

## ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву привредног друштва за производњу и трговину „AUTOSTOP INTERIORS“ д.о.о. Лесковац, ул. Текстилна бр. 40, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Наташе Цакић из Лесковца, ул. Николе Скобаљића 11/77, за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. 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 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације 15 "Летекс" ("Службени гласник града Лесковца", бр.10/13), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију постојећег пословног објекта - управне зграде спратности П+5,  
(према РГЗ-у објекат бр.9, остале зграде, објекат има одобрење за употребу),  
у Лесковцу, у ул. Текстилна бр. 40, на КП бр. 995/З КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-22392-LOC-1/2018; заводни бр. 353-278/18-02		
Датум подношења захтева	02.08.2018.год.		
Датум издавања локацијских услова	03.09.2018.год.		
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице		
	Име и презиме / назив лица	„AUTOSTOP INTERIORS“ д.о.о. Лесковац	
	Адреса	ул. Текстилна бр. 40, Лесковац	
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице		
	Име и презиме / назив лица	Наташа Цакић	
	Адреса	ул. Николе Скобаљића 11/77, Лесковац	
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".	
Документација приложена уз захтев			
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено	
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен	

2.Остала приложена документација		<input checked="" type="checkbox"/>	Катастарско топографски план урађен од стране геодетског бироа "Геокота" Лесковац.	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама				
Адреса локације		ул. Текстилна бр. 40, Лесковац.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана, бр. 952-04-065-2592/2018 од 14.08.2018.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .пдф и .дwg формату;</li> <li>• Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-2592/2018 од 10.08.2018.год., издата од РГЗ – Одељења за катастар водова Врање, у .тиф формату са пратећом датотеком у .пдф формату;</li> <li>• Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 14.08.2018.год.</li> </ul>		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле	
	995/3	Лесковац	25.505,00m <sup>2</sup>	
Подаци о постојећим објектима на парцели				
Објекти који се налазе на парцели/парцелама	У свему према катастарско-топографском плану и ситуационом плану идејног решења.			
Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања.			

Сажети технички опис из идејног решења

#### ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА:

Посебни урбанистичко технички услови што се тиче композиције и обликовања објекта нису постављени, обзиром да је у питању постојећи објекат.

Обликовање фасаде је произашло из конструктивног склопа постојећег објекта који по спратовима садржи препусте у виду еркера на којима су предвиђена сенила обзиром да је више од 30% површине зидова у стаклу. Обрада фасаде је прилагођена намени и предвиђена је од трајних материјала.

**Предвиђеном реконструкцијом постојећег објекта не мењају се габарити, па се самим тим не утиче додатно на просторну организацију већ постојећег комплекса.**

Обзиром да је објекат изграђен и у листу непокретности уписан као објекат бр. 9 –остале зграде , управна зграда, намена објекта остаје непромењена.

**Реконструкцијом објекта предвиђа се канцеларијски простор.**

**Предвиђено је постављање спољашње столарије и обраде фасаде типа „сендвич“ са изолацијом и облогом од алу бонда у комбинацији са „демит фасадом“, према елаборату ЕЕ, као и уградња лифта и постављање инсталација према намени простора. Користе се постојећи прикључци на јавне комуналне мреже.**

- Спратност објекта је П+5

#### ФУНКЦИЈА:

Објекат је по жељи инвеститора, пројектован тако да у приземљу, и спратовима буде предвиђен простор за канцеларије које по спратовима чине јединствен простор, са степеништем и комуникацијом, лифтом и санитарним чворовима.

#### КОНСТРУКЦИЈА:

Конструктивни склоп објекта је постојећи скелетни , изграђен осамдесетих и у добром је стању. **Пројектом нису предвиђени радови на конструктивном склопу објекта.**

#### УНУТРАШЊА И СПОЉАШЊА ОБРАДА:

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија.

У свим целинама је предвиђен под у зависности од просторије – у купатилима и кухињама керамичке плочице у осталим просторијама храстов паркет, а на терасама гранитна керамика.

У свим ходницима, на степеништу као завршна облога пода предвиђа се противклизна гранитна керамика.

Финална обрада зидова је полудисперзивним бојама. У купатилима и кухињама предвиђене су зидне керамичке плочице димензија по избору пројектанта. У осталим просторијама приземља зидови су обрађени продужним малтером.

Финална обрада плафона на свим спратовима и у пословном простору је полудисперзивним бојама .

	<p>Фасадне површине целог објекта обрађене су заглађеним малтером у боји по избору пројектанта.</p> <p>Кровни покривач је типа „сендвич панел“, са термо испуном дебљине према Елаборату ЕЕ и кровним носачем од ХОП профила, посотојећи носачи, док се постојећи кровни покривач мења панелима.</p> <p>Сва спољашња столарија ће бити од елоксираних алуминијумских профила у тамно сивој нијанси. Спољашња браварија је од алу профила са термоиспуном.</p> <p><b>Саобраћајне површине, приступ парцели и паркирање</b>  Цео комплекс већ има формираан прилаз из Текстилне улице.  Паркирање се решава на грађевинској парцели: отворено-партерно.</p> <p><b>Зелене површине и партерно уређење</b>  Обликовање зелених површина произишло је из саме потребе комплекса за паркинг простором и самим њиховим распоредом, партерно уређење је пре свега у функцији објекта и колске комуникације.</p> <p>Избор врста је прилагођен партерном решењу, улози које треба да остваре и климатским приликама. Слободне зелене површине у оквиру новоформиране парцеле се оплемењују простор.</p> <p><b>Прикључци на комуналну инфраструктуру</b>  <b><u>Водовод</u></b>  <b>Снабдевање објекта водом је из градског водовода из постојећег прикључка у оквиру комплекса.</b>  Развод хидрантске мреже, због противпожаних захтева, су од челично поцинкованих цеви, са термоизолацијом, а остали део мреже је од полипропиленских цеви PPR-3, PN20.</p> <p>Снабдевање топлом водом је појединачно из локалних електричних бојлера, смештених у купатилу (кухињи) по целинама.</p> <p>Хидрантска мрежа састоји се из унутрашњих хидраната и разводне мреже. На сваком спрату предвиђен је по један зидни хидрант. Укупно 6 зидна хидраната.</p> <p><b><u>Канализација</u></b>  <b>Отпадна санитарна вода се из објекта, одводи у градску канализацију посотјећим прикључком.</b>  Материјал цеви ПВЦ, тип КК (СН2), за унутрашњу инсталацију и ПВЦ УК (СН4) за спољну канализациону мрежу.</p> <p>Пад канализационе мреже је 2,5% у објекту и 1,5% у дворишном разводу.</p> <p><b>Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура</b>  <b>На овом простору постоје изграђени објекти енергетске инфраструктуре који су у функцији и користе се постојећи прикључци.</b></p> <p><b><u>Телекомуникациона мрежа</u></b>  <b>Постојећи прикључак.</b></p>
--	--

	<p><b><u>Топлификација</u></b> Прикључни топовод на предметној локацији не постоји. Пројекат машинских инсталација није предвиђен реконструкцијом по жељи Инвеститора. Грејање је локално на ел. енергију.</p> <p><b><u>Начин евакуације отпада са парцеле</u></b> Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на парцели, у унутрашњем дворишту.</p>
Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Категорија објекта: "В" (ве);</li> <li>• Класификациона ознака: 122012 – Пословне зграде (преко 400m<sup>2</sup> или П+2);</li> <li>• Учешће у укупној површини објекта: 100%</li> </ul>
Правила уређења и грађења	
Плански основ	План генералне регулације 15 "Летекс" ("Службени гласник града Лесковца", бр.10/13)
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа	<p>Према Плану генералне регулације 15 "Летекс" ("Службени гласник града Лесковца", бр.10/13), предметна КП бр. 995/3 КО Лесковац, на којој се планира реконструкција и доградња постојећег пословног објекта - управне зграде П+5, (према РГЗ-у објекат бр.9, остале зграде, објекат има одобрење за употребу), налази се у <b>блоку 51, зони 3, подзона 3б "Северна" радна зона-привредни комплекси.</b></p> <p>1.1.6. Концепција и пропозиције развоја, заштите и уређења простора <u>Објеката и површина јавне намене, мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре</u></p> <p><b><u>Објекти и површине остале намене</u></b> <b><u>Привређивање (Западни део ПГР 15 – блокови 50, 51 и 84):</u></b> <b><u>Реконструкција постојећих и изградња нових комплекса у оквиру радне, комуналних и зелених зона. Унапредити квалитет радне зоне. Повећати индустријску конкурентност; привлачење нових инвестиција, уз заштиту животне средине.</u></b></p> <p><b><u>ЗОНА 3:</u></b> Обухвата целе блокове 50, 51 и 84 и задржава границу описану у оцени постојећег стања. Зона 3 је подељена на подзоне 3а, <b>3б</b>, 3ц и 3д. <b>Целина 3а, 3б и 3ц /блок 50, 51 и 84/ су намењене радној зони и зеленим површинама - просторно-пејзажни објекти специјалне намене.</b> Целокупно подручје зоне представља грађевинско земљиште. Подзоне 3а, <b>3б</b> и 3ц <b>ће се разрадити и спроводити по ПГР-е 15.</b> Подзона 3д ће се разрадити и спроводити по УП.</p>

### Зона 3 - РАДНА ЗОНА "СЕВЕРНА"

Задржава се постојећа, доминантна намена - привређивање која је заступљена у виду прехранбене и текстилне индустрије, складишта, сервиса, услуга и сл., која се даље унапређивање и уводе се нови производни програми који нису у супротности са њом према савременим захтевима.

Дозвољава се изградња објеката пратећих намена које су компатибилне са основном (компатибилне производне делатности, услужне делатности, саобраћајни терминал, мешовито пословање, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре, и сл.), а у складу са приказаним у Табели 16.

Табела 16 - Табела основних и компатибилних намена

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

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

	<p>Дозвољене производне делатности унутар радне зоне морају бити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл.гласник РС 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја.</p> <p>Даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према следећим правилима:</p> <p><b>За реактивирање и трансформацију постојећих комплекса важи:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- код доградње или нове изградње у оквиру постојећих комплекса макс. степен заузетости је 60%;</li> <li>- индекс изграђености парцеле макс. 2,0;</li> <li>- спратност макс. П+2 (до 16м – осим технолошких објеката);</li> <li>- технолошке и саобраћајне површине макс. 25%;</li> <li>- зелене површине мин. 15%.</li> </ul> <p><b>За нове комплексе дефинисани су следећи урбанистички показатељи:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- индекс заузетости парцеле је макс. 40%;</li> <li>- индекс изграђености парцеле макс. 1,5;</li> <li>- спратност макс. П+2, објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</li> <li>- технолошке и саобраћајне површине макс. 20-40%;</li> <li>- зелене површине мин. 40-20%;</li> </ul> <p>Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 10м;</p> <p>Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5м;</p> <p>У радној зони "Северна" није дозвољена изградња следећих објеката, који угрожавају доминантну намену и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>стамбени објекти</b></li> <li>- <b>стамбено-пословни објекти</b></li> <li>- <b>пословни и производни објекти</b>, који врстом и карактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда Процене утицаја на животну средину, односно за које "Процена" потврди могућност штетних дејстава на животну средину која ни уз примену допунских мера заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђења околине од загађења.</li> </ul> <p><b>2.3.2. Правила грађења за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а</b></p> <p><b>Опште смернице за изградњу објеката по наменама:</b></p> <p>Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, и водно земљиште.</p> <p><b>2.3.2.1. Грађевинско земљиште</b></p> <p>Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за</p>
--	---

	<p>парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама).</p> <p><b>2.3.2.2. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела</b></p> <p>Парцелација и препарцелација катастарских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимална површина парцела у радним зонама..... 1000м<sup>2</sup></li> <li>- Минимална површина парцела за основну школу..... 4000м<sup>2</sup></li> <li>- Минимална површина парцела за зоне вишепородичног становања..... 600м<sup>2</sup></li> </ul> <p>/најмања ширина уличног фронта 20,0м,</p> <p>У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објекта, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.</p> <p><b>Породично становање</b></p> <p><b>Минимална површина:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи стамбени објекат .....300м<sup>2</sup></li> <li>- за двојни објекат.....400м<sup>2</sup> (две по 200м<sup>2</sup>)</li> <li>- објекта у непрекинутом низу.....150м<sup>2</sup></li> <li>- полуатријумски објекат.....150м<sup>2</sup></li> <li>- објекти у прекинутом низу.....200м<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Минимална ширина фронта:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи породични стамбени објекта.....10,00м</li> <li>- двојни објекат.....16,00м (два по 8,00м)</li> <li>- објекат у непрекинутом низу.....5,00м</li> </ul> <p>На грађевинској парцели чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекс изграђености до 1.0 и индекс искоришћености до 60%.</p> <p><b>Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање –</b></p> <p>Мањи производни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели, уколико је парцела већа од 800м<sup>2</sup>, а мања од 2000м<sup>2</sup></p> <p><b>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање:</b> (мањи производни објекти) износи 16,00м.</p> <p><b>Вишепородично становање</b></p> <p><b>Услови за формирање грађевинске парцеле</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимална површина парцеле за вишепородично становање .....600м<sup>2</sup></li> </ul>
--	---



	<p>- Минимална површина парцеле за вишепородично становање са пословањем.....800м<sup>2</sup></p> <p><b>Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане трансформације</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- површина парцеле .....мин. 600м<sup>2</sup> ИИ=1,2 ИЗ=40% спратност По+П+2</li> <li>- површина парцеле .....мин. 1000м<sup>2</sup> ИИ=2,0 ИЗ=40% спратност По+П+3</li> <li>- површина парцеле .....мин. 2000м<sup>2</sup> ИИ=2,5 ИЗ=50% спратност По+П+4</li> </ul> <p><b>Минимална ширина фронта парцеле:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојеће стамбене објекте .....20,00м</li> <li>- за објекте у прекинутом низу .....15,00м</li> </ul> <p><b>2.3.2.3. Услови за формирање грађевинске парцеле</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Грађевинска парцела је најмања земљишно просторна јединица - површина на којој се може градити уколико је у грађевинском подручју;</li> <li>- Свака парцела која није у режиму забране градње и која испуњава услове може да постане грађевинска парцела.</li> <li>- Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза;</li> <li>- Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из овог Плана, као и у складу са правилима грађења и техничким прописима;</li> <li>- Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно према постојећој или планираној намени парцеле;</li> <li>- Грађевинска парцела може се делити парцелацијом до минимума утврђеног овим Планом:</li> <li>- Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину;</li> <li>- Приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са заједничке (сукорисничке) површине;</li> <li>- Правила уређења и правила грађења важе за грађевинске парцеле које су формиране дељењем или спајањем постојећих парцела;</li> <li>- Препарцелација није дозвољена на парцелама које су предвиђене за подизање објеката јавне намене, као и на парцелама на којима се већ налазе објекти јавне намене;</li> <li>- Исправка границе парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације, само у случају да су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из овог Плана;</li> <li>- Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску</li> </ul>
--	--

	<p>парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Исправка граница суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно постојећој или планираној намени грађевинске парцеле,</li> </ul> <p><b>2.3.2.4. Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела</b></p> <p><b>Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката и других објеката</b></p> <p>Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.</p> <p><b>Удаљеност од границе парцеле -</b></p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50м</li> <li>- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м</li> <li>- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00м</li> <li>- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50м</li> </ul> <p>За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00м</li> <li>- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м.</li> </ul> <p><b>2.3.2.5. Грађевинска структура и обрада – Архитектонско обликовање</b></p> <p><b>Породично становање</b></p> <p>Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.</p> <p>Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд.</p> <p>Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.</p> <p>Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.</p> <p><b>Вишепородично становање</b></p> <p>Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури</p>
--	--

	<p>објекта у окружењу.</p> <p>Обрада објекта треба да буде високог квалитета. Спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта. Код вишепородичних објекта велике спратности препосучује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Надградња постојећих вишепородичних објекта до прописане висине , због санације равних кровова, уз могућност формирање поткровне етаже.</p> <p>Надградња треба да чини јединствену грађевинску и архитектонску целину са основним објектом. Неопходно је идејно решење урадити за архитектонско-грађевинску целину. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине свих објекта у оквиру грађевинске парцеле и урбанистичке зоне.</p> <p><b>2.3.2.6. Услови за обнову и реконструкцију постојећих објекта на парцели</b></p> <p>Обнова и реконструкција могући су под следећим условима:</p> <p>Замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за зону становања;</p> <p>Реконструкција постојећих објекта могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели;</p> <p>За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p> <p>Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња-надградња постојећег објекта.</p> <p>Адаптација постојећих објекта може се дозволити у оквиру намена датих овим планом.</p> <p>Пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама.</p> <p>У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције.</p> <p>Реконструкција постојећих објекта са равним крововима, може се вршити надоградњом објекта до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености.</p> <p>У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зоне а параметри за густину насељености и становања дозвољавају погушћавање до максималних, 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.</p> <p><b>2.3.2.7. Реконструкција објекта који су у супротности намени дефинисаној планом</b></p> <p>Постојећи објекти, грађени пре доношења Плана Генералне</p>
--	--

	<p>Регулације и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- становање у оквиру радне зоне и заштитног коридора далековода,</li> <li>- становање у оквиру планираног комплекса школе,</li> <li>- становање у заштитном пружном појасу (мање од 25м од осовине задњег колосека)</li> </ul> <p>а који су у супротности са претежном наменом површина планирана за ову зону, могу се санирати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.</p> <p>Неопходним обимом санирање стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација, адаптација и текуће одржавање до привођења простора планираној намени.</p> <p><b>2.3.2.8. Уређење грађевинских парцела и оградаивање</b>  <b>Породично становање</b></p> <p>Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа.</p> <p>Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката оградају се према улици. Грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.</p> <p>Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.</p> <p>Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>Врата и капије на уличној оградѣ не могу се отварати ван регулационе линије.</p> <p><b>Вишепородично становање</b></p> <p>Уколико се грађевинске парцеле за вишепородичну стамбену изградњу оградају према осталим наменама, важе исти услови као и за породично становање</p> <p>У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се, по правилу према регулацији не оградајују.</p> <p><b>2.3.2.9. Прикључење објеката на инфраструктуру</b></p> <p>Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.</p> <p><b>2.3.2.10. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови и заштита од пожара</b></p> <p>Услови и правила заштите обрађени су у поглављу 2.5.</p> <p><b>2.3.2.11. Положај објеката у односу на регулациону и грађевинску линију</b>  <b>Надземна грађевинска линија</b></p> <p>Код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе</p>
--	---

	<p>линије је 3,0м.</p> <p>У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).</p> <p><b>Подземна грађевинска линија</b></p> <p>Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију.</p> <p><b>2.3.2.12. Паркирање</b></p> <p>Услови за паркирање за све намене дати су у табели 17. “Нормативи за паркирање по наменама”</p> <p><b>2.3.2.13. Смернице за доградњу и надградњу равних тераса за вишепородичне и остале објекте</b></p> <p>Вишепородичне стамбене и остале зграде могу се реконструисати или доградити-надградити тако да се грађевинске интервенције изводе на целој површини кровних равни. Целом површином кровне равни сматра се површина према класификацији зонирања са карактеристичним примерима, где се једним објектом сматра и објекат из више ламела (у равни или смакнутих) као и групе архитектонски идентичних објеката у зони.</p> <p>Објектом се сматра зграда (група зграда) изграђена као једна архитектонско – грађевинска целина без обзира на број улаза (ламела), са или без дилатационих разделница, у непрекинutom низу, са грађевинском линијом која је паралелна са регулационом линијом, поклапа се с њом или су поједине ламеле повучене у односу на њу. Услови за реконструкцију објекта са равним кровом могу се дати само за појединачне објекте или за објекте у групама из табеле (или на основу архитектонско - урбанистичке анализе и процене), где се подразумева јединствено и једноремено пројектовање, а извођење може бити етапно.</p> <p>Приликом реконструкције или доградње - надградње крова обавезна је реконструкција целокупне фасаде објекта.</p> <p>Дограђене - надзидане етаже ускладити са архитектонским и ликовним решењем постојећег објекта ( типови отвора, секундарна пластика и друго) тако да се не мењају стилске карактеристике објекта.</p> <p>Дограђена - надграђена етажа стамбене зграде мора имати намену за становање, уколико уговором и посебним условима није одобрена друга намена. Станови надзидане етаже морају поштовати постојећу структуру станова, посебно последњег спрата, као и постојеће инсталационе вертикале, димњачке и вентилационе канале и друго. Могуће је и повећати површину станова у поткровљу у односу на ниже спратове, уз поштовање инсталационих вертикала.</p> <p>Висина венца по целом обиму доградње - надградње поклапа се са постојећом висином венца, изузев ако посебним условима није</p>
--	---

другачије одређено (због уклапања висине венца са суседним објектима и сл.)

**Могући начини обликовања дограђене - надграђене етаже:**

- Повучена последња етажа од фасаде објекта, односно грађевинске линије према улици или габариту објекта. Етажа може тада имати пуну спратну висину, без могућности изградње корисних површина над њом, већ само кровни покривач малог нагиба - плитак кров. Зона осталог дела постојећег равног крова може се радити као проходна или непроходна тераса са покривачем испод нивоа постојећег венца.
- Коси кров са почетном висином постојећег венца у зависности од нагиба и геометрије крова. Нивои изнад осовине надграђене етаже (тавански простор) не могу се формирати као независне корисне површине већ само као галеријски делови етаже - дуплекс станови или заједничке просторије зграде.
- Мансардни кров максималне висине прелома косих равни од 1.60м рачунајући од коте готовог пода до плафонске завршне облоге на месту прелома косих равни. Нагиби кровних равни су максимално 70 степени по обиму фасаде и максимално 30 степени за остали део крова. За евентуални тавански простор важе одредбе као под став два. Није дозвољена изградња мансардних кровова у виду тзв. капа са препустима изван хоризонталног габарита објекта.
- Поткровље обликовано према савременим архитектонским тенденцијама уз поштовање свих наведених општих правила, важећих прописа, стандарда и основних архитектонско-естетских принципа (равнотежа маса, ритам, добре пропорције, хармонија и др.).
- Евентуални тавански простор изнад поткровне етаже може се користити за заједничке просторије зграда, евакуационе противпожарне путеве и сл. Изузетно се може користити и као проширење стамбеног простора поткровне етаже (за собе за спавање и купатило) по систему дуплекс станова.
- При изради техничке документације и извођењу доградње-надградње, потребно је водити рачуна о статичкој стабилности објекта.

**2.3.2.14. Правила уређења и грађења за радну зону "Северна"**

Свака грађевинска парцела мора имати колски и пешачки прилаз са јавне површине;

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

У случају фазне реализације, максимална спратност мора бити ушлађена са величином парцеле одређене за фазу, а фаза мора представљати независну функционалну целину;

На графичком прилогу – План регулације и нивелације, приказана је оптимална (препоручена) спратност за подзону;

**За формирање нових комплекса у оквиру радних зона важи:**

Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле.

Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса.

Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом.

Дозвољава се постављање рекламних стубова – билборда, максималне висине 16м.

У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада.

Индустријски објекти не могу се градити на растојању ближе од 50 м. Складишни, стамбени, пословни и др. објекти не могу се градити на растојању ближе од 25м, рачунајући од осе крајњег колосека (заштитни пружни појас).

На растојању мањем од 25м могуће је планирати уређење простора: изградњом саобраћајница, паркинг простора и зелених површина. Високо растиње мора бити на растојању, већем од 10м, у односу на осу колосека железничке пруге.

Колски прилази парцелама су мин. ширине 5м.

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута и не може бити нижа од ње.

Паркирање решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. У случају решења гаражирања у објекту, приступ гаражи предвиђа се из унутрашњег дворишта, преко интерног приступа (саобраћајнице). Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према табели 17.

Табела 17 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9
	Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5

		Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
		Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
		Индустрија	м <sup>2</sup> запослен	100-150 15-50
		Електросервис	м <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
		Занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5
		Магацини и складишта	запослен	3-5
	Продавнице	Супермаркети	м <sup>2</sup>	50-80
		Мешовита трговина	м <sup>2</sup>	20-40
		Млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>	30-600
		Посластичарница	м <sup>2</sup>	40-80
		Дуван, новине	м <sup>2</sup>	20-30
		Пијаца	тезга	4-6
		Техничка роба	м <sup>2</sup>	25-50
	Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20м (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капија на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.			



	<p><b>2.5. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ</b></p> <p>У обухвату плана није евидентирано културно, ни природно наслеђе.</p> <p><b>2.5.1. Општи услови и мере заштите животне средине, и живота и здравља људи</b></p> <p>На основу процене могућег еколошког оптерећења појединих просторних целина, могу се издвојити следеће, релативно хомогене зоне и појасеви са ризиком од загађивања животне средине:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- подземне и површинске воде разноврсним токсичним материјама које се користе у индустрији и пољопривреди (лекови, боје, пестициди, минерална ђубрива и сл.), неразградљивим материјама (пластика и сл.) и кабастим отпадом из домаћинства.</li> </ul> <p>Основни циљ коме се тежи уређењем простора јесте: <i>заустављање деградације и унапређење квалитета животне средине.</i></p> <p>Применом мера заштите, потребно је побољшати укупан квалитет животне средине:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- унапредити квалитет становања;</li> <li>- превентивно штитити планиране активности /првенствено у радним зонама/, у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења;</li> <li>- ускладити планом дозвољене делатности са заштитом животне средине;</li> <li>- прикључити што већи број корисника на централизован систем грејања гасовод;</li> <li>- уредити планиране пешачке и бициклистичке коридоре у циљу глобалног усмеравања грађана, на смањење коришћења моторних возила;</li> <li>- успоставити зоне заштитног зеленила око железничке и путне инфраструктуре (пруге и градских магистрала – саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила).</li> </ul> <p><b>2.6. ОПШТИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ</b></p> <p><b>2.6.1. Јавне саобраћајне и пешачке површине</b></p> <p>У циљу обезбеђивања несметаног кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица: <i>тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, међусобно требају бити повезани и прилагођени за оријентацију, са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).</i></p> <p><b><u>Тротоари и пешачке стазе</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимална вредност <i>попречног нагиба</i> уличних тротоара и пешачких стаза, управно на правац кретања, треба износити 2%;</li> <li>- у коридорима основних пешачких кретања не постављати</li> </ul>
--	---

	<p>стубове, рекламне паное или друге препреке;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- делови зграда као што су балкони, еркери, viseћи рекламни панои и сл., који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, треба уздигнути најмање 3,00m; а доње делове крошњи дрвећа, треба уздигнути најмање 2,50m, у односу на површину по којој се пешак креће.</li> </ul> <p><b><u>Пешачки прелази</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- место пешачког прелаза треба бити јасно означено, тако да се разликује од подлоге тротоара;</li> <li>- пешачки прелаз треба бити постављен под правим углом у односу на тротоар;</li> <li>- за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45 цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).</li> </ul> <p><b><u>Места за паркирање</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, у колико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објект (вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени; објект пословне и друге намене);</li> <li>- најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50m и означавају се знаком приступачности;</li> <li>- број потребних паркинг места одређује се према следећим нормативима:</li> <li>- на паркиралиштима уз вишепородичне стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, и уз објекте осталих намена за јавно коришћење, предвидети најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;</li> <li>- на паркиралишту уз бензинску пумпу, предвидети најмање једно место, од укупног броја места за паркирање.</li> </ul> <p><b>2.6.2. Прилази до објеката и знакови за оријентацију</b></p> <p><b><i>Прилазе до објеката</i></b> предвидети се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76цм;</li> <li>- спољним степеницама и степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76цм.</li> </ul> <p><b><i>Рампе за пешаке и инвалидска колица:</i></b> Савладавање висинских разлика до 76цм између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи, тако да:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нагиб рампе није већи од 1:20, а изузетно може износити 1:12 за кратка растојања; највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m; рампе дуже од 6m, а највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима</li> </ul>
--	--

	<p>најмање дужине 150цм (изузетно 140цм);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90цм;</li> <li>- су заштићене са спољних страна ивичњацима висине 5цм, ширине 5-10цм и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70цм, односно 90цм;</li> <li>- је површина рампе чврста, равна и отпорна на клизање;</li> <li>- се за савладавање већих висинских разлика могу у посебним случајевима применити двокраке рампе, са одмориштем између супротних кракова, обезбеђене оградом, рукохватима или зидовима.</li> </ul> <p><b>Степенице и степеништа:</b> Прилагодити коришћењу лица са посебним потребама у простору:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- најмања ширина степенишног крака треба бити 120цм;</li> <li>- најмања ширина базишта треба бити 30цм, а највећа дозвољена висина степеника 15цм; чела степеника у односу на површину базишта требају бити благо закошена, без избочина и затворена, у контрастној боји у односу на боју базишта;</li> <li>- између одморишта и степеника на дну и врху степеништа постоји контраст у бојама;</li> <li>- површина подеста на удаљености од најмање 50цм од почетка силазног степеништа треба имати различиту тактилну и визуелну обраду;</li> <li>- степеник у дну степенишног крака треба бити увучен у односу на површину којом се крећу пешаци.</li> </ul> <p><b>Подизне платформе:</b> Савладавање висинских разлика до висине од 90цм, (у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем), вршити подизним платформама. Платформу предвидети се као плато величине најмање 110 x 140цм, са погонским механизмом, ограђен заштитном оградом.</p> <p><b>Знакови</b> и табле за обавештавање и натписне плоче, (знакови за оријентацију – скице, планови, макете и др.; путокази; функционални знакови – којима се дају обавештења о намени појединих простора: паркиралишта, гараже, лифтови и др.), требају бити видљиви, читљиви и препознатљиви.</p> <p><b>Зона 1, 2, 3, 4 и 5 - ЗАШТИТНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ - ПРОСТОРНО-ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ (НОВА ТЕРМИНОЛОГИЈА)</b></p> <p><b>Заштитно зеленило</b> чине санитарно-заштитне зоне у оквиру радних зона, између радне и стамбене зоне, зеленило око објеката електроенергетске инфраструктуре - трафостаница и испод коридора високонапонских далеководова.</p> <p>Главне функције зеленила и оквиру радних комплекса су: стварање повољног микроклимата (смањује радиоциону температуру и заштиту од доминатних ветрова); заштита од штетних утицаја и загађења у процесу производње; стварање противпожарних препрека; стварање слободних простора за краћи одмор, освежење и спорт. Основни објекти и елементи радних зона поред основних објеката су: гараже и други опслуживајући објекти, саобраћајна инфраструктура, комунална</p>
--	---

	<p>инфраструктура, платои, санитарни појасеви између места где се излучују штетне материје и становања. Зеленило радне зоне класификује се у две групе: спољно зеленило - подигнуто изван производног простора и служи као заштита од штодљивих емисија (гасова, пара, прашине) или пак треба да ограничи непожељне ефекте продирањем у погоне; унутрашње зеленило - подигнуто у фабричком производном простору има карактер ограниченог коришћења, јер га користе само радници фабрике. Санитарно-заштитне зоне су уређене територије између извора загађења-индустрије и стамбене зоне града различите ширине (I класа индустријског процеса- 1000м, II - 500м, III - 300м, IV - 100м, V – 50м). Обзиром да се оптимална ширина појаса ретко може постићи у зони се могу наћи и складишта, депоније земље, гараже и паркинзи, односно објекти мањег степена штетности. Најмање 40% санитарно-заштитне зоне треба да је слободно и искоришћено за озелењавање. Паралелно са правцем доминантног ветра (север-југ) треба да се поставе продувни појасеви са прекидима, ширине 20-40м (7-8 редова) у циљу проветравања и одношења штетних материја са места највеће концентracије ка ванградском простору, чиме обезбеђују природну аерацију простора.</p> <p>Непосредно испод трасе коридора високонапонских далековаода не предвиђа се садња лишћарског и четинарског дрвећа и високог шибља, већ само формирање травњака и садња ниског жбуња. Максимална висина вегетације је 3м јер је прописана висина проводника (водова) мин 8м, а сигурносно растојање између проводника и круне засада је мин 5м. У оквиру тог појаса могу се задржати постојеће пољопривредне површине (ливаде и оранице) са наменом за трајну биљну производњу са коришћењем стандардане агротехничке опреме и механизације без ограничења. У санитарно-заштитним зонама око објеката електроенергетске и водопривредне инфраструктуре, односно објеката намењених водоводу и трафостаница, формира се заштитно зеленило са истим функцијама као и санитарно-заштитне зоне у оквиру радних зона. Основна улога је заштитна, у функцији је заштите од зрачења према стамбеној и радној зони, али и ради заштите самих објеката од других намена и омогућавање нормалног функционисања. Формирање зелених површина врши се на истим принципима као код санитарно-заштитних појасева око индустрије, водећи рачуна о удаљености дрвећа од објеката која минимално мора бити 10м.</p> <p>Могуће пратеће намене су и одговарајући пратећи објекти саобраћајне, комуналне и остале техничке инфраструктуре, као и постављање елемента урбаног мобилијара. Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.</p>
<b>Индекс изграђености</b>	Према идејном решењу.....0,83, постојећи.
<b>Индекс заузетости %</b>	Према идејном решењу.....49,57%, постојећи.

<b>Паркирање</b>	<p>Паркирање решити према напред наведеним правилима грађења у рубрици "Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа".</p> <p>Према Плану, места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама, уколико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објект (вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени, објект пословне и друге намене).</p> <p>Најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50m и означавају се знаком приступачности.</p> <p>Број потребних паркинг места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама, одређује се према следећим нормативима:</p> <p>На паркиралиштима уз вишепородичне стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, и уз објекте осталих намена за јавно коришћење, предвидети најмање 5% места од укупног броја места за паркирање.</p>
<b>Спратност објекта</b>	П+5 (постојеће и новопроековано стање).
<b>Намена објекта</b>	Према идејном решењу, постојећа и новопроекована намена предметног објекта је пословни објект - управна зграда.
<b>Габарит објекта, Бруто површина објекта</b>	<p>Габарит објекта према идејном решењу.</p> <p><u>Постојеће и новопроековано стање према ИДР:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Бруто површина приземља: 205,00m<sup>2</sup>;</li> <li>- Бруто површина I, II и III спрата: 3x205,00m<sup>2</sup>;</li> <li>- Бруто површина IV спрата: 324,00m<sup>2</sup>;</li> <li>- Бруто површина V спрата: 319,00m<sup>2</sup>.</li> </ul> <hr/> <p>Укупна бруто површина = 1.463,00m<sup>2</sup>.</p>
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према ситуационом плану идејног решења - постојеће стање.
<b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b>	Према ситуационом плану идејног решења- постојеће стање.
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	Према ситуационом плану идејног решења- постојеће стање.
<b>Висинске коте</b>	Према идејном решењу - постојеће стање.

<b>Кров</b>	Према идејном решењу - постојеће стање.
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	Према идејном решењу - постојеће стање.
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</b>	Према идејном решењу.
<b>Етапност изградње</b>	Цео објекат.
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални.
<b>Прилаз парцели и објекту</b>	Према ситуационом плану идејног решења, директан прилаз је из Текстилне улице.
<b>Одводњавање</b>	Површинске и атмосферске воде, не усмеравати према суседним парцелама.
<b>Нивелација парцеле</b>	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
<b>Зелене површине</b>	Према напред наведеним правилима грађења у рубрици <i>"Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа"</i> .
<b>Мере заштите</b>	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката.  Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.
<b>Заштита од потреса</b>	Објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).
<b>Енергетска ефикасност</b>	Уз идејни пројекат потребно је приложити <b>ЕЛАБОРАТ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА</b> .

<p><b>Посебни услови</b></p>	<p>За извођење планираних радова на предметном објекту, обзиром да је у евиденцији РГЗ-а објекат под хипотеком, <b>уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ САГЛАСНОСТ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА.</b></p>	
<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру нису прибављани у склопу ЦЕОП-а од имаоца јавних овлашћења обзиром да је пројектант у идејном решењу навео да су прикључци на електроенергетску мрежу и ВиК постојећи.</p>		
<p><b>Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона</b></p>		
<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр, 113/2015 и 96/2016);</p> <p>2. <u>Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);</u></p> <p>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране</p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>Приложити уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова.</p>

<p>регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);</p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр, 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p>	<p>□</p> <p>□</p>	
--	-------------------	--



<p><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење бр. 18200128 од фебруара 2018.год., урађено од стране "АМК-Орбис" д.о.о., Николе Скобаљића бр.11/77, Лесковац.</p>
<p><b>Рок важења локацијских услова</b></p>	<p>Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.</p>
<p><b>Напомене</b></p>	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради <b>идејног пројекта</b> у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање решења о одобрењу радова.</p> <p>Према Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гл. РС", бр. 23/15, 77/15, 58/16, 96/16 и 67/17) Идејни пројекат за грађење или извођење радова за објекте из члана 145. Закона <b>садржи пројекат којим се одређује објекат у простору (архитектура или др.), односно оне пројекте, који су, зависно од врсте радова који се изводе, потребни.</b></p> <p><b>Обзиром да је идејним решењем предвиђена уградња лифта и постављање инсталација према намени простора, уз идејни пројекат потребно је ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ ЛИФТА И ПРОЈЕКТЕ СВИХ ОБЛАСТИ КОЈИ СУ РЕЛЕВАНТНИ ЗА ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКАТ И ИСПУЊЕЊЕ БИТНИХ ЗАХТЕВА ЗА ОБЈЕКАТ.</b></p> <p>Према члану 45. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гл. РС", бр. 23/15, 77/15, 58/16, 96/16 и 67/17), <b>ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ОБЈЕКТА, ПОТРЕБНО ЈЕ ДА ОБАВЕЗНО САДРЖИ ПРОЦЕНУ СТАБИЛНОСТИ И НОСИВОСТИ КОНСТРУКЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА КОЈИМ СЕ УТВРЂУЈЕ МОГУЋНОСТ ИЗВОЂЕЊА ПРОЈЕКТОВАНИХ РАДОВА.</b></p> <p>Идејни пројекат израдити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за</p>

	<p>извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>Решење о одобрењу извођења радова се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. 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 и 145/2014), који достави идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању, односно уклањању препрека за кретање особа са инвалидитетом, а уредио је односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта и платио одговарајућу административну таксу.</p> <p>Према члану 49. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гл. РС", бр. 23/15, 77/15, 58/16, 96/16 и 67/17), у случају да су на објекту предвиђени радови, којима се утиче на основне захтеве за објекат, <b>као прилог идејном пројекту се израђују и одговарајући елаборати и студије којима се прописују мере за испуњење тих основних захтева</b> (нпр. у случају енергетске санације - када је неопходна израда елабората енергетске ефикасности, у случају реконструкције објекта којом се утиче на основни захтев <b>"заштита од пожара"</b> када је неопходна израда елабората заштите од пожара и др.).</p> <p><b>Сходно наведеном уз идејни пројекат потребно је ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.</b></p>
<b>Поука о правном леку</b>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Система за електронско подношење пријава "еДозволе") градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 – 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.</p>
<b>Локацијске услове доставити</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. подносиоцу захтева,</li> <li>2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</li> </ol>
<b>Такса</b>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар.бр.8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од: <math>127,00 \text{ дин./m}^2 \times 1.463,00 \text{ m}^2 =</math> <b><u>185.801,00 дин.</u></b></p>

	<p>Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр.840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а, потребно је приложити у склопу Система за електронско подношење пријава "еДозволе", у склопу предметна бр. ROP-LES-22392-LOC-1/2018.</p>
<p><b>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА</b> Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p><b>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ</b> Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p> <p style="text-align: right;">*место за електронски потпис</p>