планиране вегетације уклопљене у целину, предвиђа се систем заливања, са централном диспозицијом техничке просторије и обезбеђеним електроенергетским и хидротехничким напајањем.

Урбани мобилијар – неопходно је планирање постављања клупа за седење око фонтане, перголе, споменика и дуж стаза, као и канте за отпатке. Мобилијар урадити искључиво од природних материјала, који се уклапају уз заштићени објект постојеће виле и амбијанталне целине, користећи аутентично тачне примере из 30-тих година прошлог века. Тада су се највише користили ливено гвожђе, хром, стакло. Мобилијар је карактерисала строга геометрија, цик-цак шаре и заобљене линије. Клупе са масивним ногама од ливеног гвожђа и дрвеним летвама, или модерне верзије од савијених челичних цеви. Уличне светиљке у виду високих стубова са геометријским стакленим куглама.

Осветљење комплекса, основно осветљење комплекса, осветљење објеката и пешачких стаза, декоративно осветљење зелених површина, прилагодити потребама приликом коришћења. Могуће је поставити и подно осветљење, пре свега дуж пешачких стаза.

Поплочавање је неопходно ускладити са амбијентом и објектима.

Ограђивање комплекса није предвиђено. Дозвољено је само живом оградом уз зелене површине, а за плато око споменика су могући стубићи и ланац на 0,6м висине.

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Грађевинска парцела парка културе на којој је планирана санација, реконструкција и адаптација објекта "виле Теокаревић" у планирани објекат у функцији културе се својом источном страном ослања на саобраћајну површину –ул. Косте Стаменковић – на КП бр. 2539/2 КО Вучје. У фактичком стању улица Косте Стаменковић је изведена у мерама и границама КП бр. 2539/2 КО Вучје. У делу предметне локације саобраћајница је у габариту 10,50m (коловоз ширине 6,50m и обостраним тротоарима по 2,0m) и поклапа се са државним путем ознаке ДП IIБ – 436 Стројковце- Вучје – Владичин Хан.

Приступ локацији

Главни пешачки прилаз објекту "виле Теокаревић" је у североисточном делу парцеле са северне стране објекта из Ул. Косте Стаменковића. Овај прилаз води до улаза у објекат, и ширине је 1,50m.

Два прилаза су јужније од главног; један који води до виле и други за меморијални плато. На приступу до виле формира се рампа максималног нагиба 5% (изузетно 8,3%). Прецизне димензије рампе, ширина, дужина и положај биће дефинисани кроз даљу разраду техничке документације - свеску 9.

Формира се пешачка веза јавног парка на северу са фабричким комплексом и пешачка веза ка пешачком мосту преко реке Вучјанке.

Пешачке површине, планирају се као поплочане (камен, растер плоче и сл.), и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање.

Сва кретања и комуникације су прилагођени особама са инвалидитетом и посебним потребама.

Један колски је само за потребе ЕДБ-а, за прилаз трафостаници у случају интервенција, са саобраћајнице Косте Стаменковић. У нивоу је тротоара, без засецања, максималне ширине 3,50m.

7.2. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција“ Лесковац.

Са постојеће ТС 10/0,4 kV „Дом здравља“ на КП бр. 1448/4 КО Вучје, која је у власништву Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, могуће је прикључити објекат са потребном максималном једновременом снагом од 50 kW.

ССМИО намењен прикључку ПМГ поставља се уз спољашњу фасаду трафостанице ТС 10/0,4 kV. Од НН разводног блока до мерног ормана везу дати каблом типа РР00-А 4×150 mm² према графичком прилогу број 7.

Ближи услови за прикључивање новопланираних објекта на електродистрибутивну мрежу биће прописани од стране надлежног предузећа у редовном поступку обједињене процедуре.

Јавна расвета

Укида се постојећа јавна расвета.

7.3. Телекомуникациона мрежа

У близини обухвата постоји телекомуникациона мрежа Телеком Србија тако да се прикључење може извести подземним оптичким каблом. Планирани објекат на ТК мрежу прикључити у кабловском окну ознаке „ПКО 4“ и погодно је да се ископом рова дође до обухвата и даље настави у рову а све према графичком прилогу број 7.

7.4. Машинске инсталације

Вентилација објекта планира се као природни систем са позиционираним отворима на зидовима.

Имајући у виду намену објекта, локалитет на коме се планира градња као и реална потреба у току коришћења објекта, планира се подно грејање објекта, са топлотном пумпом као извором енергије грејања.

7.5. Водоводна мрежа

За потребе корисника у оквиру комплекса виле "Теокаревић" у Вучју планира се водоводна мрежа за водоснабдевање и противпожарна хидрантска мрежа.

Планирана водоводна мрежа у комплексу виле "Теокаревић" прикључиће се на постојећу јавну водоводну мрежу, профила ПЕХД Ø225 mm у улици Косте Стаменковића, државни пут, према условима ЈКП "Водовод" Лесковац.

Мерење и контрола потрошње воде, како санитарне тако и противпожарне, вршиће се преко водомера, за сваког корисника посебан водомер, смештених у водомерној шати.

Водомерна шахта предвиђена је на 1,5 m од регулационе линије унутар КП бр. 1448/1 КО Вучје, у зеленој површини.

У водомерној шахти, према условима ЈКП "Водовод" Лесковац, биће смештени водомери за мерење санитарне и противпожарне воде, за мерење потрошње јавне чесме, за фонтану, базен и планирани систем за заливање зелених површина.

Постојећа неплански грађена водоводна мрежа профила ПЕХД Ø63 mm, на КП бр. 1448/1 КО Вучје, на коју је прикључен Дом здравља, се измешта. Ова водоводна мрежа остаје у функцији све док се не реализују услови за њено искључење.

Траса планираног водовода дата је на графичком прилогу бр. 7 - Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу.

Правила грађења

Минимална дубина укопавања цевовода је 1,00 m ради заштите од мраза.

Притисак у мрежи мора бити у границама минималних и максималних прописаних притисака.

На траси водовода дозвољава се изградња само објекта водоснабдевања.

Димензије планираних водовода одредити на основу хидрауличног прорачуна узимајући у обзир потребну количину воде за гашење пожара у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу.

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

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

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

Техничке услове и начин прикључења новопроектованих водоводних линија одређује надлежна комунална организација.

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

7.6. Одвођење атмосферских и отпадних вода

За потребе корисника у оквиру комплекса виле "Теокаревић" у Вучју планира се канализациона мрежа за одвођење комуналних отпадних вода.

Атмосферске воде одводиће се у слободну зелену површину.

Планирана канализациона мрежа за одвођење комуналних отпадних вода у комплексу виле "Теокаревић", осим јавне чесме, прикључиће се на постојећу јавну канализациону мрежу, профила Ø250 mm у улици Косте Стаменковића, државни пут, према условима ЈКП "Водовод" Лесковац.

Јавна чесма прикључиће се на постојећу јавну канализациону мрежу, профила Ø200 mm која је на КП бр. 1448/1 КО Вучје.

Траса планиране канализације дата је у графичком прилогу бр. 6 - Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу.

Правила грађења

Димензије планиране канализације за одвођење комуналних отпадних вода одредити на основу хидрауличног прорачуна.

Минимална дубина укопавања канализације треба да је таква да она може да прихвати отпадне воде из објекта који се прикључују на њу.

За исправно функционисање канализације предвидети довољан број ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима.

Падове усвојити тако да новопројектована канализација буде прикључена на постојећу канализацију.

Избор врсте цеви одредиће се пројектом а у зависности од статичких и динамичких утицаја, слегања терена, агресивности околног земљишта и других техно-економских параметара.

Квалитет вода које се смеју испуштати у канализациони систем дефинисан је Правилником о МДК.

Техничке услове и начин прикључења новопројектоване канализације одређује надлежна комунална организација.

7.7. Управљање отпадом

Предвиђа се постављање надземних контејнера за потребе корисника свих објекта. Постављају се два контејнера запремине 3m³, на платоу оквирних димензија 1,5 x 4,3 m у северном делу комплекса. Плато је заклоњен у дубини дворишта и маскиран адекватним зеленилом у свему према условима надлежног "Завода за заштиту споменика културе Ниш". Могуће је формирање баријере у виду жичаног плетива и пузавице која ће маскирати плато у односу на комплекс. Препорука је да контејнери буду у функцији искључиво за кориснике, а да се то регулише закључавањем контејнера. Саобраћајни прилаз је неопходан за комунално возило и пражњење контејнера. Обавезно је да је један контејнер за комунални отпад, други за рециклажни (папир, стакло, пластика). Уколико се не постављају надземни дозвољено је постављање подземних контејнера, с тим да је препорука за подземне контејнере због својих предности, између осталог су већих капацитета, тако да заузимају мањи простор.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На подручју обухвата Урбанистичког пројекта нису рађена инжењерско-геолошка истраживања. Са циљем дефинисања услова и начина фундирања, у даљој пројектантској разради и изради техничке документације, ако се укаже потреба, препорука је извршити детаљна геолошко-геотехничка истраживања терена.

Са аспекта сеизмолошких карактеристика, пројектовање и изградња објекта мора се ускладити са условима сеизмичке заштите, нарочито применом одговарајућих материјала и начина изградње. Предметно подручје налази се у зони интензитета 8°MSC. Ради заштите од могућег земљотреса неопходно је код будуће и планиране изградње строго применити важећу законску регулативу из области пројектовања и изградње објекта у сеизмичким подручјима.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру заштите животне средине сагледани су утицаји на квалитет животне средине, као и неопходни услови и мере за функционисање планираних активности. Основни циљ је унапређење квалитета животне средине, чији су аспекти на овом обухвату заштита од аерозагађења и буке од саобраћаја, заштита земљишта и заштита подземних вода (отпадне воде, канализација и отпад). Постављени циљеви се постижу применом одговарајућих стандарда код реализације објекта који се односе на осветљење, загревање објекта, одлагање отпада и одржавање санитарно-хигијенских услова.

У планираном стању могу се очекивати утицаји на животну средину - квалитет ваздуха и земљишта. Да би се то предупредило и избегло потребно је да се примењују мере заштите, чије је спровођење у складу са законима и правилима струке.

Мере заштите ваздуха су следеће:

- прописивање граничних вредности емисија загађујућих материја из стационарних и покретних извора загађивања од стране локалних јединица управе, на основу утврђених националних емисија;
- приликом грађевинских радова на санацији, реконструкцији и адаптацији објекта током летњих месеци усмеравање пажње ка смањењу запрашености честицама грађевинског отпада местимичним заливањем површина на којима је депонован отпад од грађења и рушења.

Реконструкција објекта је у складу са важећим законима и правилницима. Избором материјала у даљој разради техничке документације мора имати отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Реконструкцијом зеленила обезбедиће се вишеструки позитиван утицај на простор. Садњом дрвореда уз саобраћајницу обезбеђује се неутрализација буке и смањује аерозагађење.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Објекат **виле „Теокаревића“ са пратећим елементима врта** спада у категорију културног добра са споменичким својствима – објекти грађанске архитектуре. Изворно је грађена као саставни део фабричког комплекса индустрије вунених тканина Лазара Теокаревића на КП бр. 1447 КО Вучје и интегрални је део са овом културно – историјском целином под претходном заштитом.

Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Споменик/крајпуташ погинулим у I светском рату је слободностојећи у простору и приступачан је са свих страна парка. Ратни меморијал се обнавља у изворном облику, чиме се чува успомена на део историје мештана Вучја. Ради спречавања даље деградације неопходно је извести конзерваторско-рестаураторске радове.

Спомен чесма у парку (1941-1945) се обнавља као ратни меморијал у изворном облику, и тиме се чува успомена на део историје мештана Вучја. Ради спречавања његове даље деградације неопходно је извести конзерваторско-рестаураторске радове.

Такође, на предметним парцелама, као и у непосредном окружењу **нема заштићених природних добара**. У случају да у току извођења грађевинских радова и приликом експлоатације објекта дође до појаве деградације земљишта, инвеститор је у обавези да хитно предузме одговарајуће мере. Све радовима оштећене површине треба да буду саниране, стабилизоване и затрављене.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ОСТАЛЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

11.1. Мере заштите од пожара

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице: при санацији, реконструкцији и адаптацији објекта и пратећих елемената врта поштовати важеће прописе противпожарне заштите. Правилним размештајем објекта на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара. У склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте, лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима.

Да би се испоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Закону о запаљивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл.гласник РС", бр. 54/15), Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист РС", бр. 3/18).

За потребе израде Урбанистичког пројекта није потребно Мишљење које садржи услове заштите од пожара и експлозија, али је у поступку издавања Локацијских услова, потребно прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозије.

11.2. Мере за неометено кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама

При пројектовању применити законом предвиђене мере и решења која омогућавају особама са инвалидитетом неометано и континуално кретање и приступ, а у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

11.3. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираног објекта, сходно законским прописима у области енергетске ефикасности, потребно је поштовати прописе у даљој разради.

11.4. Мере заштите од елементарних непогода и других опасности

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода, и опасности у миру и рату, укупно уређење и санација, реконструкција и адаптација објекта биће реализовани уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ИНВЕСТИТОР: Град Лесковац

ОБЈЕКАТ: Вила Теокаревић у Вучју

ЛОКАЦИЈА: К.П бр. 1448/3 и 1448/1 КО Вучје

ОПШТИ ПОДАЦИ:

Вила Теокаревић у Вучју налази се на К.П бр. 1448/3 И 1448/1 КО Вучје, у улици Косте Стаменковића бр. 34 у централној парковској површини са десне стране Вучјанке, у близини некадашње "Мале виле Теокаревића". Са источне стране граничи се са саобраћајницом ул. Косте Стаменковића, са западне стране реком Вучјанком, а са северне фабричким комплексом.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Објекат је спратности По+П+1+Пк габарита 22,52m x 17,22m, Пб= 361,35 m², Пбр=1004,20 m² и изграђен је пре доношења прописа о изградњи. Кота терена је ±0,00 m, док је приземље издигнуто од тла +0,70 m. Приземље је светле висине 4,04 m а спрат 4,40 m. Основни конструктивни склоп је масивни зидани, дебљина спољних зидова је д= 44 cm, а унутрашњих д= 17 cm, Д=35 cm, Д=17 cm. Међуспратна конструкција је типа "Авраменко"(трска). Спољашња столарија је дрвена неадекватних термичких карактеристика. Постојећи кров је дотрајао и на неким деловима урушен. Дуги низ година није у употреби, због пожара и непажње, објекат је у великој мери уништен. Није сачувана столарија. Подна облога је паркет, док је облога камина и степеништа мермерна.

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ:

Пројектом се предвиђа очување оригиналног конструктивног склопа у складу са конзерваторским принципима. Кровна конструкција ће задржати оригинални изглед. Вршиће се замена хоризонталних и вертикалних олука.

Столарија ће у потпуности бити замењана али ће се очувати постојећи изглед објекта у свему према Елаборату енергетске ефикасности.

Термичка обрада објекта ће такође бити у складу са Елаборатом енергетске ефикасности.

Биће вршена комплетна рестаурација и конзервација улазних партија, тремоа, тераса, санација дрвених фасадних елемената у свему према изворном стању.

Што се тиче унутрашних радова предвидели смо санацију и, нову израду свих унутрашњих гипсаних елемената и украса, флорални фризови, плафонске розете, и линеарне декорације зидова и плафона као и рестаурацију свих подних облога. На приземљу, спрату и поткровљу је доминантан паркет, док ће се у кухињи и купатилима сачувати део постојећих плочица.

У подруму је планиран новопројектовани санитарни чвор са оставом. Приземље објекта је јавне намене, са инфо пултом, салом за конференције мини кафе баром и новопројектованим санитарним чвором за особе са инвалидитетом. На спрату су планиране собе за преноћиште, док је у поткровљу цео простор отвореног типа претворен у галеријски и конференцијски по потреби, са оставом и канцеларијама. Класа објекта је мешовита Б(121201) и В (126201).

13. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Поред важећег планског документа, овај Урбанистички пројекат представља урбанистичко - технички документ, тј. урбанистички основ за издавање локацијских услова.

Потврђивање (правоснажност) и надзор над спровођењем пројекта вршиће орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма - Градска управа Лесковац – Одељење за урбанизам.

ОСНОВНЕ ОДРЕДНИЦЕ ЗА ДАЉЕ СПРОВОЂЕЊЕ СУ СЛЕДЕЋЕ:

Након потврђивања Урбанистичког пројекта да није у супротности са важећим планом, да је израђен у складу са Законом, од стране Комисије за планове и надлежног органа јединице локалне самоуправе, у даљој процедури и разради техничке документације у односу на овај пројекат и идејно архитектонско решење, могу се извршити мање измене придржавајући се следећих услова:

- Дозвољено је мање одступање у материјализацији и изгледу објеката, у складу са избором рационалнијег или естетски повољнијег решења или у случају да је нови избор материјала прихватљив по питању испуњења захтеваних стандарда и карактеристика за намену за коју је предвиђен, све у складу са условима техничких мера заштите Завода за заштиту споменика културе - Ниш;
- Нивелациона одступања могућа су у мери у којој је то предмет усклађивања са мерама приступачности;
- У погледу инфраструктуре могућа су одређена одступања у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења, а све у складу са условима надлежних предузећа.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



Ивана Јоксимовић, дипл.инж.арх.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР
СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ:



Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.

III ГРАФИЧКИ ДЕО

Предлог урбаног мобилијара



Предлог урбаног мобилијара



Предлог урбаног мобилијара



Предлози врста за уређење непосредног окружења Виле Теокаровића

Дрвенасте и жбунасте

Syringa („jorgovan”) — Жбун или дрво средње висине, препознатљивог пролећног мириса и љубичастих или белих цветова. Пролећно цветање, лепог мириса, може се користити као декоративни елемент. Традиционално се садило у двориштима.



Philadelphus coronarius („пајасмин”) — Жбун са мирисним белим цветовима, цвета почетком лета и додаје освежавајући изглед вртovima. Декоративан, ароматичан, пролећни–летњи мириси.



Lavandula angustifolia („лаванда”) — вишегодишња мирисна жбунаста биљка пореклом из области Медитерана. Позната је по карактеристичном пријатном мирису и љубичастих цветовима који се користе у козметици, парфимерији, медицини и хортикултури. Висина: приближно 30–80 цм, Време цветања: јун – август



Hydrangea spp. („хортензија / бугарче“) - Жбуновите биљке са великим, округлим цветовима, у белој, розе, љубичастој или плавој боји. Одлично успевају у полусенци, уз влажније земљиште.



Пузавице

Ipomoea purpurea („ладолеж“) —
Једногодишња пузавица са интензивно љубичастим цветовима. Брзо расте и украшава ограде, зидове или баштенске конструкције. Летње цветање, шик боје.



Lonicera („орлови нокти“) —
Мирисна пузавица која ствара романтичне зелене површине. Цвета у пролеће и лето. Погодна је за ограде и перголе и омекшавање пајзажа.



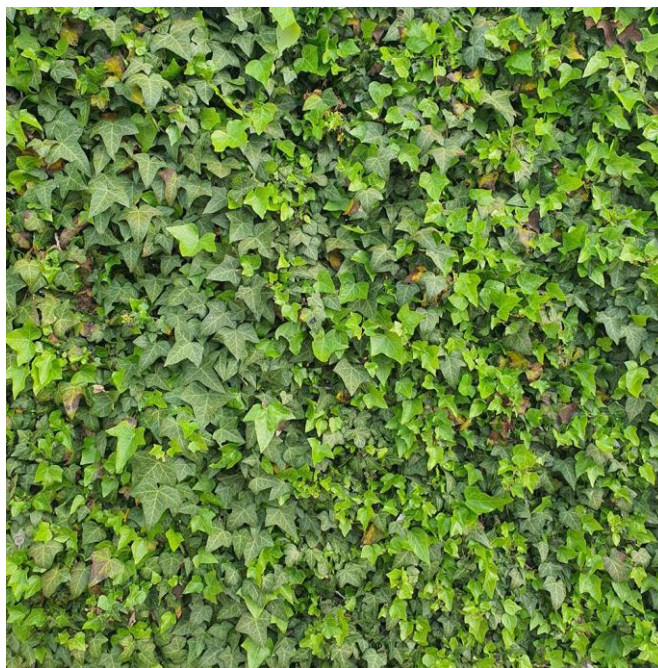
Rosa spp. („ружа пењачица”) — Декоративна пузавица у розе, белој и црвеној боји, лепог мириса. Ствара елеганцију и шарм на оградама и зидовима.



Campsis radicans („црвена текома”) — веома лепа али брзорастућа пузавица са упадљивим наранџасто - црвеним цветовима. Веома декоративна, али инвазивна, па је потребна контрола ширења.



Hedera helix („бршљан”) — Зимзелена пузавица која добро покрива зидове и сеновита места. Симбол трајности и зелене позадине током целе године. Добра је као позадина, за вертикалне површине.



Старе врсте цвећа

Tulipa („лала“) - вишегодишња луковичаста биљка позната по крупним и декоративним цветовима. Потекла је из Централне Азије и Турске, а данас је једна од најпопуларнијих украсних биљака у баштама широм света. Висина: приближно 10–70 цм (зависи од врсте), Време цветања: пролеће (март–мај).



Paeonia officinalis („божур“) - Високе, раскошне вишегодишње биљке са јаком композицијом цветова у пролеће. Символизује раскош и традицију, често засађивана у двориштима старих кућа.



Primula sp. („јагорчевина“) - Ниске вишегодишње, шарених букета цветова, често у групама. Цветају већ почетком пролећа, симболизујући буђење природе.



Portulaca grandiflora („пркос“) -

Ниске, пузаве биљке дебљих ситних листова, са ситним, али врло живописним цветовима. Отпорне на сушу, погодне за сунчане пределе и камене баште. Ниско расте, отпоран, летње цветање, шарених цветова, може да се користи и као прекривач тла.

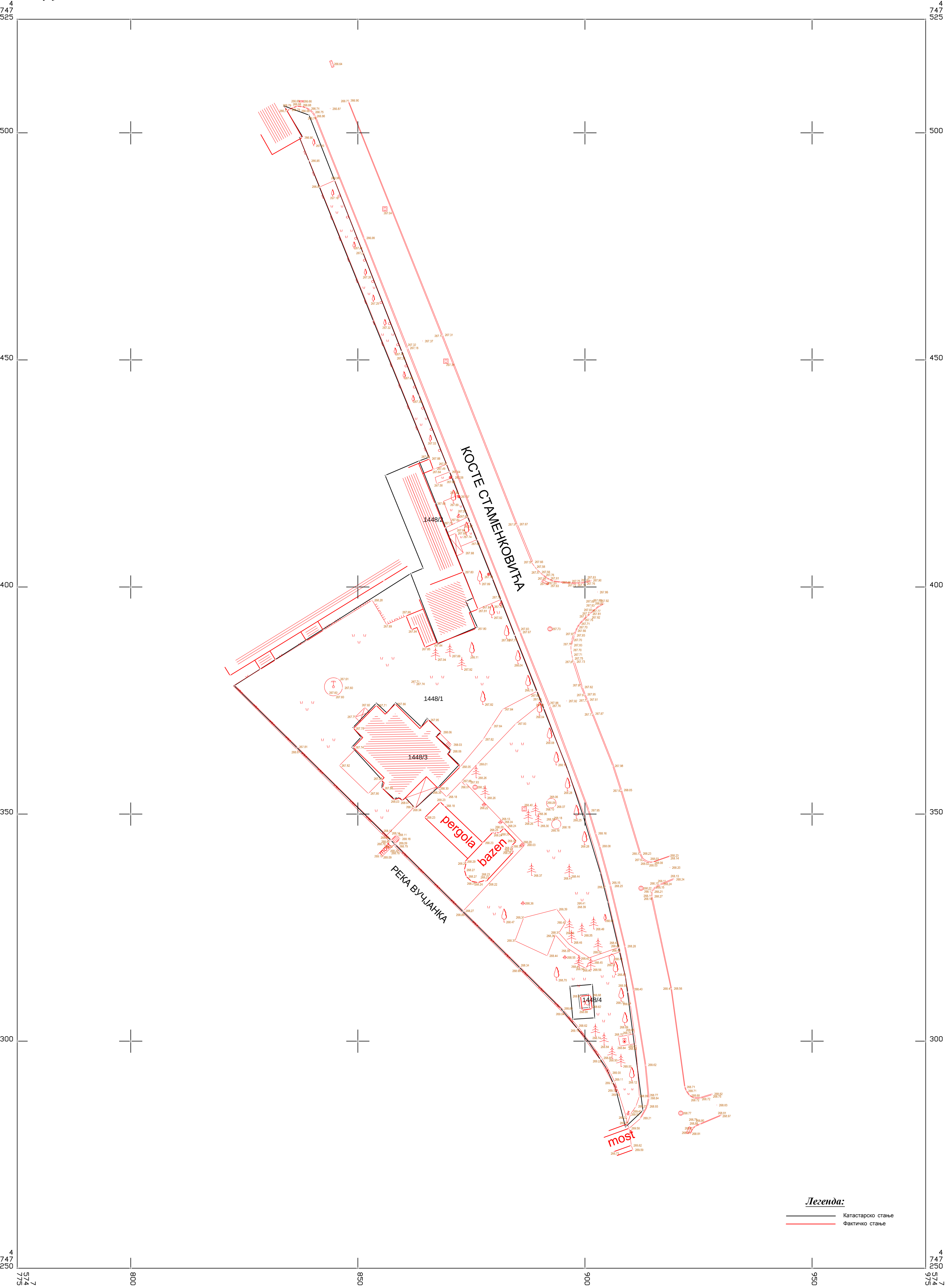


Iris germanica („перуника“) -

Вишегодишња биљка са препознатљивим, декоративним цветовима у разним бојама. Цвета у пролеће и рано лето и симбол је традиционалних дворишта.



КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

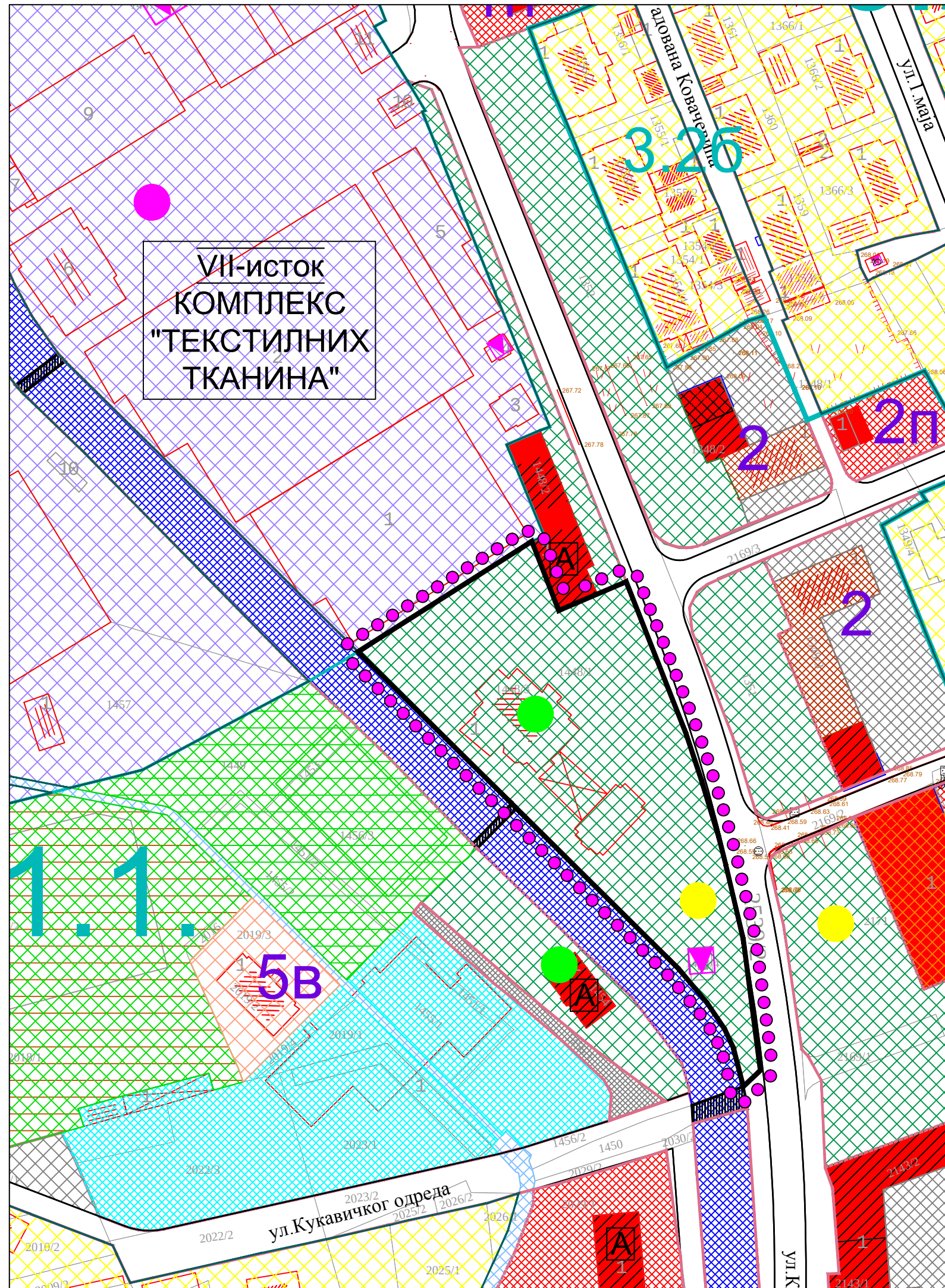


Коришћени подаци:
Кат. стање - по пријави бр.952-065-60703/2024
Факт.стање - комбинована метода -ЈУН 2024.год.

РАЗМЕРА 1:500

Легенда:
Катастарско стање
Фактичко стање

Катастарско-топографски план израдио:
ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац"
Никола Николић (фак. стање снимно)
Милош (потпис одговорног лица)



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за санацију, реконструкцију и адаптацију виле
"Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско
обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на
КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЦЕЛИНЕ

●●●

ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

—

ГРАНИЦА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

1.1.

ОЗНАКА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

□

КАТАСТАРСКО СТАЊЕ

□

ФАКТИЧКО СТАЊЕ

1.

ОЗНАКА ПОЈЕДИНАЧНЕ ЛОКАЦИЈЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Објекти и површине од јавног значаја

□

Примарна здравствена заштита

□

Јавне зелене површине- парк

□

Блоквске јавне површине

□

Спорт и рекреација

□

Спортски терен

□

Централни садржаји /месна заједница,дом културе, пошта.../

□

Администрација

Саобраћајна инфраструктура

□

Регулациона линија насељске саобраћајнице

□

Насељска саобраћајница

□

Мост -постојећи који се задржава

Остали објекти и површине

□

Породично становање

□

Становање са пословањем

□

Вишепородично становање

□

Пословање -услугне делатности

□

Привређивање -радна зона

Културна добра са споменичким својствима

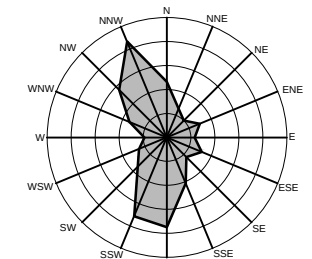
□

Споменици културе -објекти грађанске архитектуре

□

Споменици културе -споменици из НОР-а

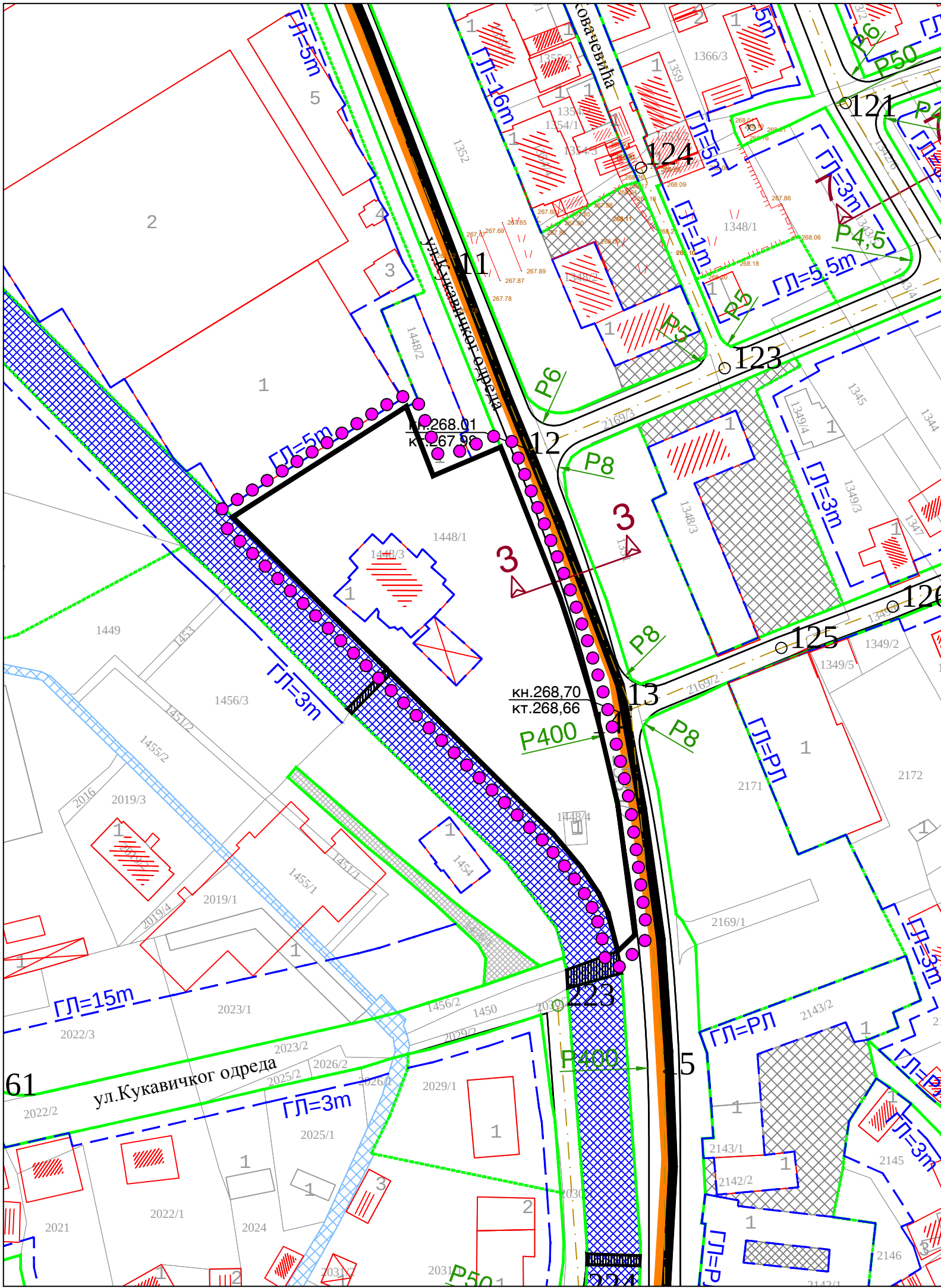
□

Споменици културе -индустријски објекти

2а. Извод из ПГР насељеног места Вучје

- Планирана намена Р - 1: 1000

Трг револуције бр.45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074	ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ	
ИНВЕСТИТОР	ГРАД ЛЕСКОВАЦ, Градска управа	
ЕЛАБОРАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и адаптацију виле "Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје	БРОЈ ПРЕДМЕТА: 2597 од 29.05.2024.године ДАТУМ: Јануар, 2026.године
ЦРТЕЖ	Извод из ПГР насељеног места Вучје- планирана намена	РАЗМЕРА: 1:1000
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Ивана Јоксимовић, дипл.инж.арх.	ЛИСТ БРОЈ: 2а.
САРАДНИЦИ	Милан Димитријевић, дипл.инж.арх.	
ОБРАЂИВАЧИ	Стручни тим ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац"	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ	Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.	



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за санацију, реконструкцију и адаптацију виле
"Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско
обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на
КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје

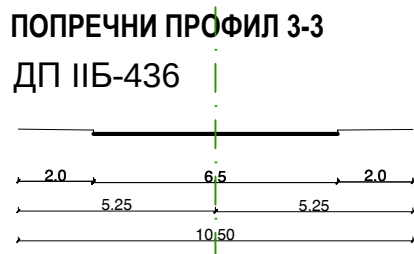
ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЦЕЛИНЕ

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- Насељска саобраћајница која се поклапа са правцем пружања државног пута другог реда
- Насељска саобраћајница која се поклапа са правцем пружања општинског пута
- Регулациона линија саобраћајнице
- Регулациона линија јавних објеката и површина
- Коловоз саобраћајнице
- Осовина саобраћајнице
- Грађевинска линија изграђених објеката
- Планирано удаљење грађевинске линије за нове објекте
- Блоковске јавне површине
- Мост-постојећи

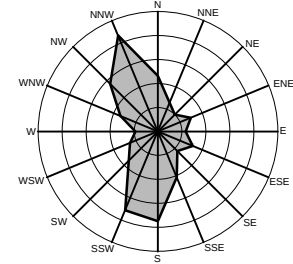
Река—Вучјанка

Поток Бачинац и канали



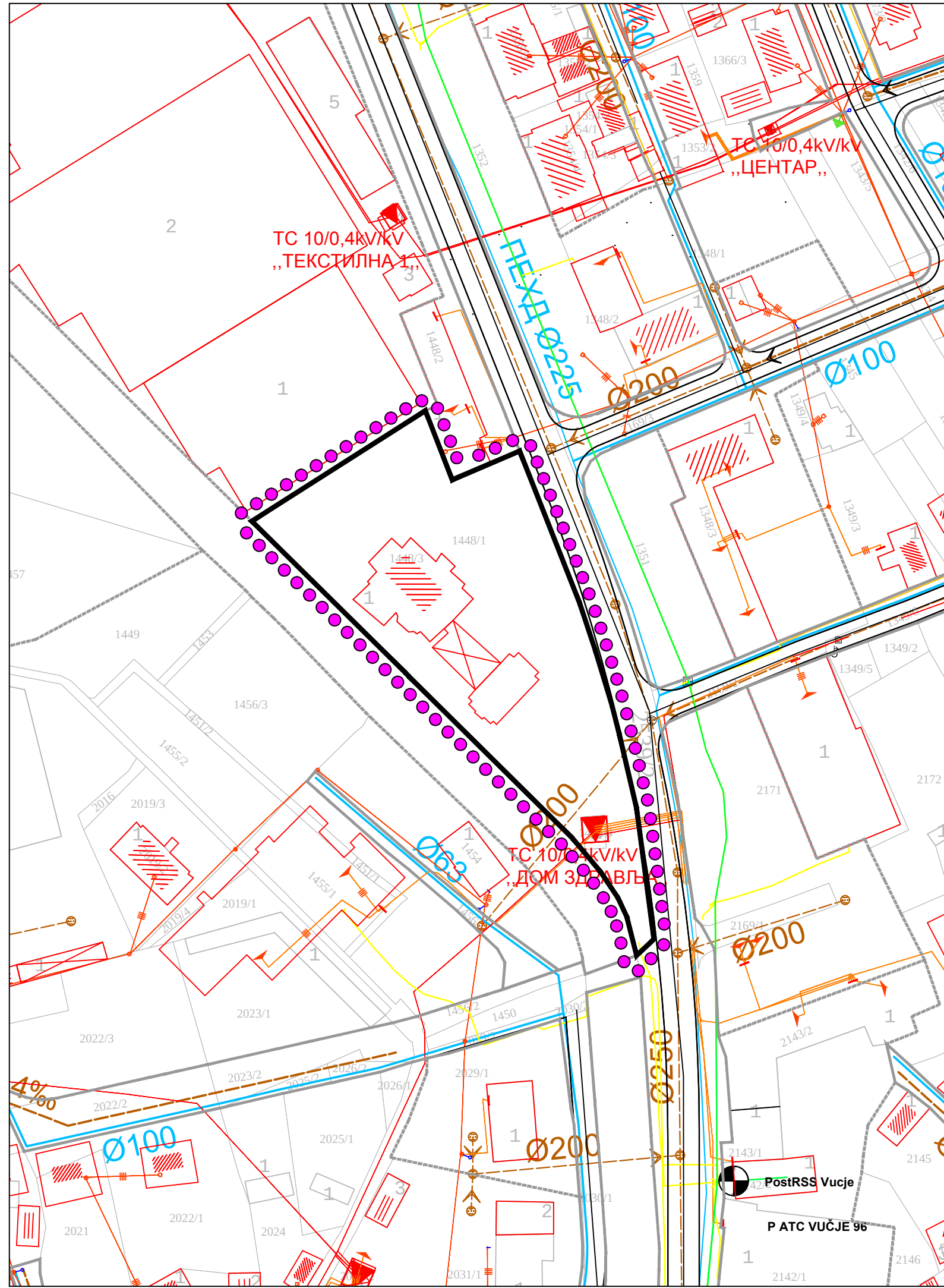
КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

ОЗНАКА	Y	X
10	7574840.55	4747515.06
11	7574873.03	4747433.31
12	7574889.00	4747393.11
13	7574911.77	4747335.77
14	7574911.82	4747335.20
123	7574932.83	4747411.50
125	7574945.51	4747348.96
161	7574766.22	4747248.92



26. Извод из ПГР насељеног места Вучје
- План регулације и нивелације Р - 1: 1000

Трг револуције бр.45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074	ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ	
ИНВЕСТИТОР	ГРАД ЛЕСКОВАЦ, Градска управа	
ЕЛАБОРАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и адаптацију виле "Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје	БРОЈ ПРЕДМЕТА: 2597 од 29.05.2024.године ДАТУМ: Јануар, 2026.године
ЦРТЕЖ	Извод из ПГР насељеног места Вучје- План регулације и нивелације	РАЗМЕРА: 1:1000
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Ивана Јоксимовић, дипл.инж.арх.	ЛИСТ БРОЈ: 26.
САРАДНИЦИ	Милан Димитријевић, дипл.инж.арх.	
ОБРАЂИВАЧИ	Стручни тим ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац"	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ	Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.	



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за санацију, реконструкцију и адаптацију виле "Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје

ЛЕГЕНДА

●●

ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

□

КАТАСТАРСКО СТАЊЕ

□

ФАКТИЧКО СТАЊЕ

□

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

□

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

□

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА САОБРАЋАЈНИЦЕ

□

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЈАВНИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

□

КОЛОВОЗ САОБРАЋАЈНИЦА

□

ТРОТОАР/БАНКИНА

□

ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

□

ПОСТОЈЕЋА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

□

ДАЛЕКОВОД НАПОНСКОГ НИВОА 35KV ПРЕЛАЗИ У НАПОНСКИ НИВО 110KV

□

10 KV ДАЛЕКОВОД

□

10 KV КАБЛОВИ

□

1 KV НАДЗЕМНИ ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА

□

1 KV ПОДЗЕМНА ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА

▲

ПОСТОЈЕЋА ТС 35/10KV РЕКОНСТРУИШЕ СЕ НА НАПОНСКИ НИВО 110/10KV

▲

ТС 10/0.4 kV

□

ЗАШИТНА ЗОНА ДАЛЕКОВОДА

□

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

□

РЕЗЕРВОАР ВОДЕ ЗА ПИЋЕ

□

ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД

□

ПЛАНИРАНИ ВОДОВОД

□

ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

□

ПОСТОЈЕЋА КАНАЛИЗАЦИЈА

□

ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИЈА

□

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

□

ПОСТОЈЕЋА ТЦГ ТТ ТРАСА

□

ПЛАНИРАНА ТЦГ ТТ ТРАСА

□

ПОСТОЈЕЋИ ОПТИЧКИ КАБЛ

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

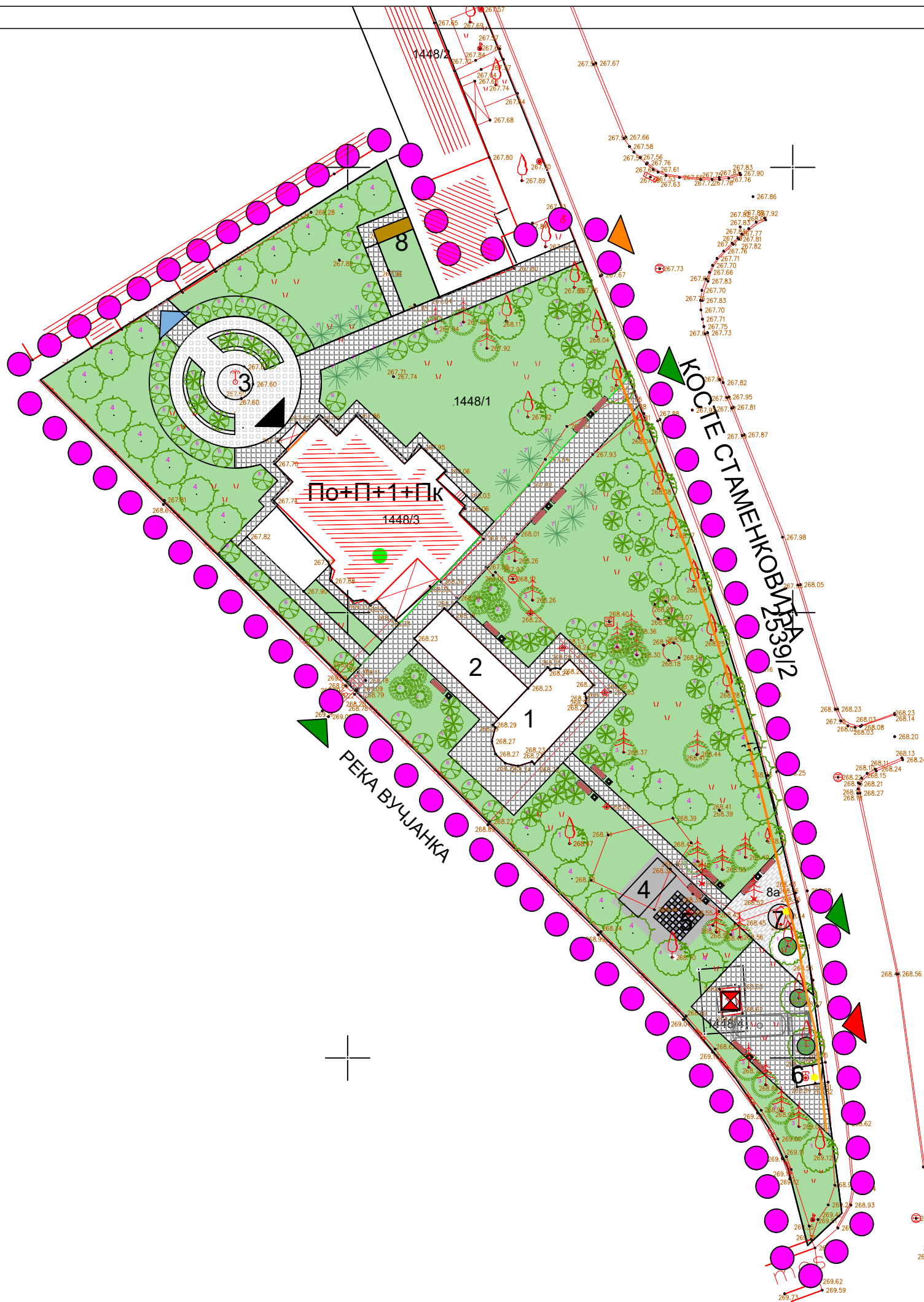
ОЗНАКА	Y	X
10	7574840.55	4747515.06
11	7574873.03	4747433.31
12	7574889.00	4747393.11
13	7574911.77	4747335.77
14	7574911.82	4747335.20
123	7574932.83	4747411.50
125	7574945.51	4747348.96
161	7574766.22	4747248.92

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 3-3

ДП ПБ-436

2в. Извод из ПГР насељеног места Вучје - План инфраструктуре Р - 1: 1000

Трг револуције бр.45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074		ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ	
ИНВЕСТИТОР		ГРАД ЛЕСКОВАЦ, Градска управа	
ЕЛАБОРАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и адаптацију виле "Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје		БРОЈ ПРЕДМЕТА: 2597 од 29.05.2024.године ДАТУМ: Јанар, 2026.године
	Извод из ПГР насељеног места Вучје- План инфраструктуре		РАЗМЕРА: 1:1000
ЦРТЕЖ	Ивана Јоксимовић, дипл.инж.арх.		ЛИСТ БРОЈ: 2в
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Милан Димитријевић, дипл.инж.арх.		
САРАДНИЦИ	Стручни тим ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац"		
ОБРАЂИВАЧИ	Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.		
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ			



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за санацију, реконструкцију и адаптацију виле
"Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско
обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на
КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје

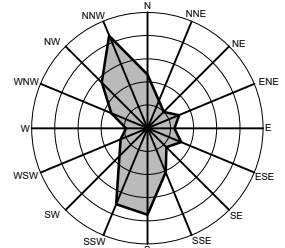
ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- СПОМЕНИК КУЛТУРЕ - ОБЈЕКАТ ГРАЂАНСКЕ АРХИТЕКТУРЕ
СА СПОМЕНИЧКИМ СВОЈСТВИМА ВИЛА ТЕОКАРЕВИЋА
- ЕЛЕМЕНТИ ВРТА У ФУНКЦИЈИ ВИЛЕ
- 1 БАЗЕН
2 ПЕРГОЛА
3 ФОНТАНА
- ПОПЛОЧАЊАНЕ ПОВРШИНЕ - ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОИ
4 ПРОСТОР ЗА ОКУПЉАЊЕ
5 ШАХ СТОЛОВИ
- СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ - РАТНИ МЕМОРИЈАЛИ
- 6 СПОМЕН ЧЕСМА
7 СПОМЕНИК/КРАЈПУТАШ ПОГИНУЛИМ У I СВЕТСКОМ РАТУ
7а ЦЕРЕМОНИЈАЛНИ ПЛАТО ЗА ОДАВАЊЕ ПОЧАСТИ
- САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
- 8 КОНТЕЈНЕРИ
10 ТС 10/0.4 кV "Дом здравља"
- Главни пешачки прилаз
Пешачки прилаз
Колски прилаз за објекат трансформације
Главни улаз у објекат
Веза са индустријским комплексом

ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

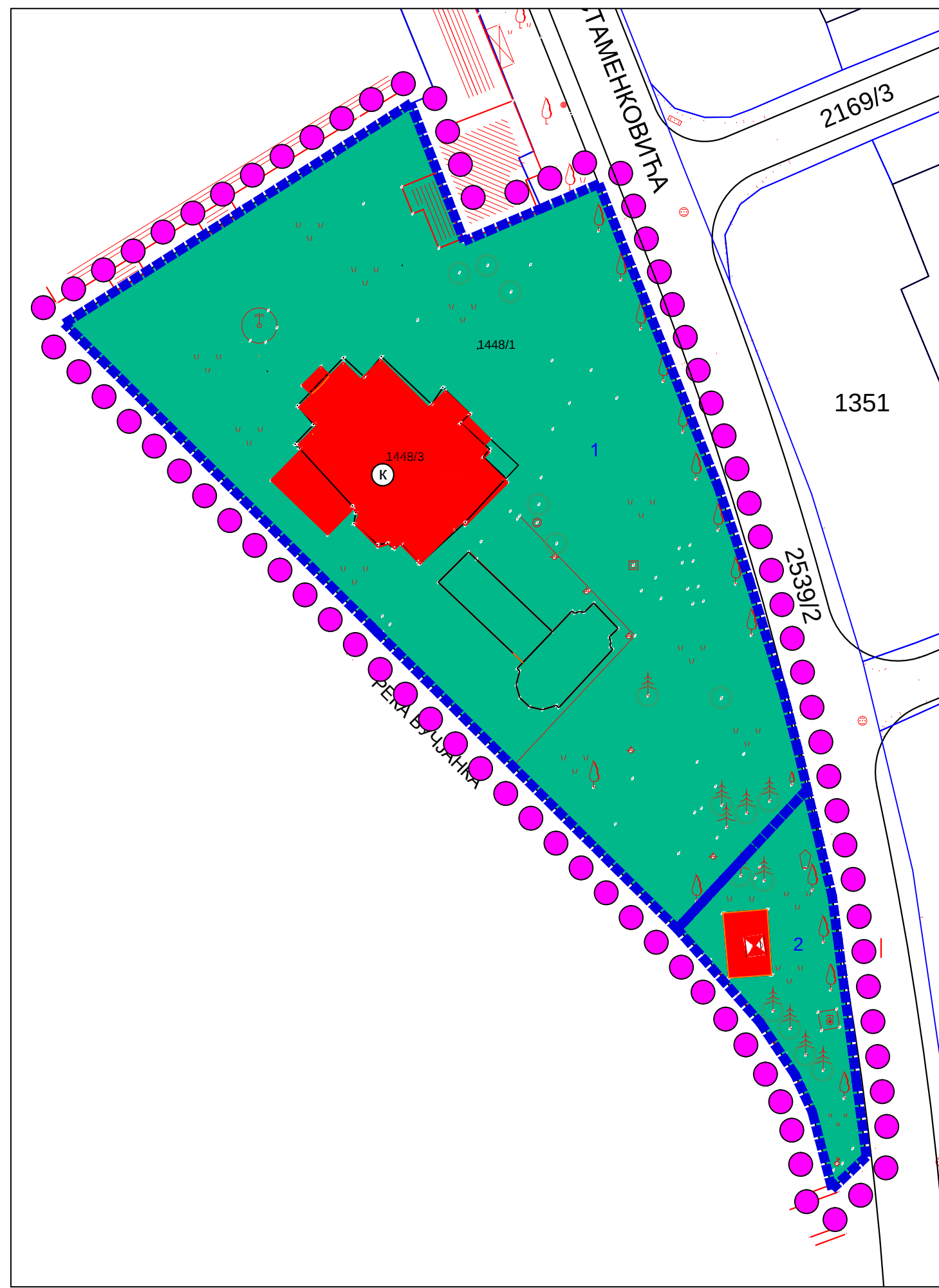
ЛЕГЕНДА САДНОГ МАТЕРИЈАЛА

- ПОСТОЈЕЋЕ ДРВЕЋЕ - ЗАДРЖАВА СЕ
1. *Tilia sp.* - липа
2. *Cedrus deodara* - кедр
3. *Picea excelsa* - смрча
четинар који се не задржава
- ПЛАНИРАНИ ВИСОКИ И СРЕДЊИ ЛИШЋАРИ
4. средњи лишћари, предлог:
јасен, јавор, брест
5. ниски лишћари: сорбус, леска, црвена
шљива, јапанска трешња, кугласти јасен
6. високо жбуње: јоргован, каталпа нана,
будлеја, хортензија, хибискус, фотинија
- ПЛАНИРАНИ СРЕДЊИ И НИСКИ ЧЕТИНАРИ
7. туја, чампрес, тиса



3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН Р - 1: 500

Трг револуције бр.45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074	ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ			
ИНВЕСТИТОР		ГРАД ЛЕСКОВАЦ, Градска управа		
ЕЛАБОРАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и адаптацију виле "Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје		БРОЈ ПРЕДМЕТА: 2597 од 29.05.2024. године ДАТУМ: Март, 2026.године	
ЦРТЕЖ	03.Ситуациони план		РАЗМЕРА: 1:500	ЛИСТ БРОЈ: 3.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Ивана Јоксимовић, дипл.инж.арх.			
САРАДНИЦИ	Милан Димитријевић, дипл.инж.арх.			
ОБРАЂИВАЧИ	Стручни тим ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац"			
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ	Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.			

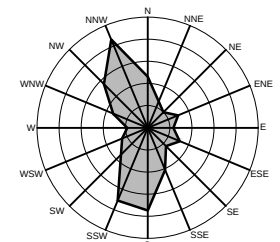


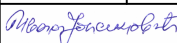
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за санацију, реконструкцију и адаптацију виле
"Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско
обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на
КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје

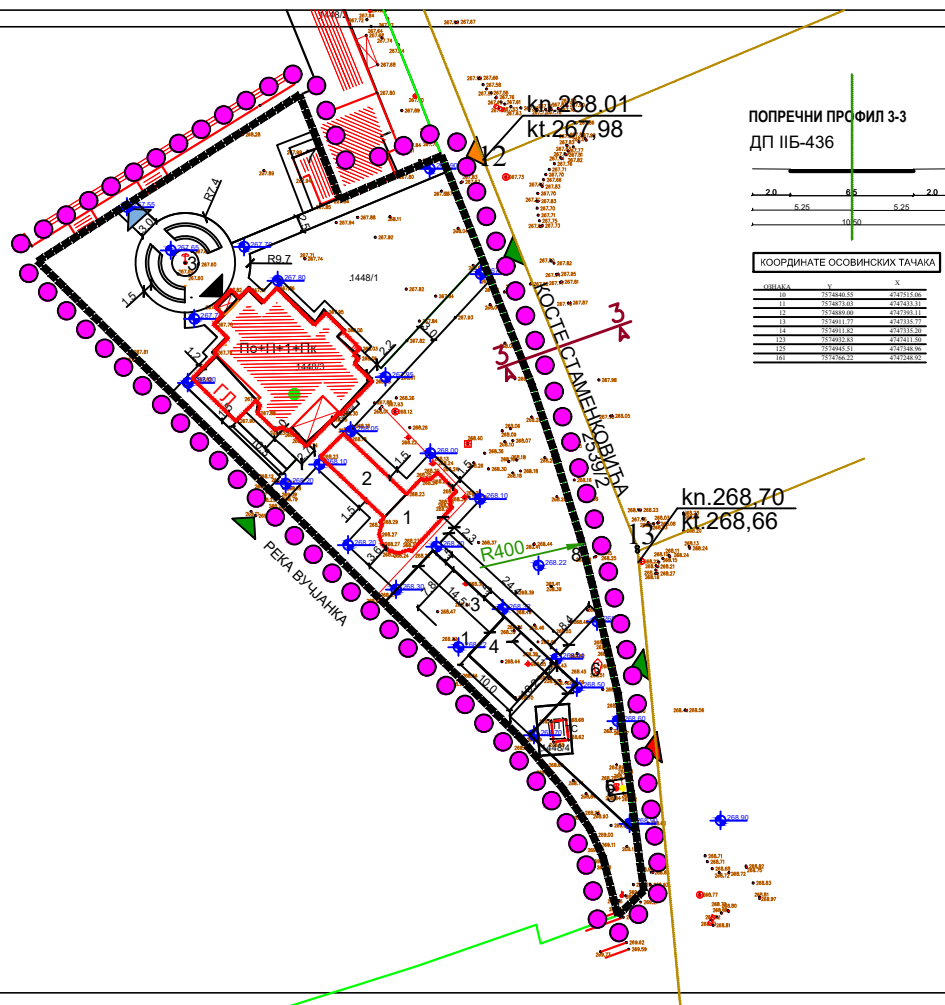
ЛЕГЕНДА

- Коловоз
- Катастарско стање
- Фактичко стање
- Регулациона линија
- Граница урбанистичко-функционалне целине
- Број планиране урбанистичко-функционалне целине
- Парк културе са меморијалном целином
- Култура
- Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру - трафостаница 10/0,4 kV

4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА
Р - 1: 500



Трг револуције бр.45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074	ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ	
ИНВЕСТИТОР	 ГРАД ЛЕСКОВАЦ, Градска управа	
ЕЛАБОРАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и адаптацију виле "Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје	БРОЈ ПРЕДМЕТА: 2597 од 29.05.2024.године ДАТУМ: Јануар, 2026.године
ЦРТЕЖ	Планирана намена површина	РАЗМЕРА: 1:500
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Ивана Јоксимовић, дипл.инж.арх.	
САРАДНИЦИ	Милан Димитријевић, дипл.инж.арх.	
ОБРАЋИВАЧИ	Стручни тим ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац"	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ	Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.	



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за санацију, реконструкцију и адаптацију виле
"Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско
обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на
КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

- 1. БАЗЕН
- 2. ПЕРГОЛА
- 3. ФОНТАНА
- 4. ПРОСТОР ЗА КУПЉАЊЕ
- 5. СПОМЕН ЧЕСМА
- 6. СПОМЕНИК/КАПУТАШ ПОГИБЛИМ У I СВЕТСКОМ РАТУ

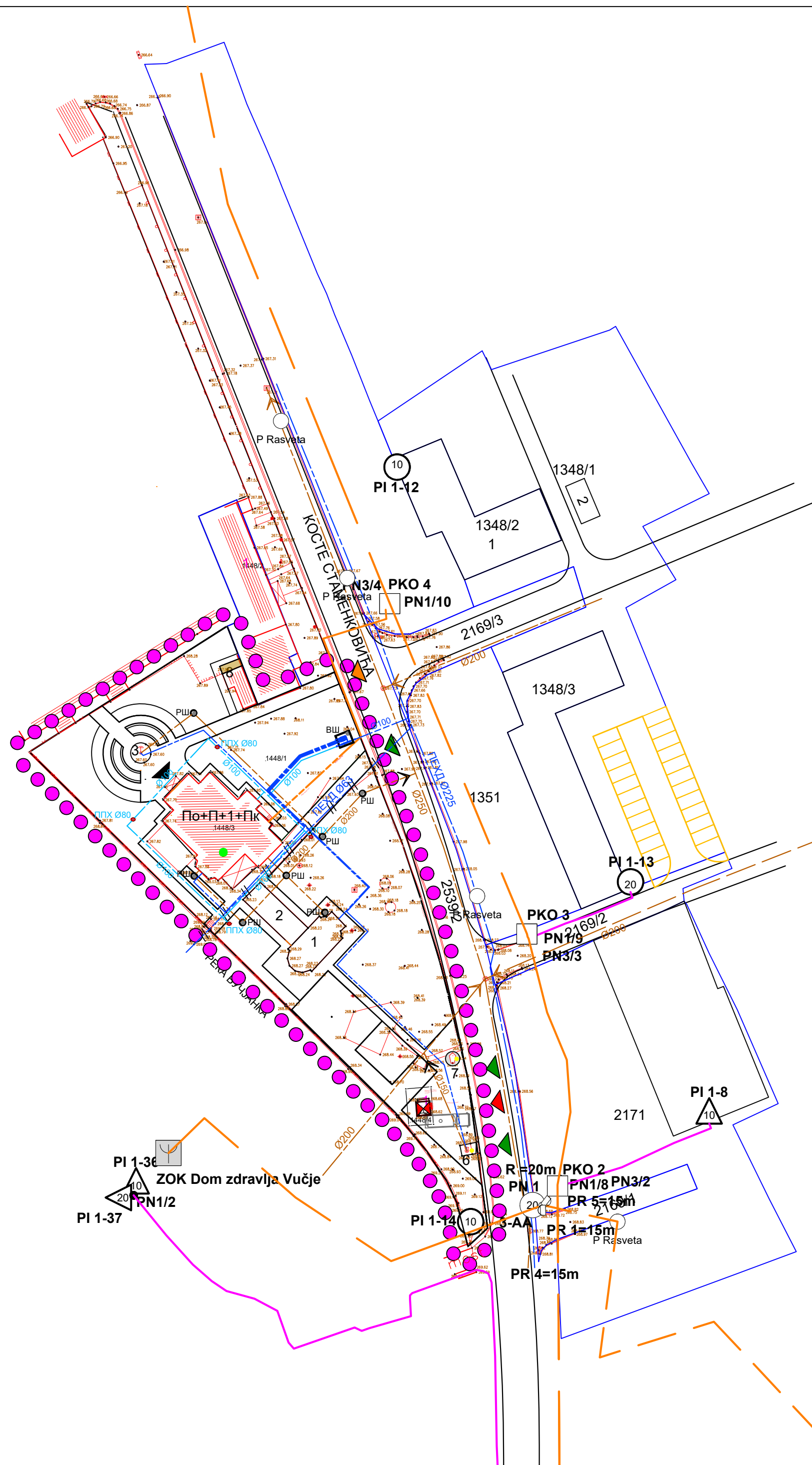
САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Главни пешачки прилаз
- Пешачки прилаз
- Колски прилаз за објекат трафостанице
- Главни улаз у објекат
- Веза са индустријским комплексом
- 7. ПЛАТО СА КОНТЕЈНЕРИМА
- TC 100.4 IV

- Споменици културе - објекти грађанске архитектуре
- Споменици културе - споменици НОР-а

5. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ Р - 1: 500

Трг револуције бр.45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074		ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ			
ИНВЕСТИТОР		 ГРАД ЛЕСКОВАЦ, Градска управа			
ЕЛАБОРАТ		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и адаптацију виле "Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје			БРОЈ ПРЕДМЕТА: 2047 од 29.08.2024. године ДАТУМ: март, 2026. године
ЦРТЕЖ		Регулационо-нивелационо решење			РАЗМЕР: 1:500 ЛИСТ БРОЈ: 05
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА		Ивана Јокићковић, дипл.инж.арх.			
САРАДНИЦИ		Јелена Благојевић, дипл.инж.арх. Милош Димитровић, дипл.инж.арх.			
ОБРАЂИВАЧИ		Стручни тим ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац"			
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ		Татјана Здравковић, дипл.инж.граф.			
					



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за санацију, реконструкцију и адаптацију виле "Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Споменик културе - објекат грађанске архитектуре са споменичким својствима виле Теокаревића

ЕЛЕМЕНТИ ВРТА У ФУНКЦИЈИ ВИЛЕ

- 1 БАЗЕН
- 2 ПЕРГОЛА
- 3 ФОНТАНА

Споменици културе - ратни меморијали

- 5 СПОМЕН ЧЕСМА
- 6 СПОМЕНИК/КРАЈПУТАШ ПОГИНУЛИМ У I СВЕТСКОМ РАТУ

САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

ТС "Дом здравља"

- постојећи водовод
- постојећи водовод - измешта се
- постојећа канализација
- постојећи оптички кабл

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА

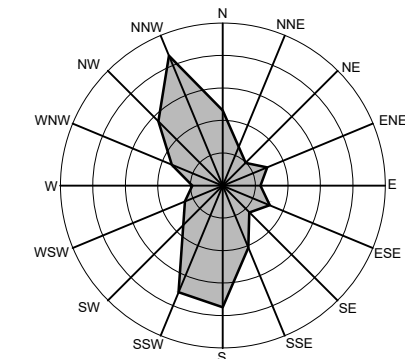
- Главни пешачки прилаз
- Пешачки прилаз
- Колски прилаз за објекат трафостанице
- Главни улаз у објекат

Плато са контејнерима

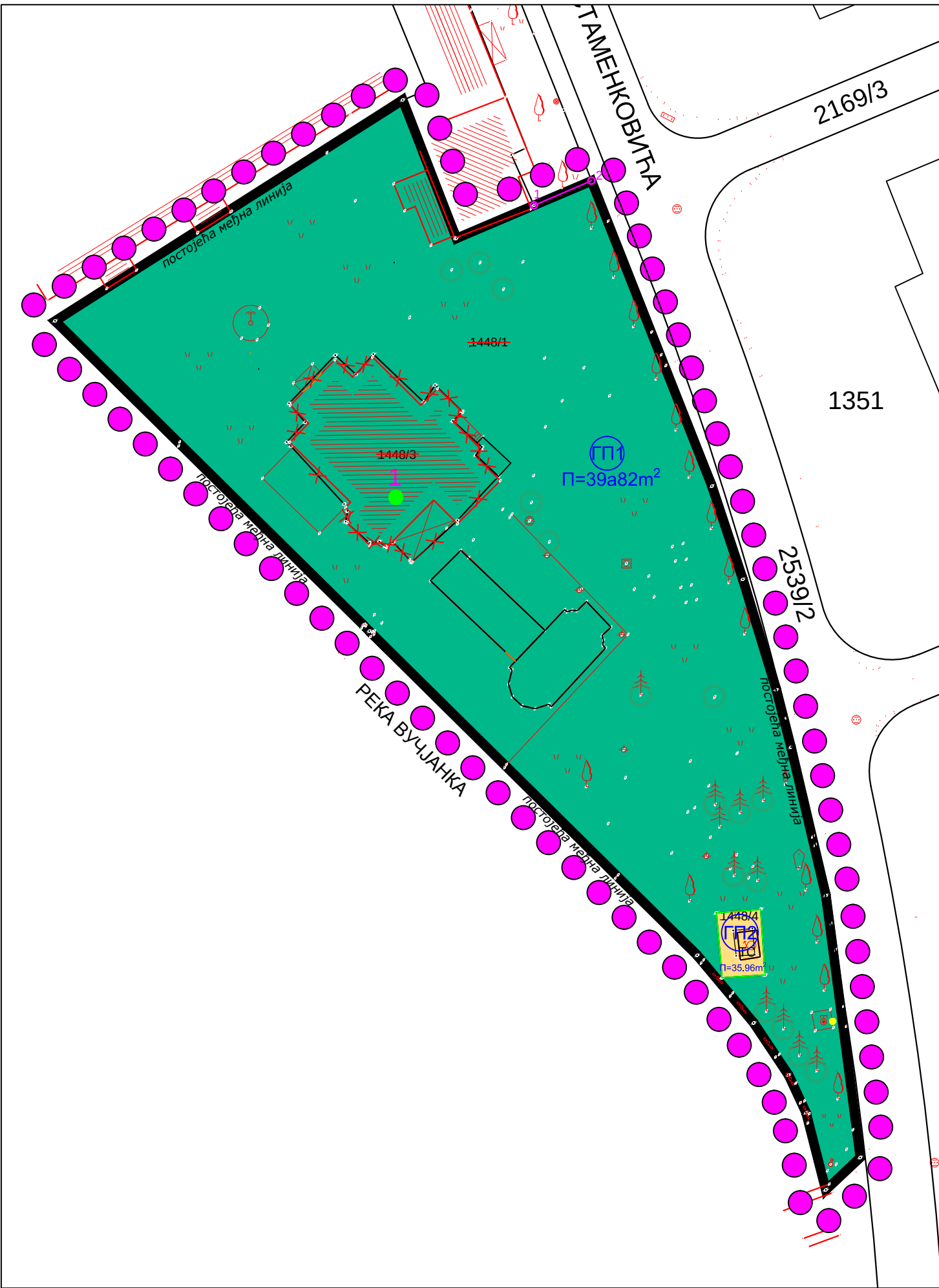
- ПЛАНИРАНИ ВОДОВОД - санитарна вода
- ПЛАНИРАНИ ВОДОВОД - противпожарна вода
- ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- РЕВИЗИОНА ШАХТА
- ПРОТИВПОЖАРНИ ХИДРАНТ
- Планирани прикључни напојни кабл
- Планирани прикључни оптички кабл
- РКО 4 Прикључно кабловско окно

6. ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

R - 1: 500



Трг револуције бр.45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074	ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ		
ИНВЕСТИТОР	ГРАД ЛЕСКОВАЦ, Градска управа		
ЕЛАБОРАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и адаптацију виле "Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје	БРОЈ ПРЕДМЕТА: 2597 од 29.05.2024.године ДАТУМ: март, 2026.године	
ЦРТЕЖ	Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	РАЗМЕРА: 1:500	ЛИСТ БРОЈ: 6.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Ивана Јоксимовић, дипл.инж.арх.	Ивана Јоксимовић	
САРАДНИЦИ	Милан Димитријевић, дипл.инж.арх.	Милан	
ОБРАЂИВАЧИ	Стручни тим ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац"		
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ	Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.	Т. Здравковић	



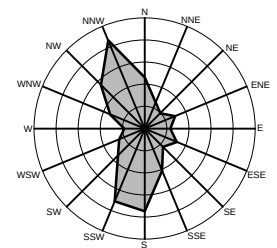
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за санацију, реконструкцију и адаптацију виле
"Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско
обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на
КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје

ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата урбанистичког пројекта
- Коловоз
- Катастарско стање
- Фактичко стање
- Регулациона линија
- Парцелациона линија
- Парцелациона линија за објекат трафостанице
- Број новопланиране грађевинске парцеле
- Грађевинска парцела комплекса - Парк културе
- Трафо - површина за објекат трафостанице
- Катастарска међа која се укида

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ		
OZNAKA	Y	X
1	7574876.29	4747391.19
2	7574882.73	4747393.93



6. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА - Р - 1: 500

Трг револуције бр.45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074	ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ	
ИНВЕСТИТОР	 ГРАД ЛЕСКОВАЦ, Градска управа	
ЕЛАБОРАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за санацију, реконструкцију и адаптацију виле "Теокаревић" и урбанистичко-архитектонско обликовање јавне зелене површине - парка у Вучју на КП бр. 1448/3, 1448/4 и део 1448/1 КО Вучје	БРОЈ ПРЕДМЕТА: 2597 од 29.05.2024.године ДАТУМ: Јануар, 2026.године
ЦРТЕЖ	Планирана препарцелација	РАЗМЕРА: 1:500
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Ивана Јоксимовић, дипл.инж.арх.	ЛИСТ БРОЈ: 6.
САРАДНИЦИ	Дејан Николић,инж.геод. ;Милица Миљковић, струк.инж.геод.	
ОБРАЂИВАЧИ	Стручни тим ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац"	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ	Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.	