

## ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Марије Васковић ПР, самоуслугна аутоперионица „Xtreme car wash“ Лесковац, поднетом преко пуномоћника Стојановић Мирослава „Архиплан инжењеринг“ ул. Трг слободе бр.11 Брестовац, 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, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), а у вези члана 58. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), а у вези члана 18 (с6) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 31/19) и Плана генералне регулације б („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу комплекса самоуслугне перионице на КП бр. 3715 КО Лесковац

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Број предмета</b>                                 | <b>ROP-LES-28407-LOC-1/2019</b>   |  |
|  | <b>353-286/19-02</b>  |  |
| <b>Датум подношења захтева</b>                       | 19.09.2019.год.   |  |
| <b>Датум издавања локацијских услова</b>             | 22.10.2019.год.   |  |
| <b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b> | <input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице |  |
|  | Име и презиме / назив лица  | Марија Васковић ПР, самоуслугна аутоперионица „Xtreme car wash“ Лесковац |
|  | Адреса  | ул. Индустијска улица бб, Лесковац                                       |
| <b>Подаци о пуномоћнику</b>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице |  |
|  | Име и презиме / назив лица  | Стојановић Мирослав „Архиплан инжењеринг“                                |
|  | Адреса  | ул. Трг слободе бр.11 Брестовац  |
|  | Пуномоћје   | Пуномоћје - електронски потписано 13.09.2019 године                      |
| <b>Документација приложена уз захтев</b>             |   |  |

|   |   |   |                              |  |
|---|---|---|------------------------------|--|
| 1. Идејно решење  | <input checked="" type="checkbox"/>   | Идејно решење бр.ИДР-А-40/2019 од септембра 2019. године, урађено од стране „Архиплан инжењеринг“ Брестовац, ул. Трг слободе бр.11  |                              |  |
| 2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију  | <input checked="" type="checkbox"/>   | приложен  |                              |  |
| 3. Остала приложена документација   | <input checked="" type="checkbox"/>   | - Катастарско - топографски план урађен од “Гео пројект инжењеринг“, ул. Лесковачка бр.7 Винарце, Лесковац<br>- Оверена сагласност бр. ОПУ:641-2019 од 17.09.2019. године |                              |  |
| <b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>  |   |   |                              |  |
| Адреса локације   | КО Лесковац   |   |                              |  |
| Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија плана, бр. 952-04-065-15048/2019 од 26.09.2019.године, издата од стране РГЗ - СКН Лесковац;</li> <li>• Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-15048/2019 од 26.09.2019.год, издата од РГЗ – Одељење за катастар водова Врање;</li> <li>• Списак парцела КО Лесковац од 26.09.2019. године</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 катастарске парцеле  | Катастарска општина   | Површина катастарске парцеле |  |
|   | 3715  | Лесковац  | 12.848,00m <sup>2</sup>      |  |
|   | Идејним решењем планирана израда пројекта препарцелације и формирање нове парцеле површине 1.334,00 m <sup>2</sup>  |   |                              |  |
| <b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>   |   |   |                              |  |
| Број објеката који се налазе на парцели/парцелама   | <p>На предметној КП бр. 3715 КО Лесковац, постоје објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пословни објекат – супермаркет П=2.131,00m<sup>2</sup></li> <li>- објекат трафостанице П= 15,00 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Након израде пројекта препарцелације ови објекти неће се налазити на предметној новоформираној парцели, на којој је планирана изградња објеката.</b></p> |   |                              |  |
| Постојећи објекти се  | <input checked="" type="checkbox"/> задржавају<br><input type="checkbox"/> уклањају<br><input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања  |   |                              |  |

Сажети технички опис из идејног решења које је приложено уз захтев за издавање локацијских услова

**САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС**

**ОПШТИ ДЕО:**

На основу захтева инвеститора Марије Васковић ПР самоуслужна аутоперионица „Xtreme car wash“ ул. Индустијска бб, Лесковац, приступљено је изради пројектно-техничке документације ИДР-Идејног решења за изградњу комплекса самоуслужне аутоперионице, доминантне категорије Б, класификационе ознаке 127420. Изградња објеката планирана је на катастарској парцели бр. 3715 КО Лесковац.

Површина пословног објекта бр.1 је у функцији главног објекта бр. 2 самоуслужне аутоперионице, односно боксова за прање аутомобила је 95,68 m<sup>2</sup>, што је 37,35% од укупне површине објеката. Површина главног објекта бр.2 – надстрешнице за прање аутомобила -самоуслужне аутоперионице је 160,49 m<sup>2</sup>, што износи 62,65% од укупне површине објеката.

У објекту бр.2 ауто перионице обављаће се прање возила топлом и хладном водом уз примену специјалних хемијских супстанци (детерџента) и усисавање унутрашњих површина возила усисивачем. Доминантна категорија објекта је Б, класификационе ознаке 127420.

**Објекат бр.1** – пословни део самоуслужне аутоперионице садржи: оставу прашкастог детерџента, оставу течног детерџента, самоуслужну чекаоницу и наткривену терасу. Габарит приземља у основи је: 5,2x18,4=95,68 m<sup>2</sup>. Објекат је приземног карактера.

**Објекат бр.2** – надстрешница за прање аутомобила-самоуслужна аутоперионица састоји се од подрумске и приземне етаже. Габарит приземља објекта у основи је: (18,5x6,8)+(7,8x4,3)+(2,3x0,5) = 160,49 m<sup>2</sup>.

Подрумска етажа састоји се од само једне просторије – оставе средстава за прање и одржавање хигијене аутомобила. И налази се на коти -2,2 m у односу на ниво коте терена. До ове етаже долази вертикалном комуникацијом – мердевинама. Приземна етажа садржи три бокса за прање возила, простор за монтажни контејнер и ненаткривени плато за прање возила. Светла висина приземне етаже је +2,31m и 3,74m.

**ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

Изградња објеката самоуслужне аутоперионице планирана је на КП.бр. 3715 КО Лесковац. На парцели КП бр. 3715 КО Лесковац постоје објекти и то: пословни објекат – супермаркет, површине 2131m<sup>2</sup> и објекат трафостанице површине 15m<sup>2</sup>. Предложеним пројектом препарцелације на основу координата тачака међних линија новонастале предметне парцеле, ови објекти се не налазе на будућој новонасталој предметној парцели, стога нису узети у обзир приликом срачунавања индекса изграђености и степена заузетости. Површина предложене парцеле КП бр. 3715 КО Лесковац је 1334m<sup>2</sup>. За нулту коту узета је апсолутна кота терена +226,50 m.

**ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ**

- са северне стране међна линија са парцелом КП 3715 КО Лесковац у дужини од 57,47 m;
- са источне стране међна линија са парцелом КП бр. 3759 КО Лесковац (улица Алексе Ненадовића) у дужини од 23,30 m;
- са јужне стране међна линија са парцелом КП бр.3715 КО Лесковац у

дужини од 57,23 m;

- са западне стране међна линија са парцелом КП бр.3715 КО Лесковац у дужини од 23,27 m.

#### **ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ**

Објекту на парцели приступа се са парцеле КП бр. 3759 КО Лесковац са источне стране и колском и пешачком комуникацијом.

#### **ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА**

**Новопланирани објекат бр.1** позициониран је на КП бр.3715 КО Лесковац. Удаљење са северне стране од границе парцеле КП бр.3715 КО Лесковац је 18m, са источне стране 34,72m, са јужне стране 0,6m, и са источне стране 4,10m.

**Новопланирани објекат бр.2** позициониран је такође на КП бр. 3715 КО Лесковац са следећим удаљењима од границе новопроектване парцеле: са северне и јужне стране објекат је на самој међној линији. Са источне стране 7,40, и 8,13m, док је са западне стране удаљење је 42,00m односно 42,50m.

#### **ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ**

На предложеној парцели на којој је планирана изградња предметних објеката не постоје објекти.

#### **ФУНКЦИОНАЛНИ СКЛОП СА ПРИКАЗОМ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:**

**Објекат бр.1** – пословни део самоуслугне аутоперионице садржи: оставу прашкастог детерцента, оставу течног детерцента, самоуслугну чекаоницу, и наткривену терасу. Габарит приземља у основи је: 5,2 x 18,4=95,68 m<sup>2</sup>. Објекат је приземног карактера.

**Објекат бр.2** – надстрешница за прање аутомобила-самоуслугна аутоперионица. Подрумска етажа састоји се од само једне просторије – оставе средстава за прање и одржавање хигијене аутомобила. И налази се на коти - 2,2 m у односу на ниво коте терена. До ове етаже долази вертикалном комуникацијом – мердевинама.

Приземна етажа садржи три бокса за прање возила, простор за монтажни контејнер и ненааткривени плато за прање возила. У објекту 2 ауто перионице обављаће се прање возила топлим и хладном водом уз примену специјалних хемијских супстанци (детерџента) и усисавање унутрашњих површина возила усисивачем. Светла висина приземне етаже је +2,31m и 3,74m.

Изнад објекта је пројектован једноводни кров са покривачем од алуминијумских сендвич панела са испуном од минералне вуне који прати нагиб главних носача кровне конструкције.

Све просторије су димензионисане према потреби наручиоца и важећим стандардима за модерне јавне објекте. Објекти су конципирани тако да су приступачни и хендикепираним и старијим лицима са отежаним кретањем.

#### **ПРИЗЕМЉЕ објекат бр.1 – пословна зграда аутоперионице**

| TABELA POVRŠINA - prizemlje |                               |                           |       |             |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------|-------------|
| REDNI BROJ                  | NAZIV PROSTORIJE              | POVRŠINA(m <sup>2</sup> ) | O(m') | obrada poda |
| 1                           | ostava praškastog deterdženta | 48,06                     | 29,61 | keramika    |
| 2                           | ostava tečnog deterdženta     | 11,53                     | 14,40 | keramika    |
| 3                           | samouslužna čekaonica         | 15,16                     | 16,92 | keramika    |
| 4                           | wc                            | 1,81                      | 5,61  | keramika    |
| 5                           | terasa                        | 8,76                      | 13,80 | keramika    |
| NETO POVRŠINA               |                               | 85,32                     |       |             |
| BRUTO POVRŠINA              |                               | 95,68                     |       |             |

**Подрум –објекат бр.2 – надстрешнице за прање аутомобила**

| TABELA POVRŠINA - podrum |   |                           |             |
|--------------------------|---|---------------------------|-------------|
| R. BR.                   | NAZIV PROSTORIJE  | POVRŠINA(m <sup>2</sup> ) | obrada poda |
| 1                        | ostava za rezervoare za deterdžente i sredstva za pranje vozila | 16,00                     | beton       |
| NETO POVRŠINA            |   | 16,00                     |             |
| BRUTO POVRŠINA           |   | 19,72                     |             |

**Приземље – објекат бр.2 – надстрешнице за прање аутомобила**

| TABELA POVRŠINA - prizemlje |                                     |                           |             |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------|
| R. BR.                      | NAZIV PROSTORIJE                    | POVRŠINA(m <sup>2</sup> ) | obrada poda |
| 1                           | boks za pranje vozila               | 30,60                     | beton       |
| 2                           | boks za pranje vozila               | 30,60                     | beton       |
| 3                           | boks za pranje vozila               | 30,60                     | beton       |
| 4                           | prostor za montažni kontejner       | 17,00                     | beton       |
| 5                           | nenadkriveni plato za pranje vozila | 33,54                     | beton       |
| NETO POVRŠINA               |                                     | 142,34                    |             |
| BRUTO POVRŠINA              |                                     | 160,49                    |             |

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТА надземно: Пнето = 227,66 m<sup>2</sup>;  
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТА надземно и подземно: Пнето = 243,66 m<sup>2</sup>;  
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТА надземно: Пбрuto = 256,17 m<sup>2</sup>;  
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТА надземно и подземно: Пбрuto = 275,89 m<sup>2</sup>.

Индекс изграђености грађевинске парцеле на КП.бр. 3715 КО Лесковац, укупне површине 1334m<sup>2</sup> је 0,19. Индекс заузетости грађевинске парцеле

према правилима из Плана генералне регулације 6 је 50%, док је планирани индекс заузетости 19,20 %.

#### **КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:**

##### ***Објекат бр. 1***

Темељи објекта су тракасти армиранобетонски, димензионисани и армирани према статичком прорачуну. Предвиђене су све предрадње предвиђене за фундарање објекта. Пре израде темеља предвиђено је планирање и нивелација терена.

Подови на тлу у објекту су пројектовани као АБ лежеће плоче на слоју мршаваг бетона набијеног шљунка до неопходног нивоа збијености.

Основни конструктивни склоп је комбиновани, масивни зидани систем са хоризонталним и вертикалним серкљажима комбинован са челичном конструкцијом од кутијастих профила. Такође, предвиђена је израда АБ надпрозорника и надвратника. Међуспратна конструкција је ситноробраста типа ФЕРТ, са свим неопходним пратећим елементима и ребрима за укрућење. Кров је једноводни, типа челичне решетке са покривачем од кровног сендвич панела.

Кровна конструкција полулежећа челична решетка ослоњена на међуспратну конструкцију, укрућена челичним спреговима. На решетку се ослањају челичне рожњаче које носе кровни покривач од сендвич панела дебљине према прорачуну из Елабората енергетске ефикасности.

##### ***Објекат бр.2***

Надстрешницу перионице, чине челични стубови од кутијастих профила, који су носачи кровне конструкције. Стубови су ослоњени на АБ.темељним контра гредама димензија према пројекту и статичком прорачуну. Између стубова, тј. боксова планира се постављање преградних панела. Кровна конструкција налаже на челичне стубове, једноводна је у нагибу од 15°. Кровни покривач је сендвич панел  $d=5\text{cm}$

#### **АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:**

##### ***Објекат бр. 1***

Фасадни зидови су обложени контактном танкослојном фасадом на слоју термичке изолације од минералне вуне, фиксиране за зидне површине у свему према препорукама произвођача лепком и спојним средствима – типловима, са племенитим малтером на бази акрилних везива и фасадном облогом као завршном обрадом, у свему по избору пројектанта.

Хидроизолација темељних греда и подова на тлу се изводи као слојевита угљоводонична типа Кондор В-4 која се изводи у свему према препорукама произвођача. Покривање крова врши се кровним сендвич панелима. Хоризонтални и вертикални олуци као и све опшивке на објекту су од пластифицираног лима, у боји у складу са остатком објекта. Унутрашње преграде, зидови, подови и плафони су обрађени у зависности од намене просторије. У санитарним чворовима и магацину за реквизите, на подовима је предвиђена противклизна керамика минималне класе противклизности Р10 постављана на лепку, на слоју за пад урађеном у сувом поступку и одговарајућој хидроизолацији која је подигнута уз зид до висине од 50 цм. У ходнику, канцеларији, самуслужној чекаоници и просторији за особље, предвиђа се на поду противклизна гранитна керамика исте класе противклизности постављена лепљењем на подконструкцију типа пливајућег пода са слојем стиродура  $30\text{ kg/m}^3$  као слојем заштите од ударног звука и

|   |  |
|---|--|
|   | <p>цементним естрихом као подлогом. Истом врстом гранитне керамике облаже се и приступно степеник и рампа за хендикепирана лица ради остваривања визуелног јединства површина у објекту.</p> <p>Зидови у просторијама објекта се малтеришу продужним малтером и завршно обрађују глетовањем у два слоја, шмирглањем и фарбањем акрилним фарбама у тону по избору инвеститора. У делу контакта са подовима изводи се сокла од гранитне керамике висине 10 цм. Плафони у објекту се изводе у продужном малтеру, глетованом и фарбаном акрилном бојом у свим просторијама осим у ходника И терасе, где се плафон изводи као сувомонтажни систем од гипс – картонских плоча на подконструкцији од префабрикованих носећих профила истог произвођача.</p> <p>Спољашна столарија је од пластифицираних алуминијумских профила са термо прекидом у боји по избору инвеститора застакљена трослојним термопан пакетом са нискоемисионим стаклом са унутрашње стране и стоп сол стаклом са спољашње стране, пуњеним криптоном. Предвиђена је уградња префабрикованих алуминијумских солбанака и ПВЦ прозорских дасака. Унутрашња столарија је алуминијумска без термо прекида, у свему према шеми столарије и браварије.</p> <p><b>ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА:</b></p> <p><b><u>Електроинсталације објекта:</u></b><br/>Прикључење новог објекта планира се на електроенергетски систем. Потребна снага за прикључење на електроенергетски систем објекта је 34,5kW.</p> <p><b><u>Инсталације водовода и канализације:</u></b><br/>Прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу, планирани прикључак на водоводну мрежу објекта је 1 l/s и канализациону мрежу је 2.2 l/s</p> |
| <p><b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></p> | <p><b>Објекат бр. 1</b> – пословни део самоуслугне перионице<br/><b>Класификациони број: 123001</b>- сервисне станице за моторна возила, до 400m<sup>2</sup> (П+1); укупно учешће у површини објекта (%) – 37,35%</p> <p><b>Објекат бр. 2</b> – надстрешница (боксови за прање аутомобила)<br/><b>Класификациони број: 127420</b> - перионице - укупно учешће у површини објекта (%) - 62,65%</p> <p><b>Доминатна категорија Б, класификациони број 127420</b></p>   |
| <p><b>Правила уређења и грађења</b></p>   |  |
| <p><b>Плански основ</b></p>   | <p>План генералне регулације 6 („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15)</p>  |

Предметна КП бр. 3715 КО Лесковац налази се у обухвату Плана генералне регулације 6 у целини 1, са наменом пословање и услужне делатности.

## 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 критеријуме поделе поделе на карактеристичне целине и зоне

Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја ГУП-а Лесковца и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се урбанистичке зоне и целине (комплекси).

Грађевинско земљиште представљају: површине и објекти јавне и остале намене.

Претежна намена земљишта у границама обухвата Плана приказана је на графичком прилогу бр. 5. **План намена површина.** Просторне целине ограничене су саобраћајницама, пешачко бицикличким коридором и коритом реке Ветернице

**Целина 1** П= 16,09 ha (јужно од ул. Дубочица - блок 46)

**Обухват:** налази се између регулација улица 1.Мај на југу, Дубочице на северу, Ђуре Салаја на истоку и старог Хисарског канала на западу.

**Претежна намена породично становање.**-задржава се постојећа зона породичног становања са двојним и самосталним објектима на грађевинској парцели и њихово унапређење кроз повећање животног стандарда, повећање стамбеног простора и унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију). Дозвољава се грађевинска интервенција на свим објектима на парцели (стамбени, помоћни, пословни), до границе дозвољених параметара. За парцеле који не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине и представљају катастарску парцелу даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења. Уколико се створе услови укрупњавањем парцела и формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописаним за зону потродичног становања. Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног становања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта. Постојећи пословни објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. Пословање на парцели у оквиру зоне становања може да буде и доминантно на парцели, **а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породично становање.**

Постоји могућност комплетирања земљишта ван регулације пешачко бицикличког коридора са парцелама за становање.

Предвиђена је изградња нових објеката (стамбени, пословни, помоћни) на неизграђеним парцелама, у оквиру дозвољених параметара за зону становања.

Сви садржаји у обухвату зоне породичног становања реализују се директно према смерницама из Плана.

**Урбана обнова:** у зони породичне градње на парцелама које немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају безусловне објекте могуће је укрупњавање парцела формирањем грађевинске парцеле до минимума за градњу објеката вишепородичне и пословне намене према општим смерницама и смерницама за урбану обнову.

**Реализација и спровођење за урбану обнову:** обавезна је израда пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

**Претежна намена пословање** -планира се задржавање постојеће зоне пословања и унапређење кроз повећање индекса заузетости и повећање спратности на парцелама, према параметрима дефинисаним Планом за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију).

Постојећи породични стамбени објекти у југоисточном делу планиране зоне претежне намене пословање задржавају се и унапређују према смерницама за породично становање.

Подаци о  
правилима  
уређења и  
грађења за  
зону или  
целину у којој  
се налази  
предметна  
парцела,  
прибављени из  
планског  
документа



У оквиру компатибилности пословање не искључује становање али се пословање задржава као претежна намена.

Постоји могућност комплетирња земљишта ван регулације пешачко бициклическог коридора, са парцелом намењеној пословању.

**Реализација и спровођење за зону пословања:** сви садржаји у обухвату зоне пословања реализују се директно према смерницама из Плана.

## 2.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана на основу смерница из важећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, усклађених са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015), тако да се на оптималан начин хармонизују најповољнији услови за изградњу које сваки од ова два документа нуди. Правила уређења и грађења одређена су за грађевинске парцеле, односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Систематизована су тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана, а друга (појединачна и посебна правила), 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 објеката, 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.

### ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

#### ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

##### Правила за парцелацију

Грађевинска парцела за слободностојећи објекат по правилу је минималне површине 300м<sup>2</sup>. Испод овог минимума парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација за слободностојећи објекат.

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 намену 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.  |
| <b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ</b>                        |   |
| <b>Регулациона линија</b>                                 | То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.<br><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 –Урбанистичка регулација</i>   |
| <b>Грађевинска линија</b>                                 | То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.<br>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.<br>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.<br>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Ово се односи за зоне планиране за директну изградњу на основу овог Плана.<br><i>Дефинисана је у графичком прилогу бр.7 –Урбанистичка регулација</i><br>Грађевинске парцеле које су овим Планом предвиђене за израду Урбанистичког пројекта, позиција грађевинских линија у Плану је усмеравајућег карактера. |
| <b>ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ</b>                          |   |
| <b>Класа и намена објеката чија је изградња забрањена</b> | То су објекти:<br>- за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину,<br>- на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре,<br>- у заштитној зони водотокова.   |
| <b>Положај објекта на парцели</b>                         | Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:<br>1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,<br>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,<br>3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,<br>4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и<br>5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.<br>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.  |
| <b>Висина објекта</b>                                     | 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.<br>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.<br>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.<br>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.<br>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.<br>Релативна висина је:<br>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,  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | <p>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,</p> <p>3) висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,</p> <p>4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.</p>  |
|  | <b>Кота приземља објекта</b>  | <p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <p>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</p> <p>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине од нулте коте,</p> <p>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 <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине и</p> <p>4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима</p>   |
|  | <b>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</b> | <p>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.</p> <p>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.).</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>  |
|  | <b>Грађевински елементи објеката</b>                                    | <p><b>Елементи на нивоу приземља</b> могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>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,</p> <p>2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама,</p> <p>3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m,</p> <p>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</p> <p>5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.</p> |
|  | <b>Испади на објекту</b>  | <p><b>Испади на објекту</b> (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.</p> <p>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.</p>   |
|  | <b>Отворене спољне степенице</b>  | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>  |
| <p><b>Грађевински елементи испод коте тротоара</b></p>   | <p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и</li> <li>2) шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.</li> </ol> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>   |
| <p><b>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</b></p> | <p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности према <b>Табели 7 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)</b> и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката.</p> <p>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 заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>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.</p> |
| <p><b>Одводњавање и нивелација</b></p>   | <p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>  |
| <p><b>Ограђивање</b></p>   | <p>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 отворити ван регулационе линије.</p>   |
| <p><b>Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго</b></p>              | <p>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. Објекат који има споменичка својства у обухвату Плана усклађује се према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.</p>   |

## 2.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ 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 објеката.

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.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити унутар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 7 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

| Објекти   | Тип објекта                      | Јединица мере                     | Једно паркинг место на: |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Становање   | Стамбени блок                    | м <sup>2</sup>                    | 70                      |
|   | Вишетажна зграда ван блока       | м <sup>2</sup>                    | 70                      |
|   | П+1 породична                    | стан                              | 1                       |
| Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација | Управно-административни објекат  | м <sup>2</sup><br>запослен        | 40-60<br>5-7            |
|   | Комунална предузећа              | м <sup>2</sup><br>запослен        | 23-35<br>7-9            |
|   | Агенције                         | м <sup>2</sup><br>запослен        | 25-35<br>3-5            |
|   | <b>Пословни простор</b>          | <b>м<sup>2</sup><br/>запослен</b> | <b>45-60<br/>7-9</b>    |
|   | Основне школе, обданишта и јасле | ученика                           | 7-12                    |
|   | Средње и стручне школе           | ученика                           | 10-15                   |
|   | Објекти за велике зборове        | седишта                           | 3-8                     |
|   | Електросервис                    | м <sup>2</sup><br>запослен        | 30-60<br>4-6            |
|   | Занатске радње                   | м <sup>2</sup><br>запослен        | 60-80<br>3-5            |
| Продавнице  | Робне куће                       | м <sup>2</sup><br>запослен        | 100-150<br>25-60        |
|   | 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                   |
|   | Техничка роба                    | м <sup>2</sup>                    | 25-50                   |
| Угоститељски објекти  | Ресторан, гостионица, кафана     | седишта                           | 8-12                    |
|   | Диско клуб                       | столови                           | 3-5                     |
|   | Хотели А и Б категорије          | собе                              | 3-5                     |
|   |                                  | кревети                           | 5-8                     |
| Здравствени објекти   | Амбуланте                        | м <sup>2</sup><br>запослени       | 30-70<br>3-7            |
|   | Апотека                          | м <sup>2</sup>                    | 30-45                   |

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

Правила уређења и грађења за објекте остале намене дата су 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 општина правилима за парцелацију, регулацију и изградњу према важећем закону.

### **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 ара, 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 свде 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. Појединачна правила уређења и грађења за 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 2.000,00m<sup>2</sup>, 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 мин.удаљења 2,5m, 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.

#### **2.6.2.2. Претежна намена пословање**

Уређење партера у функционалном смислу и комунална опрема у зонама свих нивоа центара треба да задовољавају одговарајуће естетске и функционалне критеријуме

| <b>ПОСЛОВАЊЕ</b>  |   |
|---|---|
| <b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минимална површина и ширина грађевинске парцеле</b> | Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу је 600,00m <sup>2</sup> .<br><br>Минимална ширина фронта парцеле:<br>- за слободностојеће објекте је 16,00m<br>- за објекте у прекинутом низу је 12,00m.  |
| <b>Максимална спратност објекта</b>   | Четири надземне етажe   |
| <b>Максимални индекс заузетости</b>   | 50%   |
| <b>Ограђивање</b>   | Грађевинске парцеле се по правилу не ограђују. У случају да се ограђују треба онда грађевинске парцеле ограђивати живом зеленом оградом или транспаретном оградом до висине 1,40m.  |
| <b>Габарит објекта, капацитет, БРГП, дужина</b>   | <b>Објекат бр. 1</b> – пословни део самоуслугне аутоперионице<br>Укупна бруто површина 95,68 m <sup>2</sup><br><b>Објекат бр.2</b> – надстрешница (боксови за прање аутомобила)<br>Укупна бруто површина 160,49 m <sup>2</sup><br><br>Укупна БРГП надземно новопроектваног објекта 256,17 m <sup>2</sup><br>Површина земљишта под објектом/заузетост 256,17 m <sup>2</sup><br>Површина приземља новопроектваног објекта 256,17 m <sup>2</sup> |
| <b>Спратност објекта (надземне и подземне етажe)</b>  | Према идејном решењу:<br>- <b>Објекат бр. 1</b> – пословни део самоуслугне аутоперионице - П (приземље),<br>- <b>Објекат бр.2</b> – надстрешница (боксови за прање аутомобила) - По+П (подрум + приземље)   |
| <b>Висина објекта</b>   | <b>Објекат бр. 1</b> – пословни део самоуслугне аутоперионице<br>Слеме + 4,00 m<br>Венац + 2,47 m<br>Спратна висина 2,55m<br><b>Објекат бр.2</b> – надстрешница (боксови за прање аутомобила)<br>Слеме + 4,23 m<br>Венац + 2,87 m<br>Спратна висина 2,31m   |
| <b>Кров</b>   | Према идејном решењу<br>Нагиб крова: 15°<br>Материјализација крова: сендвич панел ТР лим  |
| <b>Индекс изграђености</b>  | Планирани 0,19  |
| <b>Индекс заузетости (%)</b>  | Планирани 19,20% <span style="float: right;">Према плану мах.50%</span>   |
| <b>Број функционалних јединица</b>  | 2   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Регулациона и грађевинска линија</b>  | Према ситуационом плану идејног решења   |
| <b>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</b> | Према ситуационом плану идејног решења (у складу са новоформираном парцелом)<br><br><b>Објекат бр.1</b> - Удаљење са северне стране од границе парцеле КП бр.3715 КО Лесковац је 18m, са источне стране 34,72m, са јужне стране 0,6m и са источне стране 4,10m.<br><b>Објекат бр.2</b> Удаљења од границе новопроектване парцеле: са северне и јужне стране објекат је на самој међној линији (уз <b>приложену сагласност власника суседне парцеле</b> ). Са источне стране 7,40, и 8,13m, док је са западне стране удаљење је 42,00m, односно 42,50m. |
| <b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>                               | Према ситуационом плану идејног решења   |
| <b>Прилаз објекту</b>  | Прилаз локацији (колска и пешачка комуникација) је предвиђен са источне стране, са КП бр.3759 КО Лесковац из улице Алексе Ненадовића   |
| <b>Паркирање</b>   | Према правилима из Плана генералне регулације 6, у складу са табелом бр.7, број паркинг места за пословни простор је једно паркинг место на 45-60m <sup>2</sup> или једно паркинг место на 7-9 запослених.<br><br>Планирано, према Идејном решењу 7+3+1=11   |
| <b>Етапност изградње/реконструкције</b>  | Цео објекат.   |
| <b>Карактер (стални или привремени)</b>  | Стални.  |
| <b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b>                                     | Решити у оквиру предметне катастарске парцеле.<br>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.<br>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.  |
| <b>Нивелација парцеле</b>  | Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.   |
| <b>Мере заштите</b>  | Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта.  |
| <b>Заштита од потреса</b>  | У складу са законским прописима  |
| <b>Процент саобраћајних површина</b>   | Планирани 65,75%   |
| <b>Енергетска ефикасност</b>   | Обавезна израда Елабората енергетске ефикасности за објекат бр.1 – пословни део самоуслугне перионице  |



|   |                                     |  |
|---|-------------------------------------|--|
| Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења ( <b>саставни су део ових локацијских услова</b> ) |                                     |  |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије  | <input checked="" type="checkbox"/> | Услови за пројектовање и прикључење бр. 80.0.0.0-Д-10.02-311424-19 од 11.10.2019. године, издати од ОДС „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац“ са бланко уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр.80.0.0.0-Д-10.02-311424-19-UGP од 11.10.2019. године.  |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода  | <input checked="" type="checkbox"/> | Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр. 93/2019 од 02.10.2019. године издати од ЈКП „Водовод“ Лесковац, ул. Пана Ђукића.   |
| Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија  | <input checked="" type="checkbox"/> | Обавештење 09.18.1 бр. 217-14669/19 од 03.10.2019. године издато од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, Одсек за превентивну заштиту, ул. Мајора Тепића бр. 4, Лесковац, којим је утврђено да <b>за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију</b> , али је потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.  |
| Водни услови  | <input checked="" type="checkbox"/> | Водни услови бр. 9156/1 од 08.10.2019. године, издати од ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш.  |
| Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину (сходно члану 55. тачка 4а Закона о планирању и изградњи)                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Обавеза инвеститора је, да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине – Одељењу за заштиту животне средине града Лесковца, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.135/04 и 36/09) и уколико је потребна израда студије, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, инвеститор је дужан да је приложи, сходно члану 59. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр.73/19), у противном је потребно доставити доказ од надлежног органа за заштиту животне средине да није потребна израда студије о процени утицаја на животну средину. |
| <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>     |                                     |  |
| 1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и   | <input type="checkbox"/>            |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>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. 68/2019);</p> <p>2. 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 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p> <p><b>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу 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 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</b></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 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019)</p> | <p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> | <p><b>Приложити у склопу пројекта за грађевинску дозволу</b></p> |
| <p><b>О локацијским условима</b></p>   |  |  |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Саставни део локацијских услова</b></p> | <p>Идејно решење бр. ИДР-А0-40/2019 (Главна свеска бр.ИДР-А0-40/2019 и Пројекат архитектуре бр.ИДР-А-40/2019)</p>   | <p>Пројектант:<br/>„Архиплан инжењеринг“ Брестовац,<br/>ул. Трг слободе бр.11</p> <p>Одговорно лице пројектанта:<br/>Мирослав Стојановић ПР</p> <p>Главни и одговорни пројектант:<br/>Марија Д. Момчиловић, дипл. инж. арх<br/>(број лиценце 300 А00056 19)</p> |
| <p><b>Рок важења локацијских услова</b></p>   | <p>Локацијски услови важе две године 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 <b>изради пројекта за грађевинску дозволу</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 грађевинској дозволи.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/19).</p> <p><b><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно приложити Елаборат енергетске ефикасности за објекат бр.1 – пословни део самоуслугне перионице.</u></b></p> <p><b><u>Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи</u></b> приложити студију о процени утицаја на животну средину или одлуку Градске управе – Одељења за заштиту животне средине да није потребна израда студије.</p> <p><b><u>Обавеза инвеститора је, да пре подношења захтева за издавање решења о грађевинској дозволи изврши препарцелацију КП бр. 3715 КО Лесковац,</u></b> у складу са Идејним решењем бр. ИДР – А-40/2019 од септембра 2019. године урађено од „Архиплан инжењеринг“ Брестовац, ул. Трг слободе бр.11.</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 извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>Решење о грађевинској дозволи 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, 145/2014, 83/2018, 31/19 и 37/19).</p> |   |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Поука о правном леку</b></p>   | <p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24 са позивом на бр. 97 21-058.</p>   |
| <p><b>Локацијске услове доставити</b></p>  | <p>1. подносиоцу захтева,<br/>2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>  |
| <p><b>Такса</b></p>  | <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, „Службени гласник РС“, бр.15/2018-одлука УС и 17/2018-испр.одлуке УС), <b>за израду ових локацијских услова</b> потребно је платити таксу у износу од: <math>256,17\text{m}^2 \times 87,00 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{22,286.79 \text{ динара}}}</math> на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца</p> <p><b>За израду Информације о локацији</b>, на основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца - Тарифни број 8 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16, Службени гласник Републике Србије“ бр.15/18 – одлукаУС и 17/18-испр. одлуке УС) <b>потребно је уплатити градску административну таксу од 500,00 динара</b> на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца, а на основу Закона о републичким административним таксама („Службени гласник Републике Србије“, бр.43/03, 51/03-испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09, 54/09, 50711, 70/11 – усклађени дин.изн.55/2012-усклађени дин.изн.93/12, 47/13-усклађени дин.изн.65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн.83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн.61/17-усклађени дин.изн.113/17, 3/18-усклађени ди.изн. и 95/18.,,38/19) <b>потребно је уплатити републичку административну таксу од 2.810,00 динара</b> на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 21-058 у корист Републике Србије.</p> <p><b>Доказ о уплати наведених такси, као и доказ о уплати трошкова издавања документације од РГЗ-а и услова од имаоца јавних овлашћења, потребно је приложити у систему за електронско подношење пријава „еДозволе“, у склопу предметна бр. ROP-LES-28407-LOC-1/2019.</b></p> |
| <p><b>Обрађивач</b><br/>Ђермановић Марија, инг.грађ.</p> <p style="text-align: right;"><b>ШЕФ ОДЕЉЕЊА</b><br/>Жикица Стојановић, дипл. ецц</p> |  |