

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

ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ

Ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе изградње

вишепородичног стамбено-пословног објекта

спратности По+П+4+Т (станарске оставе)

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

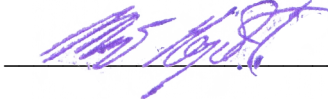
у улици Јужноморавских бригада

-урбана обнова-

трансформација породичног у вишепородично становање
са пословањем

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

дипл. инж. арх. Жарко Љубић



Лесковац, мај 2025. године

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

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

НАРУЧИЛАЦ:

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

ОБРАЂИВАЧ:

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



БРОЈ ПРЕДМЕТА:

УП-05/2025. од 30. маја 2025. године

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:

Жарко Љубић, дипл. инж. арх.

лиценца бр. 200 0239 03



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:

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



ОДГОВОРНИ
ПРОЈЕКАНТ:

Жарко Љубић, дипл.инж.арх.

лиценца број: 300 K945 12





Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000150466898

Регистар привредних субјеката

БП 18471/2019

Датум, 20.02.2019. године

Београд

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

Име и презиме: Жарко Љубић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Жарко Љубић

ЈМБГ: 0301979740034

Пословно име предузетника:

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

Скраћено пословно име предузетника: Žarko Ljubić pr INKOPROJEKT PLANIRANJE

Пословно седиште: Бранислава Нушића 3/5, Лесковац, Србија

Број и назив поште: 16000 Лесковац

Регистарски број/Матични број: 65312573

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 111291666

Почетак обављања делатности: 20.02.2019 године

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: inkoprojekt@gmail.com



Образложење

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

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима (члан 25. Закона о привредним друштвима "Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015 и 44/2018), и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Жарко Г. Љубић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0301979740034

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1366 13



У Београду,
28. марта 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Жарко Г. Љубић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0301979740034

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

Број лиценце

300 K945 12



У Београду,
26. јануара 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Д. Шумацац
Проф. др Драгослав Шумацац
дипл. грађ. инж.

САДРЖАЈ

0.1. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	5
0.2. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	6
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	7
1.1. Плански основ	7
1.2. Законски основ	7
1.3. ОСВРТ НА ПРЕТХОДНО ПРЕДЛОЖЕНО РЕШЕЊЕ-УП, ЗА КОЈЕ ЈЕ ВЕЋ СПРОВЕДЕНА ЈАВНА ПРЕЗЕНТАЦИЈА И КОНТРОЛА КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА ЛЕСКОВЦА У ПРЕТХОДНОМ ПОСТУПКУ	7
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	9
2.1. Постојеће стање	9
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)	10
3.1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ЛОКАЦИЈИ НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ППР 2 у Лесковцу – „Центар-Запад“ у Лесковцу, („Сл. глас. града Лесковца“ 31/15)	10
3.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА	11
3.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	15
3.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	18
4. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ИМПЛЕМЕНТИРАНИХ У УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	20
4.1. Планирана намена простора	20
4.2. Регулација и нивелација	20
4.3. Приступ локацији	22
4.4. Начин паркирања	23
4.5. Начин евакуације отпада	24
4.6. Ограђивање парцеле	24
4.7. Озелењавање и слободне површине	24
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (ПОВРШИНЕ, ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ИЛИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)	25
6. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА	27
6.1. Обликовање објекта	27
6.2. Програмске и функционалне карактеристике	27
6.3. Подаци о конструкцији објекта, условима фундација и избору конструктивног система	28
6.4. Опис предвиђених материјала	28
7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	29
7.1. Водовод	29
7.2. Канализација	29
7.3. Електроенергетски прикључак	30
7.4. Телекомуникације	30
7.5. Грејање објекта	31
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	35
9. ПРАВИЛА ПРИСТУПАЧНОСТИ КОЈИМА СЕ ОСИГУРАВА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА	33
10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	35
11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	35
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	35
13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	36
14. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ	36
15. ИНТЕЛЕКТУАЛНА СВОЈИНА	36

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО УП-а

1. ИЗВОД ИЗ ГУП-А ГРАДА ЛЕСКОВЦА.
2. Извод из ППР-а 2: ЦЕЛИНЕ НА ОРТОФОТО ПОДЛОЗИ
3. Извод из ППР-а 2: ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА
4. Извод из ППР-а 2: ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
5. Постојеће стање – 3Д приказ

6. Катастарско топографски план
7. Приказ постојећег стања
8. Препарцелација
9. Партерено уређење: основа приземља
10. План регулације и нивелације
 - 11.а План инфраструктуре: шири приказ, основа подрума
 - 11.б план инфраструктуре: ужи приказ, основа приземља
 - 12.а Решење саобраћаја и паркирања: приземље
 - 12.б. Решење саобраћаја и паркирања: приземље
 - 12.г. Решење саобраћаја и паркирања: приземље
 - 12.д Решење саобраћаја и паркирања: подрум
 - 12.ђ Решење саобраћаја и паркирања: подрум
 - 12.е Решење саобраћаја и паркирања: подрум
13. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ КОМПЛЕКСА
14. ПРИКАЗ УРБАНОГ МОБИЛИЈАРА

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Г. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Главна свеска Идејног решења

Свеска пројекта архитектуре

ГРАФИЧКИ ДЕО ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

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

0.1.РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

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

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

Пројектант:

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

„ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“,

Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац

Одговорно лице / заступник:

Жарко Љубић

Печат:

Потпис:



Место и датум:

Лесковац, мај 2025. год.

0.2.ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

Жарко Љубић, дипл. инж. арх

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са *Законом о планирању и изградњи*, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.
3. да је пројекат урађен у складу са Планом генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-Запад“ у Лесковцу, (*„Сл. гласник града Лесковца“ 31/15*).

Одговорни урбаниста:

Жарко Љубић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1366 13

Печат:

Потпис:



Место и датум:

Лесковац, мај 2025. год.

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

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

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

1.3. ОСВРТ НА ПРЕТХОДНО ПРЕДЛОЖЕНО РЕШЕЊЕ-УП, ЗА КОЈЕ ЈЕ ВЕЋ СПРОВЕДЕНА ЈАВНА ПРЕЗЕНТАЦИЈА И КОНТРОЛА КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА ЛЕСКОВЦА У ПРЕТХОДНОМ ПОСТУПКУ

Урбанистички пројекат је за предметну локацију је израђен од истог урбанисте и спроведена је комплетна законста процедура јавне презентације. Комисија за планове је на седници 06.05.2025. године донела заључак да Урбанистички пројекат није усклада са планским документом, законом, подзаконским актима и правилницима, не наводећи наведене документе, али ни ненаводећи примедбе и разлоге неусклађености.

Пратећи предметну комисију и образлажићи пројекат, а што је забележено и на аудио снимку, урбаниста ће навести примедбе чланова комисије и изјашњење како и на који начин су оне одклоњене у овом урбанистичком пројекту.

1. примедбе чланова комисије испред Министарства грађевинарства

-није дозвољен надзидак тавана (без навођења законског оквира)–у приложеном решењу нема надзидка на таванском делу

-мањак котирања у пројекту-у свим прилозима овог пројекта су детаљно искотиране све потребне домензије објекта, партерних елемената, удаљења објекта од регулације, од суседа, и од суседних објеката, удаљења регулационе линије од грађевинских, као и коте приступних

стаза, удаљење грађевинске линије УП-а и грађевинске линије ППР-а, удаљење испуста на објекту до суседних парцела и објеката (урбанистички део: прилог 9 - партерно уређење, прилог 10 - регулација и нивелација);

-примедба да висина парапета прозора у приземљу према јавној површини би морала бити већа- На основу члана 31. правилника Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) , код стамбених зграда где се поклапају регулациона и грађевинска линија, најмање одстојање горње ивице прозорског парапета од нивоа околног терена у приземним становима који се налазе у непосредној близини јавне комуникације износи 180 цм. Правилник је јасно дефинисао у ком се случају подиже висина парапета, како то није случај у овом пројекту, задовољене су све законске одредбе

-примедба да је потребно са северне стране објекта, тј. са свих страна где је зелена површина поставити бетонске стазе (без навођења закосног оквира), иако се на тај начин смањује проценат зеленила и руши интима станова према зеленим површинама, примедба је испоштована и примењена у новом решењу

-примедба зашто су приказане 2 гараже у подруму-у подрумском простору су приказане две просторије за паркирање, са пратећим просторима - оставама и комуникацијама, које су лоциране са обе стране степеништа уз испуњавање свих урбанистичких и противпожарних услова. Израдом главног пројекта заштите од пожара и Пројекта за извођење предметни простор и инсталације ће се прецизније разрадити за извођење.

2. Примедбе члана комисије испред града Лесковца Ненада Стефановића

Примедба да ширина врата трафостанице није као у цртежу услова јавног предузећа Електросистрибуција - примедба је одклоњена (архитектонски део: основа приземља – прилог 3);, у пројекту је идентична трафостаница као што је у издатим условима Електросистрибуције. Такође је приказана и постојећа инфраструктура је у прилогу 7 и прилогу 12а и 12б урбанистичког дела.

3. Примедбе члана комисије испред града Лесковца Сузана Гребенаревић

-поплочати цео прилаз из улице ЈМБГ- уклонити зеленило са бочних страна и искотирати ширину истог - уклоњено је зеленило, поплочан прилаз и искотиран (на ситуацијама УП-а – прилози 9-13)

4. Примедбе председника комисије града Лесковца Иване Јоксимовић

-уочен је проблем мимоилажења возила –израдом трајекторија возила приликом улаза на парцелу, па до њиховог паркирања у надземној и подземној гаражи, и постављања ширине колских комуникација од 5 м до 6.5 м, у потпуности је одклоњена примедба, односно возила се у сваком делу кретања могу безбедно мимоилазити.

Све примедбе на претходно решење су одклоњене, и овај урбанистички пројекат представља верзију усаглашеног решења на основу примедби Комисије, а урађен је у складу са свим издатим условима. У овом решењу су задржани сви капацитети и исти је усклађен са свим прибављеним условима и издатом информацијом о локацији.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату урбанистичког пројекта налазе се КП бр. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО Лесковац, чијим се спајањем парцелацијом формира планирана грађевинска парцела површине 2.132m^2 , од које се издваја 1m^2 за јавну површину - улицу, па површина износи 2.131m^2 . Површине појединачних катастарских парцела које улазе у обухват урбанистичког пројекта наведене су у графичким прилозима 7 – *Постојеће стање* и прилогу 8 – *План парцелације*.

Граница комплекса, односно планиране грађевинске парцеле која је предмет разраде и израде урбанистичког пројекта је са северне стране међна линија са КП бр. 4624, са источне стране са КП бр. 4625/1, 4627, 4628, 4633/2, 4631 и регулациона линија са КП бр. 14296/1 (улица Јужноморавских бригада), са јужне стране је међна линија са КП бр. 4634 и 4633/1 и са западне стране регулациона линија са КП бр. 4630/2 и 4614/2 (новопланирана саобраћајница). Све горе наведене парцеле су КО Лесковац.

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

Циљ израде предметног урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т (подрум, приземље, 4 спрата и тавански простор са оставама за станаре). Анализом а на основу правила грађења из пласног документа-ПГР-2 дефинисаних у приложеној информацији о локацији, показало да се изградња наведеног објекта урбанистички уклапа у амбијент и целину која је намењена наведеном становању и да се на основу поштовања смерница и услова из планског документа предметни простор може трансформисати из породичног у вишепородично, уз испуњавање свих урбанистичких параметара.

2.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметној локацији постоје изграђене физичке структуре, односно само на парцели 15311 КО Лесковац и то: објекат бр.1, породична стамбена зграда, спратности Су+П+Пк, катастарске површине 115m^2 , фактичке површине 115m^2 ; објекат бр.2, породична стамбена зграда, спратности Су+П+Пк, катастарске површине 109m^2 , фактичке површине 110m^2 ; објекат бр.3, породична стамбена зграда, спратности П, катастарске површине 108m^2 , фактичке површине 100m^2 ; објекат бр.4, објекат непознате намене, спратности П+1, катастарске површине 85m^2 , фактичке површине 101m^2 ; објекат бр.5, помоћна зграда, спратности П, катастарске површине 14m^2 , фактичке површине 14m^2 ; објекат бр.6, помоћна зграда, спратности П, катастарске површине 7m^2 , фактичке површине 21m^2 ; објекат бр.7, надстрешница, спратности П, катастарске површине 0m^2 , фактичке површине 37m^2 . На парцелама бр. 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац, не постоје изграђени објекти. Преглед стања парцела дата је у графичком прилогу 7 – *Постојеће стање*. Овим Урбанистичким пројектом предвиђа се њихово уклањање.

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

3.1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ЛОКАЦИЈИ НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА *План генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-Запад“ у Лесковцу, („Сл. гласник града Лесковца“ 31/15)*

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

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

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

Посебна правила грађења по целинама:

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

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

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

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

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

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

3.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције у складу са у међувремену донетим *Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* (Службени гласнику Републике Србије, бр.22/2015) на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења у плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина.

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

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

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

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

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

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

Табела 1 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
Правила парцелације	Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м ² . Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, те се не може вршити њена даља парцелација. Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за наменом за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима

	је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.
ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	
Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
Грађевинска линија	То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије. Грађевинске парцеле које су Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.
ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, -на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре, -у заштитној зони водотокова и на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерско- геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.
Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

	Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта, 2) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта, 3) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл). који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл).

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

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

3.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

У обухвату Плана дефинисана је:

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

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

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

Табела 2 – Табела компатибилности

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

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

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

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

Правила уређења и грађења саобраћајне инфраструктуре - Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже. Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

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

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

Табела 3 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Стамбени блок	m ²	70
	Вишетажна зграда ван блока	m²	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	m ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	m ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	m ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	m ² запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	Гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	m ² запослен	30-60 4-6
Продавнице	Занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
	Робне куће	m ²	100-150 25-60
	Супермаркети	m²	50-80
	Мешовита трговина	m ²	20-40
	Млекара, продавница хлеба	m ²	30-600
	Посластичарница	m ²	40-80
	Дуван, новине	m ²	20-30
Угоститељски објекти	Техничка роба	m ²	25-50
	Ресторан, гостионица, кафана	Седишта	8-12
	Диско клуб	Столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	Собе кревети	3-5 5-8
Здравствени објекти	Абуланте	m ² запослен	30-70 3-7
	Апотека	m ²	30-45

Зеленило у оквиру намене становање - Основна намена зелених површина вишепородичног становања је побољшање животне средине и микроклиме стамбених територија, а такође стварање услова за целодневни одмор становника у средини блиској природној, омогућавање међусобно повезивање људи према месту становања -социјалним контактима и представљају активан фактор у васпитавању деце. Принцип зонирања је обавезан, издавајају се зоне мирног одмора, шетње, спорта у окружењу зеленила. Прва је зона уз стамбени објекат, чија је санитарно-хигијенска улога - изолација стана од прилаза и путева од колског и пешачког саобраћаја; такође представљају композициону везу објекта и околине. Друга је зона шетње и

одмора (колективног и индивидуалног свих узрастних група) са платоима, која чини највећи део слободних површина. Постоји и трећа зона која би требало да се нађе у новопланираном вишепородичном становању, она је намењена активном одмору са површинама за игру старије деце и млађих ученика, треба да се лоцира на извесном удаљењу од стамбеног објекта и да се од њих изолује зеленим површинама. Зеленило које разграничава поједине функционалне зоне и различите платое, треба истовремено да их обједињује у целину. Већи део зелених површина је треба да је отворен због висине објеката, тако да је половина од зелене површине под травнатом вегетацијом, док је дрвеће постављено по местима за одмор и као заштитна баријера, однос лишћара према четинарима је 3:1.

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

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

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

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

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

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

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

- Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5.00m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

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

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

- За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2.50m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката, поред минималног удаљења од 2.50m, условљена је и степеном осунчања и проветравања просторија у којим дуже бораве људи за објекте који

имају отворе на суседним фасадама и она се одређује у посебним правилима градње даљом разрадом урбанистичким планом или локацијском дозволом.

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

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

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

Урбана обнова становања из породичног у вишепородично становање, могућа је у свим зонама породичног становања у Плану, уколико се обезбеди минимална површина за грађевинску парцелу за вишепородично становање у складу са осталим урбанистичким условима из плана:

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

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

Општи услови за урбану обнову породичног у вишепородично становање и пословање – у зони претежне намене породично становање	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу слободностојећег објекта је 600,00m ² . Минимална ширина фронта парцеле: - за слободностојеће стамбене објекте је 16,00m - за објекте у прекинутом низу је 12,00m.
Максимална спратност објекта	Пет надземних етажа
Максимални индекс заузетости	50%
Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

4. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ ИМПЛЕМЕНТИРАНИХ У УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

4.1. Планирана намена простора

У оквиру урбанистичке целине „2“, подцелине „2ц“, у складу са *ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ* 2, предвиђена је урбана трансформација породичног у вишепородино становање изградњом вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т (станарске оставе), на планираној грађевинској парцели која се састоји од 3 катастарске и то КП бр. 15311, 4625/2 и дела 4625/3 КО Лесковац укупне површине 2131м².

У складу са смерницама из ПГР-а 2 и ГУП-а Града Лесковца дефинисан је циљ урбанистичког пројекта, и то је пре свега урбанистичко решење предметног простора, чијом би се урбанистичко-архитектонском разрадом испунили сви урбанистички услови за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т (подрум, приземље, 4 спрата и тавански простор са станарским оставама). Уређењем кроз предметни урбанистичким пројекат, циљ је да се предметном простору створе хумани услови за становање. На основу услова изграње из планског документа, испуњен је услов величине парцеле - веће од 600 м², ширина фронта парцеле од 16m за слободно стојеће објекте, као и удаљења од регулације и суседних објеката.

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

4.2. Регулација и нивелација

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

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

Укупна висина објекта у највишој тачки – слеме – је +20.12m у односу на референтну коту терена ± 0.00 . Кота пода последње етаже на коју је могућ приступ је мања од 30m, односно

износи +15.25 (таван), тако да објекат не спада у класу високих зграда на основу члана 2. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018).

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

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

Новопланирана грађевинска парцела граничи се са северне стране са КП бр. 4624 КО Лесковац. Планирани објекат је од наведене границе парцеле и објекта бр. 3 који је приземне спратности и нема отвора према предметном објекту, минимално удаљен 5.19м и од помоћног објекта (објекат бр. 2) приземне спратности удаљен минимално 5.00м у северозападном делу, па до 6.43 м од парцеле у североисточном делу.

Новопланирана грађевинска парцела граничи се са североисточне стране са КП бр. 4625/1, 4627 и 4628 КО Лесковац. Удаљење објекта од суседних парцела је од 2.83м према КП бр.4627 КО Лесковац, па до 4.24м према КП бр. 4625/1 КО Лесковац и 2.82м према 4628 КО Лесковац. Од објеката на наведеним парцелама планирани објекат је прописно, према планском ограничењу, удаљен, односно више од 5м, тј. преко 11м од свих објеката на поменутих парцелама. На парцели 4627 КО Лесковац је у катастарском стању учтан помоћни објекат бр.2 који не терену не постоји. На КП бр. 4627 и 4628 КО Лесковац изграђени су објекти спратности П+2 који су евидентирани као добра која уживају претходну заштиту. Положајем новопланираног објекта у односу на суседне испоштоване су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање, јер је планирани објекат удаљен од суседних више од 5м, па чак и више од половине висине.

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

Са југоисточне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са КП бр. 4631 и 4633/2 КО Лесковац. Од ближег објекта, тј од објекта на парцели 4633/2 КО Лесковац, на минималном удаљењу од 14.95м. Положајем новопланираног објекта у односу на суседне испоштоване су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање, јер је планирани објекат удаљен од суседних више од 5м, па чак и више од половине висине.

Са јужне стране граничи се са КП бр. 4634 и 4633/1 КО Лесковац. На поменутих суседним парцелама налазе се нижи објекти, спратности П+1 на парцели 4633/1 и По+П+1 на парцели 4634 који су постављени скоро уз саму границу, и немају отворе ка истој или имају мале отворе на помоћним просторијама. Планирани објекат је од међне линије са парцелом 4633/1, удаљен 3.63 м у најужем делу (нема објекта у овом делу парцеле), а од постојећег објекта је удаљен на 5м. Од међне линије са парцелом 4634 удаљен је минимално 5.34м, док је од објекта удаљен минимално 6.15м.

Планирани објекат је са југозападне стране постављен на грађевинску линију у приземљу у једном малом средишњем делу где је додирује, док је на северном углу удаљен 3.71м од регулационе линије и 1.77 м од грађевинске према ППР-у, а на јужном углу је удаљен 4.42м од регулационе линије и 2.45м од грађевинске линије. Испусти на објекту, еркери и конзолне терасе прелазе грађевинску линију на висини већој од 3 м, али су у сваком делу прописно постављени у односу на суседе (минимално удаљен 3.15м од суседних објеката).

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

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

Нивелација - терен је благо денивелисан, без изразитих нагиба. Нивелационо решење условљено је новопројектованим котама планираних интерних саобраћајница, висинским котама терена на предметном простору, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина. Корекција и одступање од предложеног нивелационог плана је могуће након даље пројектантске разраде и нивелационог усаглашавања свих објеката на предметном комплексу. Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели. Пад терена од објекта ка зеленим површинама/растер плочама износи 1.5%. Као нулта кота терена усвојена је кота тротоара улице Јужноморавских бригада, читана са приложеног катастарско-топографског плана: + 228.00m.

4. 3. Приступ локацији

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

Колски прилаз парцели обезбеђен је само са једне стране, и то са западне стране, са планиране улице - КП бр. 4614/2 КО Лесковац, предвиђен за двосмерни саобраћај са радијусом десног скретања ка планираној улици од 6м и простором за заустављање возила, величине 5.00х6.00м, због прегледности за укључење на улицу. Преко наведеног саобраћајног прилаза се одвија комуникација са подземном гаражом и гаражом у приземљу. Овај улаз је промењиве ширине: на месту укључења у улицу је преко 6.00м, са радијусом десног скретања од 6м, а затим се сужава на 5.00м. Колски прилаз парцели је контролисан – иза простора за заустављање налази се метална подизно-спусна рампа (из новопланиране саобраћајнице). Коласка рампа је планирана грејана ширине 5м са евакуационим проширењем од око 1м.

Пешачки прилаз парцели и улазу у објект планиран је са 2 стране и то са источне стране - са јавне површине улице Јужноморавских бригада и са западне стране са планиране улице - КП бр. 4614/2 КО Лесковац. Доминантни пешачки прилаз је са источне стране, како због саме фреквентности улице Јужноморавских бригада, тако и због пословног дела – локала чији се улаз налази управо на овој страни, али је намена локала више за станаре зграде, представљаће маркет-продавницу прехранбене робе.

4.4. Начин паркирања

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

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

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

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

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

- за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине;
 $3.757,48 \text{ m}^2 / 70 \text{ m}^2 = 53.63 \Rightarrow$ предвиђено **54 ПМ** за становање.
- за пословни простор: локал 1 – маркет: 1 ПМ на 80 m² корисне нето површине;
 $64.25 \text{ m}^2 \text{ (корисно)} / 80 \text{ m}^2 = 0.80 \Rightarrow$ **1 ПМ**

Укупно је потребно 54.43ПМ, а у новопланираним подземним гаражама обезбеђено је 55ПМ, што задовољава потребе корисника овог објекта за паркирањем, прописане ППР-ом 2.

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА - Затворено паркирање:

- у малој надземној паркинг гаражи у приземљу планиранг објекта - 18 ПМ :
- у малој подземној паркинг гаражи у подруму планиранг објекта - 17ПМ :
- у малој подземној паркинг гаражи у подруму планиранг објекта - 20 ПМ :

УКУПНО ОБЕЗБЕЂЕНО ПАРКИНГ МЕСТА – 55 ПМ

Потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом према захтевима дефинисаним *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деци и старим особама* („Сл. лист Републике Србије“, бр. 22/2015) је 5% од укупног броја паркинг места, односно потребно је **2.75 паркинг места;**

Овим решењем је оставарено и планирано је **3 паркинг места**, једно паркинг место у гаражи у приземљу димензије 370x480цм, и два паркинг места и подземној гаражи (простор бр.2) димензије 570x480цм, које својим димензијама задовољава норматив из *Правилника*, па је захтев испуњен, што се може видети у графичком прилогу 11 – *Решење саобраћаја и паркирања.*

4.5. Начин евакуације отпада

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

4.6. Ограђивање парцеле

На позицијама где предметна грађевинска парцела на којој се планира изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта остварује директан контакт са парцелама чија је намена породично становање, парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање, односно: ограда се поставља тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. На предметној парцели предвиђа се транспарентна ограда висине до 1.40m . Такође се планира и ограда на потпорном зиду који окружује паркинг простор у источном делу парцеле, због безбедносних разлога.

4.7. Озелењавање и слободне површине

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

Пешачки прилаз улазу у објектат је јасно дефинисан поплочањем, са тротоара улице Јужноморавских бригада са источне стране (главни прилаз) и са западне стране из новопроектоване саобраћајнице (споредни прилаз). Простор приступа - коридор - обавезно заштитити декоративним стубићима, како би се спречило паркирање на том делу. Пешачка стаза која води до објекта и прилази паркиралиштима и зеленим површинама су са максималним падом од 1.5%. Минимална ширина пешачких стаза је 120цм.

Колски прилаз парцели је пројектован са једне стране. Приступ парцели представља прилаз паркинг гаражама са јужне стране из новопроектоване саобраћајнице, преко спусне рампе са 2 возне траке. Овај улаз је променљиве ширине са радијусом десног скретања од 6m (у свему према издатим условима за пројектовање и прикључење од стране *ЈП Урбанизам и изградња Лесковац* бр.5838/2024 од 24.01.2025.године).

Озелењавање - У оквиру предметне (новоформиране) грађевинске парцеле предвиђа се и зеленило. Зеленило се налази свуда око објекта које је обogaћено ниским и средњим зеленилом, клупицама и другим мобилијаром. Проценат зеленила је 17.28%.

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

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

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

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

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

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА :	
укупна БРГП надземно:	6304.55 m²
Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	993.35 m²
Хоризонтална пројекција објекта -за израчунавање индекса заузетости парцеле- 13) индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;	1065.50 m²
БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Бруто површина подрума са рампом	1214.75 m ²
Бруто површина приземља	993.35 m ²
Бруто површина 1. спрата	1064.50 m ²
Бруто површина типског спрата (2 – 4)	3 x 1064.50 m ²
Бруто површина тавана	1053.15 m ²
Укупна бруто површина објекта - надземно	6304.55 m²
укупна БРГП објекта са подрумом (са рампом и комуникацијама)	7519.30 m²
НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
Нето површина подрума са рампом	1141.07 m ²
Нето површина приземља	900.20 m ²
Нето површина 1. спрата	934.03 m ²
Нето површина типског спрата (2 – 4)	3 x 935.57 m ²
Нето површина тавана , х>150цм	386.90 m ²
Укупна нето површина објекта - надземно	5027.84 m²
укупна П НЕТО објекта са подрумом:	6162.42 m²
КОРИСНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА	
Нето површина приземља	321.50 m ²
Нето површина 1. спрата	857.84 m ²

Нето површина типског спрата (2 – 4)	3 × 859.38 m ²
укупна корисна стамбена НЕТО површина:	3757.48m²
КОРИСНА ПОСЛОВНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА	
Нето површина приземља	101.35 m ²
Нето површина продајног простора	64.25 m ²

Укупно стамбених јединица у планираном објекту: **68 стамбених јединица**;
Пословни простор у приземљу објекта: **1 локал (маркет)**.

ПОВРШИНЕ ПЛАНИРАНЕ ТРАФОСТАНИЦЕ (објект бр.2)

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА :	
укупна БРГП надземно:	7.42 m2
Површина земљишта под објектом (габарит приземља)	7.42 m2
Хоризонтална пројекција објекта -за израчунавање индекса заузетости парцеле- 13) индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;	Објект се налази на платоу код рампе у подруму– те се посматра као сутеренски, а његова површина не улази у прорачун индекса искоришћености и заузетости
Бруто површина	7.42 m2
Нето површина	6.65 m2

Компаративни приказ урбанистичких параметара из ПГР-а 2 и параметара остварених УП-ом. За обрачун је коришћена површина парцеле од 2131m².

Приликом рачунања индекса заузетости коришћена је бруто површина хоризонталне пројекције објекта. „Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима“, члан 2, тачка 13, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020).

	Параметри из плана	Планирани параметри
Индекс заузетости	макс. 50%	50.00 %
Индекс изграђености	није дефинисано	2.96
Спратност објекта	По+П+4+Т	По+П+4 +Т (оставе станара)
Проценат зеленила	мин. 10.00%	17.28%
Број паркинг места	мин. 55 ПМ	55 ПМ

6. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

6.1. Обликовање објекта

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

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

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

У архитектури и обликовању објекта доминира разиграна форма. За фасаду су коришћене акрилне боје које својим меким тоновима дају умирујући утисак. Појединим акцентованим деловима, са каменом и сивом бојом, истиче се савремена модерна форма и наглашавају масе објекта. Кров изнад тавана је решен је као вишевосни са нагибом кровних равни 25° са кровним покривачем – кровним ТР лимом.

6.2. Програмске и функционалне карактеристике

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

У подруму на нивоима -2.60м (225.40 м.н.в.) пројектоване су гараже са укупно 37 гаражних паркинг места. Поменуте гараже спадају у мале гараже и приступа им се преко рампи с 2 возне траке. У гаражи ознака простора бр.2 (западни део парцеле) пројектовано је 17 гаражних места, од тога 2 паркинг места за особе са инвалидитетом, а у гаражи ознака простора бр.3 (источни део парцеле) пројектовано је 20 гаражних места. Осим гаража у подруму је смештен део остава са комуникацијама, до којих је могуће прићи из предпростора гаража и степеницама из дворишта. Такође се на платоу, код рампе на коти -1.30м, налази трафо станица – објекат бр. 2, чије површине не улазе у заузетост парцеле (њена спратност се посматра као сутеренска). Трафостаница је одвојена као посебни објекат – планира се засебно добијање дозволе за изградњу од остатка објекта.

Етажа приземља пројектована на коти +0.05м (228.05м.н.в.) и на +0.10м. У склопу приземља пројектовани су улази у зграду са источне и западне стране, где је омогућен приступ објекту особама са посебним потребама. На етажи приземља пројектовано је 7 стамбених јединица, један пословни простор - маркет, и гаража са 18 паркинг места од којих је једно паркинг место за потребе пословног простора.

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

На тавану су пројектоване станарске оставе површине веће од 2.00м².

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

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

Планирани конструктивни систем објекта је скелетни са елементима димензија према будућем статичком прорачуну. Међуспратна конструкција је армирано бетонска плоча $d=20\text{cm}$. Темљење се врши на армиранобетонској контра плочи. Вертикални конструкцијски елементи су пројектовани као армирано бетонски стубови и платна.

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

Кров је предвиђен као кос, вишеводни са нагибом од 25° . Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

Трафостаница је типична за ту врсту објекта и монтажна је.

6.4. Опис предвиђених материјала

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

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

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

Даљом разрадом пројектно техничке документације (ИДП, ПГД, ПЗИ) након потврђивања урбанистичког пројекта, а основу термичких и осталих прорачуна, још прецизније ће се дефинисати материјали у објекту (облоге, унутрашњи и спољашњи зидови-врста, ширина..., изолација у крову...) и исти неће имати утицаја на бруто површину етажа, али је дозвољено одступање у нето унутрашњој површини услед наведеног.

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

Прикључци на комуналну инфраструктуру, чији опис следи, приказани су на графичким прилозима *12.а Синхрон план инсталација – основа подрума* и *12.б Синхрон план инсталација – основа приземља.*

7.1. Водовод

Прикључак на водоводну мрежу је могуће остварити на цевовод који пролази дуж улице Јужноморавских бригада који је профила $\text{C}\varnothing 200$.

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

На парцели је предвиђена водомерна шахта за уградњу једног комбинованог водомера за мерење санитарне и противпожарне воде за стамбени део објекта и водомер за мерење санитарне воде за локал. Водомерна шахта је предвиђена на западу предметне парцеле, и прикључак ће се наћи на 1.1m мерено од регулационе линије. На свакој етажи у ходницима, заједничким просторијама и сл. биће предвиђени ормарићи за смештај индивидуалних водомера, за мерење потрошене воде за сваки стан посебно, у свему према Одлуци о водоводу и канализацији града Лесковца. Уколико притисак у уличној мрежи не може да задовољи потребе за осигурањем довољног притиска на највишем хидранту у објекту, потребно је пројектом предвидети систем за повишење притиска. Пречник прикључка ће бити дефинисан хидрауличким прорачуном, као и место прикључка. Удаљеност места прикључка од $\approx 14.10\text{m}$.

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

7.2. Канализација

Прикључак на канализациону мрежу се остварује из улице Јужноморавских бригада, на КЦ-Т $\varnothing 800$. Прикључак извести у горњој трећини уличне канализационе цеви. У зеленој површини на парцели (на западној страни) предвиђен је простор за изградњу ревизионе шахте, до удаљености 1.5m мерено од регулационе линије. Ради заштите објекта од повратног дејства отпадних вода изазаваних успорима уличних одвода, положај санитарних објекта (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја у објекту) не може бити испод коте нивелете улице. Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени гласник града Лесковца“ бр.29/17). Удаљеност места прикључка од канализационог вода је $\approx 9.40\text{m}$.

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

7.3. Електроенергетски прикључак

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

Прикључак планираног објекта на ТС извести са четири подземна кабла типа РРОО-а; 4×240mm² од НН извода у трафостаници „Јужноморавских бригада“ до објекта.

7.4. Телекомуникације

Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

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

Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног **објекта** потребно је изградити следеће:

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

- Изградња приводног оптичког кабла од тачке на регулационој линији до ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију (ТК цеви) коју ће изградити инвеститор;

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

7.5. Грејање објекта

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

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

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

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

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

Приступни пут за ватрогасна возила

На основу Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95), приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта. Наведени приступ је остварен објекту са западне стране из новопланиране саобраћајнице која поседује све карактеристике које задовољавају све захтеве *Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара* ("Сл. лист СРЈ" бр. 8/95):

Планирани објекат не представља зграду која чини блок зграда, нити је виши од 30m (кота пода последње стамбене етажес), те из наведеног разлога не треба да се оствари улаз у двориште ватрогасном возилу, па се исто штити од пожара спољашњим и унутрашњим хидрантима.

Паркинг гараже

Планиране паркинг гараже су на основу *Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија* класификоване су као подземне и надземне гараже, из разлога што су сходно наведеном правилнику испоштовани услови да је подземна гаража укопана више од 1,00 м у подруму и као надземна гаража из разлога што се

налази у приземљу објекта. Испуњен је и број потребних улаза, односно излаза из гараже, тј комуникација и евакуационих излаза.

Ходници у стамбеном делу објекта

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

Евакуација у стамбеном делу објекта

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

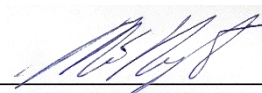
Средства за гашење

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

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

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

Елаборатом противпожарне заштите и Главним пројектом противпожарне заштите, ближе ће се прописати сва правила заштите објекта од пожара, врста материјала и инсталација.



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

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

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

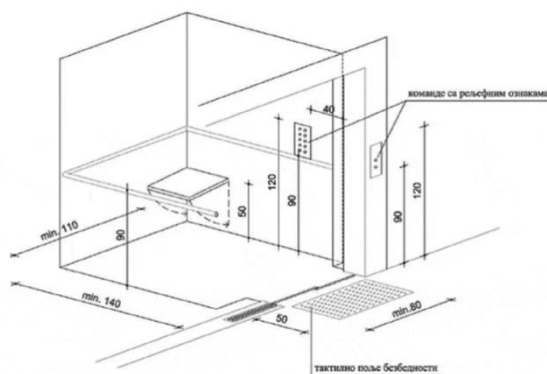
Улаз

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

Лифт

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

- прилаз лифту на нивоу приземља има слободан простор са три стране, један према улазу из дворишта од кога је удаљен 260cm, други према степеништу и гаражи са минималним удаљењем од 180cm и трећи према улазу са западне стране од кога је удаљен 586cm, при чему је подна површина на удаљености од најмање 50cm од врата лифта различите тактилне и визуелне обраде у односу на околну подну површину;
- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110 x 140cm по Правилнику и тај услов је испоштован;
- врата кабине лифта, која су смичућа, имају ширину чистог отвора најмање 80cm и обојена су контрастном бојом у односу на боју околног зида;
- преклопно седиште у кабини поставља се на висини од 50cm, а лифт је опремљен са три стране рукохватом на висини од 90cm;
- команде (дугмад) постављају се на висини од 90cm до 120cm од пода, а унутар кабине на удаљености 40cm од угла кабине. Све команде су изведене са релјефним ознакама и контрастним бојама у односу на подлогу, с тим што је команда нивоа улаза у зграду различита по додиру и боји од осталих команди на контролној табли;
- лифт има звучну и визуелну сигнализацију за означавање спрата на који лифт стиже;
- подешено довољно трајање отварања врата у пуној ширини и могућност контроле



отварања врата помоћу одговарајућег уређаја, ако је предвиђено аутоматско отварање и затварање врата;

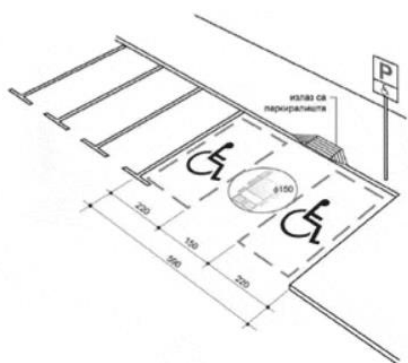
- под кабине лифта треба да буде отпоран на клизање као и да осветљење кабине омогућава задовољавајућу видљивост без рефлексije.

Паркирање

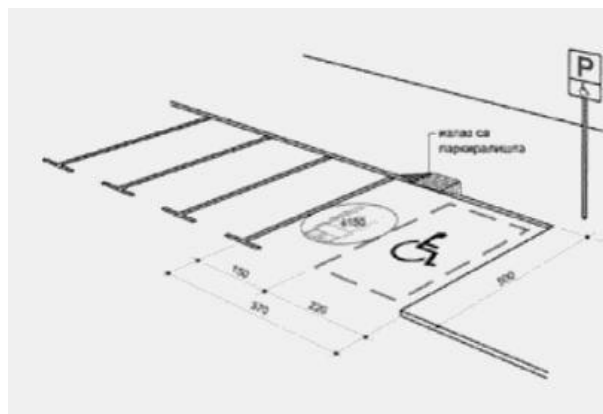
Обезбеђен је довољан број паркинг места за лица са инвалидитетом у односу на укупан број паркинг места, у складу са захтевима дефинисаним ППР-ом 2 (мин. 5%), на обе парцеле које су у обухвату УП-а. Димензије паркинг места су у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње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

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

Графички приказ паркинг простора за особе са инвалидитетом:



У пару: мин. димензије: 220+150+220cm



Индивидуално: мин. дим. 220+150cm

10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

Енергетска ефикасност изградње планираног објекта обухвата следеће мере:

- максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно западној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;

- топлотна изолација зидова, равног крова и подних површина, квалитетна столарија (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);

- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, по могућству у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, примењене су или биће током изградње следеће мере:

- приликом пројектовања водило се рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта;

- користиће се савремени термоизолациони материјали приликом изградње објекта (минерална вуна, камена вуна, и др.);

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

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

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

11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

Доминантни ветрови су из правца севера. При изградњи нових објекта потребно је обезбедити стабилност и безбедност суседних објеката.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Планирани објекат је, у складу са наменом, потребно пројектовати на начин на који му се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са *Законом о ефикасном коришћењу енергије ("Службени гласник РС", бр. 25/2013)* и *Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011)*.

На објекту ће бити примењене технологије које ће омогућити заштиту животне средине, и предузете све мере којим ће се смањити или спречити штетан утицај на животну средину, пре свега одабиром еколошког начина грејања на pellet, израдом зидова и подова са звучном заштитом, дефинисањем простора за контејнере, одводњавањем атмосферских падавина у зелене површине и осталог. Даљом разрадом техничке документације препорука је усвојити таква решења која ће у потпуности задовољити све потребне критеријуме у погледу заштите животне средине.

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

На простору обухвата урбанистичког пројекта као и у непосредном окружењу нема локалитета археолошких налазишта. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни *Завод за заштиту споменика културе* како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (*чл. 109. Закона о културним добрима*).

14. КОМУНАЛНА И ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

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

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

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

На предметној локацији планирана је полуукопана ТС 10/0.4 kV «Јужноморавских бригада». За потребе планираног објекта неопходна је изградња ове ТС, у складу са условима које издаје *Оператера дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд*.

Начин прикључења предметног објекта описан је у одељку 7.НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ.

15. ИНТЕЛЕКТУАЛНА СВОЈИНА

Овај Урбанистички пројекат са Идејним решењем представља интелектуалну својину аутора, односно урбанисте, и као такав се без саласности не може мењати, копирати, прерађивати, даље разрађивати кроз техничку документацију (ИДР, ИДП, ПЗИ, ПИО), а свака промена мора бити у складу са чланом 38. *Закона о ауторским и сродним правима* („Сл. гласник РС“, бр.104/2009, 99/2011, 119/2012 и 29/2016 - одлука УС) и сагласношћу урбанисте.

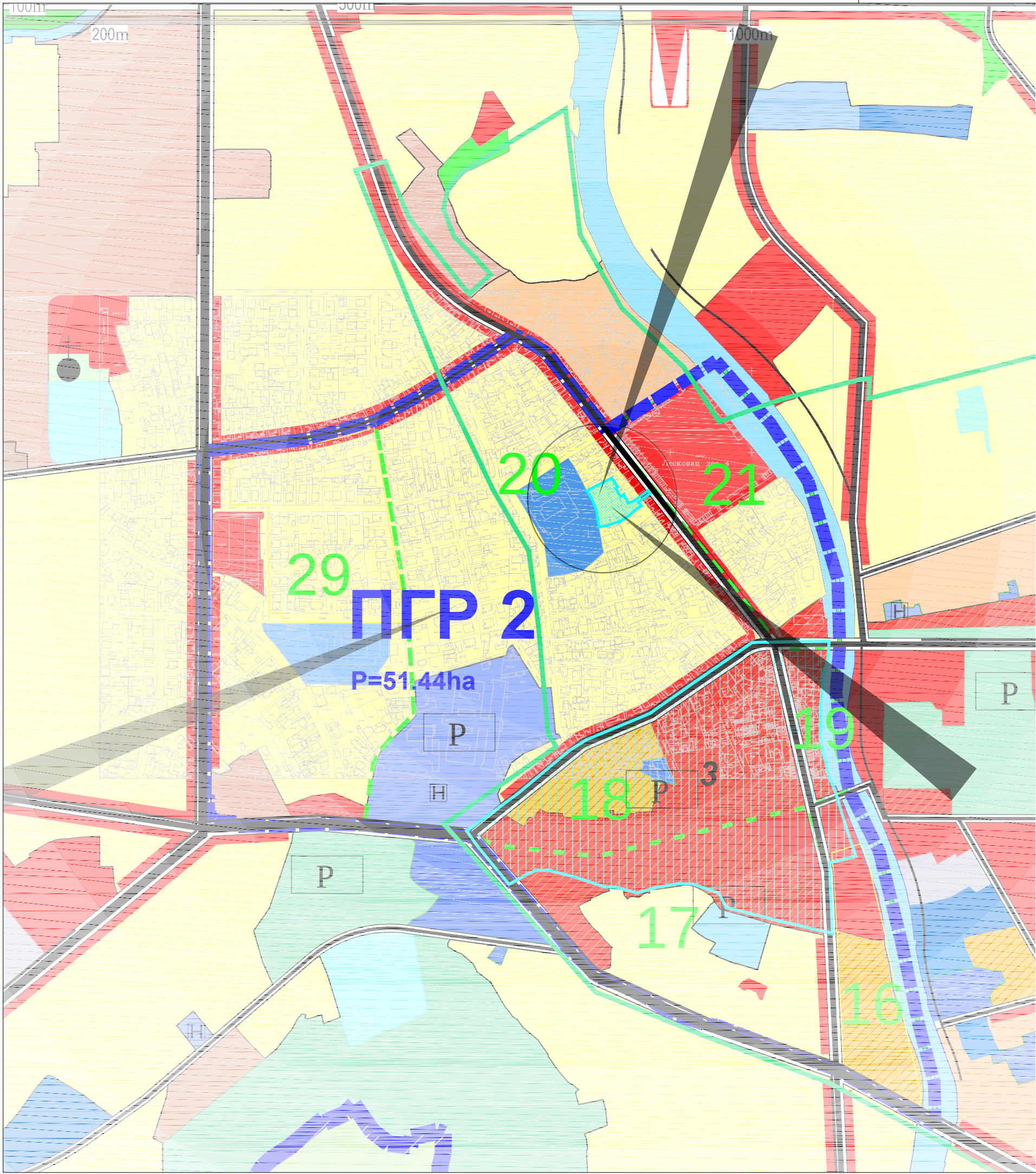
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Жарко Љубић, дипл. инж. арх.

бр. лиценце: 200 0239 03



Б. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



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

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

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА

ГРАНИЦА ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

ГРАНИЦА САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ - ШИРА ЗОНА

ГРАНИЦА САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ - УЖА ЗОНА

НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА

ОБРАЗОВАЊЕ

ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ

СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ

ВИСОКО ОБРАЗОВАЊЕ

ЗДРАВСТВО

ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

СЕКУНДАРНА И СПЕЦИЈАЛИЗОВАНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

ДЕЧЈА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

ДЕЧЈА ЗАШТИТА

СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКТИ

ЗЕЛЕНИЛО

ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА

ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

ЦРКВЕ

ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

ГРАДСКЕ МАГИСТРАЛЕ

ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ПРВОГ РЕДА

ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ДРУГОГ РЕДА

ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК

БИЦИКЛИСТИЧКИ КОРИДОРИ

ПРИМАРНИ ПЕШАЧКИ ПРАВЦИ

САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ

ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

ТРАВОСТАНИЦЕ

ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ ДАЛЕКОВОДА

ВОДОПРИВРЕНА ИНФРАСТРУКТУРА

ЗОНЕ САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ

ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ ВОДОВОДУ

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

СТАНОВАЊЕ У ПРИГРАДСКИМ НАСЕЉИМА

СТАНОВАЊЕ У РАДНИМ ЗОНАМА

ВИКЕНД НАСЕЉА

ПРИВРЕЂИВАЊЕ/РАДНЕ ЗОНЕ

"ИЗОЛОВАНИ КОМПЛЕКСИ "

НАМЕНЕ У ЦЕНТРАЛНИМ ЗОНАМА

ПОСЛОВАЊЕ (ЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ)

ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ

СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР-ЦЕНТРАЛНИ КОРИДОР

ВАН ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ПОКАЦИЈЕ

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

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

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

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

ЦРТЕЖ:
ИЗВОД ИЗ
ГУП-а

РАЗМЕРА:
1:5000
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ
мај
2025.
ПРИЛОГ БРОЈ:
1

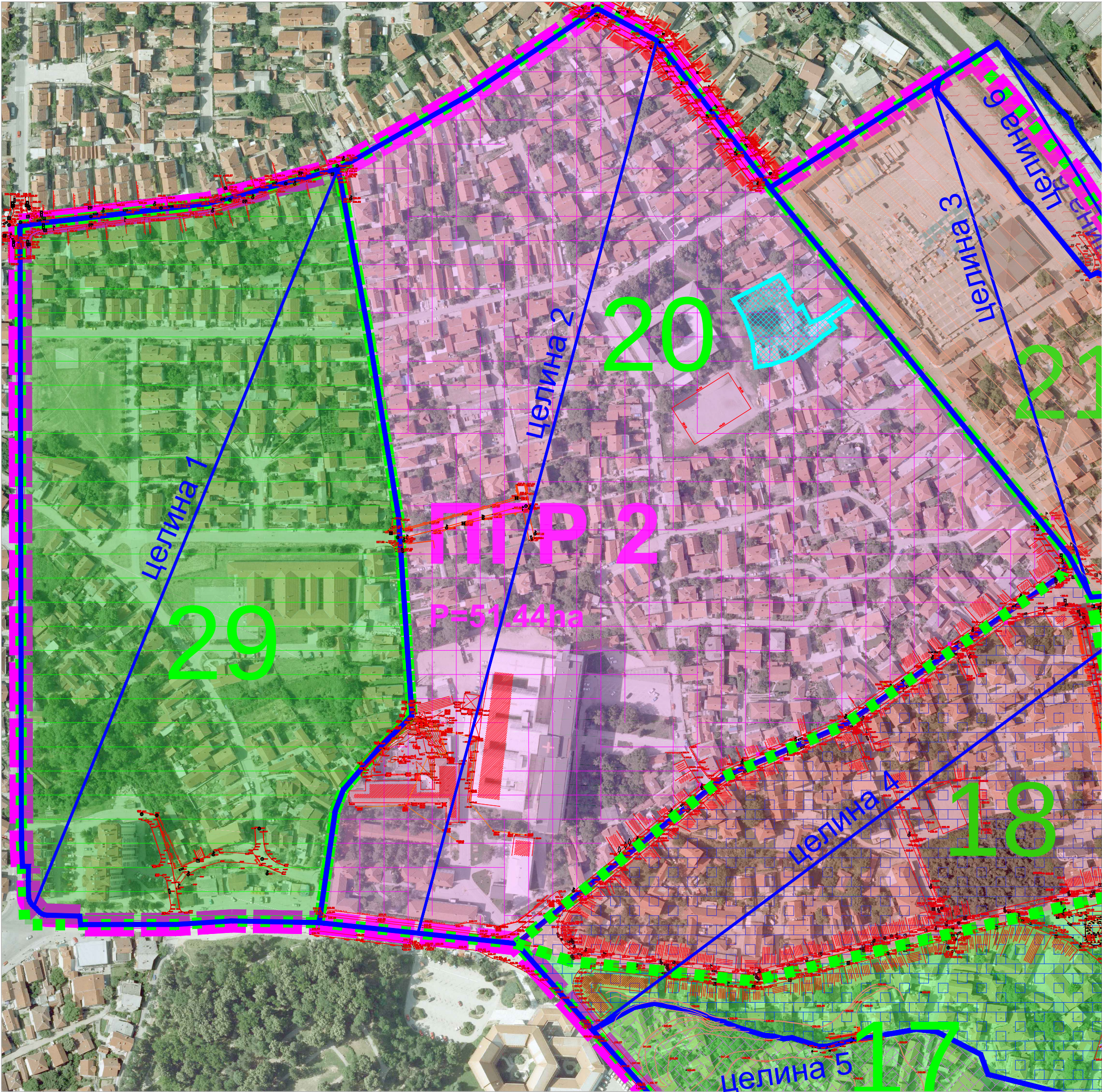
СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕ ДОПУШТЕНА РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ ОВОМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ПОЗВОЛЕ ПОСРЕДНИКА ПРОЈЕКТА.

СРПСКА КОМОРА СТРОЈАРИЈЕ

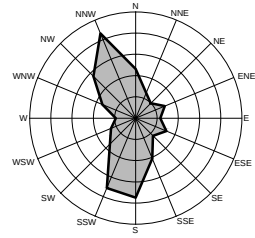
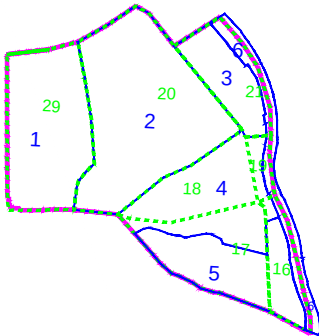
Жарко Љубић

дипл.инж.арх.

ПРЕДСТАВНИК



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



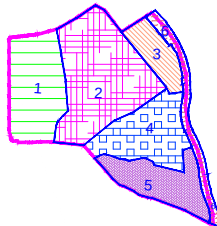
ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЦЕЛИНЕ

- ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2
- ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА
- БРОЈ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА
- ГРАНИЦА ЦЕЛИНЕ
- ОЗНАКА ЦЕЛИНЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

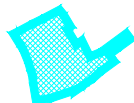
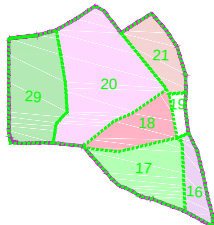
ЦЕЛИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

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



БЛОКОВИ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

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



ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ
ЛОКАЦИЈЕ

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

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

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

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



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

РАЗМЕРА:
1:2500
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ
мај
2025.
ПРИЛОГ БРОЈ:
2

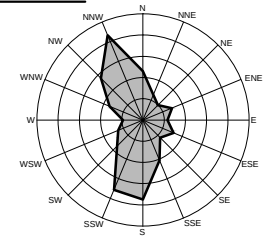
СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕ ДАНО ОДОБРАЊЕ ЗА
РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИО КОМУНИКАЦИЈАМА
СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ПИСАНОГ ПРАВА

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

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ

- ГРАНИЦА РGR-а
- ГРАНИЦА БЛОКОВА
- ГРАНИЦА ЦЕЛИНЕ
- ОЗНАКА ЦЕЛИНЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ



НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА

ОБРАЗОВАЊЕ

- ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ
- СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ

ЗДРАВСТВО

- СЕКУНДАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА
- ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- УРЕЂЕНЕ И НЕУРЕЂЕНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА

ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ТС 10/0.4 kV (ПОСТОЈЕЋА)
- МСАН

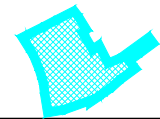
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

СТАНОВАЊЕ

- ПОРОДИЧНО

ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

- ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ



ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

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

INKORPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

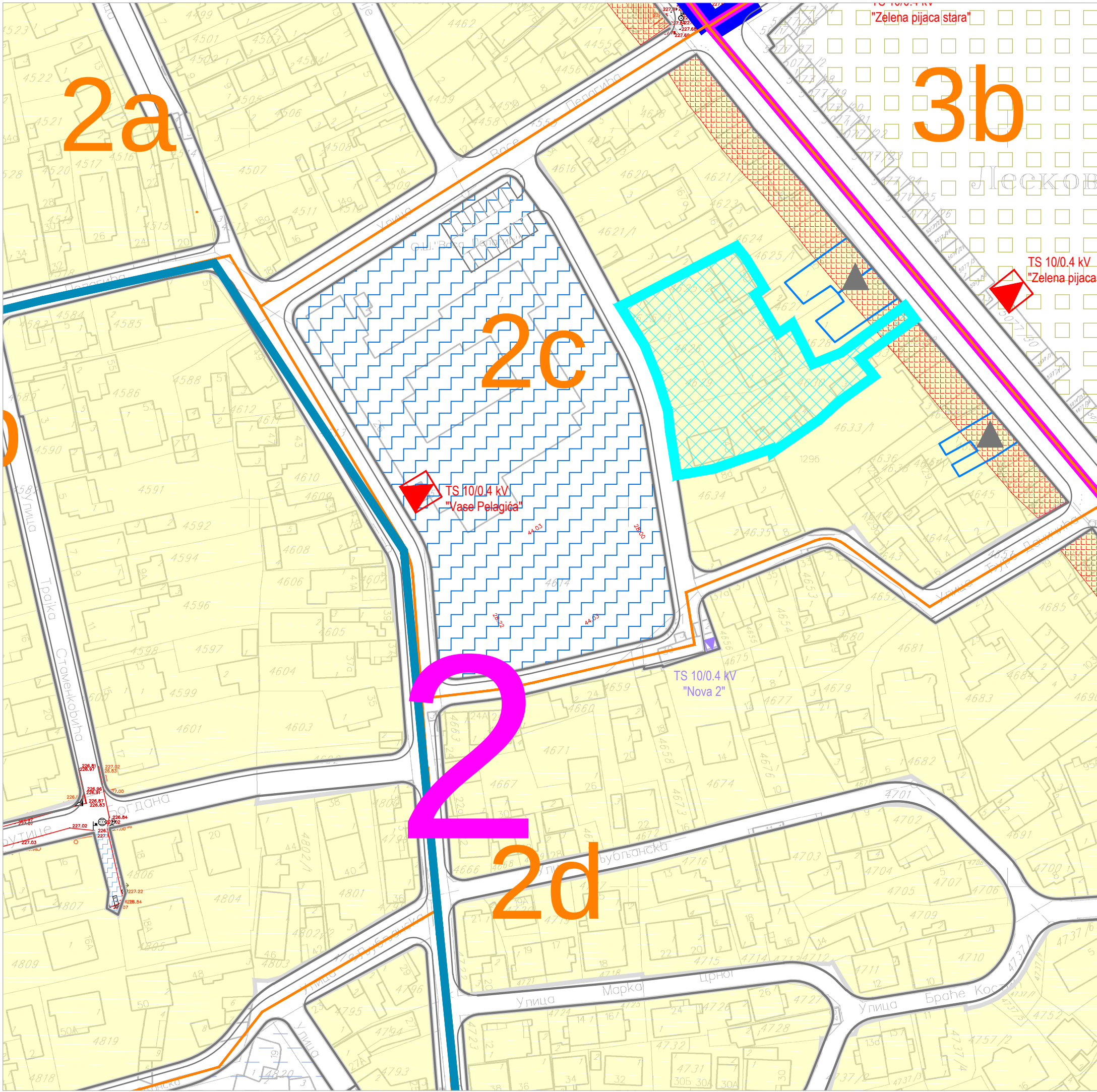
ИНВЕСТИТОР:
„ПІТАР НЕШКО“
Стојичић Верница предузетник
Милентија Поповић бр. 52,
Власотинце

ДЕО ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл. инж. арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОСРЕДНИК:
САВЕШНИК:
Жарко
Г. Љубић
дипл. инж. арх.
200 1366 13

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

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕ ДАН ДЕО ПРОЈЕКТА КОЈИ НЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ОБЛИЦИ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА.

РАЗМЕРА:
1:1000
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ:
мај
2025.
ПРИЛОГ БРОЈ:
3



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

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ПГР-а

1, 2, 3, 4, 5 и 6

1а..., 2а..., 3а..., 4а... и 5а..

ФАКТИЧКО СТАЊЕ

КОЛОВОЗ

СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ

ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ

СЕКУНДАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА

СТАМБЕНИ ПРОЛАЗ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР

ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

ТС 10/0.4 kV (ПОСТОЈЕЋА)

ТС 10/0.4 kV (ПЛАНИРАНА)

ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

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

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

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

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

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

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

РАЗМЕРА:
1:1000
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ
мај
2025.

ПОВРШИНА

ПРИЛОГ БРОЈ:
4

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

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П=2132 m²

суседни објекти који се налазе на међним линијама



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

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

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

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

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

ЦРТЕЖ:

Постојеће
стање -
ЗД приказ

РАЗМЕРА:

ВРЕМЕ ИЗРАДЕ
мај
2025.

ПРИЛОГ БРОЈ:

5

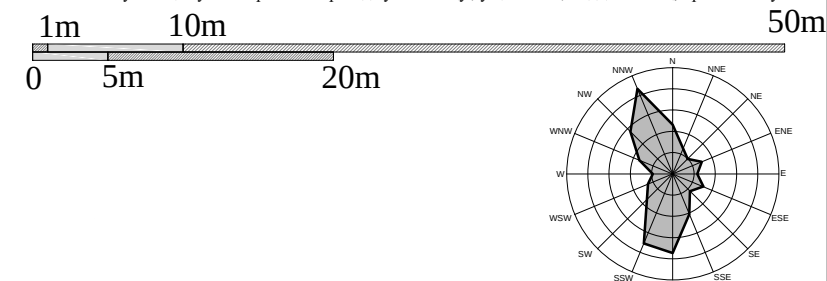
СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕ ДАВАНО ОВОЈ ЦРТЕЖА НЕ МОЖЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ОБЛИЦИ КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
К.О. Лесковац

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.п.бр. 4625/2, 4625/3, 15311 и друге

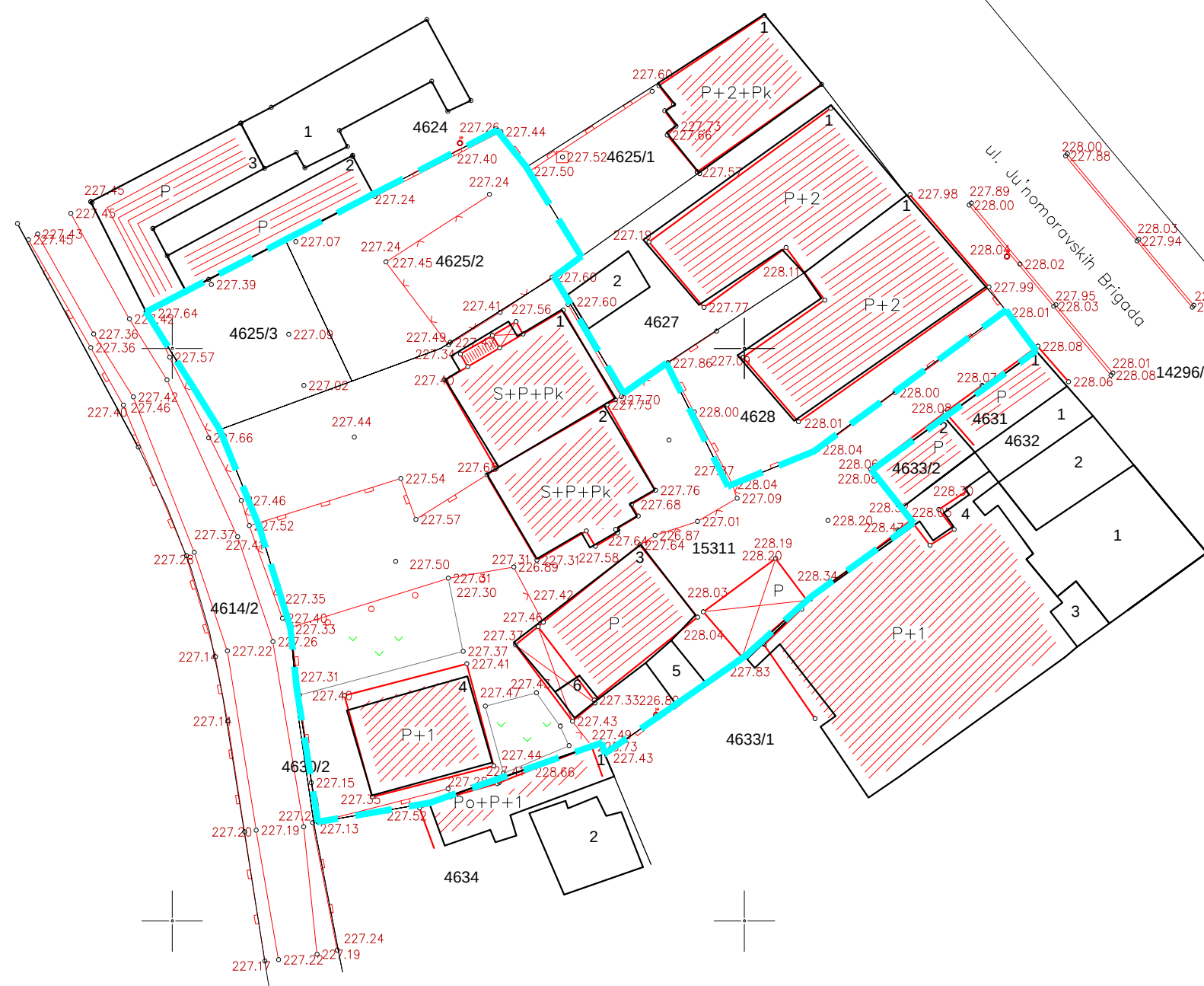
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 и 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2п, према ППР-у 2



ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П=2132 m²

Катастарско стање

Фактичко стање



Легенда:

_____ катастарско стање
_____ фактичко стање

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

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.Б. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА
ПОТРЕБЕ ИЗГРАДБЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА:
ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО
СТАНОВАЊЕ СА ПОСРЕДСТВОМ
у улици Јужноморских бродова бр. 1
у целини 2, подцелина 2, парцела III-Б-2

ИНВЕСТИТОР:	
-------------	--

„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник

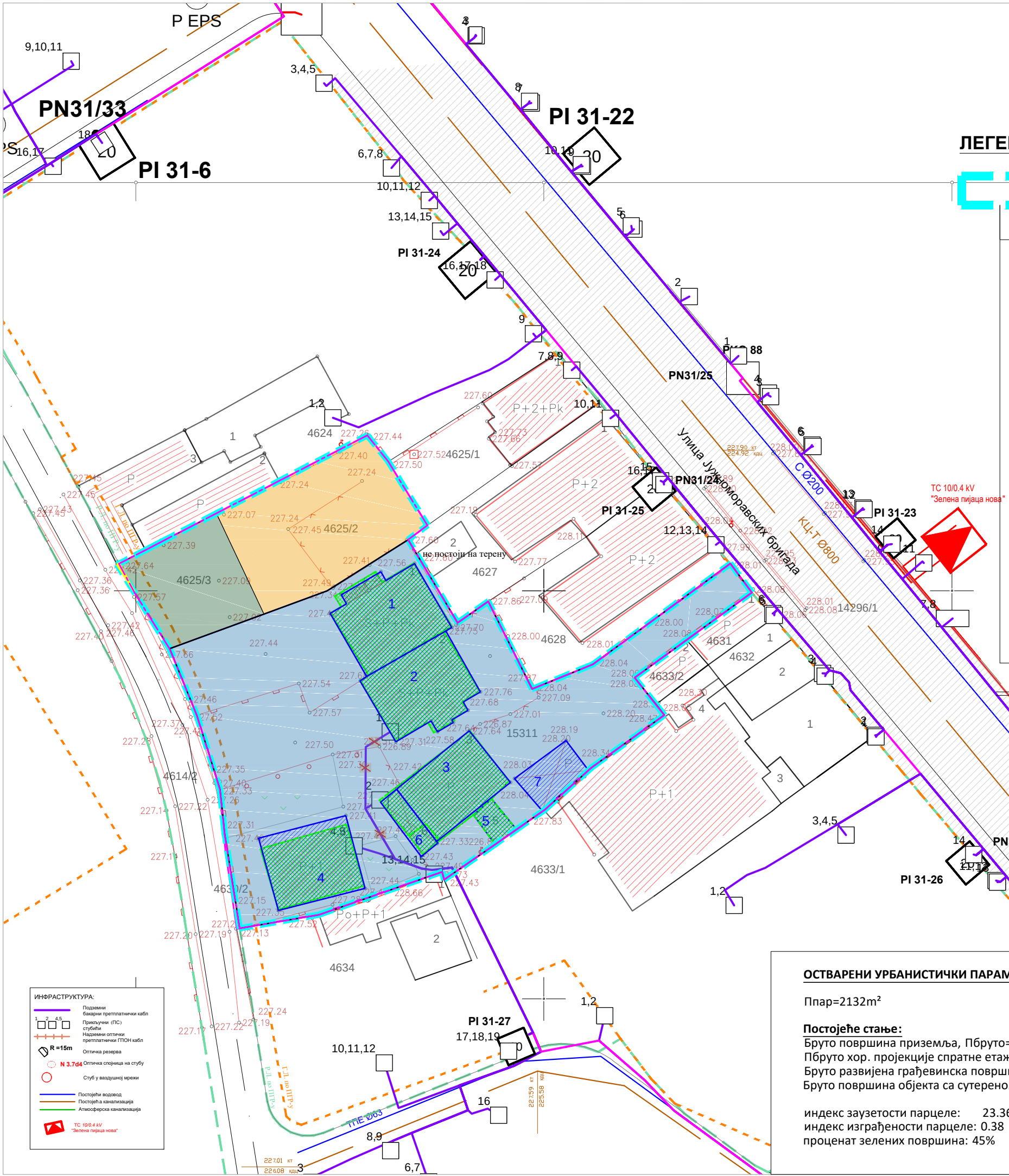
Милентија Поповића бр. 52,
Власотинце

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

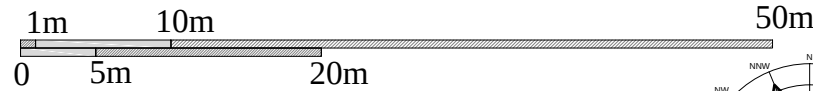
ШИРТЕЖ: 	РАЗМЕРА:
	1:500
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ мај 2025.	

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕ ДАНО ДРУГОВОЈ ЛИЦИ ДОЗВОЛА ЗА РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ, БИЛО КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА.

6



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



ЛЕГЕНДА



ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П = 2132 m²

НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ,
П = 2131 m²

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

- 1 објект бр.1 , породична стамбена зграда, Су+П+Пк
катастарско стање: П = 115 m²; фактичко стање:П = 115 m²
- 2 објект бр.2 , породична стамбена зграда, Су+П+Пк
катастарско стање: П = 109 m²; фактичко стање:П = 110 m²
- 3 објект бр.3 , породична стамбена зграда, П
катастарско стање: П = 108 m²; фактичко стање:П = 100 m²
- 4 објект бр.4 , непознате намене, П+1
катастарско стање: П = 85 m²; фактичко стање:П = 101 m²
- 5 објект бр.5 , помоћна зграда, П
катастарско стање: П = 14 m²; фактичко стање:П = 14 m²
- 6 објект бр.6 , помоћна зграда П
катастарско стање: П = 7 m²; фактичко стање:П = 21 m²
- 7 необележени објект , надстрешница, П
катастарско стање: П = 0 m²; фактичко стање:П = 37 m²

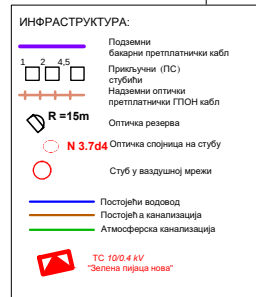
део к.п.бр. 4625/3 КО Лесковац, П = 166 m²

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

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

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

- габарит објекта - катастарско стање Катастарско стање
- габарит објекта - фактичко стање Фактичко стање



ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2132m²

Постојеће стање:

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

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

ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING	
INKOPROJEKT PLANIRANJE LESKOVAC Branislava Nušića 3/5, Leskovac	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДБЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ - у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2	ИНВЕСТИТОР: „ПГТАР НЕШКО“ Стојичић Верница предузетник Милентија Поповић бр. 52, Власотинце
ДЕО ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Жарко Љубић, дипл.инж.арх. број лиценце 200 1366 13 ПОТПИС: САРМАНИК	ЦРТЕЖ: Жарко Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13 Постојеће стање
СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕ ДАНО ОМОВЕРАЊЕ НЕ МОЖЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ КОМПИ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ПОСЛОДАТЕЛЈА.	РАЗМЕРА: 1:500 ВРЕМЕ ИЗРАДЕ мај 2025. ПРИЛОГ БРОЈ: 7

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЛЕСКОВАЦ
К.О. Лесковац

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
к.п.бр. 4625/2, 4625/3, 15311 и друге

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



ЛЕГЕНДА



ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П = 2132 m²



- новоформирана ГП од КП 15311, 4625/2 и дела 4625/2, П = 2131 m²
- к.п.бр. 15311 КО Лесковац, П = 1655 m²
- део к.п.бр. 4625/3 КО Лесковац, П = 166 m²
- к.п.бр. 4625/2 КО Лесковац, П = 310 m²



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

- Регулациона линија - по ПГР-у 2
- Грађевинска линија - по ПГР-у 2
- Осовине саобраћајница
- Катастарско стање
- Фактичко стање
- Планирана саобраћајна површина по ПГР-у 2
- ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНИЦА - ул. Јужноморавских бригада

ЈП 1
П ~ 1m²

ГП 1
П = 2131m²

Легенда:
катастарско стање
фактичко стање

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

INKORPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

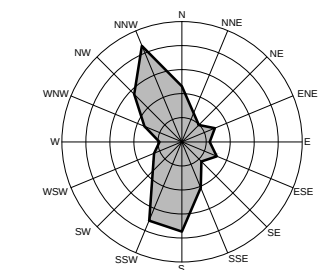
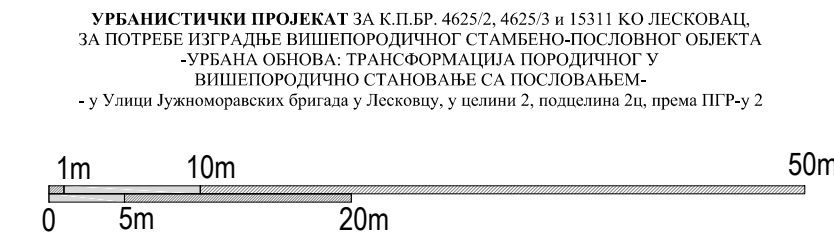
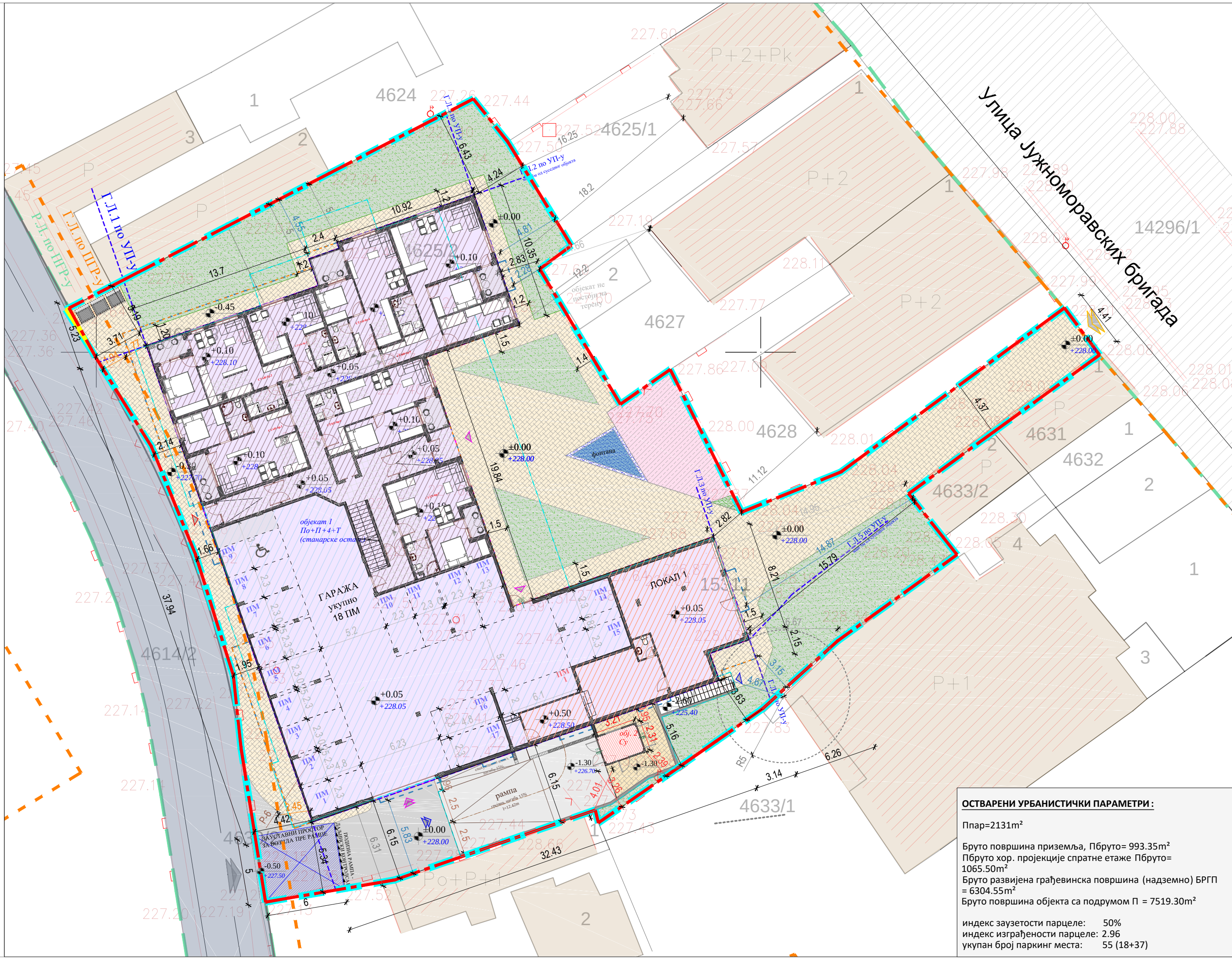
ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник
Милентија Поповића бр. 52,
Власотинце

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

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

ПРЕГЛЕД:
РАЗМЕРА:
1:500
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ
мај
2025.
ПРИЛОГ БРОЈ:
8

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕ ДАНО ДРУГО ПРАВО КОЈЕ
РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛ. ИЛИ ГРАФИЧ. БИЛ. КОЈИМ
СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА.



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П = 2132 m² коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац
- НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, П = 2131 m² коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац
- део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, П = 0.53 m²
- Габарит подрума са рампом
- Габарит приземља
- Габарит 1-4 спрата
- Регулациона линија - по ПГР-у 2
- Грађевинска линија - по ПГР-у 2
- Грађевинска линија - по УП-у
- Линија коловоза
- Осовине саобраћајница
- Катастарско стање
- Фактичко стање

- ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)
Површина подрума са рампом Пбрutto=1214.75m²
Површина приземља Пбрutto= 993.35m²
Површина првог спрата Пбрutto=1064.50m²
Површина типског спрата (2±4) Пбрutto=1064.50m²
Површина тавана Пбрutto=1053.20m²
- стамбени део
- пословни део
- гаража - укупно 18ПМ
- ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбрutto=7.42m²
- ФОНТАНА
- ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , 47.95m²
- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 522.35m²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 368.20m² (17.28%)
- ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
- АСФАЛТ, 87.73 m²
- РАМПА дужине 12.42m, 74.52 m² - спољашња
- Објекти на суседним парцелама
- Новопланирана саобраћајница
- Постојећа саобраћајница
- Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа
- Место за контејнере
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских бригада
- КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ
- КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу
- КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - подрум
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље
- УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

Организација паркирања

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине; 3757.48 m² / 70 m²=53.68 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавница: 1 ПМ на 80 m² корисне површине 64.25 m² / 80 m²=0.80 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

- 55 ПМ - ЗАТВОРЕНА НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ: -18 паркинг места, димензија 230x480цм; -1 паркинг места, димензија 370x480цм
- НИВО ПОДРУМА - 37ПМ: - 35 паркинг места, димензија 230x480цм; - 2 паркинг места, димензија 590x480
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама
- УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ
- 17ПМ у гаражи за становање
- 1ПМ у гаражи за пословање
- удаљење еркера од границе парцеле
- Информација о локацији, страна 7:
- Исподи на објекту (еркери, докати, надстрешнице на улази...) 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.

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, Пбрutto= 993.35m²
Пбрutto хор. пројекције спратне етаже Пбрutto= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6304.55m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7519.30m²

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

ЗАРКО ЛЈУБИЋ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу у целини 2, подцелина 2и, према ПГР-у 2

ДЕО ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

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

ПОТПИС:

САВЕШЊИ:

ИНВЕСТИТОР: „ПГТАР НЕШКО“ Стојичић Верница предузетник

Миленија Поповић бр. 52, Власотинце

ЦРТЕЖ:

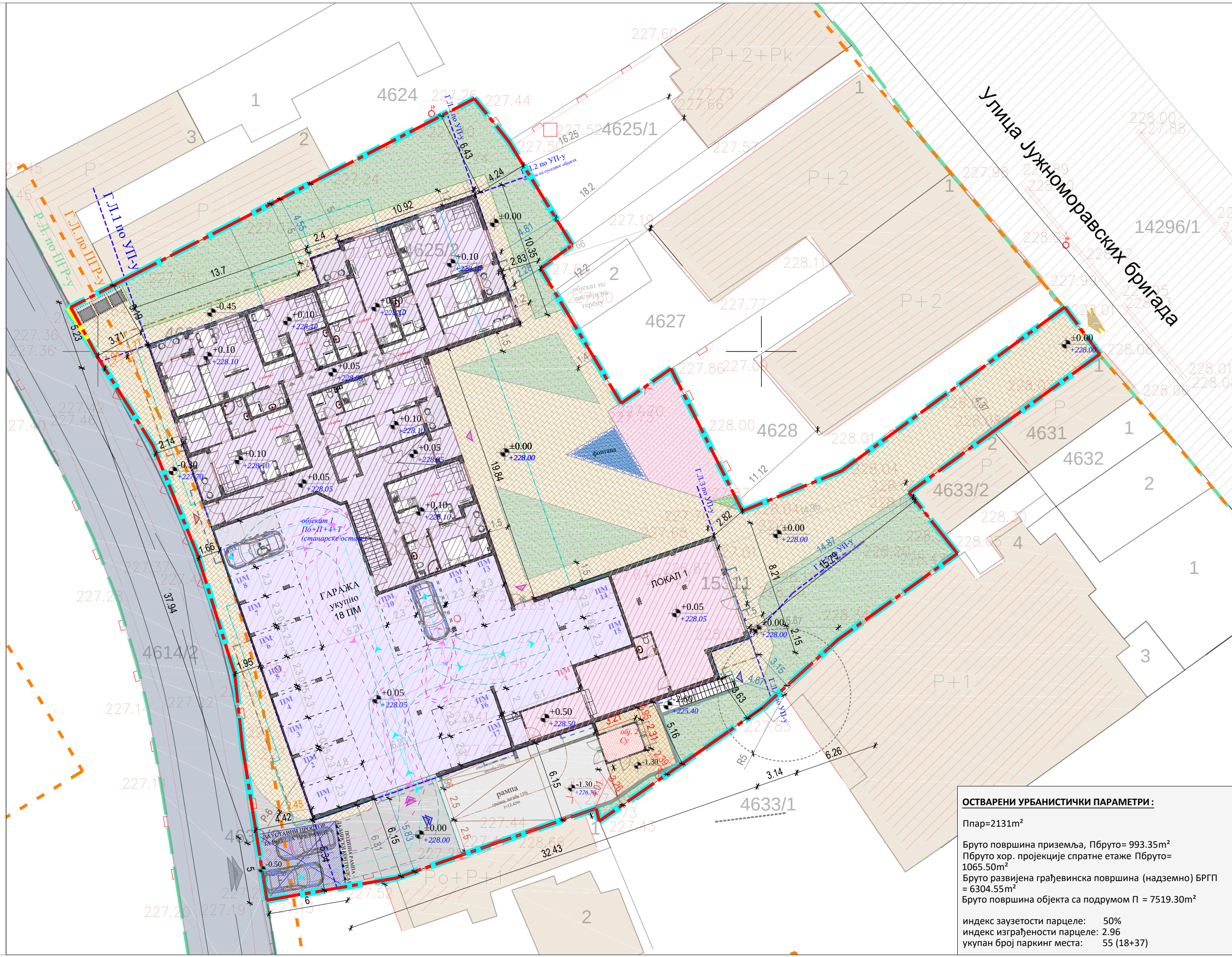
РАЗМЕР: 1:250

ВРЕМЕ ИЗРАДЕ: мај 2025.

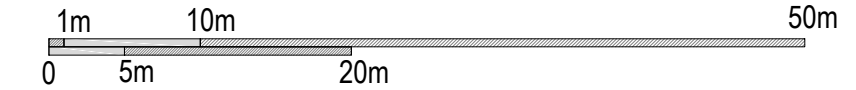
ПРИЛОГ БРОЈ: 9

Партнерно уређење

СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕ ДАНО ОДВОЈЕНО ПРАВО РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ВИДИЈИЛИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ ПРАВИЛНИКА.



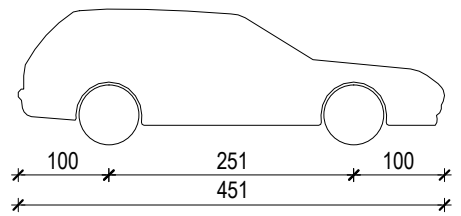
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2и, према ППР-у 2



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П = 2132 m²
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац
- НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, П = 2131 m²
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац
- део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, П = 0.53 m²

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



База возила: SERBIA_2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 172
Висина [цм]: 143
Распојене предњих тачкова [цм]: 149
Распојене задњих тачкова [цм]: 148
Укупна дужина возила [цм]: 451

- ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
- СПРАТНОСТИ По+П+4+Т (станарске оставе)
- Површина подрума са рампом Пбруто=1214.75m²
- Површина приземља Пбруто= 993.35m²
- Површина првог спрата Пбруто=1064.50m²
- Површина типског спрата (2±4) Пбруто=1064.50m²
- Површина тавана Пбруто=1053.20m²

- стамбени део
- пословни део
- гаража - укупно 18ПМ

- ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
- спратност: Су
- Површина сутерена Пбруто=7.42m²
- ФОНТАНА
- ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН, 47.95m²
- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 522.35m²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 368.20m² (17.28%)
- ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
- АСФАЛТ, 87.73 m²
- РАМПА дужине 12.42m, 74.52 m² - спољашња

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

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

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АБСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине; 3757.48 m² / 70 m²=53.68 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавница: 1 ПМ на 80 m² корисне површине; 64.25 m² / 80 m²=0.80 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

- 55 ПМ - ЗАТВОРЕНА НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ: 18 паркинг места, димензија 230x480цм; 1 паркинг место, димензија 370x480цм
- НИВО ПОДРУМА - 37ПМ: 35 паркинг места, димензија 230x480цм; 2 паркинг места, димензија 590x480
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

- УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ
- 17ПМ у гаражи за становање
- 1ПМ у гаражи за пословање

- удаљење еркера од границе парцеле
- Информација о локацији, страна 7:
- Исподи на објекту (еркери, дократи, надстрешнице на улази...) 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.

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131m²
Бруто површина приземља, Пбруто= 993.35m²
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6304.55m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7519.30m²
индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

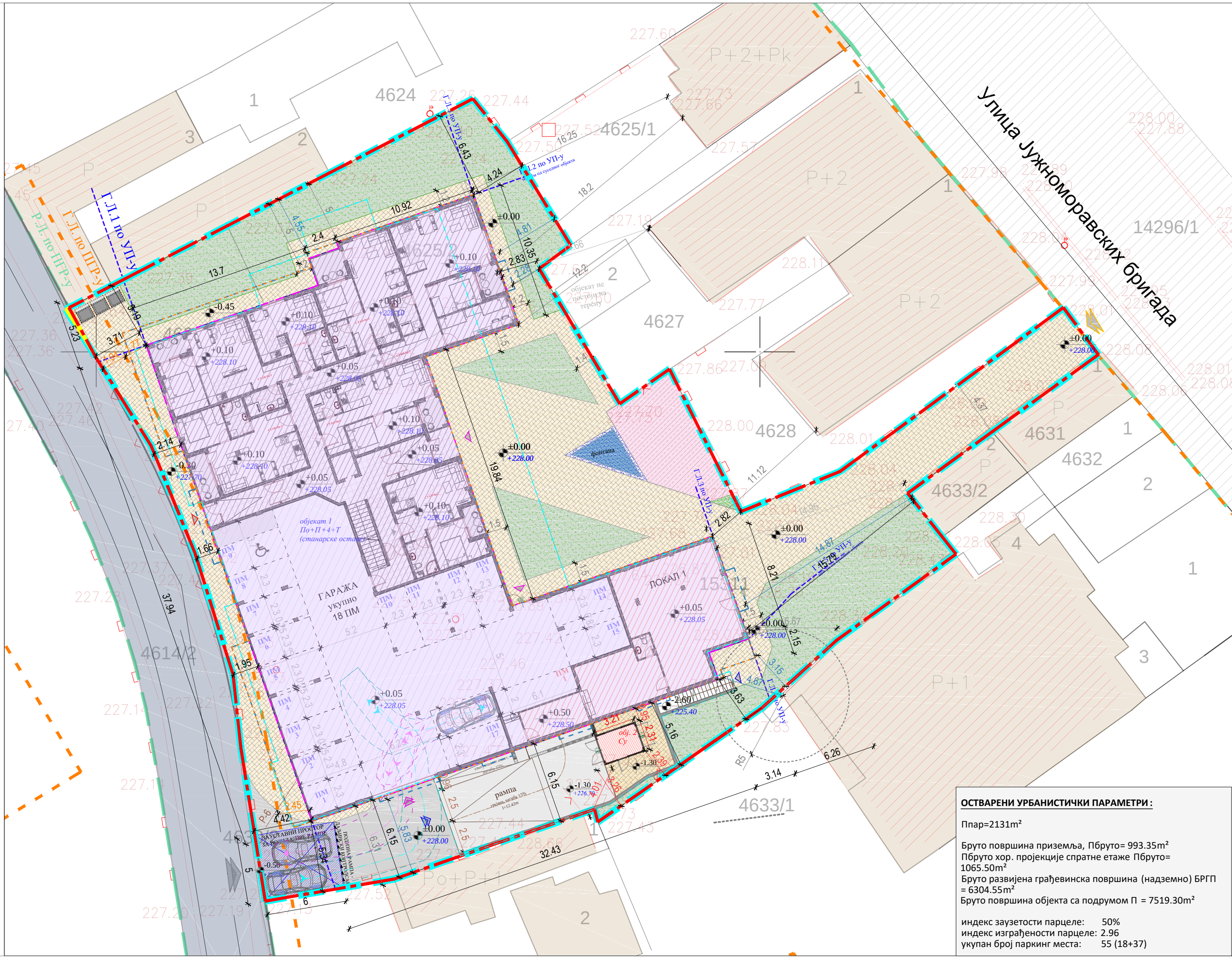
ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

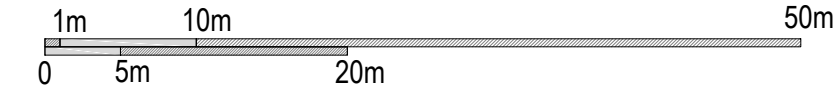
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Вериса предузетник
Милетија Поповића бр. 52,
Власотинце
ШТЕЈЕР:
Жарко Љубић, дипл. инж. арх.
200 1366 13
РЕШЕЊЕ
саобраћаја и
паркирања
- приземље
ПРИЛОГ БРОЈ:
11а



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



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П = 2132 m²
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац
- НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, П = 2131 m²
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац
- део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, П = 0.53 m²

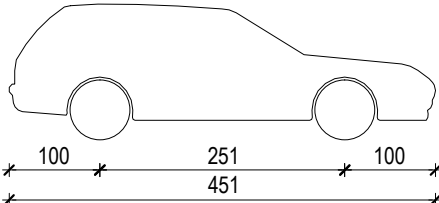
- Габарит подрума са рампом
- Габарит приземља
- Габарит 1-4 спрата
- Регулациона линија - по ППР-у 2
- Грађевинска линија - по ППР-у 2
- Грађевинска линија - по УП-у
- Линија коловоза
- Осовине саобраћајница
- Катастарско стање
- Фактичко стање

- ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
- СПРАТНОСТИ По+П+4+Т (станарске оставе)
- Површина подрума са рампом Пбрuto=1214.75m²
- Површина приземља Пбрuto= 993.35m²
- Површина првог спрата Пбрuto=1064.50m²
- Површина типског спрата (2±4) Пбрuto=1064.50m²
- Површина тавана Пбрuto=1053.20m²

- стамбени део
- пословни део
- гаража - укупно 18ПМ

- ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
- спратност: Су
- Површина сутерена Пбрuto=7.42m²
- ФОНТАНА
- ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН, 47.95m²
- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 522.35m²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 368.20m² (17.28%)
- ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
- АСФАЛТ, 87.73 m²
- РАМПА дужине 12.42m, 74.52 m² - спољашња

- упаркиравање
- испаркиравање



База возила: SERBIA_2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 172
Висина [цм]: 143
Распојене предњих тачкова [цм]: 149
Распојене задњих тачкова [цм]: 148
Укупна дужина возила [цм]: 451

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

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

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине; 3757.48 m² / 70 m²=53.68 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавница: 1 ПМ на 80 m² корисне површине; 64.25 m² / 80 m²=0.80 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

- 55 ПМ - ЗАТВОРЕНА НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ: 18 паркинг места, димензија 230x480цм; 1 паркинг место, димензија 370x480цм
- НИВО ПОДРУМА - 37ПМ: 35 паркинг места, димензија 230x480цм; 2 паркинг места, димензија 590x480
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

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

- удаљење еркера од границе парцеле
- Информација о локацији, страна 7:
- Исподи на објекту (еркери, дократи, надстрешнице на улази...) 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.

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131m²
Бруто површина приземља, Пбрuto= 993.35m²
Пбрuto хор. пројекције спратне етаже Пбрuto= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6304.55m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7519.30m²
индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

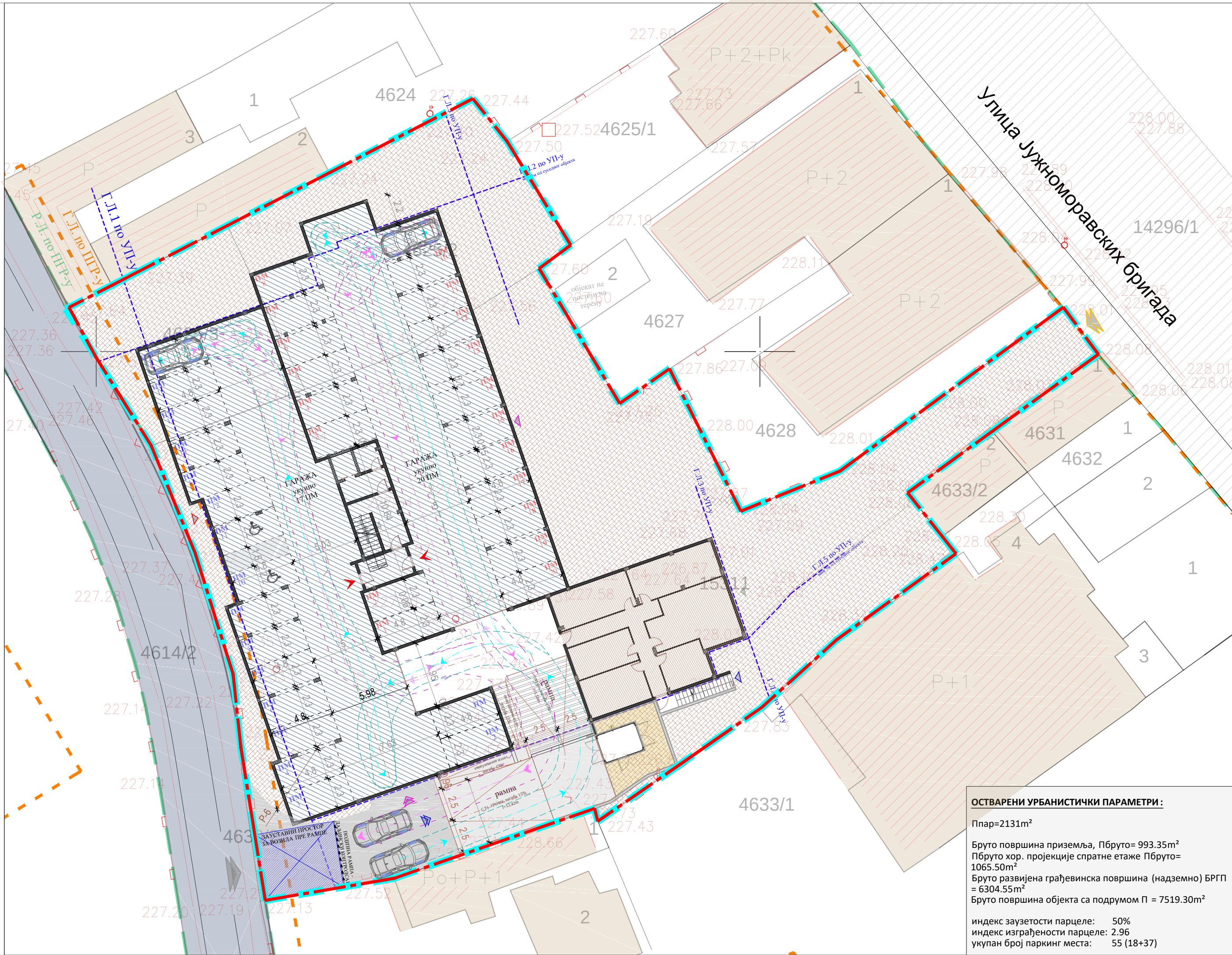
ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

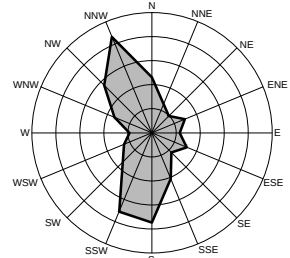
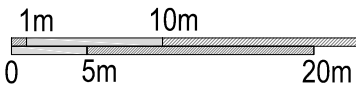
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верика предузетник
Милетија Поповић бр. 52,
Власотинце
РЕШЕЊЕ
саобраћаја и
паркирања
- приземље
ПРИЛОГ БРОЈ:
116



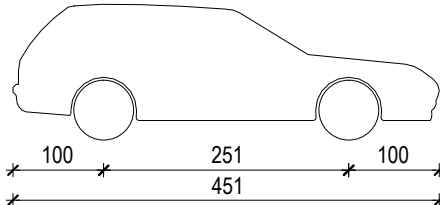
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДБЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
- УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ПГР-у 2



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - $P = 2132 \text{ m}^2$
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац
- НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, $P = 2131 \text{ m}^2$
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац
- део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, $P = 0.53 \text{ m}^2$

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



База возила: SERBIA 2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 172
Висина [цм]: 143
Растојање предњих тачкова [цм]: 149
Растојање задњих тачкова [цм]: 148
Укупна дужина вазила [цм]: 451

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ
ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ ПО+П+4+Т(станарске оставе)
Површина подрума са рампом Пбрuto=1214.75m²
Површина приземља Пбрuto= 993.35m²
Површина првог спрата Пбрuto=1064.50m²
Површина типског спрата (2÷4) Пбрuto=1064.50m²
Површина тавана Пбрuto=1053.20m²

- гаража - 17ПМ и 20ПМ
- оставе са комуникацијама
- РАМПА дужине 5.45m,
32.25 m² - унутрашња

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

- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ
- ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
- АСФАЛТ, 87.73 m²
- РАМПА дужине 12.42m, 74.52 m² - спољашња
- Објекти на суседним парцелама
- Новопланирана саобраћајница
- Постојећа саобраћајница

Метална даљински контролисана
подизно-спусна рампа

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

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131m²
Бруто површина приземља, Пбрuto= 993.35m²
Пбрuto хор. пројекције спратне етажe Пбрuto=
1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП
= 6304.55m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7519.30m²
индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине;
3757.48 m² / 70 m²=53.68 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавница: 1 ПМ на 80 m² корисне површине;
64.25 m² / 80 m²=0.80 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

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

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА
НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

- 17ПМ у гаражи за становање
- 20ПМ у гаражи за становање

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

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

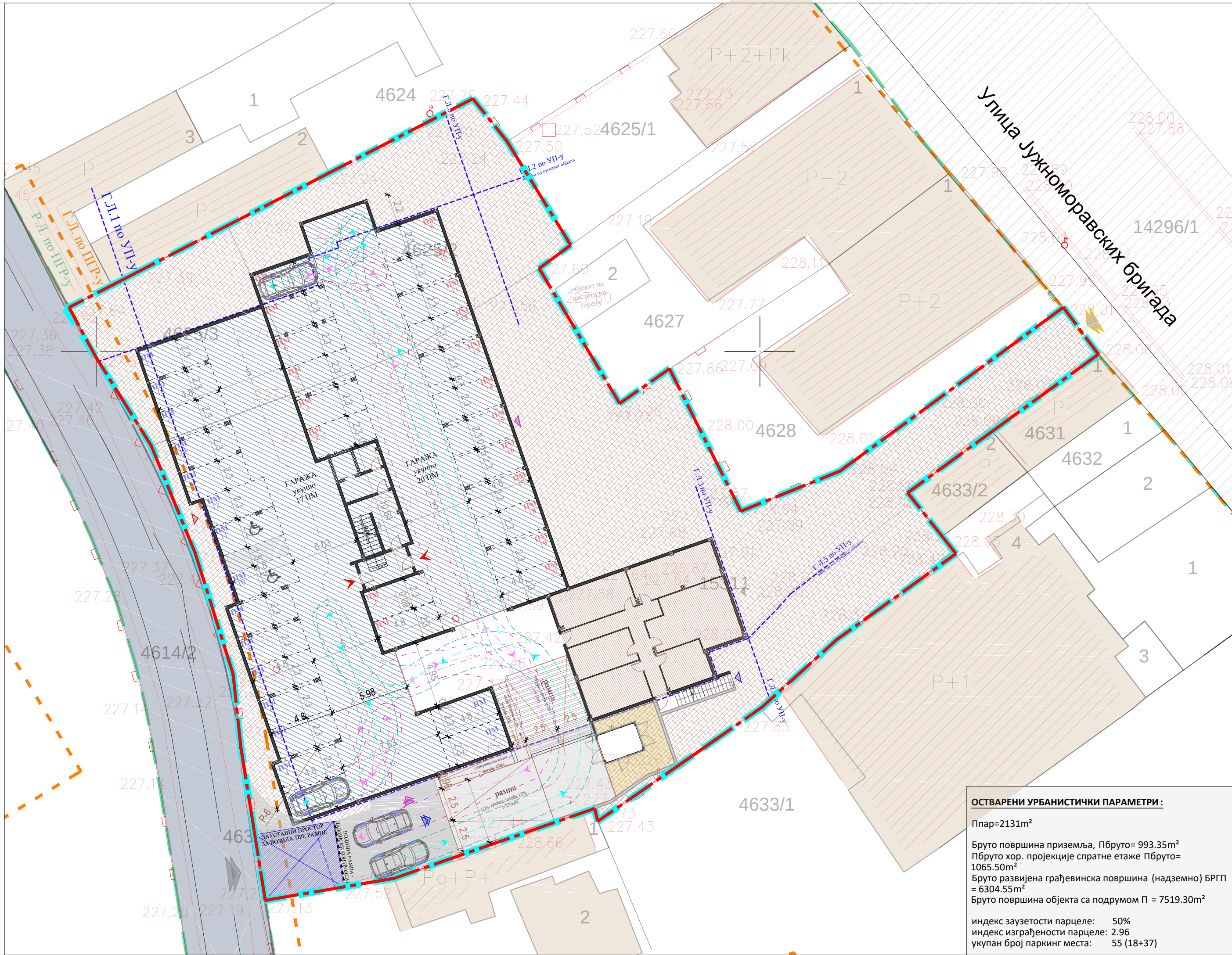
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

ИНВЕСТИТОР:

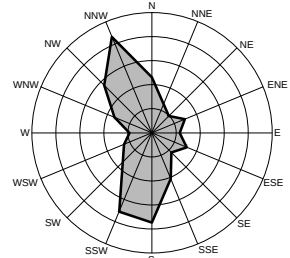
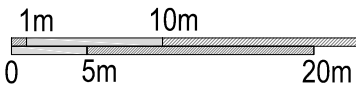
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник

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

ДЕО ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Жарко Љубић, дипл. инж. арх. број лиценце 200 1366 13 ПОТПИС:	ПРОЈЕКАТ: Жарко Љубић, дипл. инж. арх. 200 1366 13	РАЗМЕРА: 1:250 ВРЕМЕ ИЗРАДЕ мај 2025.	ПРИЛОГ БРОЈ: 11Д
--	--	---	---------------------



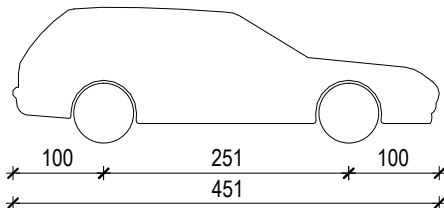
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
- УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ППР-у 2



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - $P = 2132 \text{ m}^2$
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац
- НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, $P = 2131 \text{ m}^2$
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац
- део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, $P = 0.53 \text{ m}^2$

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



База возила: SERBIA 2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 172
Висина [цм]: 143
Растојање предњих тачкова [цм]: 149
Растојање задњих тачкова [цм]: 148
Укупна дужина вазила [цм]: 451

- ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ ПО+П+4+Т(станарске оставе)
Површина подрума са рампом Пбруто=1214.75м²
Површина приземља Пбруто= 993.35м²
Површина првог спрата Пбруто=1064.50м²
Површина типског спрата (2÷4) Пбруто=1064.50м²
Површина тавана Пбруто=1053.20м²

- гаража - 17ПМ и 20ПМ
- оставе са комуникацијама
- РАМПА дужине 5.45м, 32.25 м² - унутрашња

- ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбруто=7.42м²

- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ
- ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
- АСФАЛТ, 87.73 м²
- РАМПА дужине 12.42м, 74.52 м² - спољашња
- Објекти на суседним парцелама
- Новопланирана саобраћајница
- Постојећа саобраћајница

- Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа

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

- ±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
- +228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131м²
Бруто површина приземља, Пбруто= 993.35м²
Пбруто хор. пројекције спратне етаж Пбруто= 1065.50м²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРП = 6304.55м²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7519.30м²
индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 м² корисне површине; 3757.48 м² / 70 м²=53.68 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавница: 1 ПМ на 80 м² корисне површине; 64.25 м² / 80 м²=0.80 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

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

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

- 17ПМ у гаражи за становање
- 20ПМ у гаражи за становање

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

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

ИНВЕСТИТОР:

„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Верица предузетник

Милетија Поповића бр. 52,
Власотинце

РЕДОВАНИ УРБАНИСТА

Жарко Љубић

дипл. инж. арх. 200 1366 13

ПОТПИС:

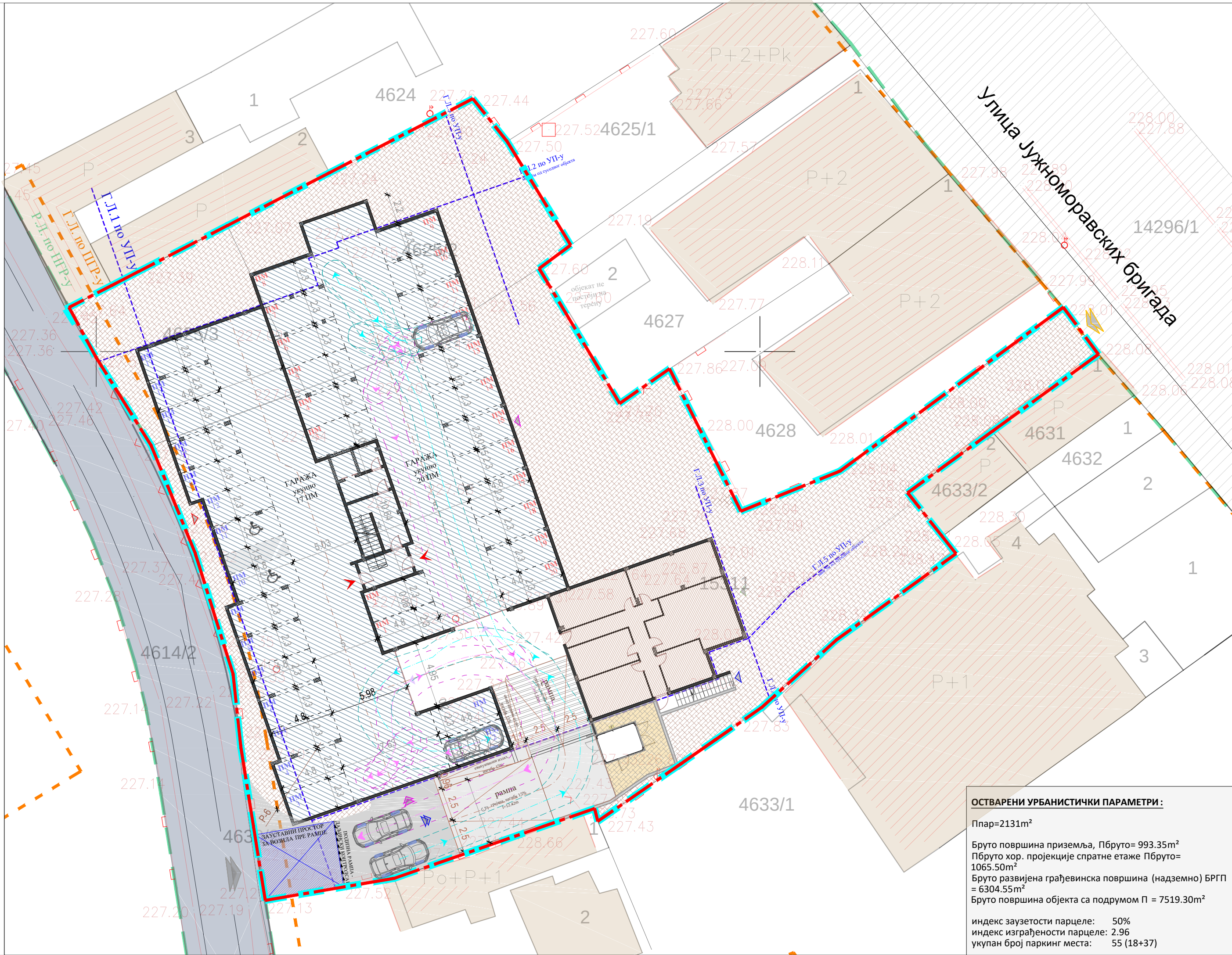
РЕШЕЊЕ

саобраћаја и паркирања

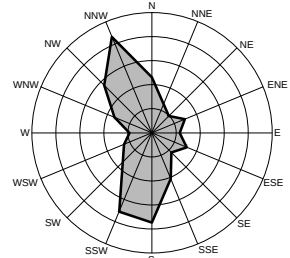
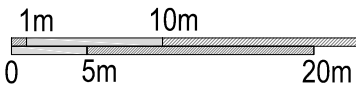
- подрум

ПРИЛОГ БРОЈ:

11ђ



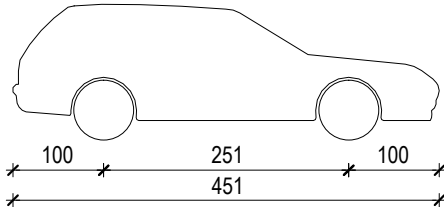
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
- УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
- у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ППР-у 2



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - $P = 2132 \text{ m}^2$
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац
- НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, $P = 2131 \text{ m}^2$
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац
- део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, $P = 0.53 \text{ m}^2$

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



База возила: SERBIA 2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 172
Висина [цм]: 143
Растојање предњих тачкова [цм]: 149
Растојање задњих тачкова [цм]: 148
Укупна дужина вазила [цм]: 451

- ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ ПО+П+4+Т(станарске оставе)
Површина подрума са рампом Пбрuto=1214.75m²
Површина приземља Пбрuto= 993.35m²
Површина првог спрата Пбрuto=1064.50m²
Површина типског спрата (2÷4) Пбрuto=1064.50m²
Површина тавана Пбрuto=1053.20m²

- гаража - 17ПМ и 20ПМ
- оставе са комуникацијама
- РАМПА дужине 5.45m, 32.25 m² - унутрашња

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

- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ
- ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
- АСФАЛТ, 87.73 m²
- РАМПА дужине 12.42m, 74.52 m² - спољашња
- Објекти на суседним парцелама
- Новопланирана саобраћајница
- Постојећа саобраћајница

- Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа

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

- ±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
- +228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131m²
Бруто површина приземља, Пбрuto= 993.35m²
Пбрuto хор. пројекције спратне етаже Пбрuto= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6304.55m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7519.30m²
индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 m² корисне површине; 3757.48 m² / 70 m²=53.68 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавница: 1 ПМ на 80 m² корисне површине; 64.25 m² / 80 m²=0.80 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

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

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

- 17ПМ у гаражи за становање
- 20ПМ у гаражи за становање

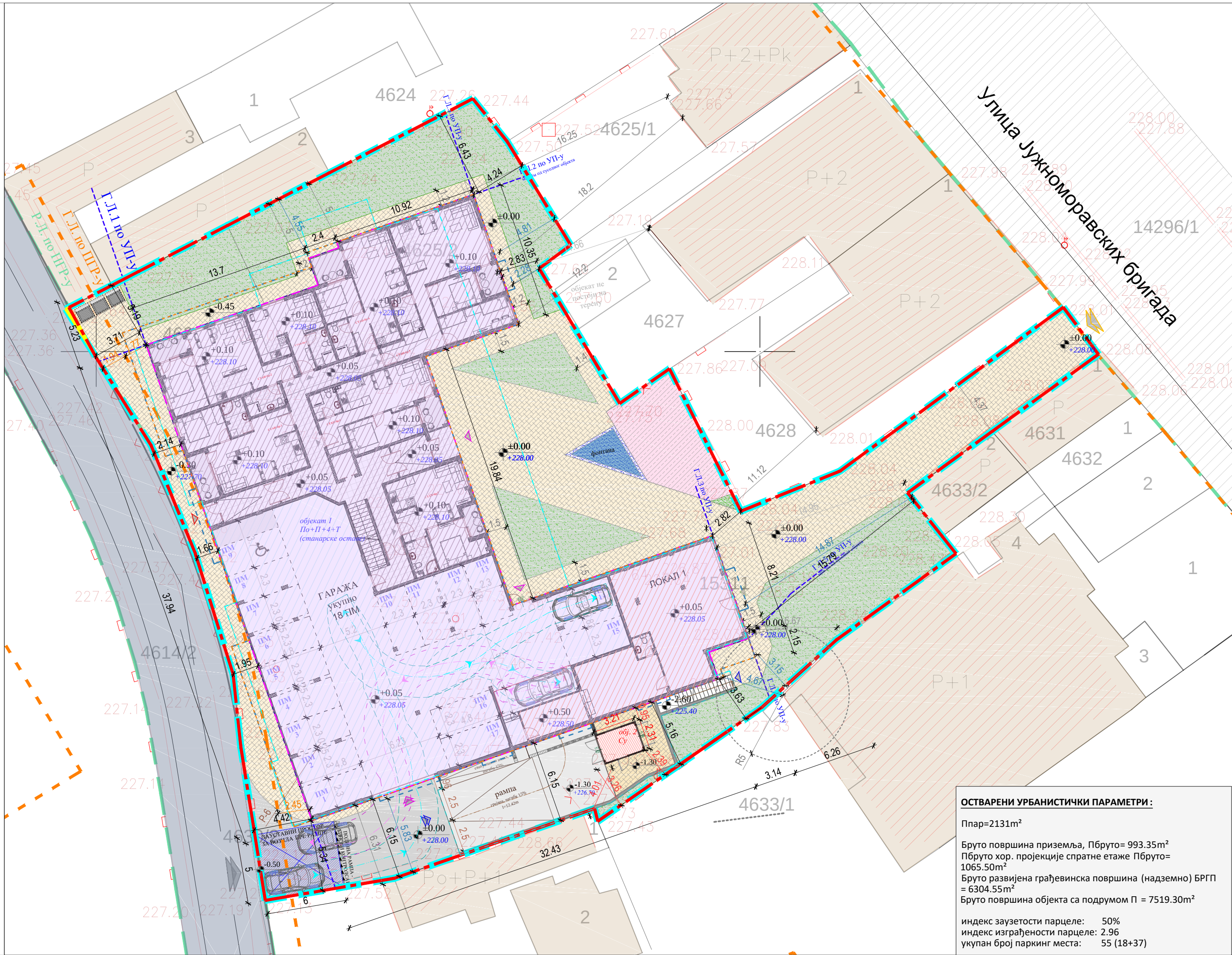
ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA
U GRADEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

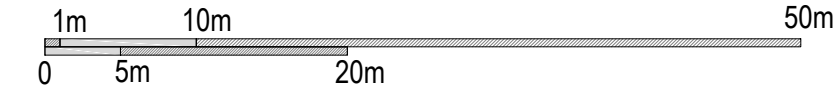
LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ - у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2ц, према ППР-у 2		ИНВЕСТИТОР: „ПГ ТАР НЕШКО“ Стојичић Верица предузетник Милетија Поповић бр. 52, Власотинце
ДЕО ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Жарко Љубић, дипл.инж.арх. број лиценце 200 1366 13 ПОТПИС: Својеручно	ПРОЈЕКАТ: Жарко Љубић дипл. инж. арх. 200 1366 13 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Својеручно	РАЗМЕРА: 1:250 ВРЕМЕ ИЗРАДЕ мај 2025. ПРИЛОГ БРОЈ: 11г
СВА ПРАВА ЗАДРЖАНА. НИЈЕДАН ДЕО ОВОГ ПРОЈЕКТА НЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПРЕНОСИТИ У БИЛО КОЈОЈ ФОРМИ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСМЕНЕ ДОЗВОЛЕ НОСИОЦА ПРАВА.		РЕШЕЊЕ саобраћаја и паркирања - подрум



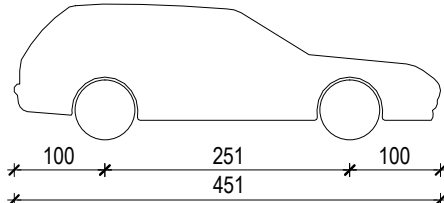
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ,
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДБЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
-УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ-
у Улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2и, према ППР-у 2



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - $P = 2132 \text{ m}^2$
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац
- НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, $P = 2131 \text{ m}^2$
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац
- део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, $P = 0.53 \text{ m}^2$

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



База возила: SERBIA_2012
Назив: ТИПИЧНО ПУТНИЧКО ВОЗИЛО
Ширина [цм]: 172
Висина [цм]: 143
Распојене предњих тачака [цм]: 149
Распојене задњих тачака [цм]: 148
Укупна дужина возила [цм]: 451

- ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
- СПРАТНОСТИ По+П+4+Т (станарске оставе)
- Површина подрума са рампом Пбруто=1214.75м²
- Површина приземља Пбруто= 993.35м²
- Површина првог спрата Пбруто=1064.50м²
- Површина типског спрата (2±4) Пбруто=1064.50м²
- Површина тавана Пбруто=1053.20м²

- стамбени део
- пословни део
- гаража - укупно 18ПМ

- ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
- спратност: Су
- Површина сутерена Пбруто=7.42м²
- ФОНТАНА
- ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН, 47.95м²
- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 522.35м²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 368.20м² (17.28%)
- ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
- АСФАЛТ, 87.73 м²
- РАМПА дужине 12.42м, 74.52 м² - спољашња

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

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

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АБСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА

- норматив за становање: 1 ПМ на 70 м² корисне површине;
3757.48 м² / 70 м²=53.68 ⇒ **потребно 54 ПМ за становање**
- норматив за маркет/продавница: 1 ПМ на 80 м² корисне површине;
64.25 м² / 80 м²=0.80 ⇒ **потребно 1 ПМ за пословање**

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

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА НИВОУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 55 ПМ

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

- удаљење еркера од границе парцеле
- Информација о локацији, страна 7:
- Исподи на објекту (еркери, дократи, надстрешнице на улази...) не смеју се градити на растојању мањем од 1.50м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2.50м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131м²
Бруто површина приземља, Пбруто= 993.35м²
Пбруто хор. пројекције спратне етаж Пбруто= 1065.50м²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6304.55м²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7519.30м²
индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

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

INKOPROJEKT PLANIRANJE

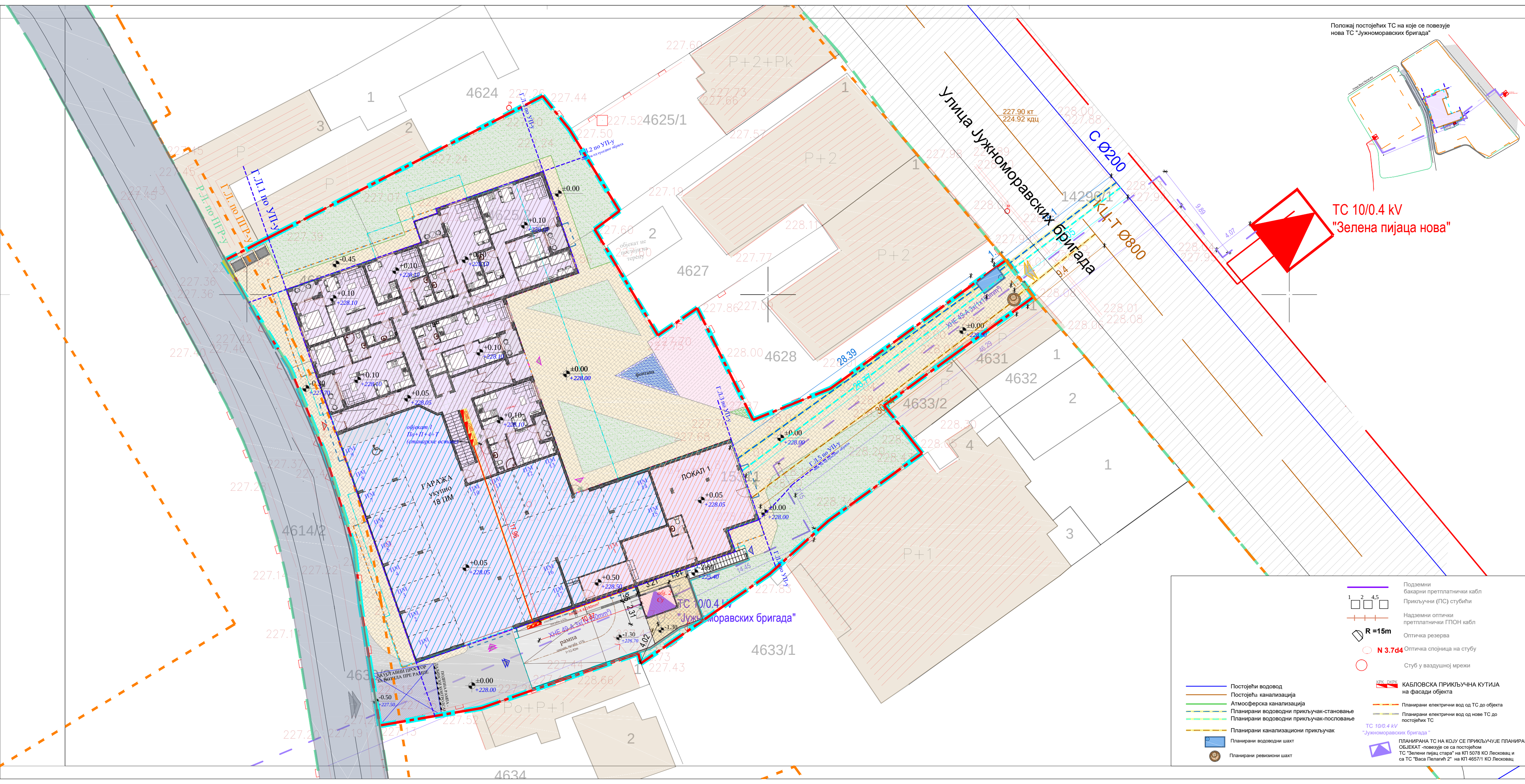
LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

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

ДЕО ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОТПИС:
РЕШЕЊЕ
саобраћаја и
паркирања
- приземље

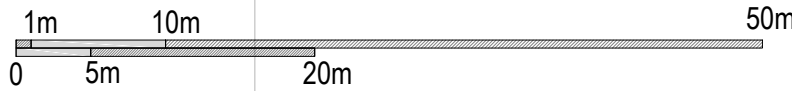
РАЗМЕРА:
1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ
мај
2025.
ПРИЛОГ БРОЈ:
11В



Положај постојећих ТС на које се повезује нова ТС "Јужноморавских бригада"

ТС 10/0.4 kV
"Зелена пијаца нова"

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



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П = 2132 m²
коју чине: КП бр. 15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац
- НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, П = 2131 m²
коју чине: КП бр. 15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац
- део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, П = 0.53 m²

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

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
спратност: Су
Површина подрума са рампом
Површина приземља
Површина првог спрата
Површина типског спрата (2÷4)
Површина тавана

ПБруто=1214.75m²
ПБруто= 993.35m²
ПБруто=1064.50m²
ПБруто=1064.50m²
ПБруто=1053.20m²

- стамбени део
- пословни део
- гаража - укупно 18ПМ

- ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена
- ФОНТАНА
- ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН, 47.95m²
- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 522.35m²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 368.20m² (17.28%)
- ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
- АСФАЛТ, 87.73 m²
- РАМПА ДУЖИНЕ 12.42m, 74.52 m² - спољашња

- Објекти на суседним парцелама
- Новопланирана саобраћајница
- Постојећа саобраћајница

Метална даљински контролисана подизно-спуска рампа

Место за контејнере

ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ из ул. Јужноморавских Бригада

КОЛСКИ УЛАЗ У ДВОРИШТЕ

КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у приземљу

КОЛСКИ УЛАЗ У ГАРАЖУ у подруму

УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - подрум

УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ ДВОРИШТА - приземље

УЛАЗ У ОБЈЕКАТ ИЗ НОВОПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ - приземље

УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ИЗ ДВОРИШТА

РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА

АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

17ПМ у гаражи за становање

1ПМ у гаражи за пословање

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА - 55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ (17+20)

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131m²

Бруто површина приземља, ПБруто= 993.35m²
ПБруто хор. пројекције спратне етажне ПБруто= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРП = 6304.55m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7519.30m²

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

- Подземни бакарни претплатнички кабл
- Прикључни (ПС) стубови
- Надземни оптички претплатнички ГПОН кабл
- Оптичка резерва
- Оптичка спојница на стубу
- Стуб у ваздушној мрежи
- КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА на фасади објекта
- Планирани електрични вод од ТС до објекта
- Планирани електрични вод од нове ТС до постојећих ТС
- ПЛАНИРАНА ТС НА КОЈУ СЕ ПРИКЉУЧУЈЕ ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ -повезује се са постојећом ТС "Зелена пијаца стара" на КП 5078 КО Лесковац и са ТС "Баса Пелагић 2" на КП 4657/1 КО Лесковац
- Постојећи водовод
- Постојећа канализација
- Атмосферска канализација
- Планирани водоводни прикључак-становање
- Планирани водоводни прикључак-пословање
- Планирани канализациони прикључак
- Планирани водоводни шахт
- Планирани ревизиони шахт

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

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

ИНВЕСТИТОР:

„ЛУГТАР НЕШКО“
Стојичкић Верича предузетник
Миленија Поповић бр. 52,
Власотинце

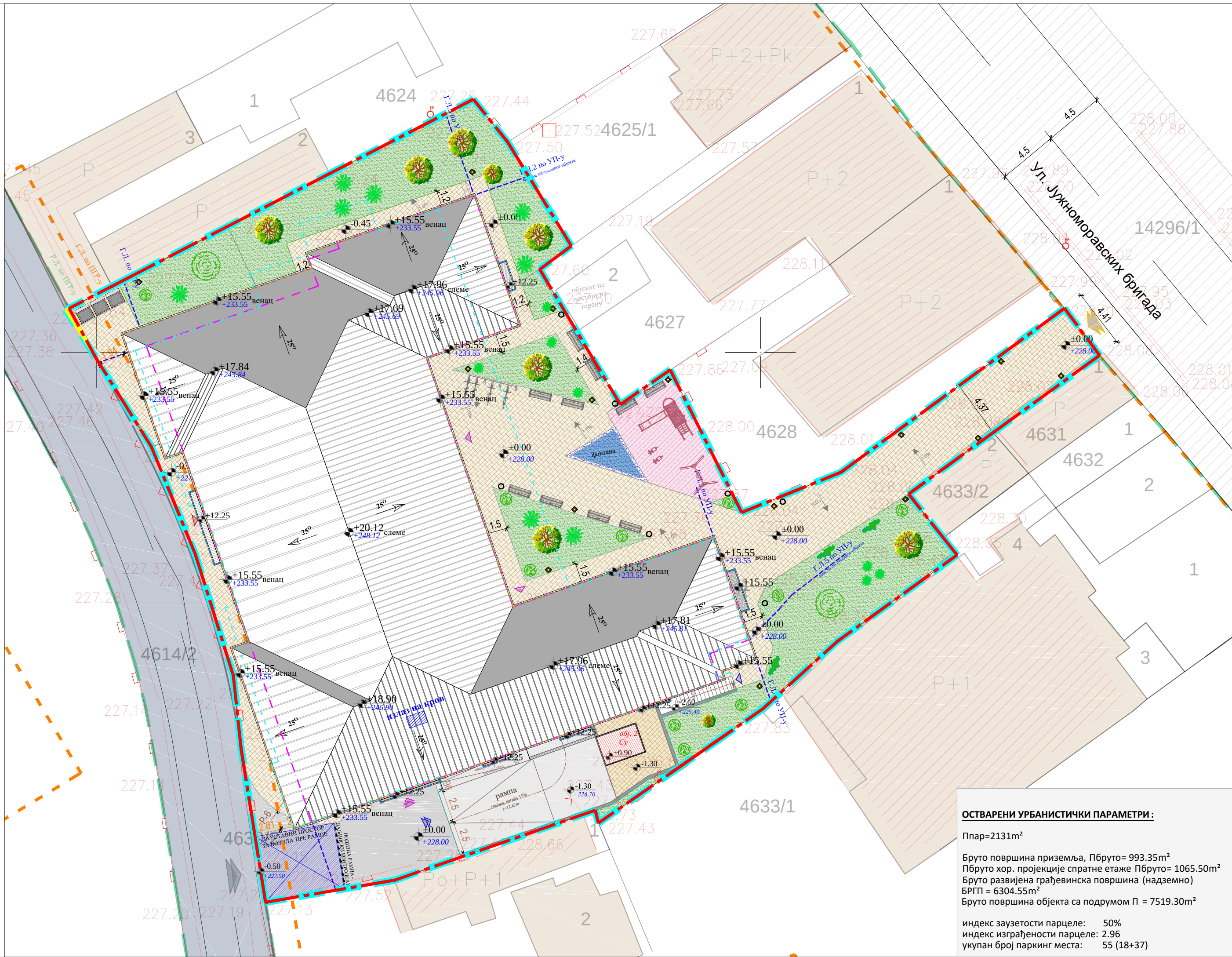
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА
ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА:
ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У
СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ -
у улици Јужноморавских Бригада у Лесковцу, у целини 2, поделеним 2и, према ППР-у 2

Део пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ОД ОДНОСНОГ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 200 1366 13

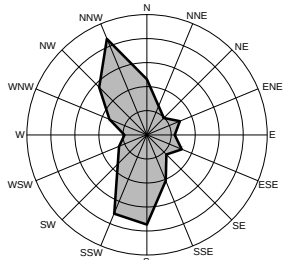
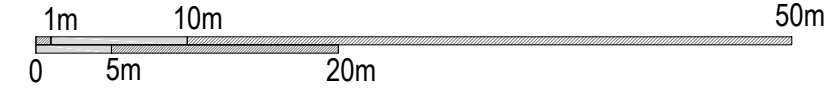
План
инфраструктуре:
- ужи приказ
са осовном
подрума

РАЗМЕРА:
1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ:
мај
2025.

ПРИЛОЖ БРОЈ:
12а



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



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П = 2132 m²
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац
- НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, П = 2131 m²
коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац
- део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, П =0.53 m²
- Габарит подрума са рампом
- Габарит приземља
- Габарит 1-4 спрата
- Габарит тавана
- Хоризонтална пројекција објекта
- Регулациона линија - по ППР-у 2
- Грађевинска линија - по ППР-у 2
- Грађевинска линија - по УП-у
- Линија коловоза
- Осовине саобраћајница
- Катастарско стање
- Фактичко стање

- ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)
Површина подрума са рампом Пбрutto=1214.75m²
Површина приземља Пбрutto= 993.35m²
Површина првог спрата Пбрutto=1064.50m²
Површина типског спрата (2±4) Пбрutto=1064.50m²
Површина тавана Пбрutto=1053.20m²

- ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2)
спратност: Су
Површина сутерена Пбрutto=7.42m²
- ФОНТАНА
- ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , 47.95m²
- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 522.35m²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 368.20m² (17.28%)
- ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
- АСФАЛТ, 87.73 m²
- РАМПА дужине 12.42m, 74.52 m² - спољашња

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

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

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊЕ - 55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ (17+20)

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ЗЕЛЕНИЛО

- ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ
-Acer Pseudoplatanus Brilliantissimum - Наранџасти Горски Јавор
-Acer palmatum - Јапански Јавор
-Prunus cerasifera - Црвенолисна шљива
- ЧЕТИНАРСКО ДРВЕЋЕ
-Thuja occidentalis Smaragd - Смарагдна туја
-Picea - Смрека
- ЖБУНАСТО РАСТИЊЕ
-Buddleja Davidii Flutterby Pink - Летњи Јоргован
-Berberis Thunbergii Dart's purple - Берберис
-Pinus mugo - Патуљаста Бор

МОБИЛИЈАР

- Кандељабер
- Канта за смеће
- Клупица
- Дечије игралиште
- Торань са тобоганом
- Љуљашка
- Њихалица

ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Ппар=2131m²
Бруто површина приземља, Пбрutto= 993.35m²
Пбрutto хор. пројекције спратне етаже Пбрutto= 1065.50m²
Бруто развијена грађевинска површина (надземно)
БРГП = 6304.55m²
Бруто површина објекта са подрумом П = 7519.30m²
индекс заузетости парцеле: 50%
индекс изграђености парцеле: 2.96
укупан број паркинг места: 55 (18+37)

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

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

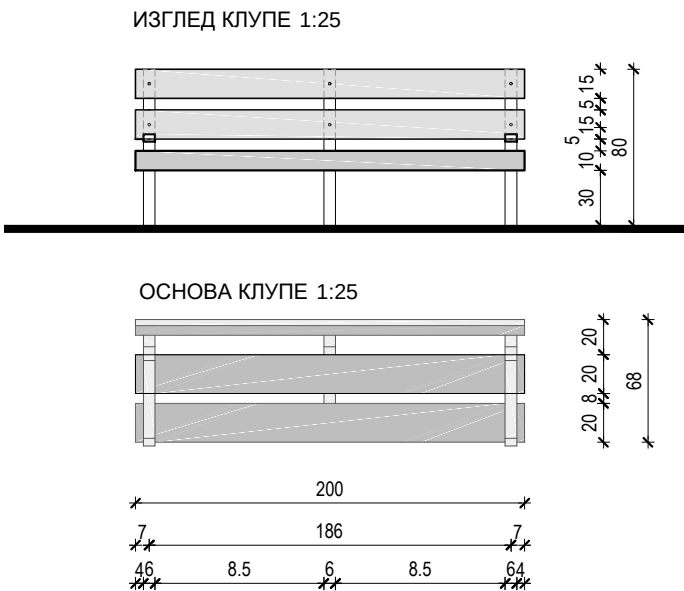
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

ДЕО ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ОДОВОРНИ УРБАНИСТА:
Жарко Љубић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1366 13
ПОТПИС:
СВЕДОНИ:
ИНВЕСТИТОР:
„ПГТАР НЕШКО“
Стојичић Вериса предузетник
Милентија Поповића бр. 52,
Власотинце
План
озелењавања
РАЗМЕРА:
1:250
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ
мај
2025.
ПРИЛОГ БРОЈ:
13

ОПИС - БЕТОНСКА КЛУПА

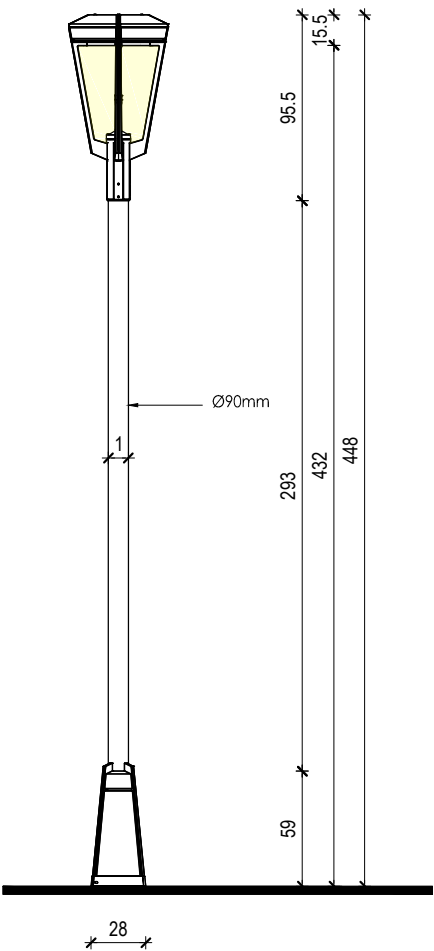
Једноставан блок за седење прецизне геометријске форме и оштре полиране завршне обраде, искоришћен је за организовање простора намењеног за седење и релаксацију у делу централног платоа испред главног објекта на парцели. Његова праволинијска -кубична маса ослоњена је на ниско постолје и има наслон.



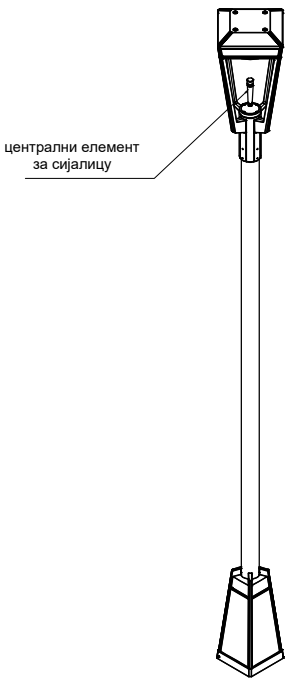
ОПИС - КАНДЕЛАБЕР

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

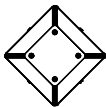
ИЗГЛЕД КАНДЕЛАБЕРА 1:25



АКСОНОМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ



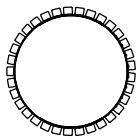
КАНДЕЛАБЕР - ПОГЛЕД ОДОЗГО 1:25



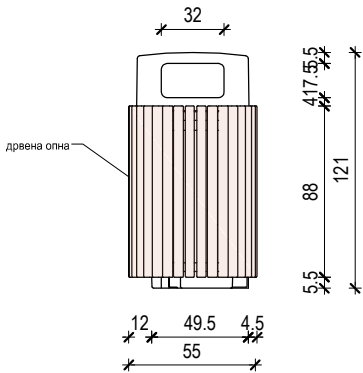
ОПИС - КАНТА ЗА ОТПАТКЕ

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

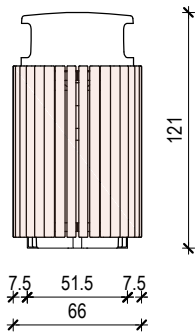
КАНТА ЗА ОТПАТКЕ - ПОГЛЕД ОДОЗГО 1:25



КАНТА ЗА ОТПАТКЕ - БОЧНИ ИЗГЛЕД 1:25



КАНТА ЗА ОТПАТКЕ - БОЧНИ ИЗГЛЕД 1:25



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

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC
Branislava Nušića 3/5, Leskovac

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

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

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

ПЕЧАТ:
Жарко Љубић
ДИПЛ. ИНЖ. АРХ.
200 1366-13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ЦРТЕЖ:
ПРИКАЗ
УРБАНОГ
МОДЕЛИРАРА

РАЗМЕРА:
1:25
ВРЕМЕ ИЗРАДЕ
мај
2025.
ПРИЛОГ БРОЈ:
14

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

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА



ГРАД ЛЕСКОВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

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

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

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

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Породично становање Линијски центар Саобраћајница
------------------	---

1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

III - Преглед непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту
НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА У ПРОСТОРНО-ПЛАНСКОЈ И УРБАНИСТИЧКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

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

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

Добра која уживају претходну заштиту штите се истим Законом.

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

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

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

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

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

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

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

- Објекти који су заштићени као непокретна културна добра (већ су побројани у одељку: УТВРЂЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА НА ТЕРИТОРИЈИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2, ГРАДА ЛЕСКОВЦА),

- Добра која уживају предходну заштиту (већ су побројана у одељку ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ НА ТЕРИТОРИЈИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2, ГРАДА ЛЕСКОВЦА)

- Добра која поседују споменичка својства:

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

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

IV - Дефинисање урбаних целина

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

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

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

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

2. ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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

2.1.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

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

Земљиште: Грађевинско.

Намена: Зона становања, зона образовања и зона здравства.

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

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

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

Земљиште: Грађевинско.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Планиране намене површина

У обухвату плана дефинисана је:

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

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

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

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

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

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

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

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

Табела 3. - Табела претежних и компатибилних намена

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

2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције у складу са, у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласнику Републике Србије, бр.22/2015) на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења у плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина.

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

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

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

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

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

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

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Правила за парцелацију

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

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за наменом за коју се формира.

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

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ

Регулациона линија

То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Дефинисана је у графичком прилогу бр. 7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.

Грађевинска линија

То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објекта, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Грађевински објекат се поставља са предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објекта на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.

Дефинисана је у графичком прилогу бр. 7 – Карта урбанистичке регулације и ограничења.

Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за изградњу Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Класа и намена објекта чија је изградња забрањена

То су објекти:

- објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,
- на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре,
- у заштитној зони водотокова и
- на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерскогеолошка истраживања, у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

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

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

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

2.3. УРБАНИСТИЧКЕ ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

2.3.1. Заштита животне средине, живота и здравља људи

Мере заштите од елементарних непогода

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

Мере заштите од пожара

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

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

привредних објеката у плански дефинисаним зонама.

2.3.2. Заштита природних и културних добара

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

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

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

Мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту

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

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

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

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

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

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

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

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

Смернице за примену и спровођење услова и мера заштите

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

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

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

2.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

енергетски ефикасна расветна тела;

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;

- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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

2.3.4. Мере и стандарди приступачности

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

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

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

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

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

2.4.3. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

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

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

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

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

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

2.4.8.1. Управљање отпадом

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

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

2.4.9. Зеленило

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1. Општа правила уређења и грађења за објекте остале намене

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

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

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

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

2.6.2.1. Претежна намена становање

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

За објекте спратности преко седам надземних етажа или веће површине од 2.000,00m², важе посебни услови који ће се дефинисати Плановима нижег реда или Урбанистичким пројектима, у складу са сваким појединачним захтевом, планираном изградњом и Одлуком локалне самоуправе.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Урбанистички пројекат се може израђивати и на захтев инвеститора.

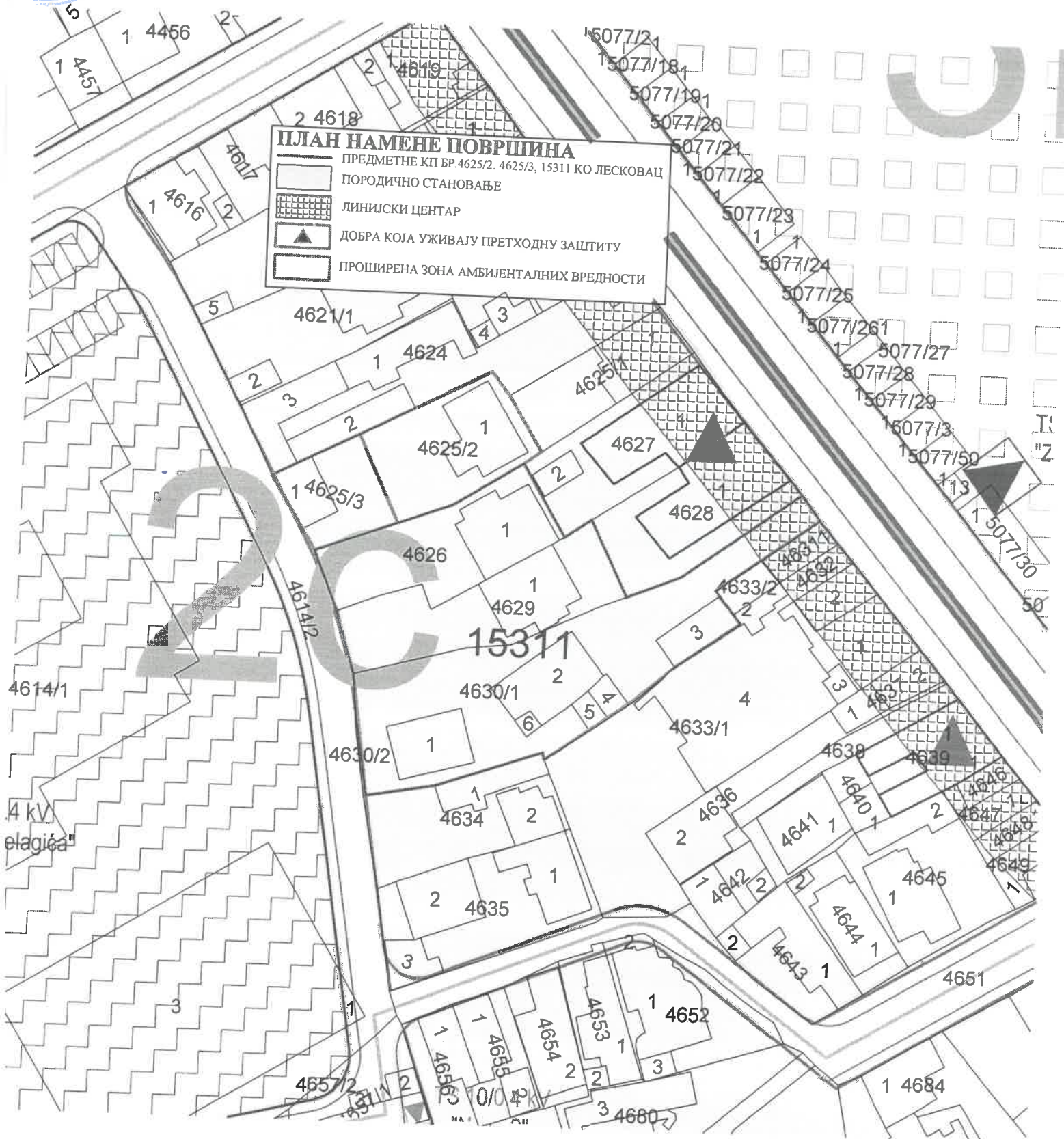
Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се и за:

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

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

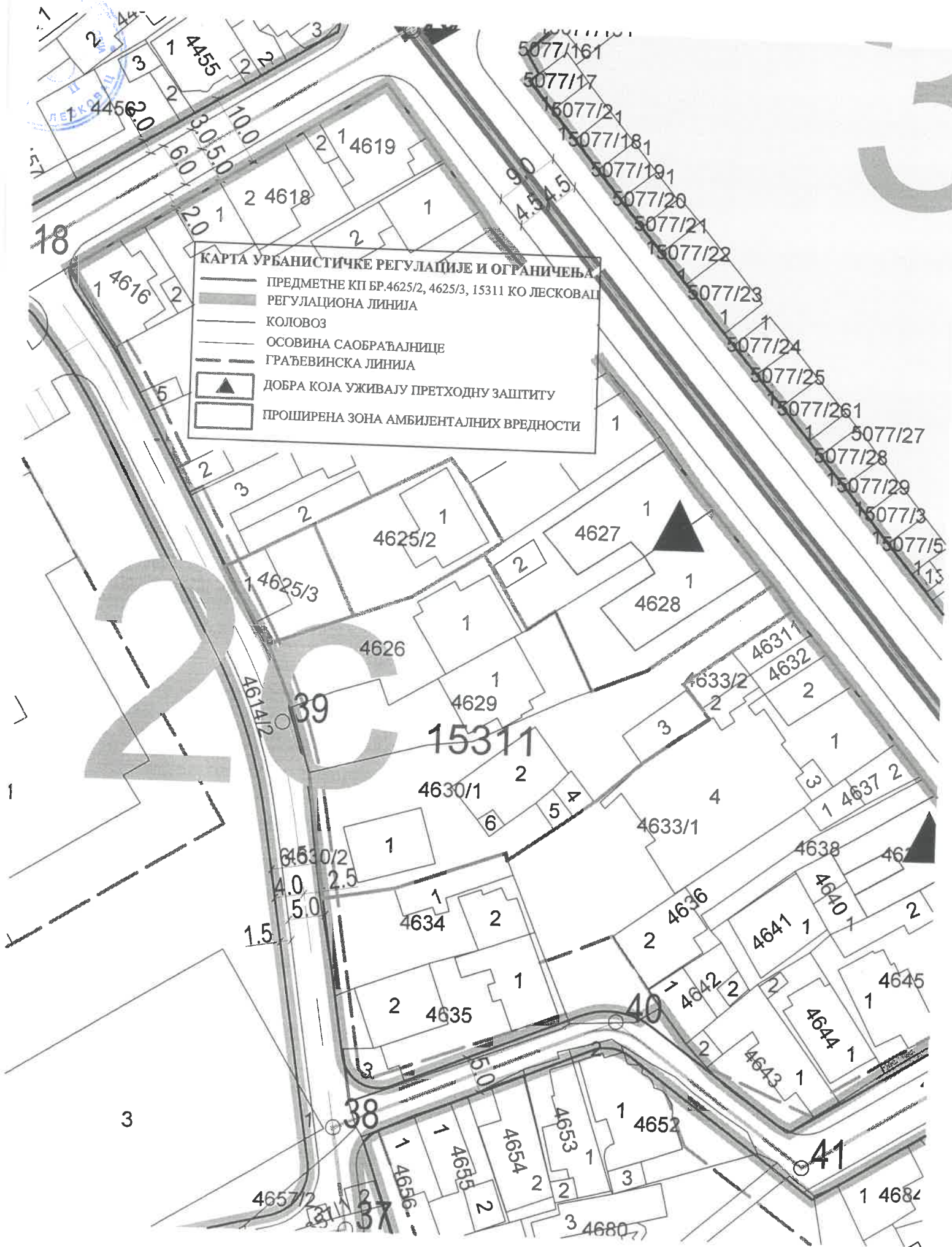
ПРИЛОГ:	Предметне катастарске парцеле налазе се у проширеној зони амбијенталних вредности Заштићена околина непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, има исти третман као и заштићена непокретна културна добра. Објекти на суседним катастарским парцелама КП.бр. 4628 и 4627 КО Лесковац евидентирани су као добра која уживају претходну заштиту	
На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца-Тарифни број 3 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16 Службени гласник Републике Србије“ бр.15/18 – одлука УС и 17/18-испр.Одлуке УС) наплаћена је такса од 800,00 динара на жиро рачун бр.840- 742241843-03 са позивом на број 97 21-058-05766 у корист града Лесковца. На основу закона о републичким административним таксама тарифни бр.1716 („Службени гласник Републике Србије“ бр.43/03, 51/03-испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09, 54/09, 50711, 70/11 – усклађени дин.изн.55/2012-усклађени дин.изн.93/12, 47/13-усклађени дин.изн.65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн.83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн.61/17-усклађени дин.изн.113/17, 3/18-усклађени ди.изн. и 95/18, 38/19, усклађени дин.изн.86/19, 90/2019-испр.,98/2020-усклађени дин.изн.144/20, 62/21-усклађени дин.изн.,138/2022 и 54/2023-усклађени дин.изн.92/2023, 59/2024 усколађени дин.изн.63/2024-измена и допуна усклађ.дин.изн.94/2024) наплаћена је такса од 3 520,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист Републике Србије.		
ОБРАЂИВАЧ	РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ	ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Данијела Миленковић, дипл.пр.планер	Данијела Миленковић, дипл.пр.планер	Јасминка Миленковић, дипл.правник





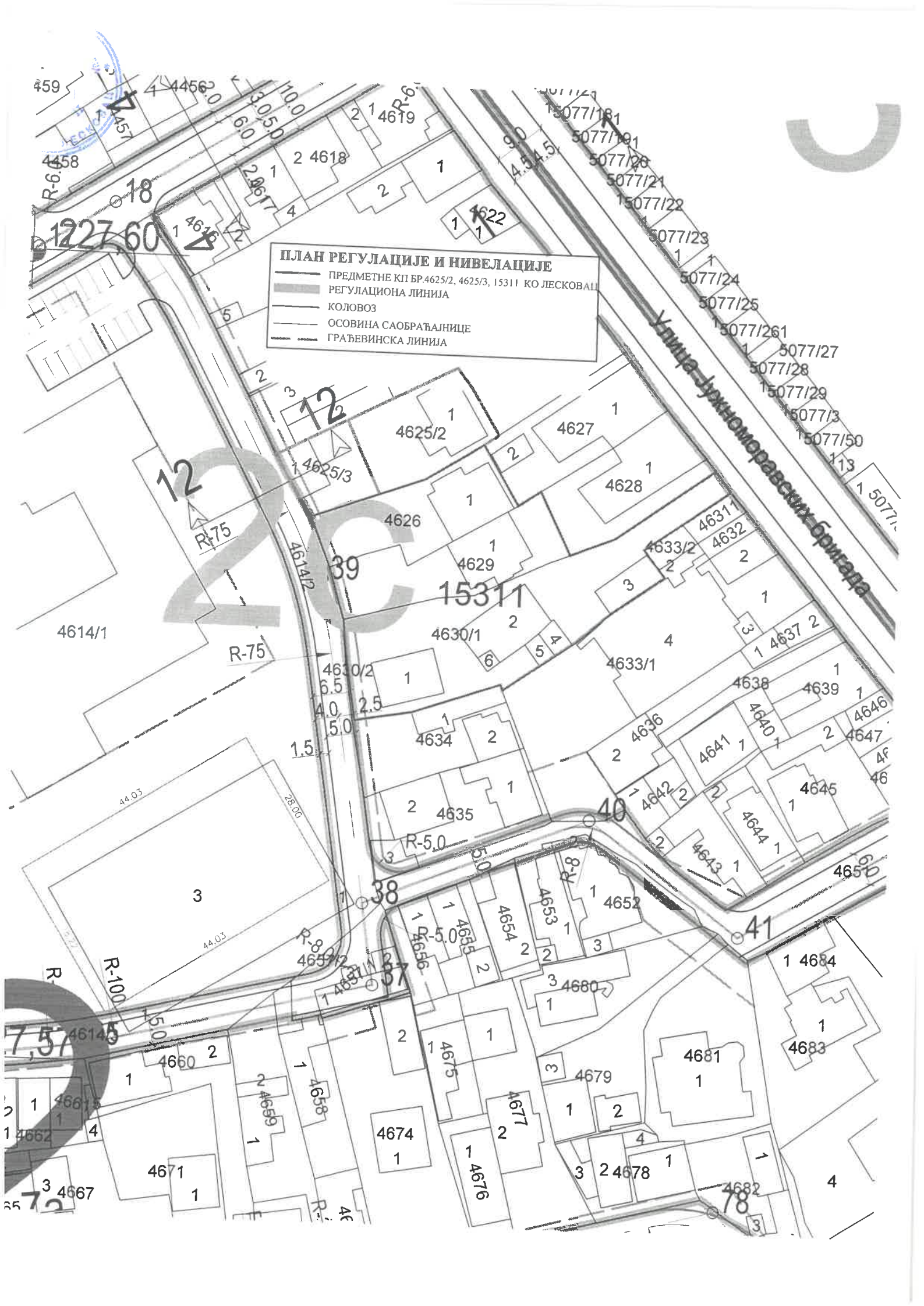
КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ОГРАНИЧЕЊА

- ПРЕДМЕТНЕ КП БР.4625/2, 4625/3, 15311 КО ЛЕСКОВАЦ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- КОЛОВОЗ
- ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
- ПРОШИРЕНА ЗОНА АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ



ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

- ПРЕДМЕТНЕ КП БР.4625/2, 4625/3, 15311 КО ЛЕСКОВАЦ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- КОЛОВОЗ
- ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



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



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ДИСТРИБУЦИЈУ
ТОПЛОТНЕ ЕНЕРГИЈЕ "ТОПЛАНА"

Бр

6645

09.12.2024 год

ЛЕСКОВАЦ

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

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

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

ОБАВЕШТЕЊЕ

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

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

ЈКП "Топлана" Лесковац



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу
07.18 број 217-9212/24
Дана 03.12.2024. године
Ул. Мајора Тепић бр. 4
Л е с к о в а ц

ПРЕДМЕТ: Обавештење

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

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

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

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Немањ Симић



ЈУГОРОСГАЗ

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



Београд

ЮГОРОСГАЗ

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

Подносилац захтева:

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

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

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

УСЛОВЕ

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

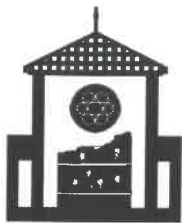
- Према приложеној ситуацији (обележени део на вашем захтеву) „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д. на предметној локацији, нема изведену као ни пројектовану гасоводну мрежу,
- Рок услова је годину дана од дана издавања
- За евентуална обавештења можете се обратити „ЈУГОРОСГАЗ“-у.
Контакт особе: Н. Дакић тел.: 063 1033139 и М. Бугариновић, тел.: 063 1033166

С поштовањем

У Нишу, 07.12.2024



„ЈУГОРОСГАЗ“ а.д. Београд



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

П.Г.Т.А.Р. „НЕСКО“

Милентија Поповића 52
16210 Власотинце

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

Поштовани,

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

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

Обрађивач:


Ивана Цветковић, д.и.а., виши конзерватор

Шеф одсека оперативне заштите:


Горна Радосављевић, д.и.а., виши конзерватор



Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Документацији Завода



JKP
Бодобод
ЛЕСКОВАЦ



Наш знак: 132/2024 - 10440
Датум: 18.12.2024

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

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

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т (станарске оставе), на КП бр.15311, 4625/2 и делу 4625/3. КО Лесковац у Лесковцу у ул.Јужноморавских бригада бр.143, 145, 147 и 149, инвеститора П.Г.Т.А.Р Нешко, ул.Милентије Поповић бр.52, 16210 Власотинце,

Идејно решење је урађено од стране „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ Лесковац.

Планиране потребе за санитарном водом су:

- за стамбени део: 3,93 l/s
- за пословни део: 0,35 l/s
- унутрашња хидрантска мрежа: 15,0 l/s
- спољашња хидрантска мрежа: 10,0 l/s

ВОДОВОД

Предметна локација објекта има излаз на улицу Јужноморавских бригада.

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

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

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

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

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

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

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

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

Потврда о пријему индивидуалних водомера издаје се по отклањању недостатака. Фактурисање воде за сваки стан посебно, вршиће се према потрошњи воде на индивидуалном водомеру укључујући и разлику измерене количине воде на главном водомеру за стамбени део објекта и индивидуалних водомера пропорционално потрошњи тзв, растур воде.

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

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

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

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

НАПОМЕНА:

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

КАНАЛИЗАЦИЈА

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

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

Ради заштите објекта од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објекта (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја које чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице. Изузетно Предузеће може писмено одобрити прикључење објекта чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Заштитни уређај уграђује корисник и исти је саставни део унутрашње канализационе инсталације.

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

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

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

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

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

2. Уплата динара (без урачунатог ПДВ-а)

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

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

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

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

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

Прилог: Ситуација са уцртаним подземним инсталацијама водовода и канализације

Обрадио

Нинослав Стаменковић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор тех.посл.

Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.

Директор

Маја Милошевић-Милојић, дипл.инж.арх.



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-538385/3-2024

ДАТУМ: 22.12.2024

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев „ПГТАР Нешко“ из Власотинца, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 105/2020), 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

У С Л О В Е

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

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

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

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

6. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;
7. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
8. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да 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.

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

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

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

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

- Унутар стамбених јединица/локала планирати F/UTP каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММК (мултимедијалне кутије) не пређе 90m;
- Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у стамбеним јединицама/локалима, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стамбену јединицу/локал или нпр. у (дневној) соби у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;
- На планираном месту завршетка оптичког кабла у стамбеним јединицама/локалима предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у стану/локалу представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММК буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V;
- У приземљу или у подрумској просторији зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са оптичком мрежом Телекома Србија. ОДО орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2m од пода;
- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта, као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ОДО орман мора да буде такав да ОДО буде приступачан радницима који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима;
- Ради обезбеђења континуитета положених цеви, због провлачења оптичких каблова од ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану/локалу, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије (ОСК), димензија 430x300x200 mm (вис x шир x дуб);
- Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови односно место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до сваког стана/локала. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника Ø16mm до корисничке мултимедијалне кутије у стану/локалу;
- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан/локал, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150mm;
- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

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

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

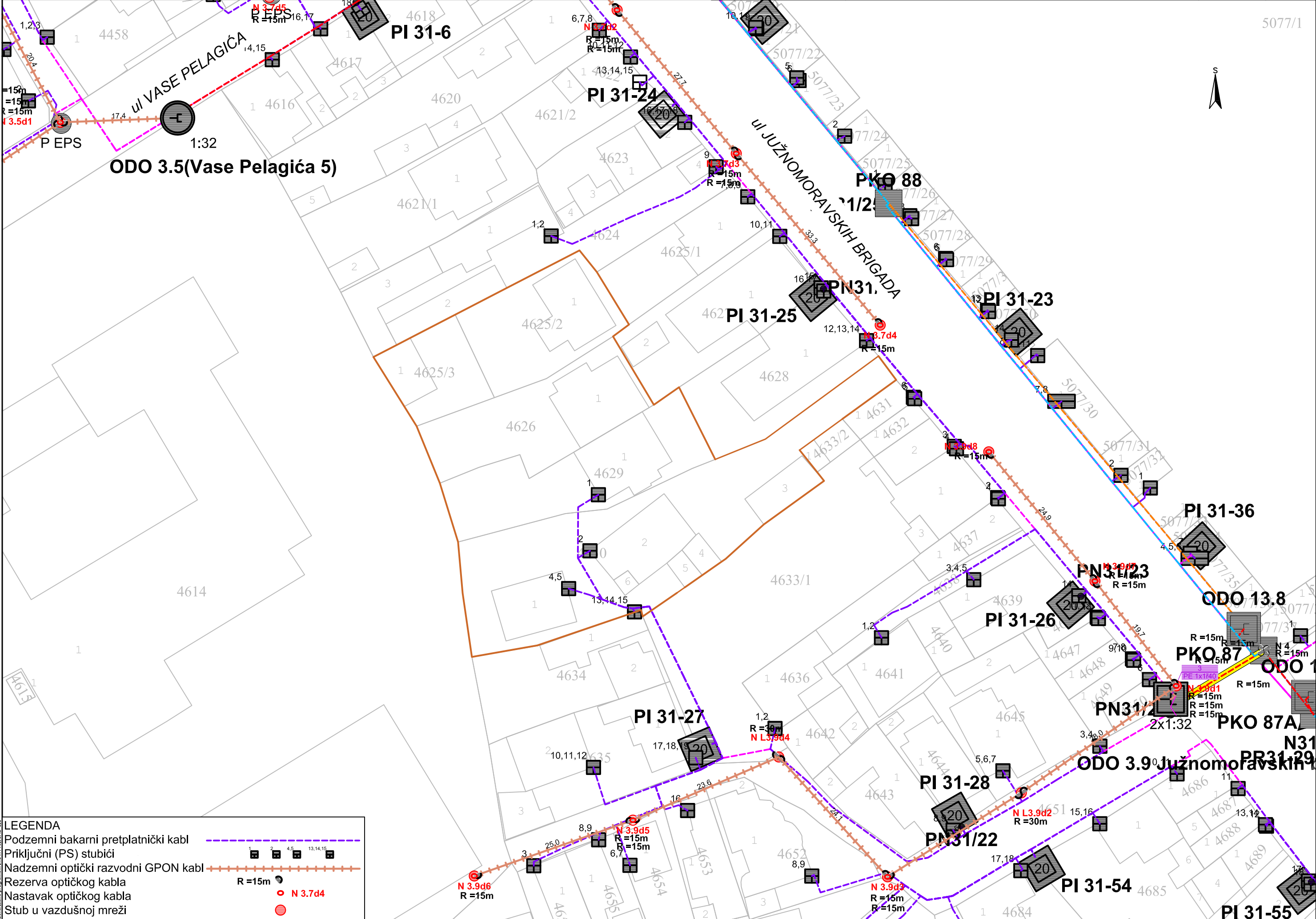
За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

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

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.



LEGENDA

Podzemni bakarni pretplatnički kabl

Priključni (PS) stubi

Nadzemni optički razvodni GPON kabl

Rezerva optičkog kabla

Nastavak optičkog kabla

Stub u vazdušnoj mreži

1

2

4,5

13,14,15

R = 15m

N 3.7d4

Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS



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

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

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

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

Број катастарских парцеле на којој је планирана градња:

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

- Број катастарске парцеле на којој се захтевају прилази на јавну саобраћајницу, на основу достављеног Ситуационог плана:
 - Кољски приступ грађевинској парцели је предвиђен са западне стране, са планиране улице - КП бр. 4614/2 КО Лесковац, предвиђен за двосмерни саобраћај са радијусом десног скретања ка планираној улици од 6м и простором за заустављање возила због прегледности за укључење на улицу. Преко наведеног саобраћајног прилаза се одвија комуникација са подземном гаражом и гаражом у приземљу.
 - Пешачки приступи планирани су са северне стране - са јавне површине улице Јужноморавских бригада и са западне стране са планиране улице- КП бр. 4614/2 КО Лесковац.
- Категорија објекта и класификација појединих делова објекта:
 - Категорија објекта: В; Класификациона ознака 112222 – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, преко 2000m² или П+4+Пк (Пс) (учешће у објекту 98.59 %)
 - Категорија објекта: Б; класификациона ознака 123001 – трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд, до 400m² и П+1 (учешће у објекту 1.29 %)
 - Г-222420: Локалне трансформаторске станице и подстанице(учешће у објекту 0.12 %)

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

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

1. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИЉУЧЕЊЕ

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

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

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

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

- У складу са овим, дозвољава се:

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

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

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

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

- планирана саобраћајница са западне стране грађевинске парцеле у фактичком стању не постоји. Део грађевинске парцеле ове саобраћајнице (у делу предметне локације на којој је планирана градња) чине целе КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац; На предметној катастарској парцели број 4614/2 КО Лесковац као ималац права на парцели је уписана Основна школа "Васа Пелагић", са правом коришћења државне својине, док је на предметној катастарској парцели број 4630/2 КО Лесковац као имаоци права на парцели, поред Града Лесковца који је уписан са јавном својином, је уписано и физичко лице са приватном својином.
- постоји могућност алтернативног начина обезбеђивања Услови за пројектовање и прикључење преко планиране саобраћајнице са западне стране грађевинске парцеле прибављањем службености пролаза за целе КП бр. 4614/2 и 4630/2 КО Лесковац;
- реализација саобраћајнице није у Програму уређивања грађевинског земљишта за 2025. годину;
- инвеститор може након прибављања локацијских услова предлогом о финансирању, припремању односно опремању грађевинског земљишта покренути поступак код надлежног Одељења Градске управе. Регулисање међусобних односа у вези са комуналним опремањем неизграђеног грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица дефинисано је Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени гласник града Лесковца", бр. 42/2020).
- Како се паркирање путничких возила планира у подземној гаражи и у оквиру приземља објекта, потребно је обезбедити сигнализацију (споља и унутар гараже) и потпуну контролу улаза и излаза са/на парцелу, из безбедности разлога.
- За остале елементе пројектовања гараже применити важеће нормативе и стандарде.

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

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

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

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

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

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

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

Обрађивач,

Марија Вулановић, дипл.инж.арх.

Marija Vulanovic

Руководилац одељења за спровођење планских докумената,

Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.

Randjelovic



Директор,
Новица Николић, дипл.инж.ел.



Наш број: 2541200-D.10.02-538603-24

Лесковац, 13.01.2025

П.Г.Т.А.Р. НЕШКО ВЛАСОТИНЦЕ

МИЛЕНТИЈА ПОПОВИЋА бр. 52

16210 ВЛАСОТИНЦЕ Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2541200-D.10.02-538603-24 13409/1-25
03.02. 2025 год.

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

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

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

Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" на предвиђеној локацији датој у графичом прилогу Идејног решења бр. 1-01/11/2024 од новембра 2024 године, која треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице за инсталисану снагу 1000 kVA - компактно бетонска полуукупана, минималне димензије 521x331x215 (Д x Ш x В);
2. развод средњег напона са 4 ћелије, и то: трафо, две водне и резервна ћелија (Т+3В);
3. енергетски трансформатор са сниженим губицима са карактеристикама:
 - Снага: 1000kVA,
 - Тип: уљни,
 - Преносни однос: 10/0,42kV
 - Називни ВН напон: 10000V + 2x2,5%, 50Hz,
 - Називни НН напон: 420/230V, 50 Hz,
 - Напон кратког споја: 6%,
 - Спрега: Dyn-5,
 - Фреквенција: 50 Hz,
 - Губици у бакру: ≤ 7600 W
 - Губици у гвозђу: ≤ 693 W
 - Хлађење: ONAN
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и 12 НН извода;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Услови који треба да се испуне за трафостаницу су:

- објекат за смештај опреме мора да има могућност лаког приступа специјалног возила ради монтаже и замене електроенергетске опреме и трансформатора,
- израда елабората службености прилаза,
- испод објекта није дозвољено постављање других инсталација (вода, гасовод и др.),

- улаз у трафо боксу чине једнокрилна метална врата, минималне димензије 145x96 (НxŠ), опремљена вентилационим отворима - жалузинама, а на супротном делу спољашњег зида просторије постављају се вентилациони отвори-жалузине изведене тако да онемогићавају улаз ситних животиња и птица димензија 145x145(НxŠ),
- улаз у просторију са ВН и НН расклопним блоком чине двокрилна врата минималне димензије 145x187 (НxŠ),
- прикључак између трафо ћелије и електроенергетског трансформатора изводи се једножилним кабловима типа и пресека ХНЕ 49А 3х(1х70 mm²),
- веза између НН и електроенергетског трансформатора изводи се Си сабирницама димензија 100x10mm и 100x5mm (нула) или једнижилним кабловима типа и пресека РР00 1х240mm² три проводника по фази и два по нули,
- морају бити предвиђене кабловнице са најмање 12 отвора за увођење каблова.
- у поду трафо бокса потребно је предвидети корито испод енергетског трансформатора,
- под, таваница и периферни зидови морају имати пожарну отпорност од најмање 3h, а врата се морају отворати према споља.

Прикључење нове ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" извести полагањем 10 kV кабловских водова типа и пресека ХНЕ 49-А 3х(1х150mm²) од постојеће ТС 10/0,4 kV "Зелена пијаца стара", на КП бр. 5078 КО Лесковац и ново планиране ТС 10/0,4 kV "Васе Пелагић 2" на КП бр.4657/1 КО Лесковац. За потребе повезивања кабла у ТС 10/0,4 kV "Зелена пијаца стара" потребно је уградити 10 kV ћелију са одговарајућом 12 kV опремом.

Изградњом претходно описаних ЕЕО формираће се следеће 10 kV деонице:

- ТС 10/0,4 kV "Зелена пијаца стара"- ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" и
- ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" - ТС 10/0,4 kV "Васе Пелагић 2".

Прикључак извести помоћу четири подземна кабла типа РР00-А 4х240 mm² од НН извода у ТС 10/0,4 kV "Јужноморавских бригада" до објекта.

Место прикључења захтеваних функционалних јединица су излази из бројила.

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

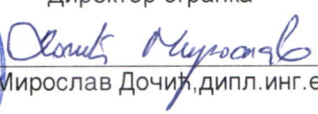
Прилог:

1. Грађевински део трафостанице;
2. Техничке карактеристике енергетског трансформатора.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

 мр Мирослав Дочић, дипл.инг.ел.



Табела 6.

Трофазни уљни енергетски трансформатор 10/0,42 kV/kV, снаге 1000 kVA бакарни намотаји, Према Правилнику о захтевима ЕКО-дизајна за енергетске трансформаторе (Сл.гласник РС бр.6/24) табела 1

Трофазни уљни енергетски трансформатор, за спољашњу и унутрашњу монтажу, предвиђен за рад у електродистрибутивној мрежи називног напона 10 kV (највиши напон 12 kV) и 0,4 kV (највиши напон 1,1 kV), називне фреквенције 50 Hz

	ПОДАЦИ О ЕНЕРГЕТСКОМ ТРАНСФОРМАТОРУ	ЈЕДИНИЦА	ЗАХТЕВАНО		ПОНУЂЕНО
			ВРЕДНОСТ	СТАНДАРД	
	1. ОПШТИ ПОДАЦИ И НАЗНАЧЕНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ SRPS EN 60076-1 (SRPS IEC 76-1)				
1.1.	Назначени напон примарног намотаја	kV	10		
1.2.	Назначени напон секундарног намотаја	kV	0,42		
1.3.	Назначена снага	kVA	1000		
1.4.	Називна фреквенција	Hz	50		
1.5.	Начин хлађења		ONAN	SRPS EN 60076-2	
1.6.	Изводи и регулација напона		±2x2,5 %	SRPS EN 60076-1, SRPS N.H1.005	
	Намотај вишег напона је намотај са изводима. Опсег извода је + 2 x 2,5%.				
	Изводи се бирају помоћу мењача са пет положаја, у безнапонском стању трансформатора.				
	Извод са ознаком "1" одговара највећем броју навојака, извод "3" је главни извод, а извод са ознаком "5" одговара најмањем броју навојака.				
1.7.	Спрега		Dyn5		
1.8.	Напон кратког споја		6%		
1.9.	Губици				
	Губици празног хода	W	≤693		
	Губици због оптерећења (губици у намотајима)	W	≤7600		
	Струја празног хода	%			
1.10.	Оптерећење трансформатора и пораст температуре		у складу са	SRPS N.H1.016 IEC 60076-7:2018 SRPS EN 60076-2	
1.11.	Степен изолације		LI75 AC28 AC3	SRPS EN 60076-3	
1.12.	Ниво буке		у складу са	SRPS EN 50464-1 SRPS EN 50708-2-1	
1.13.	Мерење нивоа буке	извршити у складу са		SRPS EN 60076-10, SRPS N.H1.551	
1.14.	Подаци о околини на месту монтаже				
	- Надморска висина до 1000 m				
	- Температурни опсег: - 25°C до + 40°C				
1.15.	Најнижа вредност индекса вршне ефикасности	%	99,484		
	2. ОСНОВНЕ КОНСТРУКТИВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И ОПРЕМА				
2.1.	Трансформатор је са конзерватором (дилатациони суд)				

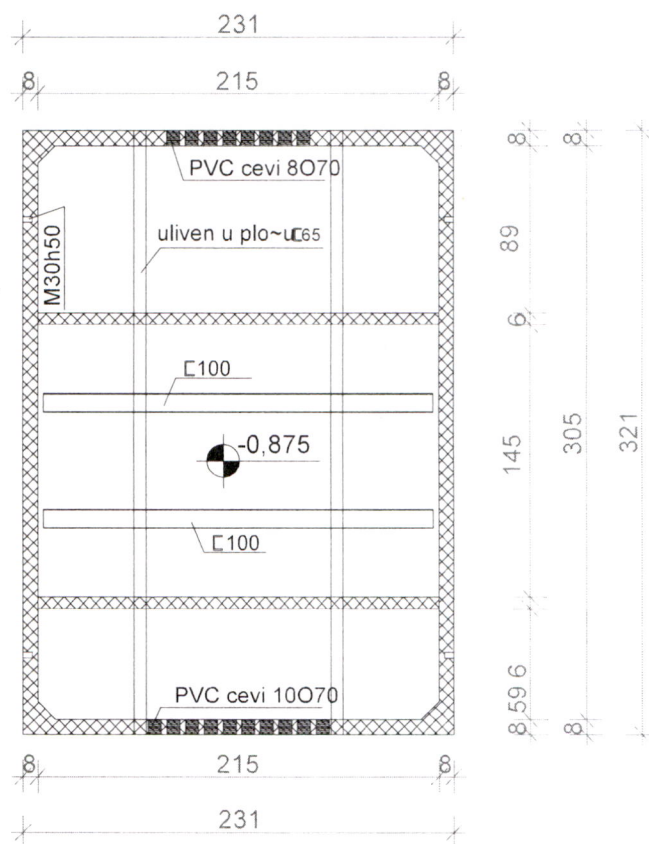
	Положај конзерватора, у зависности од назначене снаге, дат је у стандарду SRPS N.H1.005	
2.2.	Магнетно коло треба да буде од израђено од хладно ваљаних лимова високог магнетног пермеабилитета, у StepLap Core технологији.	
2.3.	Намотаји су од бакра високе чистоће.	
2.4.	Изолационо уље	ново минерално IEC 60296 Ed. 5./2020. изолационо уље (карактеристике у прилогу)
	Произвођач трансформатора мора доставити податке о осталим уљима која могу да се мешају у току експлоатације.	
2.5.	Трансформаторски суд и поклопац	
2.5.1.	Трансформаторски суд и поклопац су робусне конструкције, израђени од квалитетног материјала који се не деформише пробијањем отвора и монтажом опреме и прибора. Спој суда са поклопцем изводи се помоћу завртњева и заптивача од квалитетног дуготрајног материјала (силиконска гума, гума отпорна на минерална уља, плута са гумом отпорном на минерална уља итд.).	
2.5.2.	Трансформаторски суд и поклопац мора да буду квалитетно антикорозивно заштићени (одмашћивање, пескарање, неколико слојева боје). Сви заштитни премази су отпорни на повишену температуру и минерална уља. Спољашња боја је светлосива, RAL 7035. Укупна дебљина заштитних премаза износи најмање 80 µm.	
2.5.3.	Хладионици су од валовитог лима, отпорни на вибрације и саставни су део трансформаторског суда.	
2.5.4.	Опрема и прибор трансформаторског суда:	
	- два прикључка за уземљење, постављени дијагонално на основи суда;	
	- натписна плочица (SRPS N.H1.051) постављена са стране ниског напона. Држач натписне плочице је монтажано-демонтажни;	
	- два џепа за термометар	
	- вентил за испуштање уља (са чепом или кугластом славинам).	
2.6.	Конзерватор	
2.6.1.	Конзерватор мора да буде таквих димензија да одговара свим условима рада и промени температуре уља у опсегу: -20 °C до +115 °C. Конзерватор је повезан са трансформаторским судом помоћу цеви у коју се умеће гасни (Бухолцов) реле, или међукомад ако се овај реле не уграђује.	
2.6.2.	Заштита конзерватора од корозије врши се као и за трансформаторски суд (тачка 2.5.2)	
2.6.3.	Опрема и прибор конзерватора (SRPS N.H1.005):	
	- уљоказ, градуисан у °C, како би се у експлоатацији уље наливало према температури уља у трансформатору;	
	- отвор за наливање уља;	
	- чеп за испуштање уља и талога;	
	- сушионик ваздуха са силикагелом;	
	- посебан вентил конзерватора који спречава истицање уља кроз сушионик ваздуха при транспорту трансформатора, али који не спречава лако истицање уља при наглом порасту притиска уља услед квара унутар трансформатора. Вентил се уграђује унутар конзерватора и обухвата цев сушионика ваздуха.	

2.7.	Покретање и превоз трансформатора	
2.7.1.	Точкови трансформатора су изведени према стандарду SRPS IEC 60076-22-7: 2022 и омогућују кретање у правцима оса симетрије трансформаторског суда.	
	Размак точкова је према стандарду SRPS IEC 60076-22-7: 2022	
2.7.2.	Ушице за дизање трансформатора (две или четири) морају преко поклопца трансформаторског суда да буду механички везане за активни део, тако да се дизањем трансформатора не напреже трансформаторски суд.	
2.8.	Уређаји за заштиту трансформатора	
2.8.1.	Гасни (Бухолцов) реле за заштиту од унутрашњих кварова и губитка уља. Гасни реле треба да је конструкције отпорне на земљотресе ("reed" контакти), па се не препоручује конструкција релеа са живиним контактима.	
2.8.2.	Подесиви контактни термометар, са двоположајном независном регулацијом.	
3. ИСПИТИВАЊА ТРАНСФОРМАТОРА		
	Испитивање трансформатора се врши у складу са SRPS EN 60076-1 (SRPS IEC 76-1), SRPS EN 60076-2 (SRPS IEC 76-2), SRPS EN 60076-3 (SRPS N.H1.013) и SRPS EN 60076-10 (SRPS N.H1.551).	
4. ДОКУМЕНТАЦИЈА		
4.1.	Уз испоруку произвођач је дужан да достави следећу документацију:	
	- испитне листове и атесте о коадном испитивању, (типски атести се достављају уз понуду);	
	- фабричке атесте уграђене опреме, прибора и материјала, уколико је то предвиђено стандардом;	
	- атест о испитивању изолационог уља, потврду о пореклу и ознаци уља, као и податке о осталим уљима која могу да се мешају у току експлоатације;	
	- цртеже са изгледом и главним мерама трансформатора, распоредом опреме и прибора, као и тежини трансформатора;	
	- упутство за монтажу, руковање, одржавање и погон трансформатора.	
4.2.	Главне димензије, изглед трансформатора, распоред опреме и прибора, тачке вешања, конструкција трансформаторског суда, тежина, порекло изолационог уља, фабрикат и тип опреме и прибора, не могу да се мењају без сагласности корисника.	
Напомена:		
Трансформатори 10/0,42 kV и 20/0,42 kV нормално се испоручују са мењачем који је постављен у положај "3" (средњи извод). Овај положај се пломбира.		

Напомена: понуђач је дужан да попуни колону „понуђено“, табеле одштапа и приложи уз понуду као саставни део исте, као и да понуди добра у складу са захтевима из табела.

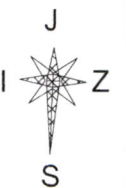
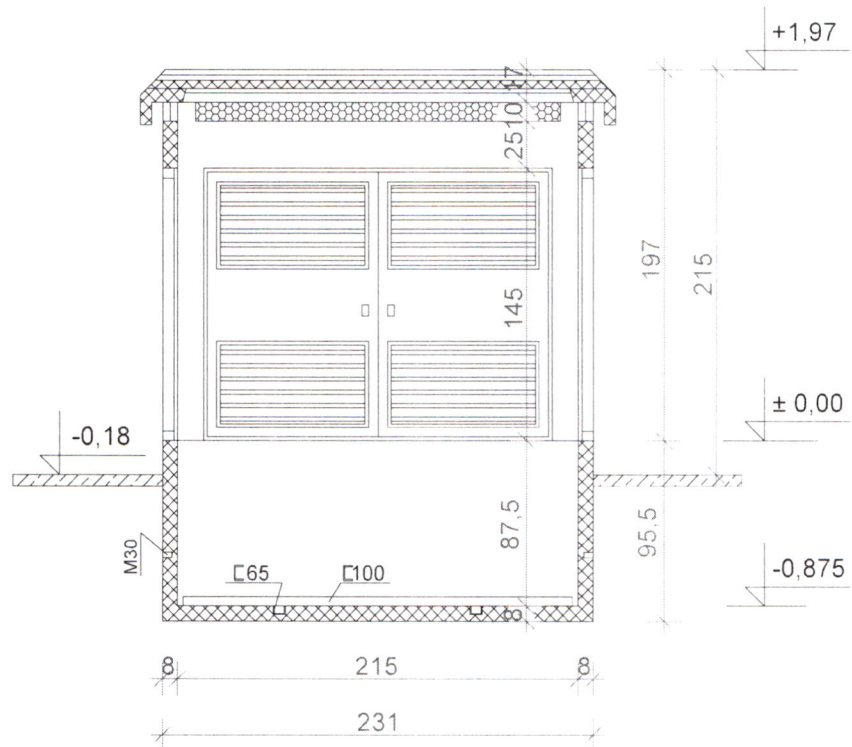
EBB KTS1

1x630(1x1000) kVA, 10/0,4kV

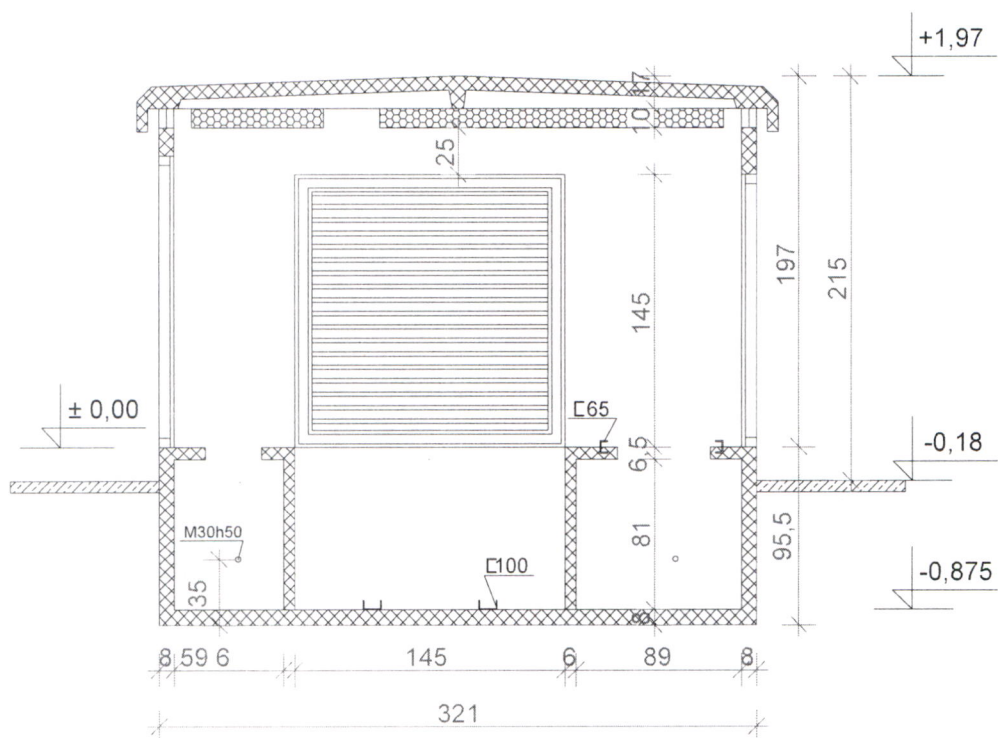


[illegible]

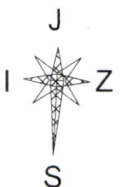
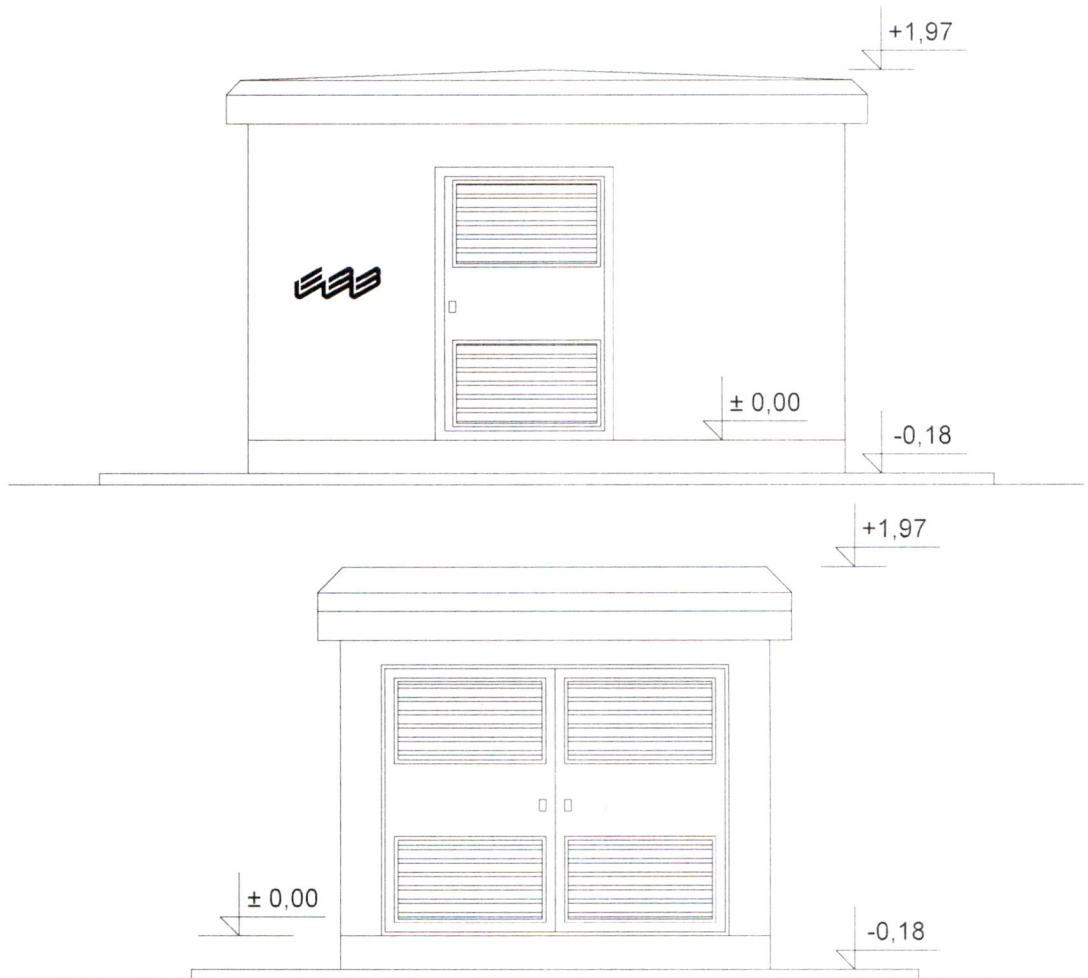
EBB KTS1
1x630(1x1000) kVA, 10/0,4kV



EBB KTS1
1x630(1x1000) kVA, 10/0,4kV



EBB KTS1
1x630(1x1000) kVA, 10/0,4kV



Г. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:

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

Објекти:

Вишепородични стамбено-пословни објект, спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу у Улици Јужноморавских бригада бр.143, 145, 147 и 149

Врста техничке документације:

ИДР – Идејно решење

За грађење / извођење радова:

Нова градња

Главни пројектант:

Љубић Жарко, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

300 K945 12

Потпис:



Број техничке документације:

0-30/05/2025

Место и датум:

Лесковац, мај 2025.год

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектантима
0.7.	Општи подаци о објекту
0.8.	Спецификација посебних делова објекта
0.9.	Графички прилози

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења вишепородично стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу, одређује се:

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

Инвеститор:

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

Одговорно лице / заступник:

Верица Стојичић

Потпис:



Стојичић Верица

Место и датум:

Лесковац, мај 2025.год

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Главни пројектант идејног решења вишепородично стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу:

Љубић Жарко, дипл. инж. арх

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 0-30/05/2025
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ (архитектонско грађевински део)	бр. 1-30/05/2025

Главни пројектант
Број лиценце:

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

Лични печат:

Потпис:



Број дела пројекта:
Место и датум:

0-30/05/2025
Лесковац, мај 2025.год

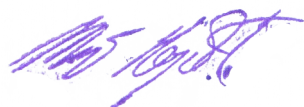
0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. 0-30/05/2025
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ (архитектонско грађевински део)	бр. 1-30/05/2025

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

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



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

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



0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	<u>Слободностојећи објекат</u> <u>Објекат 1– Вишепородични стамбено-пословни објекат</u> <i>Стамбени део:</i> <u>Стамбене зграде са три или више станова</u> В – 112222: издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак; додатни критеријум: преко 2000 m² или П+4+Пк(ПС). <i>Пословни део:</i> <u>Зграде за трговину на велико и мало:</u> В-123002: Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила; додатни критеријум: преко 400 m² или П+1. <u>Објекат 2-Трафостаница 10/04 Кв</u> Г- 222420: Локалне трансформаторске станице и подстанице		
Врста радова	Нова градња		
класификација појединих делова објекта:	Објекат:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака: В – 112222 В – 123002 Г – 222420
	1	~98.59%	В - 112222
		~1.29%	В - 123002
	2	~0.12%	Г – 222420
назив просторног односно урб. плана:	- План генералне регулације 2 – „ЦЕНТАР ЗАПАД“ у Лесковцу („Сл. гласник града Лесковца“, 31/15).		
место:	Лесковац		
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:	КП бр. 15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац		
број катаст. парцеле/списак кат. парцела и катаст. општина преко којих прелазеприкључци за инфраструктуру који су предмет захтева:	КП бр. 15311, 4625/2, 4625/3, 4614/2 и 14296/1 КО Лесковац		
број катаст. парцеле/списак кат. парцела и катаст. општина на којима се налазе постојећи водови:	КП бр. 4614/2 КО Лесковац		
број катаст. парцеле/списак кат. парцела и катаст. општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	КП бр. 14296/1 и 4614/2 КО Лесковац		

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:					
Вишепородишно стамбено-пословни објекат					
Електроенергетска дистрибутивна мрежа					
Укупан капацитет	Укупна потребна једновремена снага: 519,53 kW (68 стамбених јединица, једна заједничка потрошња и једна пословна јединица-локал -продавница)				
Врста прикључка	подземни – кабловски вод				
Врста мерног уређаја	Према табели				
Број фукионалних целина износи	70 целина (68 станова, 1 локал и 1 заједничка потрошња)				
Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстано по улазима)					
намена	ком.	P _{inst.}	P _{jednov.}	Јачина струје (осигурач А)	Врста мерног уређаја
Стан – гарсоњере,једноособан и једноипособан	27	8 kW x 27 стана = 216 kW	216kW x 0,7= 151.2 kW	16	Трофазно бројило
Стан – Двособан, двоипособан и трособан	34	11.04 kW x 34 стан= 375,36 kW	375,36 kW x 0,7= 262,75 kW	16	Трофазно бројило
Стан – четворособан	7	17.25 kW x 7 стана= 120,75 kW	138 kW x0,7= 84,53 kW	25	Трофазно бројило
Пословни простор 1 – приземље-продавница	1	22.08 kW	18 kW	32	Трофазно бројило
Заједничка потрошња	3	8.00 kW	8 kW	16	Трофазно бројило
УКУПНО		742,19 kW	519,53 kW		
Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима):		заједничка - P _{jm} = 8.00 kW			
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)		Постојећи објекти су прикључени на електросистрибутивну мрежу			
Нетипични потрошачи		/			
Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО		/			

Други прикључци	
прикључак на телекомуникациону мрежу	У свему према условима за пројектовање и прикључење издатих од стране Телеком Србија - предузеће за телекомуникације а.д, регија Ниш, извршна јединица Лесковац, Ул.Светозара Марковића бр.1.
прикључак на водоводну и канализациону мрежу	У свему према условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издатих од стране ЈКП Водовод Лесковац. Очекиване потребе за санитарном водом: -пословни део: <u>0.50 ЈО, односно 0.35 l/s;</u> -стамбени део: <u>248ЈО, односно 3.93 l/s;</u> Очекивани проток отпадне воде: <u>20.20 l/s.</u> <u>Унутрашња хидрантска мрежа: 15 l/s.</u> <u>Спољашња хидрантска мрежа: 10 l/s.</u>
прикључак на топловод	/
Прикључак-стамбени прилаз на јавни пут	У свему према условима за пројектовање и прикључење издатих од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац.

УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ВАН ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ У ПРЕТХОДНОМ ЗАХТЕВУ ЗА ИСТУ ЛОКАЦИЈУ

Водовод Лесковац	број: 6808 Интерни: 79/2023 датум: 14.08.2023.
ЈП Урбанизам и изградња Лесковац	број: 3635-3/23 датум: 31.10.2023.
А.Д. „Телеком Србија“	број: Д211-334902/2-2023 датум: 14.08.2023
„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Оградак Електродистрибуција Лесковац	број: 2540400-D.10.02-343053-23 датум: 15.09.2023.
Завод за заштиту споменика културе Ниш (обавештење)	број: 1672/2-03 датум: 24.10.2023.
РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу	број: 217-6957/23 датум: 23.08.2023.

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Подаци о Локацији:	катастарска општина		Лесковац	
	бројеви катастарских парцела		15311	1655 m ²
			4625/2	310 m ²
			4625/3	167 m ²
	Укупна површина		2 132 m ²	
	За јавну површину се издваја 1m ² тако да се у УП-у користи преосталих П=2131m ²			
Подаци о објекту:	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ			
	Катастарска парцела	објекат	П приземља	
	катастарска парцела 15311: <i>СВИ ОБЈЕКТИ СЕ УКЛАЊАЈУ</i>	Обј.1: Су+П+Пк	115 m2– катаст. 115 m2 – фактич.	
		Обј.2: Су+П+Пк	109 m2– катаст. 110 m2 – фактич.	
		Обј.3: П	108 m2– катаст. 100 m2 – фактич.	
		Обј.4: П+1	85 m2 – катаст. 101 m2 – фактич.	
		Обј.5: Су+П+Пк	14 m2 – катаст. 14 m2– фактич.	
		Обј.6: П	7 m2– катаст. 21 m2 – фактич.	
		Обј.7: П	0 – катаст. 37 m2– фактич.	
	УКУПНО:		438 – катастарско стање 498 – фактичко стање	
	<i>Новопланирани вишепородично стамбено-пословни објекат</i>			
	<i>ОБЈЕКАТ БР. 1: По+П+4+Т (оставе станара)</i>			
	УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА			
	Површина земљишта под објектом (габарит приземља)			993.35 m ²
	Хоризонтална пројекција објекта			1065.50 m ²
	Укупна бруто површина објекта - надземно			6304.55 m ²
	Укупна бруто површина објекта - са подрумом			7519.30 m ²
	Укупна БРУТО површина стамбеног дела (површина станова, стамб. комуникација, гаража и зајед. просторија)			6054.42 m ²
	Укупна БРУТО површина пословног дела			115.90 m ²
	Укупна БРУТО површина ТС 10/04 кV			7.42 m ²
	Корисна површина станова			3757.48 m ²
	Корисна површина пословног дела			101.35 m ²
	Корисна површина ТС 10/04 кV			6.65 m ²
	Нето површина за гаражирање возила, са комуникацијама за маневрисање и прилаз			1351.58 m ²
	БРУТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА са ТС 10/04 кV			
	Бруто површина подрума			1214.75 m ²
	Бруто површина приземља			993.35 m ²
	Бруто површина I спрата			1064.50 m ²
	Бруто површина II, III и IV спрата			1064.50 m ²

	Бруто површина тавана	1053.15 m ²
	Укупна бруто површина објекта - надземно	6304.55 m²
	Укупна бруто површина објекта - са подрумом	7519.30 m²
	НЕТО ПОВРШИНЕ ЕТАЖА ОБЈЕКТА	
	Нето површина подрума са рампом	1141.07 m ²
	Нето површина приземља	900.20 m ²
	Нето површина I спрата	934.03 m ²
	Нето површина II, III и IV спрата	3x935.57m ²
	Нето површина тавана – изнад 150цм висине	386.90 m ²
	Укупна нето површина објекта -надземно	5027.84 m²
	Укупна нето површина са подрумом	6162.42 m²
	КОРИСНА ПОВРШИНА СТАНОВА	
	Стамбена површина приземља	321.50 m ²
	Стамбена површина 1. спрата	857.84 m ²
	Стамбена површина типског спрата (2-4)	3 x 859.38 m ²
	Нето површина станова	3757.48 m²
	КОРИСНА ПОВРШИНА ЛОКАЛА	
	Нето површина продајног простора	64.25 m²
	Укупна нето површина локала	101.35 m ²
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+П+4 <i>Подрум, приземље и 4 етаже</i> Укупно= 1 подземна етажа 5 надземних етажа
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.)	венац: 15.55м, слеме: 20.12м, 18.90м 17.96м, 17.84м
	апсолутна висинска кота у односу на референтну коту терена (венац, слеме, повучени спрат и др.): 228.00	венац: +235.55, слеме: +248.12, +246.90 +245.96, 245.84
	спратна висина:	260 цм - подрум 320 цм - приземље 300 цм – 1-4 спрат
	светла висина :	мин 240 цм - подрум мин 290 цм – приземље мин 270 цм- 1-4. спрат
Посебни делови објекта:	Број станова:	68
	Број пословних простора:	1
	укупно: 69 функционалне јединице	
број паркинг места:	Вишепородично становање 1 ПМ на 70 м ² корисног стамбеног простора –потребно 3.754.20 м ² /70=53.63= 54ПМ Пословни простор-локал продавница-маркет 1 ПМ на 80 м ² корисне површине –потребно П нето продајни простор=64.25 м ² = 1ПМ ПОТРЕБНО 54+1=55ПМ	ОБЕЗБЕЂЕНО: 54ПМ за становање 1ПМ за пословање-локал Укупно: 55ПМ обезбеђено

материјализација објекта:	материјализација фасаде:	малтерисана бојена фасада, фасадна опека
	Оријентација слемена:	Север-југ, исток-запад
	нагиб крова:	25°
	материјализација крова:	тр лим
Начин грејања:	Независно, на електричну енергију - у становима радијаторско грејање на електродотлове снаге 3 kW, 4 kW и 6 kW, а у локалима сплит инвертерски систем са топлотном пумпом типа ваздух-ваздух	

Подаци о објекту:	ОБЈЕКАТ БР. 2 – полуукопана трафостаница 10/04 кV	
	УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	Планирано
	Бруто површина	7.42 m ²
	Нето површина	6.65 m ²
	Кров:	+0.90 (228.90)
	спратност (надземних и подземних етажа):	С-сутерен-полуукопана Укупно= 1 подземна етажа
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Зидни панел
	Оријентација слемена:	Север-југ
	нагиб крова:	6°
	материјализација крова:	тр лим
Начин грејања:	Објекат се не греје	

Напомена: ТС представља засебан објекат на парцели (грађевинска дозвола ће се прибавити независно од осталог дела објекта). Због њеног положаја - на платоу у подруму објекта, т.ј. сутеренски део, ради једноставнијег прегледа површина, третира се у пројекту као део подрума.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ :		
Бруто површина приземља		993.35 m ²
Хоризонтална пројекција објекта:		1065.50 m²
БРГП- надземно:		6.304.55 m²
паркирање:	потребно по прорачуну 55	обезбеђено: 55 ПМ
проценат зелених површина:	мин 10 % по ППР-у 2	планирано - 17.28%
индекс заузетости:	мах по ППР-у 2=50%	планирани – 50.00 %
индекс изграђености:	Није дефинисан пгр-ом	2.96
предрачунска вредност објекта:	300.350.000,00 динара	

Графички прилози, који су саставни део главне свеске, као и технички опис, изостављени су јер се налазе у саставу урбанистичког пројекта.

0.8. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

објект бр. 1 – стамбено-пословни

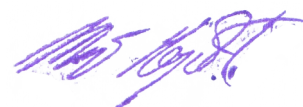
НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА м ²
Гаражно место 1	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 2	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 3	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 4	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 5	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 6	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 7	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 8	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 9	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 10	подрум	Гаража 1	10.56
Гаражно место 11	подрум	Гаража 1	10.56
Гаражно место 12	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 13	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 14	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 15	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 16	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 17	подрум	Гаража 1	11.04
Гаражно место 1	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 2	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 3	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 4	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 5	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 6	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 7	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 8	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 9	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 10	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 11	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 12	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 13	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 14	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 15	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 16	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 17	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 18	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 19	подрум	Гаража 2	11.04
Гаражно место 20	подрум	Гаража 2	11.04
Остава 1	подрум	-	16.71
Остава 2	подрум	-	18.45
Остава 3	подрум	-	12.20
Остава 4	подрум	-	26.31
Остава 5	подрум	-	14.38
Остава 6	подрум	-	10.46
Гаражно место 1	приземље	Гаража	11.04

Гаражно место 2	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 3	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 4	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 5	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 6	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 7	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 8	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 9	приземље	Гаража	10.56
Гаражно место 10	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 11	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 12	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 13	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 14	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 15	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 16	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 17	приземље	Гаража	11.04
Гаражно место 18	приземље	Гаража	11.04
Стан 1	приземље	једноипособан	46.27
Стан 2	приземље	двособан	48.35
Стан 3	приземље	гарсоњера	24.47
Стан 4	приземље	једноособан	44.53
Стан 5	приземље	двоипособан	70.92
Стан 6	приземље	двособан	45.72
Стан 7	приземље	двособан	41.24
Локал	приземље	-	101.35
Стан 1	1. спрат	трособан	62.20
Стан 2	1. спрат	једноипособан	43.80
Стан 3	1. спрат	једноипособан	40.14
Стан 4	1. спрат	трособан	64.17
Стан 5	1. спрат	двособан	48.42
Стан 6	1. спрат	двособан	48.75
Стан 7	1. спрат	једноипособан	44.97
Стан 8	1. спрат	двособан	52.76
Стан 9	1. спрат	двособан	53.48
Стан 10	1. спрат	трособан	65.18
Стан 11	1. спрат	једноипособан	47.34
Стан 12	1. спрат	двособан	52.40
Стан 13	1. спрат	четворособан	83.77
Стан 14	1. спрат	гарсоњера	25.68
Стан 15	1. спрат	једноипособан	51.93
Стан 16	1. спрат	трособан	72.85
Стан 1	2. спрат	трособан	62.20
Стан 2	2. спрат	једноипособан	43.80
Стан 3	2. спрат	једноипособан	40.14
Стан 4	2. спрат	трособан	64.17
Стан 5	2. спрат	двособан	48.42
Стан 6	2. спрат	двособан	48.75
Стан 7	2. спрат	једноипособан	44.97
Стан 8	2. спрат	четворособан	105.87

Стан 9	2. спрат	трособан	67.09
Стан 10	2. спрат	једноипособан	47.34
Стан 11	2. спрат	двособан	52.40
Стан 12	2. спрат	четворособан	83.77
Стан 13	2. спрат	гарсоњера	25.68
Стан 14	2. спрат	једноипособан	51.93
Стан 15	2. спрат	трособан	72.85
Стан 1	3. спрат	трособан	62.20
Стан 2	3. спрат	једноипособан	43.80
Стан 3	3. спрат	једноипособан	40.14
Стан 4	3. спрат	трособан	64.17
Стан 5	3. спрат	двособан	48.42
Стан 6	3. спрат	двособан	48.75
Стан 7	3. спрат	једноипособан	44.97
Стан 8	3. спрат	четворособан	105.87
Стан 9	3. спрат	трособан	67.09
Стан 10	3. спрат	једноипособан	47.34
Стан 11	3. спрат	двособан	52.40
Стан 12	3. спрат	четворособан	83.77
Стан 13	3. спрат	гарсоњера	25.68
Стан 14	3. спрат	једноипособан	51.93
Стан 15	3. спрат	трособан	72.85
Стан 1	4. спрат	трособан	62.20
Стан 2	4. спрат	једноипособан	43.80
Стан 3	4. спрат	једноипособан	40.14
Стан 4	4. спрат	трособан	64.17
Стан 5	4. спрат	двособан	48.42
Стан 6	4. спрат	двособан	48.75
Стан 7	4. спрат	једноипособан	44.97
Стан 8	4. спрат	четворособан	105.87
Стан 9	4. спрат	трособан	67.09
Стан 10	4. спрат	једноипособан	47.34
Стан 11	4. спрат	двособан	52.40
Стан 12	4. спрат	четворособан	83.77
Стан 13	4. спрат	гарсоњера	25.68
Стан 14	4. спрат	једноипособан	51.93
Стан 15	4. спрат	трособан	72.85
CO 1	таван	-	3.63
CO 2	таван	-	3.47
CO 3	таван	-	3.47
CO 4	таван	-	3.48
CO 5	таван	-	3.46
CO 6	таван	-	3.30
CO 7	таван	-	3.47
CO 8	таван	-	3.47
CO 9	таван	-	3.34
CO 10	таван	-	3.47
CO 11	таван	-	3.47
CO 12	таван	-	3.47

CO 13	таван	-	3.38
CO 14	таван	-	3.38
CO 15	таван	-	3.47
CO 16	таван	-	3.47
CO 17	таван	-	3.34
CO 18	таван	-	3.47
CO 19	таван	-	3.47
CO 20	таван	-	3.42
CO 21	таван	-	3.39
CO 22	таван	-	3.49
CO 23	таван	-	3.26
CO 24	таван	-	3.26
CO 25	таван	-	3.26
CO 26	таван	-	3.26
CO 27	таван	-	3.26
CO 28	таван	-	3.42
CO 29	таван	-	5.91
CO 30	таван	-	4.20
CO 31	таван	-	4.20
CO 32	таван	-	6.60
CO 33	таван	-	6.61
CO 34	таван	-	6.71
CO 35	таван	-	6.85
CO 36	таван	-	3.59
CO 37	таван	-	3.70
CO 38	таван	-	3.58
CO 39	таван	-	3.41
CO 40	таван	-	3.26
CO 41	таван	-	3.26
CO 42	таван	-	3.16
CO 43	таван	-	3.26
CO 44	таван	-	3.26
CO 45	таван	-	3.33
CO 46	таван	-	3.59
CO 47	таван	-	3.61
CO 48	таван	-	3.58
CO 49	таван	-	5.76
CO 50	таван	-	4.31
CO 51	таван	-	4.49
CO 52	таван	-	4.33
CO 53	таван	-	4.27
CO 54	таван	-	4.29
CO 55	таван	-	4.10
CO 56	таван	-	4.34
CO 57	таван	-	4.43
CO 58	таван	-	4.51
CO 59	таван	-	4.50
CO 60	таван	-	4.50
CO 61	таван	-	4.63

CO 62	таван	-	4.27
CO 63	таван	-	4.60
CO 64	таван	-	4.60
CO 65	таван	-	4.31
CO 66	таван	-	4.31
CO 67	таван	-	4.37
CO 68	таван	-	4.50



0.10. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

У складу са *Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта* („Сл. гласник РС“, број 96/2023), члан 25 описује графичку документацију која се прилаже као саставни део главне свеске:

- 1) ситуациони план са основом крова, са приказом места изласка на кров, који садржи и: податак о спратности и висини објекта, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту (пешачки и колски приступ) и апсолутне и релативне коте које дефинишу висине објекта задате локацијским условима;
- 2) ситуационо-нивелациони план са основом приземља, који садржи и: приказ везе објекта и терена (рампе, степеништа и сл.), пројекције надземних и подземних делова објекта, приказ зелених и осталих слободних површина, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту (пешачки и колски приступ), апсолутне и релативне коте нивелације терена и апсолутне и релативне коте приземља, улаза и приступа улазу у објекат;
- 3) ситуационо-нивелациони план са приказом саобраћајног решења који садржи и: приказ начина и токова прикључења на јавни пут са називом, ознаком и категоријом пута, приказ површина за мирујући саобраћај и интервентни приступ, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту и апсолутну и релативну коту уласка у гаражу (ако гаража постоји);
- 4) ситуациони план израђен на катастарској подлози, са приказом синхрон-плана инсталација на парцели, који садржи приказ постојећих инсталација, а нарочито инсталација које је, у складу са условима ималаца јавних овлашћења, потребно заштитити односно изместити, и начин прикључака на јавну комуналну и другу инфраструктуру уз навођење капацитета, односно димензија прикључка;
- 5) потребне основе и карактеристичне пресеке етажа.

Предметна главна свеска се израђује као интегрални део урбанистичког пројекта и она је у овој фази пројектовања нераздвојива од остатка предметног урбанистичког пројекта. Да би се избегло гомилање документације, у оквиру саме главне свеске није приложена графичка документација, али су сви захтевани елементи и параметри описани у оквиру графичке документације урбанистичког пројекта и графичке документације свеске архитектуре која је саставни цео идејног решења, а који се штампају заједно са главном свеском.

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:

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

Објекти:

Вишепородични стамбено-пословни објект, спратности По+П+4+Г(станарске оставе)
на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3
КО Лесковац у Лесковцу у Улици Јужноморавских
бригада бр.143, 145, 147 и 149

Врста техничке документације:

ИДР Идејно решење

Назив и ознака дела пројекта:

1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

За грађење/извођење радова:

Нова градња

Пројектант:

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

Одговорно лице пројектанта:

Љубић Жарко

Печат:



Потпис:



Главни пројектант:

Љубић Жарко, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

300 K945 12

Потпис:



Број техничке документације:

1-30/05/2025

Место и датум:

Лесковац, мај 2025.год

1.2. САДРЖАЈ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација 1. Технички опис
1.6.	Нумеричка документација 1. Табеларни приказ површина објекта по просторима са приказом намена 2. Процењена вредност пројектованих радова
1.7.	Графичка документација 1. Ситуациони план са основом кровних равни– планирано стање, Р-1:250 2. Ситуациони план са основом приземља– планирано стање, Р-1:250 3. Основа подрума, Р-1:100 4. Основа приземља, Р-1:100 5. основа 1. спрата, Р-1:100 6. основа типског спрата, Р-1:100 7. основа таванског простора, Р-1:100 8. основа крова Р-1:100 9. пресек 1-1 Р-1:100 10. пресек 2-2, Р-1:100 11. фасада 1, Р-1:150 12. фасада 2, Р-1:150 13. фасада 3, Р-1:150 14. фасада 1, Р-1:150

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду пројекта архитектуре који је део **Идејног решења за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта**, спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу, одређује се:

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

Пројектант:

„ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“,
Ул. Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац
Љубић Жарко дипл. инж. арх

Одговорно лице/заступник:

Печат:

Потпис:



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Žarko Ljubić", written over a faint grid.

Број техничке документације:
Место и датум:

1- 30/05/2025
Лесковац, мај2025.год

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре који је део **Идејног решења за изградњу Идејног решења за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Т(станарске оставе)** на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу

Љубић Жарко, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објекта и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.
3. да је пројекат израђен у складу са Планом генералне регулације 2 у Лесковцу – „Центар-Запад“ у Лесковцу, („Сл. гласник града Лесковца“ 31/15).

Одговорни пројектант ИДР:
Број лиценце:

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

Потпис:

Број техничке документације: **1- 30/05/2025**
Место и датум: **Лесковац, мај 2025.год**

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС

ИНВЕСТИТОР:

ПГТАР Нешко Власотинце

ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце

Објекат: Вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4+Т(станарске оставе) на КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац у Лесковцу у Улици Јужноморавских бригада бр.143, 145, 147 и 149

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

У складу са пројектним задатком инвеститора, важећом регулативом и Планом генералне регулације 2 - “Центар-запад” (“Службени гласник Града Лесковца” број 31/15), израђено је Идејно решење за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Т, у Лесковцу, на планираној грађевинској парцели која се састоји од КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и дела КП бр.4625/3 КО Лесковац.

ЛОКАЦИЈА

Вишепородични стамбено-пословни објекат пројектован је у Лесковцу, у Ул Јужноморавских бригада бр. 143,145,147 и 149, на грађевинској парцели која је формирана од КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и дела КП бр.4625/3 КО Лесковац. Површина КП бр.15311 износи 1655 m², КП бр.4625/2 износи 310 m² и површина КП бр. 4625/3 износи 167 m², од које се 1 m² изузима-за улицу, па је површина планиране грађевинске парцеле 2.131 m². Предлогом препарцелације формираће се грађевинска парцела наведене површине.

На предметној локацији постоје изграђене физичке структуре, односно само на парцели 15311 КО Лесковац и то: објекат бр.1, породична стамбена зграда, спратности Су+П+Пк, катастарске површине 115m², фактичке површине 115m²; објекат бр.2, породична стамбена зграда, спратности Су+П+Пк, катастарске површине 109m², фактичке површине 110m²; објекат бр.3, породична стамбена зграда, спратности П, катастарске површине 108m², фактичке површине 100m²; објекат бр.4, објекат непознате намене, спратности П+1, катастарске површине 85m², фактичке површине 101m²; објекат бр.5, помоћна зграда, спратности П, катастарске површине 14m², фактичке површине 14m²; објекат бр.6, помоћна зграда, спратности П, катастарске површине 7m², фактичке површине 21m²; објекат бр.7, надстрешница, спратности П, катастарске површине 0m², фактичке површине 37m². Сви наведени објекти су предвиђени за рушење.

ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА И ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Новопланирана грађевинска парцела граничи се са северне стране са КП бр. 4624 КО Лесковац. Планирани објекат је од наведене границе парцеле и објекта бр. 3 који је приземне спратности и нема отвора према предметном објекту, минимално удаљен 5.19м и од помоћног објекта (објекат бр. 2) приземне спратности удаљен минимално 5.00м у северозападном делу, па до 6.43 м од парцеле у североисточном делу.

Новопланирана грађевинска парцела граничи се са североисточне стране са КП бр. 4625/1, 4627 и 4628 КО Лесковац. Удаљење објекта од суседних парцела је од 2.83м према КП бр.4627 КО Лесковац, па до 4.24м према КП бр. 4625/1 КО Лесковац и 2.82м према 4628 КО Лесковац. Од објеката на наведеним парцелама планирани

објекат је прописно, према планском ограничењу, удаљен, односно више од 5м, тј. преко 11м од свих објеката на поменутих парцелама. На парцели 4627 КО Лесковац је у катастарском стању учртан помоћни објекат бр.2 који не терену не постоји. На КП бр. 4627 и 4628 КО Лесковац изграђени су објекти спратности П+2 који су евидентирани као добра која уживају претходну заштиту. Положајем новопланираног објекта у односу на суседне испоштоване су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање, јер је планирани објекат удаљен од суседних више од 5м, па чак и више од половине висине.

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

Са југоисточне стране новопланирана грађевинска парцела граничи се са КП бр. 4631 и 4633/2 КО Лесковац. Од ближег објекта, тј од објекта на парцели 4633/2 КО Лесковац, на минималном удаљењу од 14.95м. Положајем новопланираног објекта у односу на суседне испоштоване су одредбе из плана везане за растојање, осунчање и проветравање, јер је планирани објекат удаљен од суседних више од 5м, па чак и више од половине висине.

Са јужне стране граничи се са КП бр. 4634 и 4633/1 КО Лесковац. На поменутих суседним парцелама налазе се нижи објекти, спратности П+1 на парцели 4633/1 и По+П+1 на парцели 4634 који су постављени скоро уз саму границу, и немају отворе ка истој или имају мале отворе на помоћним просторијама. Планирани објекат је од међне линије са парцелом 4633/1, удаљен 3.63 м у најужем делу (нема објекта у овом делу парцеле), а од постојећег објекта је удаљен на 5м. Од међне линије са парцелом 4634 удаљен је минимално 5.34м, док је од објекта удаљен минимално 6.15м.

Планирани објекат је са југозападне стране постављен на грађевинску линију у приземљу у једном малом средишњем делу где је додирује, док је на северном углу удаљен 3.71м од регулационе линије и 1.77 м од грађевинске према ПГР-у, а на јужном углу је удаљен 4.42м од регулационе линије и 2.45м од грађевинске линије. Испусти на објекту, еркери и конзолне терасе прелазе грађевинску линију на висини већој од 3 м, али су у сваком делу прописно постављени у односу на суседе (минимално удаљен 3.15м од суседних објеката).

ПРИЛАЗИ ЛОКАЦИЈИ

Колски приступ грађевинској парцели је предвиђен са западне стране, са планиране улице-КП бр. 4614/2 КО Лесковац, предвиђен за двосмерни саобраћај са радијусом десног скретања ка планираној улици од 6м и простором за заустављање возила због прегледности за укључење на улицу. Преко наведеног саобраћајног прилаза се одвија комуникација са подземном гаражом и гаражом у приземљу. Овај улаз је промене ширине: на месту укључења у улицу је преко 6.00м, са радијусом десног скретања од 6м, а затим се сужава на 5.00м. Колски прилаз парцели је контролисан – иза простора за заустављање налази се метална подизно-спусна рампа (из новопланиране саобраћајнице). Коласка рампа је планирана грејана ширине 5м са евакуационим проширењем од око 1м.

Пешачки приступи планирани су са северне стране - са јавне површине улице Јужноморавских бригада и са западне стране са планиране улице - КП бр. 4614/2 КО Лесковац.

ПАРКИРАЊЕ

Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним према ПГР-у 2 („Сл. гл. града Лесковца“ бр. 31/15), а важећи норматив за паркирање дефинисан је према намени објекта где је на 70м^2 корисне стамбене површине потребно једно паркинг место. Како је корисна површина стамбеног простора $3.757,48\text{м}^2 / 70 = 53.67 = 54\text{ПМ}$ је потребно за намену становање. Пословни простор је планиран

као маркет - продавница чија је корисна продајна површина 64.25 м², па је по нормативу из плана да на 80 м² корисног простора за маркете потребно 1 паркинг место. Према томе, укупан број потребних паркинг места је 55.

Сви паркинзи су затвореног типа, лоцирани у подземној гаражи 37 ПМ, две подземне гараже од 20ПМ и 17ПМ, и у приземљу објекта 18 ПМ, што укупно чини 55 и задовољава потребу дефинисану планским документом. Сва паркинг места су димензија дефинисаних правилником, и обезбеђен је и довољан број за особе са инвалидитетом у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015). Обезбеђено је 3ПМ за особе са инвалидитетом.

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Пре свега је у функцији објекта и корисника – пешачке и колске комуникације су јасно раздвојене без икаквих контаката. Планирана површина зеленила је дефинисана и груписана на две веће површине и одвојена је од попличаног дела. Минимална ширина пешачких стаза је 120цм. Зеленило се истиче већим процентом у односу на објекте и локације овог типа, остварено је 17.28% са травнатим површинама и средњим и ниским зеленилом. Дечије игралиште је лоцирано ван главне комуникације, покривено тартан подлогом, док је фонтана и простор за одмор станара у централном делу парцеле, и такође се истичу као садржаји којих је веома мало у граду у двориштима новопроектованих вишепородичних објеката. Услед лоцирања свих паркинга у објекту, јавила се површина на парцели на којој су партерно решени наведени садржаји

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа и биће приказане у Пројекту за грађевинску дозволу и Пројекту за извођење објекта. Локација, сем инфраструктуре за грејање, поседује сву осталу инфраструктуру.

ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

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

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

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

У архитектури и обликовању објеката доминира разиграна кубистична форма. За фасаду су коришћене акрилне боје које својим меким тоновима дају умирујући утисак. Појединим акцентованим деловима, са фасадном опеком и сивом бојом, истиче се савремена модерна форма и наглашавају масе објекта. Кров изнад тавана је решен је као вишевосни са нагибом кровних равни 25° са кровним покривачем – кровним ТР лимом.

ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

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

У подруму на нивоима -2.60м (225.40 м.н.в.) пројектоване су гараже са укупно 37 гаражних паркинг места. Поменуте гараже спадају у мале гараже и приступа им се преко рампи с 2 возне траке. У гаражи ознака простора бр.2 (западни део парцеле) пројектовано је 17 гаражних места, од тога 2 паркинг места за особе са инвалидитетом, а у гаражи ознака простора бр.3 (источни део парцеле) пројектовано је 20 гаражних места. Осим гаража у подруму је смештен део остава са комуникацијама, до којих је могуће прићи из предпростора гаража и степеницама из дворишта. Такође се на платоу, код рампе на коти -1.30м, налази трафо станица – објекат бр. 2, чије површине не улазе у заузетост парцеле (њена спратност се посматра као сутеренска). Трафостаница је одвојена као посебни објекат – планира се засебно добијање дозволе за изградњу од остатка објекта

Етажа приземља пројектована на коти +0.05м (228.05м.н.в.) и на +0.10м. У склопу приземља пројектовани су улази у зграду са источне и западне стране, где је омогућен приступ објекту особама са посебним потребама. На етажи приземља пројектовано је 7 стамбених јединица, један пословни простор - маркет, и гаража са 18 паркинг места од којих је једно паркинг место за потребе пословног простора.

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

На тавану су пројектоване станарске оставе површине веће од 2.00м².

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

КОНСТРУКЦИЈА

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

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

Кров је предвиђен као кос, вишеводни са нагибом од 25°. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

Трафостаница је типична за ту врсту објеката и монтажна је.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

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

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

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

простору је од гранитне керамике. У стамбеним јединицама, завршна обрада подова је паркет у дневним собама, трпезаријама и спаваћим собама, а гранитна керамика у кухињама и купатилима.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске и телекомуникационе и сигналне инсталације у објекту. У зимским месецима предвиђено је радијаторско грејање на електрокотлове. Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.

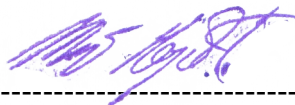
ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевима за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара.

-ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Објекат је пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

Одговорни пројектант
Љубић Жарко дипл. инг. арх.



1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5.2. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

подрум

PODRUM			
RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	komunikacije	ferobeton	58.18 m ²
2	garaža-parkiranje	ferobeton	399.25 m ²
3	garaža-parkiranje	ferobeton	398.55 m ²
4	predprostor	keramika	8.10 m ²
5	stepenice za prizemlje	keramika	10.10 m ²
6	predprostor-nadpritisak	keramika	6.00 m ²
7	ostava čistačica	keramika	3.27 m ²
8	lift	keramika	2.88 m ²
9	ostave sa komunik.	keramika	114.91 m ²
10	rampa - zatvorena	ferobeton	32.25 m ²
11	rampa - otvorena	ferobeton	75.35 m ²
12	poluukopana TS	beton	6.65 m ²
13	prostor za pristup TS	beton	19.09 m ²
14	stepenice	keramika	6.49 m ²
ukupna građevinska površina P neto =			1 033.49 m ²
ukupna neto podruma sa rampom =			1141.07 m ²
ukupna BRGP podruma sa rampom =			1214.75 m ²

приземље

PRIZEMLJE			
RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	br 1.-jednoiposoban stan	parket i keramika	46.27 m ²
2	br 2.-dvosoban stan	parket i keramika	48.35 m ²
3	br 3.-garsonjera	parket i keramika	24.47 m ²
4	br 4.-jednosoban stan	parket i keramika	44.53 m ²
5	br 5.-dvoiposoban stan	parket i keramika	70.92 m ²
6	br 6.-dvosoban stan	parket i keramika	45.72 m ²
7	br 7.-dvosoban stan	parket i keramika	41.24 m ²
8	komunikacije	keramika	78.89 m ²
9	parking garaža	ferobeton	398.40 m ²
10	lokal	keramika	101.35 m ²
ukupna površina P neto stanova =			321.50 m ²
ukupna površina P neto poslovno=			101.35 m ²
ukupna površina P neto etaže =			900.20 m ²
ukupna BRGP prizemlja =			993.35 m ²

1.снрар

I SPRAT			
RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	stan br.1-trosoban	parket i keramika	62.20 m ²
2	stan br.2-jednoiposoban	parket i keramika	43.80 m ²
3	stan br.3-jednoiposoban	parket i keramika	40.14 m ²
4	stan br.4-trosoban	parket i keramika	64.17 m ²
5	stan br.5-dvosoban	parket i keramika	48.42 m ²
6	stan br.6-dvosoban	parket i keramika	48.75 m ²
7	stan br.7-jednoiposoban	parket i keramika	44.97 m ²
8	stan br.8-dvosoban	parket i keramika	52.76 m ²
9	stan br.9-dvosoban	parket i keramika	53.48 m ²
10	stan br.10-dvoiposoban	parket i keramika	65.18 m ²
11	stan br.11-dvosoban	parket i keramika	47.34 m ²
12	stan br.12-dvosoban	parket i keramika	52.40 m ²
13	stan br.13-četvorosoban	parket i keramika	83.77 m ²
14	stan br.14-garsonjera	parket i keramika	25.68 m ²
15	stan br.15-jednoiposoban	parket i keramika	51.93 m ²
16	stan br.16-trosoban	parket i keramika	72.85 m ²
17	komunikacije	keramika	76.19 m ²
ukupna površina P neto stanovi=			857.84 m ²
ukupna površina P neto etaže =			934.03 m ²
ukupna BRGP I SPRATA =			1064.50 m ²

типски спрат (2-4)

II, III i IV SPRAT			
RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	stan br.1-trosoban	parket i keramika	62.20 m ²
2	stan br.2-jednoiposoban	parket i keramika	43.80 m ²
3	stan br.3-jednoiposoban	parket i keramika	40.14 m ²
4	stan br.4-trosoban	parket i keramika	64.17 m ²
5	stan br.5-dvosoban	parket i keramika	48.42 m ²
6	stan br.6-dvosoban	parket i keramika	48.75 m ²
7	stan br.7-jednoiposoban	parket i keramika	44.97 m ²
8	stan br.8-četvorosoban	parket i keramika	105.87 m ²
9	stan br.9-trosoban	parket i keramika	67.09 m ²
10	stan br.10-jednoiposoban	parket i keramika	47.34 m ²
11	stan br.11-dvosoban	parket i keramika	52.40 m ²
12	stan br.12-četvorosoban	parket i keramika	83.77 m ²
13	stan br.13-garsonjera	parket i keramika	25.68 m ²
14	stan br.14-jednoiposoban	parket i keramika	51.93 m ²
15	stan br.15-trosoban	parket i keramika	72.85 m ²
16	komunikacije	keramika	76.19 m ²
ukupna površina P neto stanovi=			859.38 m ²
ukupna površina P neto etaže =			935.57 m ²
ukupna BRGP 2,3 i 4 =			1064.50 m ²

ТАВАН

TAVAN-STANARSKE OSTAVE			
RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	komunikacije	keramika	116.31 m ²
2	stanarske ostave -68 kom.	beton	270.59 m ²
ukupna površina nekorisnog prostora =			595.58 m ²
ukupna površina neto etaže, h>150cm=			386.90 m ²
ukupna P neto etaže =			982.48 m ²
ukupna BRGP tavana =			1053.15 m ²

1.5.3. ПРОЦЕЊЕНА ВРЕДНОСТ ПРОЈЕКТОВАНИХ РАДОВА

ИНВЕСТИТОР:	П.Г.Т.А.Р. Нешко Власотинце <i>ул. Милентија Поповића бр.52, Власотинце</i>
ВРСТА ОБЈЕКТА	Вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+П+4+Т(станарске оставе)
ЛОКАЦИЈА:	КП бр.15311, КП бр. 4625/2 и делу КП бр.4625/3 КО Лесковац

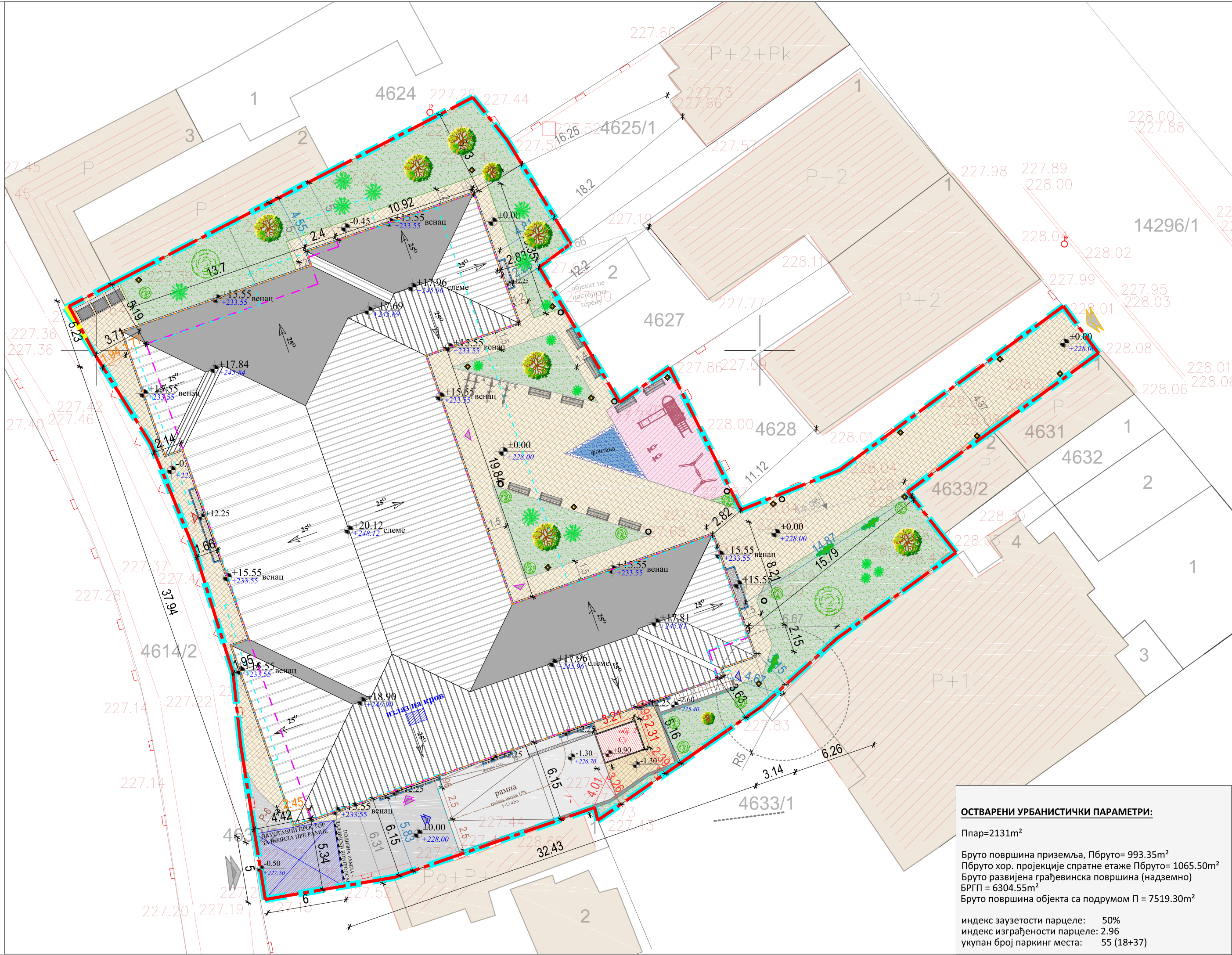
ПРОЦЕЊЕНА ВРЕДНОСТ ПРОЈЕКТОВАНИХ РАДОВА: 300.350.000,00 динара

*процењена вредност радова у ИДР-у може да се разликује од коначне вредности у грађевинској дозволи

Одговорни пројектант:

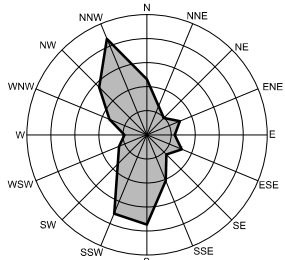
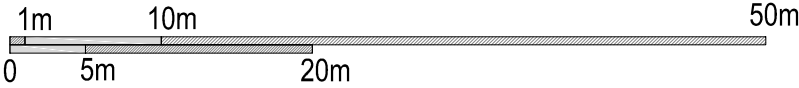
Љубић Жарко дип. инж.арх.

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



ОСТВАРЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:	
Ппар=2131m ²	
Бруто површина приземља, Пбруто= 993.35m ²	
Пбруто хор. пројекције спратне етаже Пбруто= 1065.50m ²	
Бруто развијена грађевинска површина (надземно) БРГП = 6304.55m ²	
Бруто површина објекта са подрумом П = 7519.30m ²	
индекс заузетости парцеле: 50%	
индекс изграђености парцеле: 2.96	
укупан број паркинг места: 55 (18+37)	

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



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - П = 2132 m² коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и 4625/3 КО Лесковац
- НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, П = 2131 m² коју чине: КП бр.15311, 4625/2 и део 4625/3 КО Лесковац
- део 4625/3 део који се одваја за јавну површину, П = 0.53 m²

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

- ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (објекат 1)
- СПРАТНОСТИ По+П+4+Т(станарске оставе)
- Површина подрума са рампом Пбруто=1214.75m²
- Површина приземља Пбруто= 993.35m²
- Површина првог спрата Пбруто=1064.50m²
- Површина типског спрата (2±4) Пбруто=1064.50m²
- Површина тавана Пбруто=1053.20m²

- ТРАФОСТАНИЦА (објекат 2) спратност: Су
- Површина сутерена Пбруто=7.42m²
- ФОНТАНА
- ДЕЧИЈЕ ИГРАЛИШТЕ - ТАРТАН , 47.95m²
- ПОПЛОЧАЊЕ - БЕХАТОН ПЛОЧЕ, 522.35m²
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ, 368.20m² (17.28%)
- ПОТПОРНИ ЗИД СА ОГРАДОМ
- АСФАЛТ, 87.73 m²
- РАМПА дужине 12.42m, 74.52 m² - спољашња

- Објекти на суседним парцелама
- Новопланирана саобраћајница
- Постојећа саобраћајница

- Метална даљински контролисана подизно-спусна рампа
- Место за контејнере

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

ОРГАНИЗАЦИЈА ПАРКИРАЊА - 55 ПМ - ЗАТВОРЕНА
НИВО ПРИЗЕМЉА - 18ПМ:
НИВО ПОДРУМА - 37ПМ (17+20)

±0.00 РЕФЕРЕНТНА ВИСИНСКА КОТА
+228.00 АПСОЛУТНА ВИСИНСКА КОТА

ЗЕЛЕНИЛО

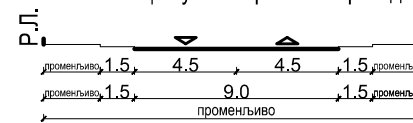
- ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ
 - Acer Pseudoplatanus Brilliantissimum - Наранџасти Горски Јавор
 - Acer palmatum - Јапански Јавор
 - Prunus cerasifera - Црвенолисна шљива
- ЧЕТИНАРСКО ДРВЕЋЕ
 - Thuja occidentalis Smaragd - Смарагдна туја
 - Picea - Смрека
- ЖБУНАСТО РАСТИЊЕ
 - Buddleja Davidii Flutterby Pink - Летњи Јоргован
- Berberis Thunbergii Dart's purple - Берберис
 - Pinus mugo - Патуљаста Бор

МОБИЛИЈАР

- Канделабер
- Канта за смеће
- Клупица
- Дечије игралиште
 - Торњак са тобоганом
 - Љуљашка
 - Њихалица
- удаљење еркера од границе парцеле
- Информација о локацији, страна 7:
- Исподи на објекту (еркери, дократи, надстрешнице на улазу,...) 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.

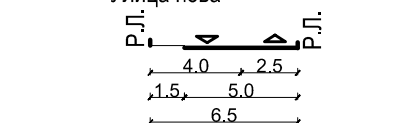
ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 1-1

Улица Јужноморавских бригада



ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 12-12

Улица нова



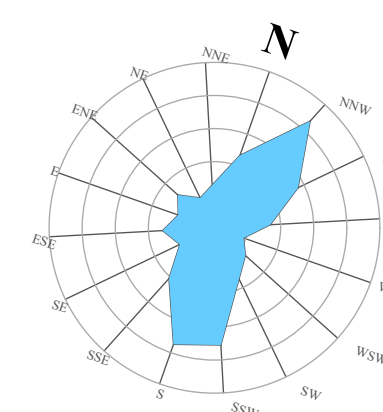
ZARKO LJUBIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA
U GRAĐEVINARSTVU I KONSALTING

INKOPROJEKT PLANIRANJE

LESKOVAC

Branislava Nušića 3/5, Leskovac

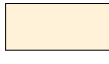
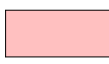
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА К.П.БР. 4625/2, 4625/3 И 15311 КО ЛЕСКОВАЦ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - УРБАНА ОБНОВА: ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ - у улици Јужноморавских бригада у Лесковцу, у целини 2, подцелина 2и, према ПГР-у 2		ИНВЕСТИТОР
Zarko Ljubić, inženj. arh. broj licence 300 K945/12		„PGTAR NEŠKO“ Stojičić Verica preduzetnik ul. Milentija Popovića br. 52 Vlasotince
ДЕО ПРОЈЕКТА: 01 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	CRTEЖ:	РАЗМЕРА: 1:250
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ Zarko Ljubić, inženj. arh. broj licence 300 K945/12	ПОПИС:	ВРЕМЕ ИЗРАДЕ мај 2025.
сарадник: Maja Mihajlović, arh. Nikola Tomić, inženj. arh.	Ситуационо rešenje	ПРИЛОГ БРОЈ: 1a
СВА ПРАВА ЗАДРЖАВАЈУ СЕ. НЕ МОЖЕ СЕ РЕПРОДУКОВАТИ ИЛИ ПОНОВНО УПРЕЖИТИ БЕЗ ПОСРЕДСТВА КОЈИМ СРЕДСТВОМ, БЕЗ ПИСАНЕ ДОЗВОЛЕ ПОСЛОЈАЧА ПРАВА.		

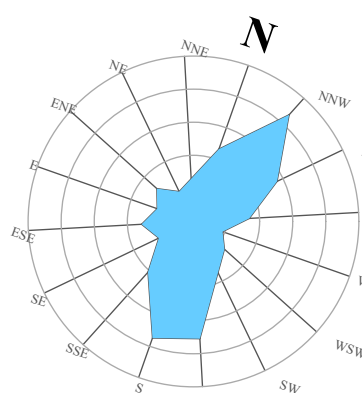


PODRUM

RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	komunikacije	ferobeton	58.18 m ²
2	garaža-parkiranje	ferobeton	399.25 m ²
3	garaža-parkiranje	ferobeton	398.55 m ²
4	predprostor	keramika	8.10 m ²
5	stepenice za prizemlje	keramika	10.10 m ²
6	predprostor-nadpritisak	keramika	6.00 m ²
7	ostava čistačica	keramika	3.27 m ²
8	lift	keramika	2.88 m ²
9	ostave sa komunik.	keramika	114.91 m ²
10	rampa - zatvorena	ferobeton	32.25 m ²
11	rampa - otvorena	ferobeton	75.35 m ²
12	poluukopana TS	beton	6.65 m ²
13	prostor za pristup TS	beton	19.09 m ²
14	stepenice	keramika	6.49 m ²
ukupna građevinska površina P neto =			1 033.49 m ²
ukupna neto podruma sa rampom =			1141.07 m²
ukupna BRGP podruma sa rampom =			1214.75 m²

Napomena: TS predstavlja zaseban objekat na parceli, spratnosti Su (građevinska dozvola će se pribaviti nezavisno od ostalog dela objekta).
Zbog njenog položaja - na platou u podrumu objekta, radi jednostavnijeg pregleda površina tretira se u projektu kao deo podruma.

- | | |
|---|----------------------|
|  | gabarit tipske etaže |
|  | gabarit prizemlja |
|  | gabarit podruma |
-
- | | |
|---|---|
|  | garaža -prostor 1: ukupno 17PM |
|  | garaža -prostor 2: ukupno 20PM |
|  | ostave |
|  | trafostanica (objekta br.2)
spratnost: Su
Pbruto=7.42m ² |
-
- | | |
|---|------------------------|
|  | pešački ulaz u podrum |
|  | ulaz u podzemne garaže |
|  | kolski ulaz u podrum |



LEGENDA

PRIZEMLJE		
RB	NAMENA POVRŠINE	POD
1	br 1.-jednoiposoban stan	parket i keramika
2	br 2.-dvosoban stan	parket i keramika
3	br 3.-garsonjera	parket i keramika
4	br 4.-jednosoban stan	parket i keramika
5	br 5.-dvoiposoban stan	parket i keramika
6	br 6.-dvosoban stan	parket i keramika
7	br 7.-dvosoban stan	parket i keramika
8	komunikacije	keramika
9	parking garaža	ferobeton
10	lokal	keramika
ukupna površina P neto stanova =		321.50 m ²
ukupna površina P neto poslovno=		101.35 m ²
ukupna površina P neto etaže =		900.20 m ²
ukupna BRGP prizemlja =		993.35 m ²

- spoljašnji zid:
opekarski termoblok+kamena vuna
- unutrašnji pregradni zid između stanova
i stanova i hodnika zid: opekarski akustični blok
- unutrašnji predradni zid u stambenim
siporeks 10 cm
- gabarit tipске etaže
- gabarit prizemlja
- gabarit podruma
- garaža 1: ukupno 18PM,
Pbruto=415.48 m², Pneto=398.40 m²
- 1pm parking mesto stambenog dela, ukupno 17
- 1pm parking mesto poslovnog dela, ukupno 1
- poslovni prostor,
Pbruto=115.90 m², Pneto=101.35 m²
- stambeni deo, Pbruto=461.97 m²
- trafostanica (objekta br.2)
- spratnost: Su
Pbruto=7.42m²
- ulaz u podrum:
stepenice,rampa i pristupni prostor za TS

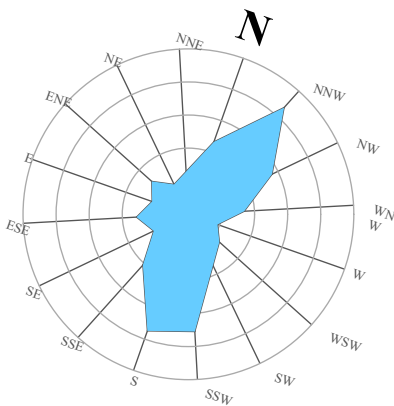
- pešački ulaz u podrum
- ulaz u garažu
- kolski ulaz u podrum
- ulaz u stambeni deo objekta
- ulaz u poslovni deo objekta

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT
planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića, br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR) VIŠEPOSLOVNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovu transformacija porodičnog u višeposlovno stanovanje sa poslovanjem		PGTARNEŠKO STOJČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINE UL Milentija Popovića br.52, Vlasotince
DEO PROJEKTA: 01.IDR-PROJEKAT ARHITEKTURE ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTOVAO Žarko Ljubić dip. ing. arh.	CRTEŽ:planirano stanje	RAZMERA 1:100
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Maja Kocić dip. ing. arh.	OSNOVA PRIZEMLJA	VREME IZRADE 2025 PRILOG BR. 3
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Nikola Tomić dip. ing. arh.		



LEGENDA

I SPRAT			
RB	NAMENA	POVRŠINE	POD
1	stan br.1-trosoban	parket i keramika	POVRŠINA -neto
2	stan br.2-jednoiposoban	parket i keramika	62.20 m ²
3	stan br.3-jednoiposoban	parket i keramika	43.80 m ²
4	stan br.4-trosoban	parket i keramika	40.14 m ²
5	stan br.5-dvosoban	parket i keramika	64.17 m ²
6	stan br.6-dvosoban	parket i keramika	48.42 m ²
7	stan br.7-jednoiposoban	parket i keramika	48.75 m ²
8	stan br.8-dvosoban	parket i keramika	44.97 m ²
9	stan br.9-dvosoban	parket i keramika	52.76 m ²
10	stan br.10-dvoiposoban	parket i keramika	53.48 m ²
11	stan br.11-dvosoban	parket i keramika	65.18 m ²
12	stan br.12-dvosoban	parket i keramika	47.34 m ²
13	stan br.13-četvorosoban	parket i keramika	52.40 m ²
14	stan br.14-garsonjera	parket i keramika	83.77 m ²
15	stan br.15-jednoiposoban	parket i keramika	25.68 m ²
16	stan br.16-trosoban	parket i keramika	51.93 m ²
17	komunikacije	keramika	72.85 m ²
ukupna površina P neto stanovi=			857.84 m ²
ukupna površina P neto etaže =			934.03 m ²
ukupna BRGP I SPRATA =			1064.50 m ²

- spoljašnji zid: opekarski termoblok+kamena vuna =30 cm
- unutrašnji pregradni zid između stanova i stanova i hodnika zid: opekarski akustični blok=20 cm
- unutrašnji predradni zid u stanovima siporeks 10 cm
- gabarit tipske etaže
- gabarit prizemlja

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205, email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR) VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA KP br.15311, 4625/2 I 4625/3 KO Leskovac u Leskovu

urbanu obnovu transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem

DEO PROJEKTA: 01.IDR-PROJEKAT ARHITEKTURE ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTOVAČ: **Zarko Ljubić** dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTOVANJA: **Maja Kocić** dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTOVANJA: **Nikola Tomić** dip. ing. arh.

INVESTITOR: PGTAR NEŠKO STOJČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASTOSINCE

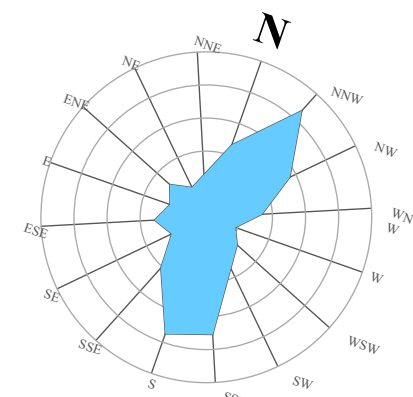
UL. Milentija Popovića br.52, Vlasotince

CRTEZ: planirano stanje

RAZMERA: 1:100

VREME IZRADJE: maj 2025

PRILOG BR.: 4



LEGENDA

II, III i IV SPRAT

RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	stan br.1-trosoban	parket i keramika	62.20 m ²
2	stan br.2-jednoiposoban	parket i keramika	43.80 m ²
3	stan br.3-jednoiposoban	parket i keramika	40.14 m ²
4	stan br.4-trosoban	parket i keramika	64.17 m ²
5	stan br.5-dvosoban	parket i keramika	48.42 m ²
6	stan br.6-dvosoban	parket i keramika	48.75 m ²
7	stan br.7-jednoiposoban	parket i keramika	44.97 m ²
8	stan br.8-četvorosoban	parket i keramika	105.87 m ²
9	stan br.9-trosoban	parket i keramika	67.09 m ²
10	stan br.10-jednoiposoban	parket i keramika	47.34 m ²
11	stan br.11-dvosoban	parket i keramika	52.40 m ²
12	stan br.12-četvorosoban	parket i keramika	83.77 m ²
13	stan br.13-garsonjera	parket i keramika	25.68 m ²
14	stan br.14-jednoiposoban	parket i keramika	51.93 m ²
15	stan br.15-trosoban	parket i keramika	72.85 m ²
16	komunikacije	keramika	76.19 m ²
ukupna površina P neto stanovi=			859.38 m ²
ukupna površina P neto etaže =			935.57 m ²

ukupna BRGP 2,3 i 4 = 1064.50 m²

- spoljašnji zid: opekarski termoblok+kamena vuna
- unutrašnji pregradni zid između stanova i stanova i hodnika zid: opekarski akustični blok
- unutrašnji predradni zid u stanovima siporeks 10 cm
- gabarit tipске etaže
- gabarit prizemlja

kote gotovog poda na etažama

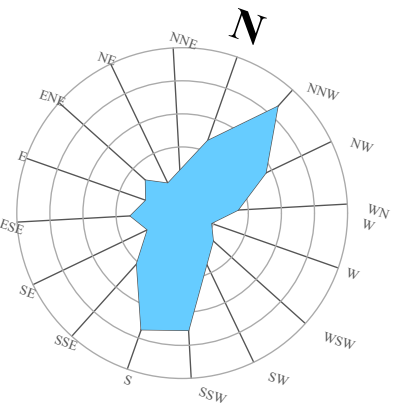
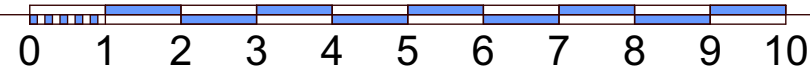
II sprat	III sprat	IV sprat
±6.25 234.25	±6.30 234.30	±9.25 237.25
±9.30 237.30	±12.25 240.25	±12.30

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića, br.3/5, 0646133205, email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR) VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG POSLOVNOG OBJEKTA NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 u Leskovcu u Leskovcu transformacija porođnice u višeporodično stanovanje sa poslovanjem	INVESTITOR: PG TAR NESKO STOJICIC VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE UL. Milentija Popovića br.52, Vlasotinac	RAZMERA: 1:100
ODGOVORNI URBANISTAR: Zarko Ljubić dipl. ing. arh.	CRTEŠNI INŽENJER: Nikola Tomić dipl. ing. arh.	VREME ERADE: 2025 PRILOG BR. 5



LEGENDA

TAVAN-STANARSKE OSTAVE

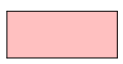
RB	NAMENA POVRŠINE	POD	POVRŠINA -neto
1	komunikacije	keramika	116.31 m ²
2	stanarske ostave -68 kom.	beton	270.59 m ²
ukupna površina nekorisnog prostora =			595.58 m ²
ukupna površina neto etaže, h>150cm=			386.90 m ²
ukupna P neto etaže =			982.48 m ²

ukupna BRGP tavana = 1053.15 m²

- gabarit 1-4 sprata
- gabarit prizemlja
- gabarit tavana



nekorisni prostor



trafostanica (objekat br.2)
spratnost: Su
Pbruto=7.42m²

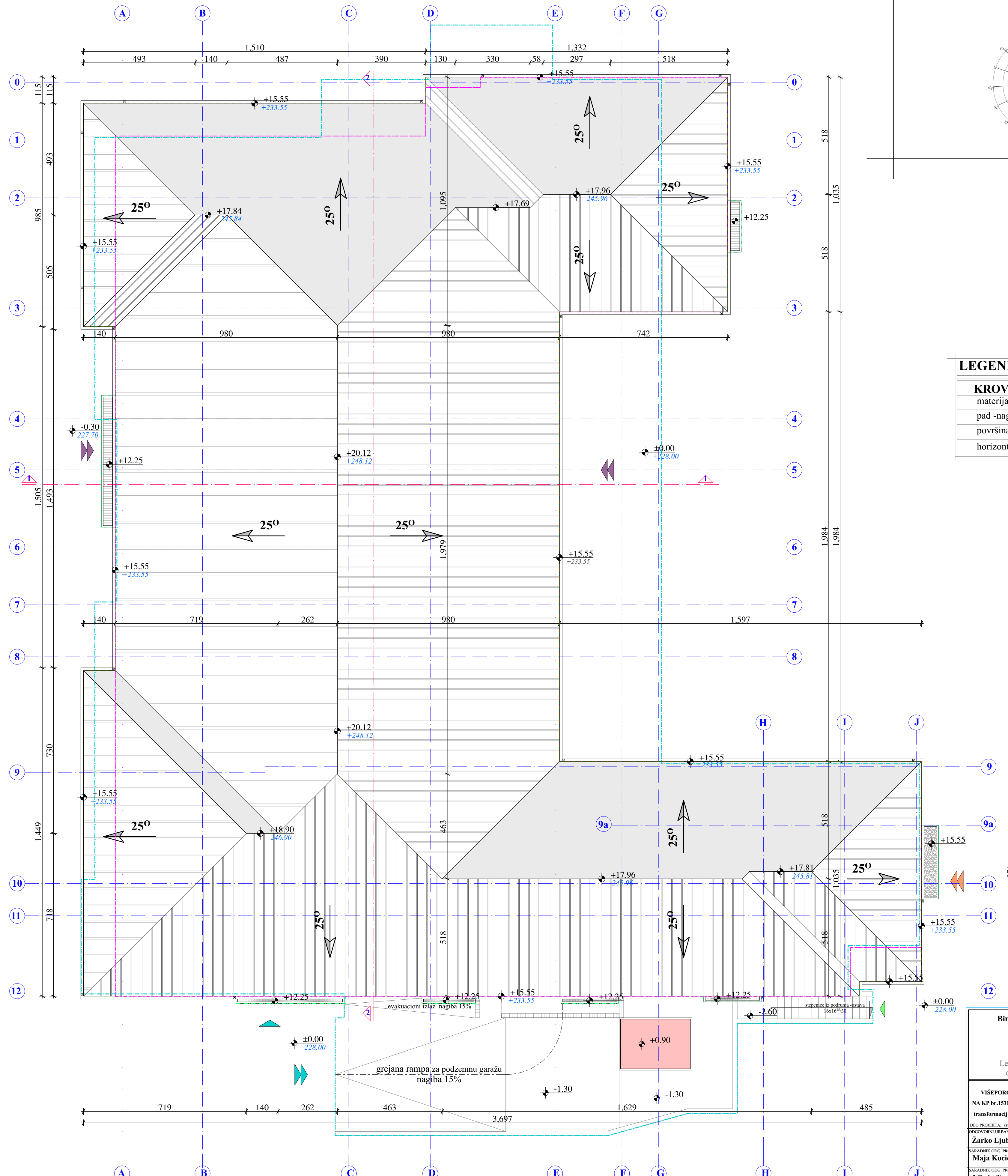
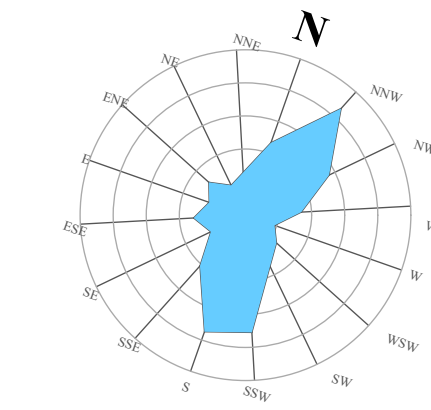
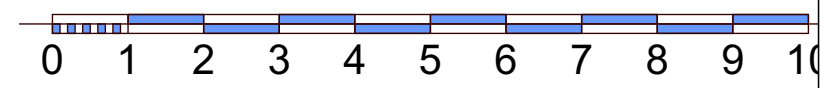
Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT
planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR) VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu -urbana obnova- transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem	INVESTITOR: PGTAR NEŠKO STOJČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince	RAZMERA 1:100
ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT Zarko Ljubić dipl.ing.arh.	CRTEŽ:planirano stanje	VREME IZRADE maj 2025
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Maja Kocić dipl.ing.arh.	OSNOVA TAVANA ostave stanara-	PRILOG BR. 6
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Nikola Tomić dipl.ing.arh.		

OSNOVA KROVNIH RAVNI, R=1:100



LEGENDA	
KROVNE RAVNI	
materijal krovnog pokrivača-tr lim	
pad -nagib krovnih ravni-krova-25 °	
površina projekcije krovnih ravni 1058.50 m ²	
horizontalna projekcija objekta: P= 1065.50 m ²	

- gabarit podruma
- gabarit 1-4 sprata
- gabarit prizemlja
- gabarit tavana
- trafostanica (objekat br.2)
spratnost: Su
Pbruto=7.42m²
- pešački ulaz u podrum
- ulaz u garažu u prizemlju
- kolski ulaz u podrum
- ulaz u stambeni deo objekta
- ulaz u poslovni deo objekta

Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT
planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR)
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG
OBJEKTA
NA KP br.15311, 4625/2 I 4625/3 KO Leskovac u Leskovu
-urbana obnova-
transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa
poslovanjem

ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT
Žarko Ljubić dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Maja Kocić dip. ing. arh.

SARADNIK ODG. PROJEKTANTA
Nikola Tomić dip. ing. arh.

INVESTITOR:
PGTARNEŠKO
STOJČIĆ VERICA PREDUZETNIK
VLASNOSTI
Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince

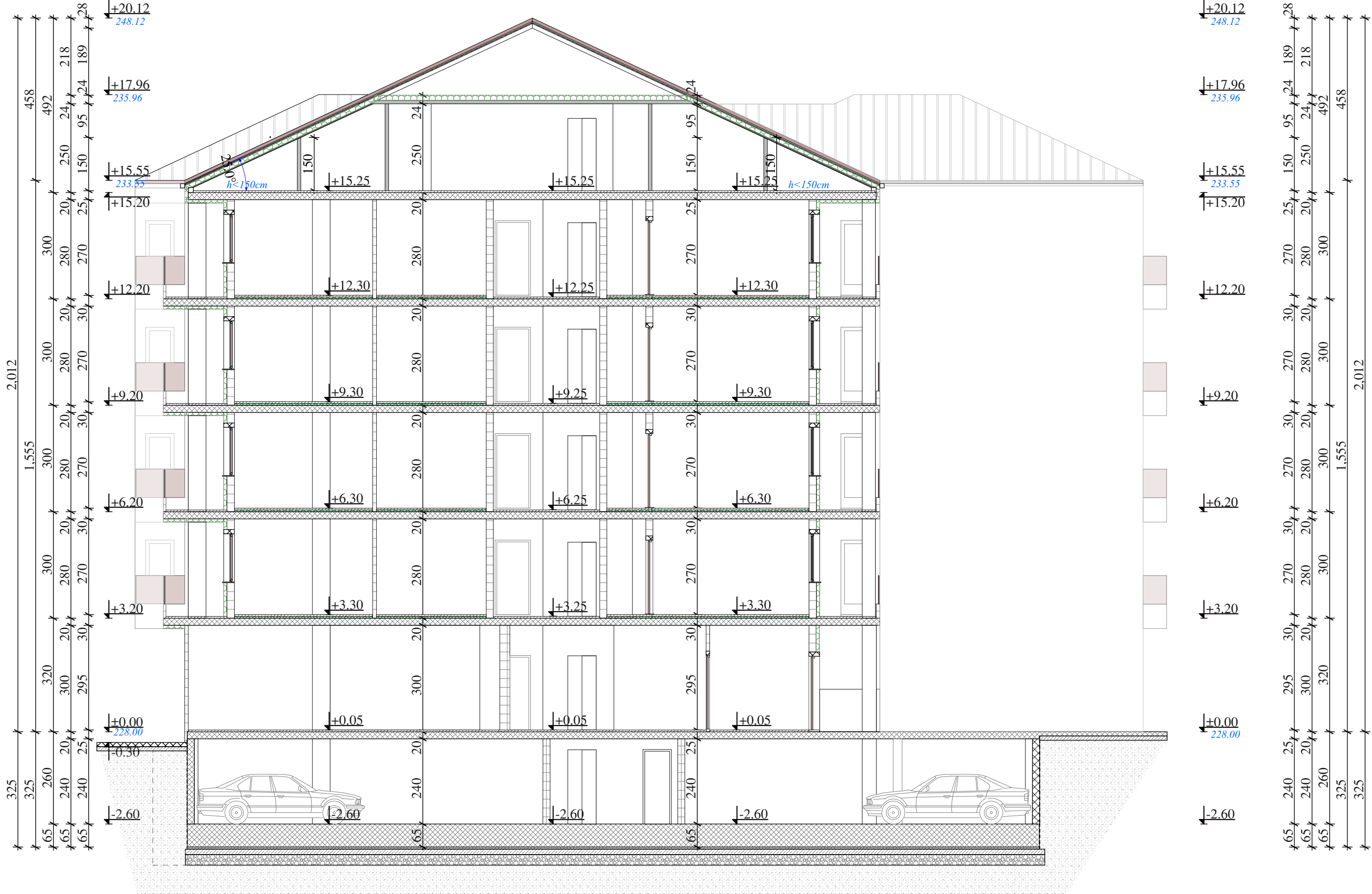
VRSTE planirano stanje

RAZMERA
1:100

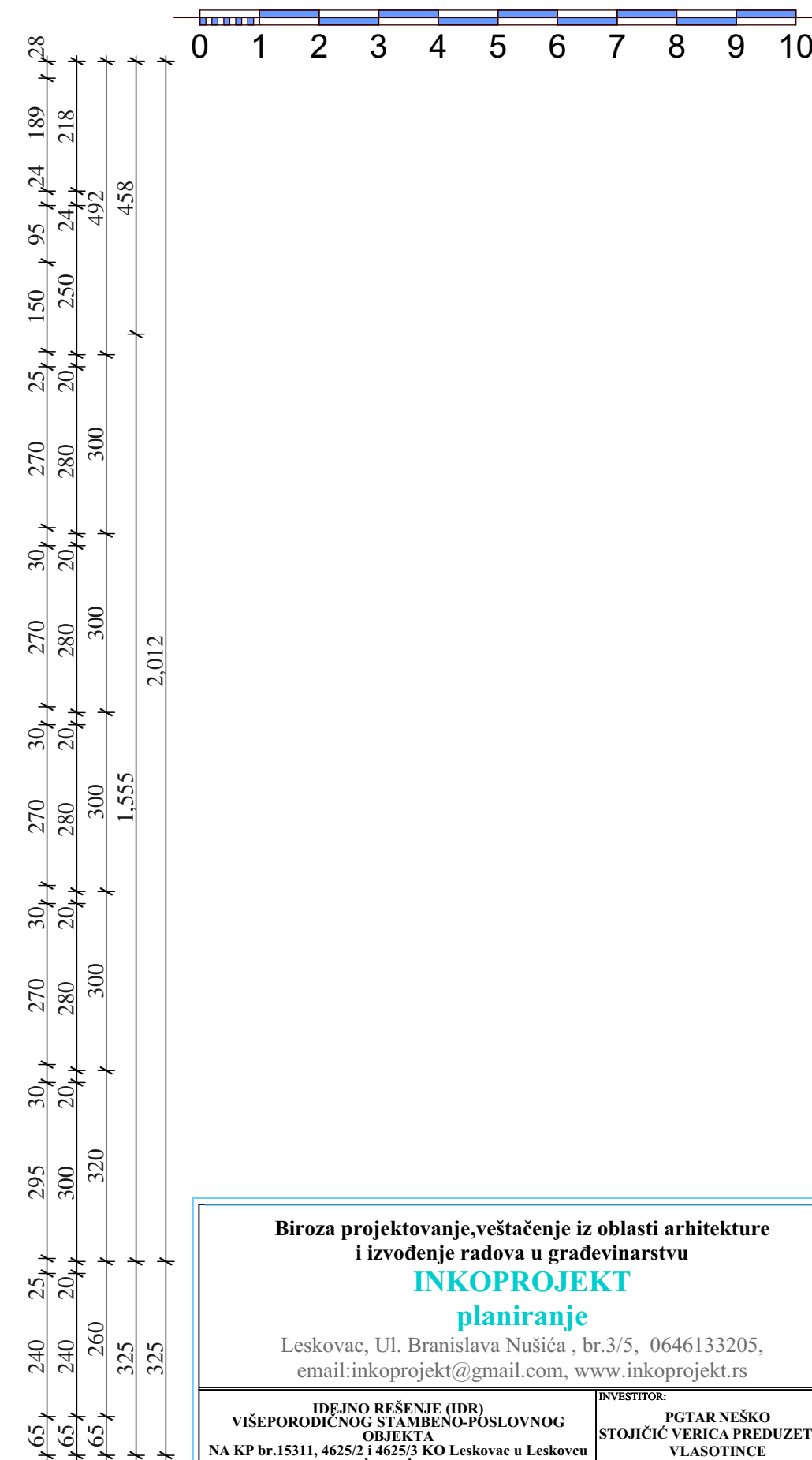
VREME IZRADE
maja 2025
PRILOG BR.
7



PRESEK 1-1, R=1:100



Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu INKOPROJEKT planiranje Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205, email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs		
IDEJNO REŠENJE (IDR) VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu -urbana obnova- transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem		INVESTITOR: PGTAR NEŠKO STOJČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince
DEO PROJEKTA: 01.IDR-PROJEKT ARHITEKTURE	CRTEŽ:planirano stanje	RAZMERA 1:100
ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT Žarko Ljubić dip. ing. arh.		
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Maja Kocić dip. ing. arh.		
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Nikola Tomić dip. ing. arh.		
PRESEK 1-1		PRESEK 1-1
		8



Biroza projektovanje, veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu INKOPROJEKT planiranje Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205, email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs		
IDEJNO REŠENJE (IDR) VIŠEPOSRODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 u Leskovcu u Leskovcu urbana obnova- transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem		INVESTITOR: PGTAR NEŠKO STOJILČIĆ VERICA PRIZUDETNIK VLASOTINCE Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince
DEO PROJEKTA: 01.IDR-PROJEKT ARHITEKTURE ODGOVORNI URBANISTA-PROJEKTANT: Žarko Ljubić dip. ing. arh. SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Maja Kocić dip. ing. arh. SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Nikola Tomić dip. ing. arh.	CRTEŽ: planirano stanje PRESEK Z-Z'	RAZMERA 1:100 VREME IZRADE 2025 PRILOG BR. 9

JUGOZAPADNA FASADA R=1:150



Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu

INKOPROJEKT
planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR) VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu -urbana obnova- transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem	INVESTITOR: PGTAR NEŠKO STOJČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince
DEO PROJEKTA: 01.IDR-PROJEKT ARHITEKTURE ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT: Žarko Ljubić dip. ing. arh. SARADNIK ODG. PROJEKTANTA: Maja Kocić dip. ing. arh. SARADNIK ODG. PROJEKTANTA: Nikola Tomić dip. ing. arh.	CRTEŽ:planirano stanje RAZMERA 1:150 VREME IZRADE maj 2025 PRILOG BR. 10

FASADA
OBJEKTA

JUGOISTOČNA FASADA R=1:150



**Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu**

INKOPROJEKT

planiranje

Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR) VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu -urbana obnova- transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem		INVESTITOR: PGTAR NEŠKO STOJIČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince
DEO PROJEKTA: 01.IDR-PROJEKT ARHITEKTURE		CRTEŽ:planirano stanje
ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT Žarko Ljubić dip. ing. arh.		RAZMERA 1:150
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Maja Kocić dip. ing. arh.		VREME IZRADE maj 2025
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Nikola Tomić dip. ing. arh.		PRILOG BR. 11

SEVEROZAPADNA FASADA R=1:150



Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture i izvođenje radova u građevinarstvu INKOPROJEKT planiranje Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205, email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs		
IDEJNO REŠENJE (IDR) VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu -urbana obnova- transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem		INVESTITOR: PGTAR NEŠKO STOJČIĆ VERICA PREDUZETNIK VLASOTINCE Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince
DEO PROJEKTA: 01.IDR-PROJEKT ARHITEKTURE ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT Žarko Ljubić dip. ing. arh.		CRTEŽ:planirano stanje RAZMERA 1:150
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Maja Kocić dip. ing. arh.		VREME IZRADE maj 2025
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Nikola Tomić dip. ing. arh.		PRILOG BR. 12

SEVEROISTOČNA FASADA R=1:150



Biroza projektovanje,veštačenje iz oblasti arhitekture
i izvođenje radova u građevinarstvu
INKOPROJEKT
planiranje
Leskovac, Ul. Branislava Nušića , br.3/5, 0646133205,
email:inkoprojekt@gmail.com, www.inkoprojekt.rs

IDEJNO REŠENJE (IDR) VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA NA KP br.15311, 4625/2 i 4625/3 KO Leskovac u Leskovcu -urbana obnova- transformacija porodičnog u višeporodično stanovanje sa poslovanjem		INVESTITOR: PGTAR NEŠKO STOJČIĆ VERICA PREDUZET VLASOTINCE Ul. Milentija Popovića br.52, Vlasotince	
DEO PROJEKTA: 01.IDR-PROJEKAT ARHITEKTURE ODGOVORNI URBANISTA I PROJEKTANT: Žarko Ljubić dip. ing. arh.		CRTEŽ:planirano stanje	RAZMER: 1:150
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Maja Kocić dip. ing. arh.		FASADA OBJEKTA	VREME IZ: maj 2025
SARADNIK ODG. PROJEKTANTA Nikola Tomić dip. ing. arh.			PRILOG B 13