

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву ДОО ГРОШ ХУП Лесковац, ул. Светозара Милетића бб, поднетог преко пуномоћника Стојановић Мирослава ПР, одговорног лица студија за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "Архиплан инжењеринг" Брестовац, ул. Трг слободе бр.11, за издавање локацијских услова на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19) а у вези члана 54 (с7), став 2 Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 9/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) а у вези члана 50(с7) став 2 Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.9/20) и Плана генералне регулације 13 ("Службени гласник града Лесковца", бр.13/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу комплекса бензинско-гасне станице
на булевару Николе Пашића у Лесковцу
на КП бр. 3394/4,3393/1,3391/5 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-611-LOCH-3/2020 (усаглашени захтев); заводни бр. 353-125/20-02.	
Датум подношења захтева	16.03.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	02.04.2020.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	ДОО ГРОШ ХУП Лесковац
	Адреса	ул. Светозара Милетића бб, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Стојановић Мирослав ПР, одговорно лице студија за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "Архиплан инжењеринг" Брестовац
	Адреса	Трг слободе бр.11, Брестовац
	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 од 15.10.2019.године урађен од стране "Геоинжењеринг" Власотинце, ул. Нешићев кеј бр.1г		
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама				
Адреса локације	Булевар Николе Пашића у Лесковцу на КП бр. 3394/4,3393/1,3391/5 КО Лесковац			
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	У склопу ЦЕОП-а, под бр. ROP-LES-611-LOCH-2/2020 прибављена је од РГЗ-а, СКН Лесковац, следећа документација: <ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-1444/2020 од 04.02.2020.год., издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокрености Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-354/2020 од 03.02.2020.год., издата од РГЗ - Одељење за катастар водова Врање у .tif формату са пратећом датотеком у .pdf формату; • Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ - Службе за катастар непокрености Лесковац, дана 04.02.2020.год. 			
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	
	3394/4	КО Лесковац	468 m ²	
	3393/1		828 m ²	
	3391/5		244 m ²	
	укупно			1540 m ²
Подаци о постојећим објектима на парцели				
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	На предметним катастарским парцелама КП бр. 3394/4,3393/1,3391/5 КО Лесковац, према катастарско-топографском плану и ситуационом плану идејног решења, нема изграђених објекта.			
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања			
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима				
Сажети технички опис из идејног решења	ТЕХНИЧКИ ОПИС КАРАКТЕРИТИКЕ ПЛАНИРНЕ БЕНЗИНСКЕ СТАНИЦЕ: Бензинска станица је пратећи објекат, који се налази поред саобраћајнице, чија основна делатност јесте снабдевање моторних возила погонским горивом. Бензинска станица за разлику од бензинске пумпе корисницима (возачима) пружа више услуга од самог точења горива. Пратеће делатности су делатности које бензинска станица нуди корисницима уз своју основну делатност су најчешће: продавница с проширеним асортиманом, сервис за прање аутомобила, бифе...			

	<p>Мања бензинска станица (по правилу се налазе у местима и насељима с мањим обимом саобраћаја и служе пре свега локалном становништву и путницима који се на свом путу с њима сусрећу. Такве бензинске станице су опремљене основним потрошним материјалом (уље, мазива, потрошни материјал за аутомобиле...).Такав објекат је опремљен просторијама за особље, паркиралиштем за особље и кориснике, одвојеним тоалетима за особље и кориснике, као и мањим складиштем.</p> <p>Бензинска станица са паралелним приступом (О бензинској станици са паралелним приступом се говори онда када је саобраћајница уз коју се налазе агрегати паралелна са објектом бензинске станице).</p> <p>ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА Предмет пројекта је дакле пословни комплекс – бензинско гасне станице са свим пратећим садржајима неопходним за њено функционисање. Планирани пословни комплекс сачињен је из главног пословног објекта -продајни простор, надстрешнице са острвима за аутомате за точење горива и аутомате за точење ТНГ-а, подземних резервоара за гориво, и складишта боца са ТНГ-ом.</p> <p>ОПИС ЛОКАЦИЈЕ Изградња пословног комплекса бензинско гасне станице предвиђена је на кп.бр.3394/4, 3393/1, 3391/5 КО Лесковац.</p> <p>ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ Укупна површина грађевинске парцеле која се састоји из катастарских парцела3394/4, 3393/1, 3391/5 КО Лесковац је 1540.00м2. Терен на коме је планирана изградња објекта је раван. За нулту коту узета је апсолутна кота терена 225.80 метара, односно кота на улазу у комплекс бензинско-гасне станице.</p> <p>ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА - са северне стране међна линија са катастарском парцелом 3393/2 и 3391/4 КОЛесковац, односно регулациона линија планиране саобраћајнице са северне стране комплекса; - са јужне стране међна линија са катастарском парцелом: 3394/5 КО Лесковац која је делом у власништву инвеститора и преко које је обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину односно Булевар Николе Пашића. - са источне стране међна линија са катастарским парцелама 3386 (Стари стопањскипут) и 14284/2 КО Лесковац. - са западне стране међна линија са катастарским парцелама: 3393/3 и 3394/5 КОЛесковац, и регулациона линија постојеће улице.</p> <p>ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА Планирани пословни објекат са надстрешницом са аутоматима, планиран је: на растојању од 3.00м односу на северну границу комплекса, тј. регулациону линију планиране саобраћајнице са северне стране комплекса, минимално растојање од уседних парцела са источне стране је 2.51м, у односу на регулациону линију Буелвара НиколеПашића острво са аутоматима је померено 5.17 м ка северу, док надстрешница прелази грађевинску линију дату ПГР-ом за 1.50м. Сви објекти у комплексу бензинско гасне станице позиционирани су у оквиру грађевинских линија датих Планом генералне регулације 13.</p> <p>ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Бензинско гасне станице се због економске исплативости позиционирају уз путеве са већим интезитетом саобраћаја, што је условило позиционирање улаза и излаза у комплекс бензинско гасне станице ка Булевару Николе Пашића. Приступ комплексу је са јужне стране, са постојеће саобраћајнице, односно преко парцеле 3394/5 КО Лесковац која је делом у власништву инвеститора.

ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

У склопу предметне грађевинске парцеле предвиђени су сви садржаји за функционисање бензинско гасне станице:

- Главни пословни објекат, са надкривеним делом – баштом и простором са дечијим игралиштем.

- Надстрешница са острвом за аутомате за точење горива и аутомате за ТНГ-а

- Простор за смештај резервора

1. Подземни резервоар за гориво-четворокоморни-V=70 м²

2. Резервоар за ТНГ-V=25м²

3. Грађевински складишни објекат за ТНГ боце, капацитета до 1000кг

4. Сигурносни вентил

5. Претакаоница за гориво

6. Истакалиште за ТНГ

7. Претакалиште за ТНГ

8. АБ противпожарни зид

9. Заштитна ограда

Улаз у пословни објекат предвиђен је са јужне стране и југоисточне стране преко попличаног платоа којим је приступ објекту одвојен од колске комуникације. Кота пода приземља објекта је +0.23 м у односу на коту терена. У функционалном смислу главни објекат је предвиђен за наплату, продају, и у делу објекта је планиран кафић.

У продајном објекту бензинске станице, планирани су следећи садржаји: продјани простор, кафић, техничке просторије, котларница, канцеларије, тоалети за посетиоце и упошљенике, приручна складишта.

АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:

Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и изборбоја су решени у складу са постојећим урбархитектонским условима локације и жељама инвеститора.

Studio za projektovanje, izvođenje radova u građevinarstvu i konsalting

Планирани објекат је сталног карактера. Положај и оријентација објекта су проистекли из услова које је диктирала локација, који су такође у вези са обезбеђивањем правилне инсолације, аерације и прегледности. Како су бензинске станице објекти који су у функцији пута, планирана је полегла струкура објекта, максималне спратности: А са циљем да се објекат истакне у простору примењени су јаки контрасти између материјала и боја на саомом објекту.

Архитектура планираног објекта базира на савременој архитектури са јаким кубистичким утицајем.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

Парцела се налази у 7. зони сеизмичности. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа терена око предметног објекта на парцели и објеката у околини, може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

	<p>Конструкција продајног објекта и надстрешнице са острвима за аутомате</p> <p>Планирана надстрешница са острвима за аутомате за точење горива и ТНГ-а пројектована је према прописима за сеизмички прорачун.</p> <p>Надстрешница за аутомате за точење горива и ТНГ-а :</p> <p>Нето висина – 4.75м</p> <p>Висина маске решетког носача – 1.04м</p> <p>Висина рештакостог носача – 0.81м</p> <p>Укупна висина надстрешнице – 5.79м</p> <p>Светла висина продајног објекта 3.10м, висина решетког носача 1.03м.</p> <p>Укупна висина продајног објекта: 4.75м</p> <p>Кров надстрешнице двоводан кров са падом кровних равни – 3о ка краћим странама надстрешнице, где су симетрично са обе стране двоводног крова предвиђене олучне вертикалеза одвођење атмосферских вода. Кров продајног објекта је једноводан са падом кровних равни 3о. Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни систем са армиранобетонским стубовима 25/25цм и металних кутијастих профила, који су фундирани на темељима масама. Спољашњи зидови су планирани од опекарског блока д=20цм, а унутрашњи преградни зидови су планирани од опекарског блока д=20 и д=10цм. Дубина фундација објекта је 90см од коте терена.</p> <p>ИСПУШТАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА</p> <p>Сва отпадна вода у комплексу је површинска или фекална вода. Отпадне воде се воде уградску канализацију.</p> <p>Атмосферске воде, које се прикупљају гајгеровим сливником и подужним сливницима, непосредно поред точећих места, затим воде са платоа где ће се претакати гориво и воде од прања платоа које могу садржати бензин и нафтне деривате прикупљају се посебно и одводе у сепаратор уља и нафтних деривата. Ове воде се из сепаратора воде у постојећу атмосферску канализацију.</p> <p>ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА</p> <p>ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ</p> <p>У свему према условима ЕПС Дистрибуција ДОО Београд, огранак ЕД Лесковац. Потребна једновремена снага за потребе снабдевања бензинско-гасне станице са пратећим садржајем, је 34.7 kW.</p> <p>ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА</p> <p>Прикључење на водоводну и канализациону мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења. Укупна потреба за водом комплекса бензинско гасне станице:</p> <ul style="list-style-type: none"> - За санитарно хигијенске потребе: 1.0 л/с - Унутрашња хидрантска мрежа: 5.0 л/с - Укупна потреба комплекса: 6.0 л/с <p>ТОПЛОВОДНА МРЕЖА</p> <p>Објекат се не прикључује на мрежу даљинског грејања. Грејање објекта из сопствених капацитета.</p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о</p>	<p>Категорија објекта: "Б" и "Г";</p> <p>Класификациона ознака:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 123001-Зграда за трговину на велико и мало до 400 m² и П+1 (део сложеног објекта, категорија Б малопродајни

<p>класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>објекат). Учешће у укупној површини објекта: 60 %;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 127420-Остале зграде, другде неklasификоване (део сложеног објекта, категорија Б- надстрешница са лантерном) .Учешће у укупној површини објекта: 40 %; • 125212-Резервоари за нафту и гас (резервоари, силоси и складишта, категорија Г). • 222330-Објекти за прикупљање и пречишћавање отпадних вода грађевине с одговарајућим уређајима за пречишћење отпадних вода или без њих (нпр. сабирне јаме, таложнице, сепаратори уља, септичке јаме).
<p>Правила уређења и грађења</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 13 „НАСЕЉЕ ПРЕКО ПУТА ВЕТЕРИНАРСКЕ СТАНИЦЕ"("Сл.гласник града Лесковца", бр. 13/13)</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Према Плану генералне регулације 13 ("Сл.гласник града Лесковца", бр. 13/13), предметне КП бр. 3394/4,3393/1,3391/5 КО Лесковац, на којој се планира изградња комплекса бензинско гасне станице налази се целини 3А, блоку 48, намена породично становање и становање са пословањем.</p> <p>ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 13 ("Службени гласник града Лесковца", бр.13/13):</p> <p>2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА</p> <p>2.3.1.Уређење и просторна организација објекта и површина остале намене</p> <p>Нова функционална организација доприноси формирању амбијента, који ће подићи вредност и атрактивност простора. Поред просторно-функционалних целина у формирању, важну улогу треба да имају и отворени простори. <i>Обликовањем</i> простора потребно је постићи визуелни ефекат, а истовремено омогућити безбедно обављање планираних активности.</p> <p>Како је основна намена у обухвату Плана становање, у већој мери изграђено као породично и јасно издиференцирано вишепородично, планским решењем се ствара могућност унапређења и обликовања по енергетски прихватљивим принципима. Неизграђене просторе изградити по принципима равнотеже и склада према планираним наменама. Употпуњавање основне намене пратећим садржајима услужног карактера простор добија облик примерен савременом животу.</p> <p>У зони породичне градње даје се могућност „ урбане трансформације“ односно претварање породичног становања у вишепородично, односно намену компатибилну становању. У случају целине 4, где је обавезна израда плана детаљне регулације, максимална спратност биће дефинисана планом у складу са условима из ГУП-а. У подцелинама 2а и 3б где се план директно спроводи важе правила за зону породичног становања. У случају урбане трансформације, у целинама 2а и 3б неопходна је израда урбанистичког пројекта, где је максимална дозвољена спратност у зависности од величине грађевинске парцеле, уз задовољење осталих урбанистичких параметара прописана у поглављу 3.1.3. <i>Правила грађења по</i></p>

наменским и функционалним целима и зонама.

Приликом градње нових објеката, штитити суседне објекте у конструктивном смислу, и не угрожавати услове живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу. Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење, рампе и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама, створити пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

Графичким прилогом - План намене површина дефинисана је доминантна намена као основна намена.

Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 14.

Табела 13- 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
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-
	Пољопривредно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+
	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

	<p>чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.</p> <p>2.5. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ</p> <p>У обухвату плана није евидентирано културно ни природно наслеђе.</p> <p>2.5.1. Општи услови и мере заштите животне средине, и живота и здравља људи</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"> - коридор државног пута другог реда са саобраћајним оптерећењем већим од 2000 возила/дан; - планирана обилазница; - подземне и површинске воде разноврсним токсичним материјама које се користе у пољопривреди (пестициди, минерална ђубрива и сл.), неразградљивим материјама (пластика и сл.) и кабастим отпадом из домаћинства. <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"> - унапредити квалитет становања; - превентивно штитити планиране активности /првенствено у пословним и комерцијалним комплексима/ у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења; - ускладити планом дозвољене делатности са заштитом животне средине; - прикључити што већи број корисника на централизоване систем грејања (гасовод); - уредити планиране пешачке и бицикличке коридоре у циљу глобалног усмеравања грађана, на смањење коришћења моторних возила; - успоставити зоне заштитног зеленила око путне инфраструктуре (саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила). <p>2.6. ОПШТИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ</p> <p>2.6.1. Јавне саобраћајне и пешачке површине</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><u>Тротоари и пешачке стазе</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - максимална вредност <i>попречног нагиба</i> уличних тротоара и пешачких стаза, управно на правац кретања, треба износити 2%; - у коридорима основних пешачких кретања не постављати стубове, рекламне паное или друге препреке; - 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.

Пешачки прелази

- место пешачког прелаза треба бити јасно означено, тако да се разликује од подлоге тротоара;
- пешачки прелаз треба бити постављен под правим углом у односу на тротоар;
- за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњази, са ширином закошеног дела од најмање 45 цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Места за паркирање

- места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, у колико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објекат (вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени; објекат пословне и друге намене);
 - најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50м и означавају се знаком приступачности;
 - број потребних паркинг места одређује се према следећим нормативима:
 - 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; **на паркиралишту уз бензинску пумпу, предвидети најмање једно место, од укупног броја места за паркирање.**

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште.

3.1.Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним подцелинама).

3.1.1.Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

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.

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.

Породично становање

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:

- за слободностојећи стамбени објекат300м²
- за двојни објекат.....400м² (две по 200м²)

	<ul style="list-style-type: none"> - објекат у непрекинутом низу.....150м² - полуатријумски објекат.....150м² - објекти у прекинутом низу.....200м² <p>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу нових објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м - двојни објекат.....16,00м (два по 8,00м) - објекат у непрекинутом низу.....5,00м <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>Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и пословање</p> <p>Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, уколико је парцела већа од 300м².</p> <p>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и пословање: износи 10,00м.</p> <p>Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање и мањи производни објекат на истој грађевинској парцели или мањи производни објекат на грађевинској парцели у зони индивидуалног становања</p> <p>На грађевинским парцелама већим од 800м² а мање од 2000м², могуће је градити (објекте производне делатности.</p> <p>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за породично становање и производњу (на истој грађевинској парцели) износи 16,00м.</p> <p>Вишепородично становање</p> <p>Услови за формирање грађевинске парцеле</p> <p>Минимална површина парцела за вишепородично становање у зонама урбане трансформације је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за вишепородично становање 600м² - за вишепородично становање са пословањем.....800м² <p>Минимална ширина фронта парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за слободностојеће стамбене објекте.....20,00м - за објекте у прекинутом низу је15,00м <p>3.1.2. Општа правила грађења</p> <p>Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и од граница парцела</p> <p>Породично становање - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0 м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.</p> <p><u>Удаљеност од границе парцеле</u> -Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,50м - Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>оријентације2,50m</p> <ul style="list-style-type: none"> - Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта4,00m - Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50m <p>За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,00m - Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00m <p>Вишепородично становање Вишепородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице.</p> <p><u>Међусобна удаљеност</u> планираних вишепородичних стамбених објеката, осим у низу је минимално 5,0m. Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4,0m. Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. За изграђене објекте који су удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p> <p><u>Удаљеност од границе парцеле</u> -Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, (основног габарита, без испада) минимално удаљење од границе суседне парцеле износи 2.5m, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката које је прописано.</p> <p>Грађевинска структура и обрада – архитектонско обликовање</p> <p>Породично становање -Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета. Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта или обложене фасадном опеком, природним или вештачким каменом итд. Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.</p> <p>Вишепородично становање -Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета. Код вишепородичних објеката велике спратности препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Надградња постојећих вишепородичних објеката до прописане висине, због санације равних кровова, уз могућност формирање поткровне етаже, у складу са одговарајућом законском регулативом.</p> <p>Надградња треба да чини јединствену грађевинску и архитектонску целину са основним објектом. Уколико је блоковска, градња неопходно је идејно решење за цео или одговарајући део блока. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>успостављању јединствене естетски визуелне целине свих објеката у оквиру грађевинске парцеле и урбанистичке зоне.</p> <p>Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели Обнова и реконструкција могући су под следећим условима: замена постојећег објекта новим може се дозволити у оквиру максималних параметара датих за ову зону становања; Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели; 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. Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом. Пренамена стамбеног простора у пословни у приземним стамбеним зградама а делимично и на вишим етажама. У блоковима планираним за реконструкцију, мора се извршити детаљна анализа сваког блока у захвату ради постизања оптималног степена реконструкције. Реконструкција постојећих објеката са равним крововима, може се вршити надоградњом објеката до максималне спратности прописане за ову зону и густина насељености. У случају када постојећа спратност премашује максималну дозвољену спратност прописану овим Планом за ову зону 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>Реконструкција објеката који су у супротности намени дефинисаној планом - Постојећи објекти, легално грађени пре доношења Генералног плана, а који су постављени у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту; Реконструкција свих врста инсталација; Доградња санитарних просторија до 12m²; Адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.</p> <p>Уређење грађевинских парцела и оградавање Породично становање -Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа. Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката оградају се према улици. Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.</p> <p>Вишепородично становање -Уколико се грађевинске парцеле за</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

вишепородичну стамбену изградњу ограђују важе исти услови као и за породично становање. У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се, по правилу према регулацији не ограђују.

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара прописана је у поглављу 2.5.

Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију

Хоризонтална регулација: Надземна грађевинска линија -код планирања и изградње нових објекта у потесу слободностојећих објеката је од регулационе линије удаљена 3.0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). 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.

Паркирање -решити на грађевинској парцели, у нивоу или етажно. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Табела 14 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг места на:
Администрација, индустрија, занатство, рекреација	Управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	Агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	Банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
	Магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	Робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	Супермаркети	м ²	50-80
	Мешовита трговина	м ²	20-40
	Млекара, продавница	м ²	30-600

	хлеба		
	Посластичарница	м ²	40-80
	Дуван, новине	м ²	20-30
	Пијаца	тезга	4-6
	Техничка роба	м ²	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	Домови за старе	кревети	5-10

Смернице за доградњу и надградњу равних тераса за вишепородичне и остале објекте

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. Објектом се сматра зграда (група зграда) изграђена као једна архитектонско- грађевинска целина без обзира на број улаза (ламела), са или без дилатационих разделница, у непрекинутом 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 подразумевају јединствено и једновремено пројектовање, а извођење може бити етапно. Приликом реконструкције или доградње - надградње крова обавезна је реконструкција целокупне фасаде објекта. 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. 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. Висина венца по целом обиму доградње - надградње поклапа се са постојећом висином венца, изузев ако посебним условима није другачије одређено (због уклапања висине венца са суседним објектима и сл.).

Могући начини обликовања дограђене - надграђене етаже:

а) 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.

б) 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

	<p>заједничке просторије зграде.</p> <p>в)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 б). Није дозвољена изградња мансардних кровова у виду тзв. капа са препустима изван хоризонталног габарита објекта.</p> <p>г)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.</p> <p>3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама</p> <p>ЦЕЛИНА 1 – Стамбена зона источно од Ул.Нишке /подцелина 1а – стамбено насеље уз ветеринарску станицу и подцелина 1б – стамбено насеље „Солидарност“/</p> <p>Како је простор у оквиру ове целине у потпуности изграђен породичним и вишепородичним објектима са пратећим услужним делатностима то се примењују услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1. Поред општих примењују се и следећа посебна правила:</p> <p>Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони</p> <p><u>Доминантна намена:</u> Становање (породично и вишепородично у комбинацији са пословањем, дуж линијских центара пословање).</p> <p><u>Пратеће намене у оквиру зоне становања:</u> комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, објекти и површине јавних намена и инфраструктура, школе, спорт и рекреација, вртићи и уређене јавне слободне и зелене површине, паркинг простор и гараже у оквиру блокова.</p> <p><u>Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:</u> све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену на основу процене утицаја на животну</p> <p>Посебна правила грађења за породично становање</p> <p><u>Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели:</u></p> <p>-индекс изграђеностимах.1.0</p> <p>-индекс заузетости парцеле:.....50%</p> <p><u>Највећа дозвољена спратност и висина објеката:</u></p> <p>Породични објекти: Спратност породичних објеката у овој зони је мах. П+2+Пк, односно највише до четири надземне етаже. Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву,</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.</p> <p>Кота пода приземља нових стамбених објеката може бити 1,20m виша од нулте коте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).</p> <p>Помоћни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.</p> <p>Пословни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални. Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20 m, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).</p> <p>Подземну етажу -(подрумске или сутеренске просторије) у стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.</p> <p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: могу се градити главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуму утврђени за ову зону. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат који не угрожава становање. Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30m². Пословање егзистира пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели. У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењује за пословне садржаје, не може прећи половину бруто површине основног објекта.</p> <p>Градња мањих производних објеката на грађевинској парцели у зони породичног становања: На грађевинским парцелама већим од 800m²-2000m² могуће је градити објекте мање производне делатности. У оквиру пословног-производног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.</p> <p>Помоћни објекти у функцији главног пословног објекта су: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове.</p> <p>Посебна правила грађења за вишепородично становање (доградња постојећих објеката- подцелина 1б)</p> <p>Постојећи вишепородични објекти могу се доградити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за висину спрата, уз примену кровне конструкције и покривача
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>са малим нагибом кровних равни;</p> <ul style="list-style-type: none"> – за висину поткровља, применом смерница за обликовање датим у поглављу 3.1.2. <p>Обзиром да је реч о формираним грађевинским блоковима задржава се постојећи индекс заузетости на нивоу блока. Неопходан број паркинг места обезбеђује се на површини јавне намене, на нивоу грађевинског блока.</p> <p>ЦЕЛИНА 2 -Стамбена зона западно од Ул.Нишке /подцелина 2а– стамбено насеље преко пута „Ветеринарске станице“ и 2б-нова стамбена зона дуж Булеvara Николе Пашића/ ЦЕЛИНА 3 -Стамбена зона у западом подручју раскрснице Ул.Нишке и Булеvara Николе Пашића /подцелина 3а –стамбено насеље северно од Булеvara Николе Пашића и 3б –стамбено насеље јужно од Булеvara Николе Пашића/ За подцелине 2а, 3а и 3б чији је простор већим делом изграђен породичним објектима са пратећим услужним делатностима, примењују се услови за њихово унапређење прописани кроз општа правила грађења у делу 3.1.2., као и правила за потребе формирања грађевинских парцела прописана у делу 3.1.1.. За неизграђене парцеле у оквиру ових подцелина и подцелине 2б (која је у потпуности неизграђена), примењују се наведена правила за изградњу нових објеката, као и посебна правила о врстама и наменама објеката који се могу градити у овим зонама и посебна правила грађења за породично становање прописана за ЦЕЛИНУ 1.</p>
Планирани објекти	<p>ОСНОВНИ САДРЖАЈ КОМПЛЕКСА БЕНЗИНСКО-ГАСНЕ СТАНИЦЕ:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – површине 204,70 м²; -ОБЈЕКАТ НАДСТРЕШНИЦЕ - површине 136,45 м²; -ПОДЗЕМНИ РЕЗЕРВОАР ЗА ГОРИВО – капацитета 70 м³; -ПОДЗЕМНИ РЕЗЕРВОАР ЗА ТНГ – капацитета 25 м³; -СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ ЗА СМЕШТАЈ БОЦА СА ТНГ-ом капацитета до 1000кг, површина објекта 3м² -СЕПАРАТОР НАФТНИХ ДЕРИВАТА СА СВИМ ПОТРЕБНИМ ИНСТАЛАЦИЈАМА ЗА РАД.
Габарит објекта, Бруто површина објекта Капацитет,дужина	<ul style="list-style-type: none"> - Габарит објекта према идејном решењу: - Површина пословног објекта износи 204,70 м²; - Површина надстрешнице износи 136,45 м²; Површина хоризонталне пројекције објекта износи 341,15 м².
Спратност објекта	<p>Према идејном решењу :</p> <ul style="list-style-type: none"> -спратност пословног објекта је П (приземље); -надстрешница.
Висинске коте	<p>Према идејном решењу:</p> <p>Слеме надстрешнице: 579.0 цм;</p> <p>Атика надстрешнице: 579.0 цм;</p> <p>Атика пословног дела: 475.0 цм;</p> <p>Апсолутна висинска кота (венац,слеме,повучениспрат и др.) (+225.80)</p> <p>Слеме/атика:+5.79 (231.59) ;</p> <p>Атика пословног дела:+4.75(+230.55) ;</p>
Кров	<p>Према идејном решењу:</p> <p>Оријентација слемена: у складу са идејним решењем и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Оријентација слемена надстрешнице: север -југ; -Пад крова пословног дела: ка северу.

	Нагиб крова: 3 °; Материјализација крова: Кровни сендвич панел.
Број функционалних јединица/станова	Према идејном решењу - 1 функционална јединица .
Индекс изграђености	Према идејном решењу.....0,22. (Према планском документу је мах 1;).
Индекс заузетости %	Према идејном решењу.....22,15%. (Према планском документу је мах. 50%;).
Зелене површине	Према идејном решењу.....39,80%.
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану идејног решења.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану идејног решења.
Прилаз парцели и објекту	Према ситуационом плану идејног решења – у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење број 436/2020 од 20.02.2020. године од стране ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац, Трг Револуције број 45, Лесковац, улаз и излаз у комплекс бензинско-гасне станице позициониран је ка булевару Николе Пашића.
Паркирање	Према идејном решењу 4 паркинг места на парцели. Потребно је за особе са посебним потребама на паркиралишту уз бензинску пумпу, предвидети најмање једно место, од укупног броја места за паркирање.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према идејном решењу.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Одводњавање	Површинске воде са КП бр. 3394/4,3393/1,3391/5 КО Лесковац, усмеравају слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама. Такође, одводњавање решити у складу са условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр. 13/2020 од 10.02.2020. године издатих од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, у којима се наводи:

	„У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати уградњом травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће. Друга алтернатива је уградња пропусног бетона на делу приступних саобраћајница унутар комплекса, који може да пропусти веће количине воде. Ово се постиже повећаним празнинама унутар самог материјала у односу на стандардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.“
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Инжењерско-геолошки услови	/
Мере заштите	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.
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са законским прописима.
Енергетска ефикасност	<u>Обавезна израда елабората енергетске ефикасности зграда за пословни објекат комплекса бензинско-гасне станице.</u>
Посебни услови	Цивилна заштита - У складу са Законом о ванредним ситуацијама (Сл.Гласник РС, бр. 11/09,92/11 и 93/12).
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)	
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-D-10.02-42041-20 од 12.02.2020.године издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Лесковац; <input checked="" type="checkbox"/> Услови за укрштање и паралелно вођење бр.80.0.0.0-D-10.02-95734-20 од 24.03.2020.године издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Лесковац;
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања, градску атмосферску канлаизацију и одвођења отпадних вода	<input checked="" type="checkbox"/> Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру бр. 39/2020 од 23.03.2020. године издати од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац којим се потврђују претходно издати услови бр. 13/2020 од 10.02.2020. године издати од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац;
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	<input checked="" type="checkbox"/> Услови у погледу мера заштите од пожара бр. 09.18 број 217-4964/20 од 27.03.2020.године издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр.4, Лесковац;

Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија	☒	Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом број 09.18 број 217-4963/20 од 27.03.2020. године издати од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Лесковац;
Услови „Југорозгас“	☒	Обавештење број Н/И-97 од 25.03.2020.године издато од стране „Југорозгас“, предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. којим се потврђују претходно издати услови за укрштање и паралелно вођење – израда пројектне документације за потребе изградње комплекса бензинско – гасне станице број Н/И-42 од 19.02.2020.године издати од стране „Југорозгас“, предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д.
ТТ услови	☒	Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни број А334-108544/2-2020 од 23.03.2020. године издати од стране Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Таковска бр. 2, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова бр.11а, којим се потврђују претходно издати услови број А334-46302/4-2020 од 11.02.2020. године, број из ЛКРМ: 31;
Водни услови	☒	Водни услови бр. 1223/1 од 19.02.2020.год. издати од стране Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш;
Услови ЈП „Урбанизам и изградња“	☒	Услови за пројектовање и прикључење број 436/2020 од 20.02.2020. године издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац, Трг Револуције број 45, Лесковац;
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину	☒	Обавеза инвеститора је да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и уколико је потребна израда студије, у захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор је дужан да је приложи, у супротном потребно је доставити доказ од наведеног органа да иста није потребна.
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		

<p>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе</p>	<p><input type="checkbox"/> 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. 68/2019);</p> <p><input type="checkbox"/> 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 начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр.73/2019);</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></p> <p><input type="checkbox"/> 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 начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр.73/2019);</p> <p><input type="checkbox"/> 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, 67/2017 и 73/2019).</p>	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење бр. ИДР-А0-1/2020 од јануара 2020. године.</p> <p>(0.Главна свеска</p>	<p>Пројектант: Архитектонски студио за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "Архиплан инжењеринг" Брестовац, ул. Трг слободе бр.11.</p>

	бр. ИДР-А0-1/2020 и 1.Пројекат архитектуре ИДР-А1-1/2020 са прилозима 10 и 11).	одговорно лице/заступник: Мирослав Стојановић Главни и одговорни пројектант: Александра Д. Ранчић, дипл.инж.арх. (бр. лиценце 300 R025 18).
Рок важења локацијских услова	Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.	
Напомене	<p><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити Елаборат заштите од пожара и Елаборат енергетске ефикасности .</u></p> <p><u>Пре издавање употребне дозволе Инвеститор је дужан да изврши спајање катастарских парцела бр. 3394/4,3393/1,3391/5 КО Лесковац.</u></p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу урадити 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. 73/2019).</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>Грађевинска дозвола се издаје инвеститору 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, 145/2014,83/2018,31/2019,37/2019 и 9/20).</p> <p>Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 и 9/20).</p>	
Поука о правном леку	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 - 742241843 - 03 са позивом на бр. 97 21-058.	

<p>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>
<p>Такса</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"Сл. гласник града РС"бр. 15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр.одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од: $87 \text{дин./m}^2 \times (204,70 + 136,45) + 0,3\% \times 5.084.030,00 \text{дин.} = \underline{\underline{44\ 932,14 \text{ динара}}}$.</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"Сл. гласник града РС"бр. 15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр.одлуке УС потребно је платити таксу у износу од: <u>800,00 динара</u> износ потребно је уплатити на жиро рачун бр.840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца.</p> <p>На основу Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр.43/03, 51/03 –испр.,61/05, 101/05 –др.закон. 5/09, 54/09, 70/11 – усклађени дин.износ. 55/2012 – усклађени дин.износ. 93/12, 47/13, - усклађени дин. износ, 65/13 – др.закон, 57/14 – усклађени дин.износ, 83/15,112/15,50/16 – усклађени дин. износ, 61/17, - усклађени дин. износ. 113/17, 3/18 – усклађени дин. износ, 95/18 и 38/19) за информацију о локацији уплатити и републичку административну таксу <u>2.810,00 динара</u> на жиро рачун 840-742221843-57 са позивом на број 97 21-058 у корист Републике Србије.</p> <p>Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 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 Централног електронског система обједињене процедуре, у склопу предмета бр. ROP-LES-611-LOCH-3/2020.</p>
<p>Обрађивач предмета Радмила Трајковић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p> <p style="text-align: right;">*место за електронски потпис</p>