



ДП ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊУ
ЛЕСКОВАЦ

Урбанистички пројекат
у зони 2 - подзони 2а, у ПГР 15 у
Лесковцу - за КП 1344/1, 1345 и
1346 КО Лесковац

Лесковац, септембар 2014.год

Наручилац:
„B&B House Building“ Лесковац



Обрађивач:
ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊУ ЛЕСКОВАЦ
Сектор за урбанизам

Директор Сектора за урбанизам,
Татјана Здравковић, Дипл.инж.грађ.

ВД ДИРЕКТОР,
Миленко Миленковић, Дипл.инж.арх.

Урбанистички пројекат у зони 2 - подзони 2а, у ПГР 15 у Лесковцу -
за КП 1344/1, 1345 и 1346 КО Лесковац

Одговорни урбаниста

Спасоје Ђорђевић, Дипл.инж.арх.

лиценца број. 200 0239 03

Радни тим:

Ивана Ранђеловић, Дипл.имж.арх.

Драган Ранђеловић, Дипл.инж.грађ.

Зоран Стевановић, Дипл.инж.маш.

Иван Ђокић, Дипл.инж.ел.

Ивана Момић, Дипл.инж.пејз.арх.

Шеф одељења за планирање

Соња Јанковска Станковић, Дипл.инж.арх.

Напомена: Идејно решење објекта доставио је наручилац Урбанистичког пројекта, а урађено је од стране архитектонско-грађевинског бироа за пројектовање, технички пријем објеката и извођења грађевинскох радова „**UNION PROJEKT BIRO**“ Лесковац, Булевар Ослобођења бр.2/15.

Садржај

- Број предмета: 2780/14 од 19.05.2014.године

Општа документација

- Решење о испуњености услова за израду урбанистичке документације

- Лиценца одговорног урбанисте

1.	Копија плана	P=1: 1000
2.	Катастарко-топографски план	P=1: 1000
3.	Преписи листа непокретности за КО Лесковац, бр. 18505, 3030 и 3032 издате од СКН Лесковац 20.05.2014.године	
4.	Уговори о купопродаји непокретности, оверени од Основног суда у Лесковцу под бр. 452/14 од 07.03.2014.године и 686/14 од 08.04.2014.године	
5.	Информација о локацији коју је издала Градска управа за урбанизам и стамбено-комуналне послове Лесковац, под бројем 350-352/14-02 од 14.07.2014.године	
6.	Технички услови АД Телеком Србија, бр. 7157-211486/1-2014 од 20.06.2014.год.	
7.	Технички услови ПД „Југоисток“ ДОО Ниш, огранак Електродистрибуција Лесковац, бр. 12967/1 од 17.06.2014.год.	
8.	Мишљење МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу, одсек за превентивну заштиту број 217-8666/14 од 14.08.2014.године	

А. Текстуални део

1.	Увод
1.1.	Плански и законски основ
1.2.	Обухват, границе и циљ израде урбанистичког пројекта
1.3.	Скраћени приказ и оцена постојећег стања
1.4.	Услови и смернице из ПГР-а
2.	Урбанистичко – техничка решења
2.1.	Подела простора на грађевинске парцеле/комплексе
2.2.	Објашњење урбанистичко-архитектонског решења објеката високоградње
2.3.	Објашњење партерног решења
2.4.	Објашњење пејзажног решења
2.5.	Објашњење решења саобраћајне и остале инфраструктуре
2.5.1.	Саобраћај
2.5.2.	Водовод
2.5.3.	Канализација
2.5.4.	Електроенергетска инфраструктура
2.5.5.	Топлификација
2.5.6.	Гасификација
2.5.7.	Телекомуникациона инфраструктура
2.5.8.	Начин евакуације отпада са парцеле
2.5.9.	Образложење осталих техничких решења
3.	Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

Б. Графички део:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Извод из ПГР15 | P=1: 1000 |
| 2. Постојеће стање објеката и инфраструктуре | P=1: 1000 |
| 3. Ситуациони план | P=1: 500 |
| 4. Идејно урбанистичко решење | P=1: 500 |
| 5. План саобраћајне и остале инфраструктуре | P=1: 500 |
| 6. Идејно архитектонско решење објекта: | |
| 6.1. Основа приземља | P=1: 100 |
| 6.2. Основа типског спрата | P=1: 100 |
| 6.3. Основа кровних равни | P=1: 100 |
| 6.4. Пресек 1–1 | P=1: 100 |
| 6.5. Пресек 2–2 | P=1: 100 |
| 6.6. Фасаде објекта | P=1: 100 |
- Могући изглед транспарентне надстрешнице

А. Текстуални део

1. Увод

1.1. Плански и законски основ

Плански основ за израду **Урбанистичког пројекта** представља *Одлука о доношењу Плана генералне регулације 15 у Лесковцу* (Сл. гласник града Лесковца, бр.10/13).

Законски основ за израду Урбанистичког пројекта представља Закон о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС) и Правилник о начину јавне презентације урбанистичког пројекта (Службени гласник Републике Србије, бр.43/10).

1.2. Обухват, граница и циљ израде урбанистичког пројекта

У обухвату урбанистичког пројекта налазе се КП 1344/1, 1345 и 1346 КО Лесковац. Површина обухвата је 14,56а.

Границу пројекта чине: југозападна међа КП бр. 1345; западна и јужна међа КП бр.1344/1, источне међе КП бр.1346 и 1345; југозападна међа КП бр.1347 и западне међе КП 1346 и 1345 КО Лесковац.

Предмет разраде је комплекс који чини фактички неизграђено грађевинско земљиште у обухвату зоне становања Плана генералне регулације 15 у Лесковцу.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада целине, прописана Планом генералне регулације.

1.3. Скраћени приказ и оцена постојећег стања

Простор у обухвату пројекта, са јужне стране тангира Булевар Николе Пашића – градска магистрала, а са источне стране Ул. Жикице Јовановића Шпанца – саобраћајница I реда. Саобраћајана инфраструктура је изграђена.

У улици Жикице Јовановића Шпанца постоји изграђена водоводна мрежа Ø110, канализациона мрежа Ø900, енергетски подземни каблови (10 kV и 35 kV) и ТТ мрежа у источном тротоару.

У Булевару Николе Пашића постоји изграђена канализациона мрежа Б60/90 (по осовини и у јужном делу габарита) и 4 паралелне трасе 10 kV електроенергетског кабла, обострана ТТ мрежа у јужном и северном тротоару и градска гасоводна мрежа радног притиска до 16 баг-а.

Простор у обухвату Пројекта карактерисало је: породично становање ниских густина насељености и становања. Ободне парцеле – са западне и северне стране су изграђене и на њима се налазе објекти породичног становања.

Постојећи неусловни објекти, грађевински фонд слабог и средњег бонитета и неуређено окружење, су разлози што се приступом „урбане обнове“ – спајањем више КП-а (грађевинских парцела индивидуалне стамбене изградње) у једну већу (површине преко 14а), ствара урбанистички основ за изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта.

Терен је са апсолутном котом од 225,55 до 226,60 мнв.

1.4. Услови и смернице из Плана генералне регулације

Предметне катастарске парцеле налазе се у зони 2, подзони 2а, ПГР-е 15 у Лесковцу - "Летекс". Планирана претежна намена предметних парцела у складу са планом намене површина је породично становање са пословањем, спратности П+2.

Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони је становање (породично и вишепородично, са могућим пословањем у оквиру објеката - и у оквиру зоне и дуж линијског центра). Поглављем 2.3.1. *Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене*, у случају урбане трансформације прописује се израда урбанистичког плана и урбанистичког пројекта.

У конкретном случају потребан ниво разраде је урбанистички пројекат, као инструмент реализације ПГР-е, обзиром да целина која се формира представља дефинисану грађевинску парцелу, по облику и површини довољну за урбану трансформацију.

Трансформацијом породичног у вишепородично становање, са пословањем, постижу се више густине карактеристичне за градски центар.

Просторно-функционална целина УП-а² захвата јужни део зоне 2.

Минимална површина парцеле: за вишепородично становање је 600m²; за вишепородично становање са пословањем је 800m².

У зависности од минималне површине парцела за вишепородично становање у зонама урбане трансформације, важе следећи параметри:

- површина парцелемин.600m² ИИ=1,2 ИЗ=40% спратност По+П+2
- површина парцелемин.1000m² ИИ=2,0 ИЗ=40% спратност По+П+3
- површина парцелемин.2000m² ИИ=2,5 ИЗ=50% спратност По+П+4

Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0m. Највећа дозвољена спратност за урбану трансформацију је П+4, последња етажа може да буде решена у виду поткровља. Минимално удаљење од границе суседне парцеле износи 2,5m. Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4,0m. Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи 1/2 висине вишег објекта.

Приликом градње нових објеката, штитити суседне објекте у конструктивном смислу, и не угрожавати услове живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу. Пословне садржаје у приземљу стамбено-пословног објекта оријентисати према улицама. Унутрашње двориште уредити као заједничко за коришћење станара објеката, у циљу обезбеђења допунских садржаја становања (приступне саобраћајнице, паркинг простори, зелене површине и др.).

2. Урбанистичко – техничка решења

2.1. Подела простора на грађевинске парцеле/комплексе

У обухвату пројекта формира се једна грађевинска парцела, вишепородичног стамбено–пословног објекта П=1456m², од КП 1344/1, 1345 и 1346 КО Лесковац.

2.2. Образложење урбанистичко-архитектонског решења објеката високоградње

Грађевинска парцела на којој се предвиђа изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта је неправилног облика и приликом позиционирања главне масе објекта испоштовано је удаљење од регулационе линије које износи 3,0m. Приликом позиционирања вишепородичног објекта испоштовани су планом задати урбанистички параметри.

Табела 1. - Упоредни приказ урбанистичких параметара из Урбанистичког пројекта и условљености из Плана генералне регулације:

Урбанистички параметри	УП	ПГР
Индекс заузетости под објектима	44,33%	44,56 %
Индекс изграђености	1,79	2,23
Спратност	П+3	По+П+3
Уређена зелена површина	10%	10%

Удаљеност објекта од границе суседних парцела је:

- од северне границе (међне линије) катастарске парцеле кп. бр. 1346: - 3,2m;
- од западне границе кп.бр 1344/1 – на дужини међне линије од 9,6m: од 2,5m-3,0m
- од јужне границе кп. бр.1344/1: - 3,0m;
- од источне границе кп. бр. 1344/1, кп.бр.1345 и кп.бр.1346: - 3,0m.

Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта већа је од 4,0m. Растојање основног габарита објекта од суседних објеката са северне стране је 7,70m (од објекта спратности П+1), односно 7,10m (од приземног објекта); док је од суседа са источне стране минимално (критично) растојање 8,60m.

Улаз у пословни простор, који је пројектован у приземној етажи објекта предвиђа се са Булевара Николе Пашића и из ул.Жикице Јовановића Шпанца. Планирани објекат је јединствена архитектонско-грађевинска целина и сви садржаји, изизев трафо станице,

смештени су под истим кровом. Улаз у стамбени део објекта предвиђа се из унутрашњег дворишта тј. са запада.

Обзиром да је грађевинска линија 3m удаљена од регулационе, план не садржи ограничења у делу преласка **грађевинских елемената објекта** преко грађевинске, линије.

Терен на коме је предвиђена изградња објекта је раван и задовољава услове који омогућавају изградњу без већих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта.

2.3. Образложење партерног решења

Партерно решење прилагођено је потребама функције становања и пословања и усклађено са идејним решењем објекта.

Неправилан облик грађевинске парцеле и остали услови локације диктирали су и узроковали габарит приземне етаже објекта у складу са графичким прилогом бр.6.1.

У приземној етажи вишепородичног стамбено пословног објекта пројектована су три јединице пословног простора – локали, са пратећим садржајима (два локала са приступом из Булевар Николе Пашића и један са приступом и из Булевара Николе Пашића и из ул.Жикице Јовановића Шпанца).

У приземној етажи је поред наведених пословних простора организована улазна зона у стамбени део објекта (из унутрашњег дворишта). Кота пода приземне етаже издигнута је за 0,05m у односу на коту тротоара. Главни улаз у објекат и улази у пословни простор наглашавају се: усмеравањем кретања ка улазу - наглашавањем комуникације у партерном уређењу (врстом и бојом поплочавања), осветљењем и сл.

Табела 2. - Преглед површина партерног уређења парцеле

Тип застора	Површина (m ²)	Површна (%)
асфалт	304,55	20,80
поплочавање растер плочама	340,14	23,36
зеленило	78,16	5,37
поплочавање	195,16	13,40

Напомена: У отворима растер плоча се сеје трава, тако да се код обрачуна процента зелених површина на парцели узима да је 20% површине под растер плочама – зелена површина (66,84m²), а у циљу постизања потребног минималног процента зеленила.

2.4. Образложење пејзажног решења

Западни део грађевинске парцеле који је у функцији паркинга је могуће озеленити, односно оплеменити вегетацијом. Ободни део парцеле према становању, ка југу је ширине од 0,8-1,85m представља травнату траку. Према западу је травњак мање ширине. На овим површинама може се садити жива ограда целом дужином и зимзелено шибље које постиже функцију баријере. Према северу је такође травњак ширине 0,7m и сади се жива ограда.

2.5. Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре

2.5.1. Саобраћај

Приступ грађевинској парцели. Грађевинска парцела има директан приступ на јавну површину са две стране. Колски прилаз унутрашњем дворишту је из улице Жикице Јовановића Шпанца.

Нивелација. Кота тротоара око објекта на улазу у пословни простор је: 226,44, 226,47 и 226,49 мнв из Булевара Николе Пашића и 226,35 мнв из Ул. Жикице Јовановића Шпанца.

Паркирање. Решава се на грађевинској парцели: отворено-партерно изван габарита објекта. Обезбеђено је 28 паркинг места, од чега једно место за особе са инвалидитетом. Паркирање је управно, димензија паркинг места 4,8m x 2,30m. Димензије паркинг места за особе са инвалидитетом су: 3,70m x 4,80m. Паркинг је са централном комуникацијом ширине 6,0m. Паркинг места и централни део комуникације у ширини од 1,0m (између коловозних трака) су у растер плочама. Потребан број паркинг места у складу са бројем станова на типској етажи, односно површином пословног простора у приземљу је:

- за стамбени део објекта 3x8=24 паркинг места;

– за пословни део објекта $446\text{m}^2/60\text{-}80\text{m}^2$ =оквирно 6 паркинг места.

Такође план садржи могућност да се: "у изузетним случајевима паркирање може обезбедити и изван парцеле у оквиру блока на заједничком или јавном паркингу (гаражи), с тим да се сви објекти паркирања, одређеног капацитета, стављају у употребу са одговарајућим објектима становања. Број паркинг места који недостаје (оквирно два) се може надокнадити на планираном јавном паркингу у непосредној близини дуж јужне регулационе линије Булавара Николе Пашића.

Обзиром да је реч о приватном паркингу за потребе објекта, маневарски простор обезбеђен је формирањем централне комуникације ширине 6m. Могућ положај за изградњу/постављење лаке транспарентне надстрешнице – за гаражирање возила, оквирне површине 117m^2 , (за 10 аутомобила), приказан је на графичком прилогу.

Приликом мимоилажења аутомобила обзиром на ширину саобраћајнице од 2,5m дуж објекта са северне стране, користиће се и светлосна или друга саобраћајна сигнализација (семафори, рампе и сл.), чиме се омогућује наизменични пролаз возила. Могући начин мимоилажења дат је на графичком прилогу. Циљ постављања саобраћајне опреме јесте да се аутомобилима на паркингу или у поласку сигнализира да је комуникација заузета и да се предност да аутомобилима који улазе на паркинг. Избор коначног решења представља обавезу и избор инвеститора.

2.5.2. Водовод

Прикључење планираних објеката на водоводну мрежу извешће се у свему према условима надлежног комуналног предузећа. Предлог прикључка је на водоводну мрежу у Булевару Николе Пашића.

2.5.3. Канализација

Прикључење планираних објеката на канализациону мрежу извешће се у свему према условима надлежног комуналног предузећа. Предлог прикључка је на канализациону мрежу у Ул. Жикице Јовановића Шпанца.

2.5.4. Електроенергетска инфраструктура

Предметни стамбено-пословни објекат, биће прикључен на ЕЕДС преко новопланиране трафо станице ТС 10/0.4 кV „Никола Пашић“, смештеној на КП бр. 1346 КО Лесковац, онако како је то дато графичким прилогом. Повезивање новопланиране трафо станице биће урађено повезивањем на постојећи 10 кV кабловски вод изграђен од ТС 10/0.4 кV „Саве Ковачевић“ до ТС 10/0.4 кV „Жикице Јовановића“, по принципу „улаз-излаз“, при чему ће се формирати правци ТС 10/0.4 кV „Сава Ковачевић“-ТС 10/0.4 кV „Никола Пашић“ и правац ТС 10/0.4 кV „Никола Пашић“- ТС 10/0.4 кV „Жикица Јовановић“, онако како је то дато графичким прилогом и техничким условима дистрибутивног предузећа. Приступ предметној трафо станици остварити са јавне површине, приступном саобраћајницом мин. ширине 2,5m, носивости 5т. Постоји могућност изградње тзв. полу-укопане трафо станице чије су дим. 2.8m x 2.4m x 2.42m, са дубином укопавања од 0.74m, што значи да је висина објекта изнад коте терена 1.68m.

Техничким препорукама ЕДС-а, ТП 1, за гашење пожара на ТС-у, примењују се покретни апарати и справе за гашење, који су саставни део опреме у возилима дежурних екипа које изводе радове и обављају манипулације унутар истих и на дистрибутивним мрежама.

2.5.5. Топлификација

Предметни објекат није предвиђен планом за прикључење на систем даљинског грејања.

Евентуално прикључење на систем даљинског грејања је могуће изградњом топловода из котларнице „Црвена Звезда“, али уз услове и сагласности ЈКП „Топлана“ Лесковац.

2.5.6. Гасификација

Објекат је могуће прикључити на гасоводни систем.

Дистрибутивна гасна мрежа је изведена до раскрснице улице Степе Степановић и Булевара Николе Пашића.

Евентуално прикључење на гасоводни систем је могуће извести, али уз услове и сагласности „Yugorosgaz“-а Београд.

2.5.7. Телекомуникациона инфраструктура

Предметни објекат биће прикључен на телекомуникациони систем, АД Телекома ИЈ Лесковац, у свему према техничким условима овог предузећа. Неопходно је да део постојеће телекомуникационе кабловске канализације који се налази у будућем коловозу, буде измештен у планирани тротоар трасом која је дефинисана планом инсталације.

2.5.8. Начин евакуације отпада са парцеле

Простор за контејнере за одлагање смећа решава се на парцели. Апроксимативно се поставља 1 контејнер на 1000m² бруто корисне површине, тако да је потребан број контејнера 2. Контејнери се смештају партерно на простору између грађевинске и регулационе линије Ул. Жикице Јовановића Шпанца у североисточном делу парцеле.

2.5.9. Образложење осталих техничких решења

За грајање и климатизацију објекта користиће се електрична енергија.

Са аспекта **заштите од пожара** објекат не припада категорији високих објеката, тако да приступни пут око објекта за једносмерно кретање ватрогасног возила није обавезујући технички норматив.

Према издвојености, намени и висини – зграда представља издвојену (јер је више од 4,0m удаљена од свих објеката на суседним парцелама) стамбену зграду, висине од 10,0m до 16,0m. Објекат има приступ саобраћајницама са две стране – јужне и источне, док се са северне и западне стране примењују мере непосредног гашења пожара (употреба хидраната, црева и млазнице – без употребе ватрогасног возила и његове опреме).

Према ободним саобраћајницама не предвиђа се постављање **ограде**. Грађевинска парцела се од околних парцела може ограђивати транспарентном оградом максималне висине 1,5m. Ограда према суседним урбанистичким целинама, може се формирати као жива зелена ограда, или од листопадног дрвећа и цветајућег шибља.

3. Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

Грађевинска парцела предложена урбанистичким пројектом, формира се Пројектом препарцелације.

Прилог:

Идејно решење објеката П+3 које је израдио „„UNION PROJEKT BIRO““ Лесковац и потписао и оверио одговорни пројектант Станојевић Станко, Дипл.инж.графј..

Образложење урбанистичко-архитектонског решења вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3, на КП бр. 1346, 1345 и 1344/1 КО Лесковац са техничким описом

Урбархетектонским решењем вишепородичног стамбено-пословног објекта, дефинисаним и разрађеним кроз Урбанистички пројекат предложена је урбана трансформација у Плану генералне регулације 15. Приликом пројектовања, односно позиционирања и детаљне урбанистичке и архитектонске разраде објекта високоградње основни параметри којима се руководило су урбанистички параметри који важе у случају урбане трансформације, а који су дефинисани правилима грађења ПГР-а 15 у Лесковцу-"Летекс" (Сл. гл. Града Лесковца", бр.10/13).

Функционално решење

Неправилан облик грађевинских парцела и остали услови локације диктирали су и узроковали неправилан габарит приземне етаже објекта у складу са графичким прилогом бр.6.1..

У **приземној** етажи вишепородичног стамбено пословног објекта пројектована су три пословна простора са пратећим садржајима, односно два локала са улазом из Булевар Николе Пашића и један са улазом из обе улице. Такође, у приземној етажи је поред наведених пословних простора организована улазна зона у стамбени део објекта (из унутрашњости парцеле). Кота пода приземне етаже издигнута је за 0,05m у односу на коту тротоара.

Стамбени део објекта функционално је организован почев од прве етаже. **Типска стамбена етажа** пројектована је и решена са 8 станова на етажи, различитих по структури. У погледу оријентације четири стана угаоно позиционирана двостране су оријентације, а остали станови стамбене етаже су једностране оријентације. У погледу броја стамбених једница у стамбеном делу

објекта пројектоване су 24 стамбене јединице. Преглед површина стамбених јединица, као и структура станова, дати су графичким прилогом.

Типска стамбена етажа испуштена је у односу на грађевинску линију приземља: -1,65m, односно на терасама 1,90m - са јжне стране; -1,20m, односно 1,70m на терасама - са западне; – 1,2m, односно 1,7m на терасама - са источне стране; док на северној страни величина испуста варира и креће се каскадно од 0,0m до 2,40m, односно 2,70m. На делу објекта према суседу са западне стране типска стамбена етажа нема испусте преко основног габарита објекта.

Кров је решен као вишеводни, а као трајна заштита од атмосферских утицаја предвиђен је кровни покривач од лима. Вертикалну комуникацију објекта чини једнокрако степениште. Степенишни простор је осветљен и вентилиран преко кровне лантерне.

У погледу вертикалне регулације кота слемена објекта (кота лантерне) је +15,40m у односу на референтну нулту коту терена-тротоара. Кота венца објекта је на +13,70m у односу на коту терена.

У архитектури и обликовању објекта доминирају назнаке савремене оштре форме, уз примену савремених материјала. Бојама фасаде, које својим меким пастелним тоновима дају умирујући утисак, имале су за циљ да планирани простор представља миран и опуштајући простор за живот људи. Објекат тежи да не оптерети, али свакако да до краја дефинише простор, на начин на који претходно изграђена структура у окружењу то захтева. Фасаде су и у обликовању и у материјализацији решене тако да је визуелно јасно разграничена зона приземља намењена пословању, од спратног стамбеног дела.

Одговорни урбаниста:

Спасоје Ђорђевић, Дипл.инж.арх.

Директор сектора:

Татјана Здравковић, Дипл.инж.грађ.
