

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Живојина Тодоровића ПР, одржавање и поправка моторних возила БЦС "Тодоровић", село Доња Јајина бб, поднетог преко пуномоћника Стојановић Мирослава ПР, студио 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 Просторниом план града Лесковца("Службени Гласник Града Лесковца" бр.12/11) – Шема насељеног места Доња Јајина, Плану детаљне регулације за формирање друштвеног центра насеља у Доњој Јајини („Службени гласник града Лесковца“, бр.12/11) и Урбанистичког пројекта бр.УП-1/І-20 од јанура 2020. године урађен од „Ивекс плус“ доо Бабушница, потврђен од Градске управе града Лесковца - Одељења за урбанизам под бр. 350-78/20-02 од 02.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу сервисне станице за моторна возила, са техничким прегледом возила, спратности П+1, на КП.бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајина

Број предмета	ROP-LES-6914-LOCH-2/2020 (усаглашени захтев); заводни бр. 353-160/20-02.	
Датум подношења захтева	17.03.2020.год. (усаглашени захтев).	
Датум издавања локацијских услова	21.04.2020.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	ЖИВОЈИН ТОДОРОВИЋ ПР, ОДРЖАВАЊЕ И ПОПРАВКА МОТОРНИХ ВОЗИЛА БЦС "ТОДОРОВИЋ"
	Адреса	село Доња Јајина бб, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Стојановић Мирослав ПР, студио 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	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен

Централну евиденцију			
2.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	Катастарско-топографски план од 03.05.2019. године урађен од стране геодетског бироа "Геокота" Лесковац, са заводним бројем РГЗ СКН Лесковац 955-065-11541/2019.	
ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ, ОДНОСНО КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА			
Адреса локације	КП.бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајина		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	<p>У склопу ЦЕОП-а, под бр. ROP-LES-6914-LOCH-2/2020 прибављена је од РГЗ-а, СКН Лесковац, следећа документација:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-4746/2020 од 30.03.2020.год., издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-1211/2020 од 30.03.2020.год., издата од РГЗ - Одељење за катастар водова Врање у .tif формату са пратећом датотеком у .pdf формату; • Списак парцела К.О. Доња Јајина(у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 30.03.2020.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
	596	КО Доња Јајина	841 m ²
	597/2		194 m ²
	597/17		434 m ²
	597/20		788 m ²
	597/21		1950 m ²
	597/22		321 m ²
	укупно		4528 m²
Урбанистичким пројектом и Идејним решењем планирана је израда пројекта препарцелације и формирање нове парцеле површине 4137 m ²			
ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	На предметним катастарским парцелама КП.бр 596, 597/2, 597/17, 597/20 КО Доња Јајина, према катастарско-топографском плану и ситуационом плану идејног решења, постоје изграђени објекти у функцији пословања. На парцели КП бр. 597/21 КО Доња Јајина не постоје изграђени објекти.		

Постојећи објекти се	<input checked="" 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	<p>ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ОБЈЕКТА СЕРВИСНЕ СТАНИЦЕ ЗА МОТОРНА ВОЗИЛА СА ТЕХНИЧКИМ ПРЕГЛЕДОМ МОТОРНИХ ВОЗИЛА НА КП.бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО ДОЊА ЈАЈИНА</p> <p>ОПШТИ ДЕО</p> <p>На основу захтева инвеститора БЦС „Тодоровић“ ПР Тодоровић Живојина, из села Доња Јајина Лесковац, приступљено је изради пројектно-техничке документације ИДР – Идејног решења за изградњу објекта сервисне станице за моторна возила са техничким прегледом возила. Објекат сервисне станице за моторна возила са техничким прегледом возила категорије В, класификационе ознаке 123002, је слободностојећи објекат, спратности П+1. Изградња предметног објекта планирана је на КП.бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајина. Предметни објекат састоји се од ТРИ функционалне јединице – сервисне станице за моторна возила, затим техничког прегледа за моторна возила > 3,5Т осим за аутобусе и камионе са приколицом који се налазе у приземном делу објекта и кафе - бара који је смештен на спратној етажи објекта. Према категоризацији, и класификацији објекта, објекат садржи две категорије, и то: - сервисну станицу за моторна возила са техничким прегледом возила – зграде за трговину на велико и мало преко 400m² или П+1 – класификационе ознаке 123002, категорије В у површини од 598,86m² односно 99,07% укупне површине објекта. – кафе бар – пословне зграде до 400 m² и П+2 - класификационе ознаке 122011, категорије В износи 61,25m² односно 0,93% од укупне површине објекта.</p> <p>Доминантна категорија објекта је В.</p> <p>Предметни објекат састоји се од приземне и спратне етаже. Приземна етажа је димензија по габариту (5,60m x 18,60m) + (5,34m x 11,74m) + (3,34 x 5,69) + (3,55 x 4,18) + (1,59 x 1,47) + (1,96 x 1,47/2) + (15,6 x 15,95) + (15,6 x 7/2) + (2,16 x 1,21/2) + (1,89 x 1,18/2) + (15,5 x 3,5/2). Приземна етажа се налази на коти ±0.00 m – односно у нивоу коте терена, што одговара апсолутној коти терена + 246,60 m. У приземљу објекта са јужне стране налази се пролазна технолошка линија за вршење техничког прегледа возила са припадајућим садржајима и администрацијом, затим просторија са инфо пултом из које се пружа степениште за спратну етажу, санитарни чвор, просторија за састављање мотора, за праће делова, док је велика сервисна станица за моторна возила оријентисана са јужне стране, и уз њу се налази магацин резервних делова и вертикална комуникација за власнике, ка управном делу на спратној етажи објекта.</p> <p>До спратног дела објекта долази се са источне стране степеништем са инфо пулта, и тај приступ је намењен клијентима БЦС „Тодоровић“ док је приступ власницима објекта, односно управи обезбеђен посебан приступ степеништем са западне стране. На овој етажи налази се кафе бар са терасом, и две канцеларије са галеријом, односно терасом. Изнад објекта пројектован је вишеводни кров, са покривачем од ТР лима изнад спратног дела објекта који има аб плочу, и у другом делу покривачем од термоизолационих алуминијумских кровних сендвич панела у приземним деловима објекта изнад сервисне станице за моторна возила, и техничког прегледа моторних возила.</p>

Светла висина приземне етаже 2,60m, и 4,80 m, светла висина стране етаже је 2,60 m висина венца је 6,10m и 6,80m, док је висина слемена 6,10 m и 6,75 m. Планирана укупна нето површина објекта је Пнето = 612,19 m². Планирана укупна бруто површина објекта је Пбруто = 678,07 m².

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Изградња сервисне станице за моторна возила са техничким прегледом моторних возила планирана је на КП.бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајина. **На парцели КП бр. 597/21 КО Доња Јајина не постоје објекти.** Парцела је релативно равна. Површина парцеле КП бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајине 4137 m². И на овим парцелама постоје објекти укупне бруто површине 848,00 m² За нулту коту узета је апсолутна кота терена + 246,60 m.

ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА

Парцеле на којима ће бити саграђен предметни објекат, су део урбанистичког пројекта бр. УР-1/І-20 урађеног од стране „Ивекс плус Д.О.О.“ Бабушница од јануара 2020. Године. Обухват парцела је у урбанистичком пројекту обележен као целина І.Целина І се источном страном наслања на саобраћајну површину - општински пут ОП-45 - Лесковац - Вучје, уписан на к.п.бр. 623/14 КО Доња Јајина. Целина І се јужном страном наслања на саобраћајну површину - општински пут ОП46 - Доња Јајина - Игриште. Западном и северном страном се, такође, наслања на саобраћајну површину и то на западу уписану на к.п.бр. 2849 КО Доња Јајина, а на северу уписану на к.п.бр. 623/15 КО Доња Јајина.

ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ

Приступ парцели предвиђен је директно са улица преко КП.бр. 623/15, 623/14 и 2849, одакле је омогућен колски и пешачки приступ парцели.

ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

На парцели 597/21 на којој је планирана изградња предметног објекта нема изграђених објеката.

- Удаљење са северне стране од границе парцеле са КП бр. 623/15 је 15m и 13,23 m.
- Удаљење са источне стране од границе парцеле са КП бр. 623/14 је 15,11 m, 17,53 m и 23,00 m.
- Удаљење са западне стране од границе парцеле са КП бр. 2849 је 9,48 m, 6,12 m и 6,34 m
- Удаљење са јужне стране од границе парцеле са КП бр. 597/20 (у власништву власника предметног објекта) је 3 m и 6,56 m, а са КП бр. 597/22 (у власништву власника предметног објекта) је 7,10 m
- Удаљење од грађевинске линије са западне стране стране је 1,00 m и 1,49 m
- Удаљење од грађевинске линије са северне стране је 0,00 односно 7,93 m
- Удаљење од грађевинске линије са источне стране је 9,61 m, 12, 85 m и 18,46 m.

Приступ предметном објекту који је предмет изградње, предвиђен је преко КП.бр. 623/15, 623/14 и 2849 КО Доња Јајина.

ФУНКЦИОНАЛНИ СКЛОП СА ПРИКАЗОМ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:

Објекат је сталног карактера укупне нето површине Пнето = 612,19m² и бруто површине Пбруто = 678.07 m². Улази у објекат су са североисточне, источне, и западне стране парцеле.

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА И ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ:

Режим саобраћаја такав да је улаз дефинисан са севера, са саобраћајне површине уписане на к.п.бр. 623/15 КО Доња Јајина. Излази су дефинисани на западу, на саобраћајну површину уписану на к.п.бр. 2849 КО Доња Јајина, и на

исток, на општински пут ОП-45. Излаз ка истоку се може користити и за улаз, с обзиром на довољну ширину саобраћајнице, и препоручује се за коришћење приступа возилима за снабдевање, сервисирање и интервенције.

Обзиром на намену једног дела објекта „зграде за технички преглед возила“ са технолошком линијом за возила чија НДМ прелази 3,5 т, осим зглобних аутобуса и прикључних возила О3 и О4; и обзиром да је у овом случају Правилником о техничком прегледу возила (Сл.гласник РС, бр. 31/2018 и 70/2018) прописано предвиђање прилазног пута, односно простора намењеном чекању возила, у дужини од 15м без укрштања са осталим учесницима у саобраћају, у ситуационом плану је предвиђено једносмерно кретање саобраћаја за кориснике техничког прегледа у правцу исток-запад, и једносмерно кретање саобраћаја за кориснике сеервисне станице за моторна возила и кафе бара у правцу север-исток што је обележено стрелицама у графичким прилозима ситуационог плана.

Партерно решење уређења слободних површина се надовезује на ситуационо решење, у вези је са положајем објекта, приступним саобраћајницама и паркингом на парцели. Решење визуелно и квалитативно побољшава амбијент простора. Типологија и организација зеленила дефинисаће се у односу на положај постојећих и планираних објеката и окружење, те ће подржати и пратити предметни простор. Распоред и организација зеленила су дати оријентационо. Циљ је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети побољшању санитарно-хигијенских услова, естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету грађевинскепарцеле. Основне смернице: функционално зонирање зелених површина, повезивање планираних зелених површина у јединствен систем са окружењем, успостављање оптималног односа између изграђених и зелених површина, употреба биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтевима. Око главних улаза у постојеће и планиране објекте планирати цветњак и жардињере ради остваривања декоративног ефекта.

ПРИЗЕМЉЕ

БР.	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА (м2)	ОБРАДА ПОДА
1	Технички преглед	90,59	бетон
2	Инфо пулт	10,47	керамика
3	Степениште	4,09	метал
4	Вц	1,90	керамика
5	Вц	1,90	керамика
6	Простор за састављање мотора	15,01	бетон
7	Просторија за прање делова	12,13	бетон
8	Ходник	5,50	керамика
9	Канцеларија	15,13	керамика
10	Аутосервис	303,47	епокасални под
11	Магацин резервних делова	10,39	керамика
12	Степениште	3,42	метал
13	Наткривени улаз	17.96	керамика

УКУПНО (нето површина)	491,96 м2
УКУПНО (брuto површина)	537,35 м2

ПРВИ СПРАТ

БР.	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	ПОВРШИНА (м2)	ОБРАДА ПОДА
1	Степенишни простор	3,80	метал
2	Кафе бар	47,02	керамика
3	Вц	1,60	керамика
4	Канцеларија	18,14	керамика
5	Канцеларија	10,39	керамика
6	Помоћно степениште	3,42	метал
7	Тераса	13,54	керамика
8	Галерија	7,19	керамика
9	Тераса кафе бара	15,13	керамика
УКУПНО (нето површина)			120,23 м2
УКУПНО (брuto површина)			140,72 м2

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Пнето = 612,19 м²;

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Пбрuto = 678,07 м².

Индекс изграђености грађевинске парцеле на КП.бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајина, укупне површине 4137м² је 0,32. Индекс заузетости грађевинске парцеле према правилима из Просторног Плана Града Лесковца је 30%, док је планирани индекс заузетости 29,00 %.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

У конструктивном погледу објекат је скелетног система са АБ стубовима димензија 40/25 и гредама, као основним конструктивним елементима конструкције. Темељење објекта извршено је тракастим темељима на слоју шљунка d=15cm и слоју мршаваг бетона d=5cm. Дубина фундаирања износи 1,20cm.

Међуспратна конструкција је типа „Ферт“ d=20cm. Спољашњи зидови су од шупљег опека блока d=25cm, док су преградни зидови d=12cm. Светла висина приземља је 2,60м, 4,50 и 4,80м, а спрата 2,60м. Изнад објекта пројектован је вишеводни кров, са покривачем од ТР лима изнад спратног дела објекта који има аб плочу, и у другом делу покривачем од термоизолационих алуминијумских кровних сендвич панела у приземним деловима објекта изнад сервисне станице за моторна возила, и техничког прегледа моторних возила.

АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:

Обзиром на намену објекта, и функцију коју врши како би био упечатљив материјализација фасаде је типа „алубонд“. Спољашњи зидови су обложени алубонд сендвич панелима који имају термоизолациона својства и декоративног су карактера. Састоји се из 3 кубуса различитих колорита, и висина повезани у једну функционалну целину. Хоризонтални и вертикални олуци урађени су од пластифицираног поцинкованог лима у боји по избору инвеститора.

ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА:

Електроинсталације објекта:

Прикључење новог објекта планира се са већ постојеће електроенергетске

	<p>мреже. Потребна снага је 22.08kW.</p> <p><u>Инсталације водовода и канализације:</u> Прикључење на водоводну и канализациону мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења.</p> <p>Укупна потреба за водом сервисне станице за моторна возила са техничким прегледом возила За санитарно хигијенске потребе: 1 л/с</p> <p>Хидрантска мрежа: 10 л/с</p> <p><u>Опис технолошког процеса</u></p> <p>У делу објекта сервисне станице за моторна возила обављаће се сервисирање возила, са могућим капањем течности и уља из истих, прање делова возила топлим и хладном водом уз примену специјалних хемијских супстанци (детерџената), замена уља у возилу.</p> <p>Технолошки процес сервисирања возила у предметном објекту је следећи:</p> <ul style="list-style-type: none"> - паркирање возила на хидрауличној дизалици; - коришћење воде из система јавног снабдевања преко воденог пиштоља и прскање возила - испирање физичких нечистоћа с млазевима воде и сливање на под бокса, потом отицање такве воде са нечистоћама преко сливне решетке у пријемник (сифон) који је преко одводне цеви повезан са сепаратором; <p>За снабдевање водом није предвиђено захватање воде из површинских или подземних вода.</p> <p>У делу објекта где се налази пролазна технолошка линија за технички прегледа возила, не постоји процес прања унутрашњих делова возила и цурење течности и уља.</p> <p>Све отпадне материје, настале у процесима сервисирања и прања делова возила, налазе се у: течном и чврстом стању. Технолошки процес се не завршава сервисирањем возила и његовим напуштањем и укључивањем у саобраћај. За ауто перионицу се технолошки поступак завршава комплетним диспозиционирањем свих отпадних материја на законом прописан начин, и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - чврсти отпад (који ће се обично избацити из возила током прања унуташњих делова) <p>привремено ће се складиштити у кантама за смеће, а по уговору са овлашћеном фирмом (P.W.W. – Лесковац доо) биће однешен у рециклажни центар где се врши селекција и депоновање отпада</p> <ul style="list-style-type: none"> - течни отпад, са вештачким воском, детерџентима и другим супстанцама прања, масноћама, уљима и прашином, одлази са водом системом канализационих цеви до сепаратора према Еуро норми за подземну уградњу, са интегрисаним сепаратором муља и сигурносним пловком против преливања минералних уља.) капацитета протицаја $Q = 2.2 \text{ l/s}$, коалесцентни сепаратор минералних уља, који је заправо укопани резервоар за привремено складиштење отпадних материја, које не смеју да иду у јавну канализацију, димензија: активне висине 1,5 м, дужине 1,5 м, и који се празни у по уговору са овлашћеном фирмом за прикупљање наведене масноће.
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно</p>	<p>Категорија објекта: "Б", "В" и "Г";</p> <p>Класификациона ознака: 123002-Зграда за трговину на велико и мало преко 400 m2 и П+1 – Трговачки центри, зграде са продавницама,робне куће,издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила.</p> <p>Категорија објекта - "В".</p>

<p>Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<p>Учешће у укупној површини објекта: 99,07 %;</p> <p>122011-Пословне зграде до 400м² и П+ Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банка,поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.) Категорија објекта - "Б". Учешће у укупној површини објекта: 0,93 %;</p> <p>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). Категорија објекта - "Г".</p>
<p>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА</p>	
<p>Плански основ</p>	<p>Просторни План Града Лесковца("Службени Гласник Града Лесковца" бр.12/11) – Шема насељеног места Доња Јајина; План детаљне регулације за формирање друштвеног центра насеља у Доњој Јајини („Службени гласник града Лесковца“, бр.12/11); Урбанистички пројекат бр.УП-1/1-20 од јанура 2020. године урађен од „Ивек плус“ доо Бабушница, потврђен од Градске управе града Лесковца - Одељења за урбанизам под бр. 350-78/20-02 од 02.03.2020. године.</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p><u>ПРОСТОРНИ ПЛАН – ШЕМА УРЕЂЕЊА НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЊА ЈАЈИНА</u> Спровођење Просторног плана за насељена места: Разгојна, Турековац, Мирошевце, Велика Грабовница, Манојловце, Орашац, Стројковце, Губеревац, Белановце, Богојевце, Винарце, Доње Стопање, Горње Стопање и Доња Јајна, прописано је преко <i>шема насеља</i> уз примену следећих правила уређења и грађења: 3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 3.2.1. Правила грађења на грађевинском земљишту 3.2.1.1. Општа правила грађења</p> <p>Правилима урбанистичке регулације и парцелације дефинисани су услови и елементи за формирање и уређење грађевинских парцела и изградње објеката (описне регулационе и грађевинске линије, положај објеката на парцели, међусобни положај објеката, намена, индекс или степен изграђености, индекс или степен искоришћености, спратност, висинска регулација, итд), као и други елементи неопходни за спровођење Плана.</p> <p>За подручја ван обухвата важећих урбанистичких планова или планова чија израда је прописана овим Просторним планом, примењују се правила урбанистичке регулације и парцелације овог плана.</p> <p>Дозвољава се реконструкција постојећих и изградња нових објеката за породично становање и на простору ван планом одређеног грађевинског земљишта, у следећим случајевима: код већ формираних грађевинских парцела са изграђеним објектима и за парцеле које се непосредно наслањају на грађевинско подручје, тј. налазе се уз саму границу грађевинског подручја и не захтевају додатно комунално опремање.</p> <p>Како је у току израда регулативе у области енергетске ефикасности и унапређење енергетских својстава објеката, то је неопходно код дефинисања услова за изградњу и реконструкцију објеката уградити и те услове.</p>

1) Правила за формирање грађевинске парцеле уз парцелацију, препарцелацију и исправку граница

Грађевинске парцеле се могу формирати пројектима парцелације, препарцелације и исправке граница под уловима за образовање грађевинских парцела прописаним овим Просторним планом у складу са планираном наменом.

Грађевинске парцеле и парцеле на којима је дозвољена градња. Грађевинска парцела је површина у оквиру грађевинског земљишта на којој се може градити. Грађевинска парцела треба имати приступ на саобраћајницу. Парцела ван грађевинског земљишта, која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и овим Планом дозвољена градња објеката који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји). Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Планом су дефинисане минималне величине парцела (минимална површина парцеле и минимална ширина парцеле према саобраћајници) за сваку појединачну намену, а према типологији градње.

Концепт изградње, тј. *типологија објеката* на парцели дефинисана је положајем грађевинских линија према суседним парцелама. Издвојени су следећи типови објеката: а) слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле); б) у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); в) у прекинутом низу или једнострано узидани "двојни" (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле).

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и унутрашњу суседну парцелу. На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње. Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) овим планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње. У зони у којој постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирани блокови), као и за парцеле које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног (сукорисничког) пролаза, позиција објекта на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др) утврђује се локацијском дозволом у складу са правилима овог плана за одговарајућу типологију градње и на основу позиције већине изграђених објеката у блоку (зони, окружењу).

Висинска регулација. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње. *Нулта (апсолутна) ката* је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. У односу на нагиб терена, висина објекта је: 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); 2) на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца; 3) на терену у паду са нагибом према улици (навише),

кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m; 4) на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. **Релативна висина објекта** је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 2) кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте; 3) за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута; 4) за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих горе наведених правила; 5) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

3) Правила за нове објекте

Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објеката у блоку, наспрамном блоку и окружењу.

Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног овим планом уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају на зиду новог објекта према суседу дозвољени су отвори само за нестамбене просторије. На зиду новог објекта у низу односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници парцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику је дозвољено формирање само отвора помоћних просторија и степеништа.

4) Правила за позиционирање грађевинских елемената објекта

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар дефинисаних грађевинских линија али су Планом дозвољена и одређена одступања појединих делова објекта од грађевинске и регулационе линије.

Упуштање делова објекта у јавну површину (одступање од регулационе линије). Код објеката постављених на регулацији (грађевинска и регулациона линија се поклапају), дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта у јавну површину саобраћајнице (тротоар): 1) *грађевински елементи на нивоу приземља* могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу); б) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m; в) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m; г) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m; 2) *гађевински елементи на нивоу првог спрата и*

виших спратова (еркери, докати, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20 m, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00 m и на висини изнад 3,00 m; у том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља.

Упуштање делова објекта ван грађевинске линије. Дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта ван задатих грађевинских линија (дефинисаних правилима за позиционирање објеката на парцели за сваку појединачну намену у складу са типологијом објеката): *грађевински елементи објекта* (еркери, докати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) 1,20 m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља; б) 0,60 m (односно 0,90 m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50 m (односно 2,50 m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и в) 1,20 m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00 m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља).

Упуштање подземних етажа ван грађевинске линије. Подземне и подрумске етаже могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Позиционирање отворених спољних степеница. Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90 m онда улазе у габарит објекта. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

5) Правила за архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Спољни изглед објекта који представља културну вредност, усклађује се са конзерваторским условима.

Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор. Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре - кровне баце. На једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 260 cm од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

Даје се могућност формирања мансардног крова који се пројектује као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров обавезно је решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална

висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 см.

6) Правила за слободне и зелене површине на парцели

Минимални проценат зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње.

7) Правила за ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти индустријских зона, складишта, радионице и сл) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40 m уз сагласност суседа). Све врсте ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује градска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежна градска управа.

8) Правила за нивелацију парцеле

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

3.2.1.2. Правила грађења по зонама

3.2.1.2.1. Стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу

Доминантни су објекти **стамбене намене** са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Обично је простор у дубини парцеле уређен као дворишни врт, често са мањим помоћним објектима. Присутна је у малој мери, тенденција трансформације нарочито приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор. На парцелама породичног становања присутни су и елементи пољопривредног домаћинства: баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.

Као **компатибилни садржаји** дозвољене су друге намене: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови, и сл. Оне могу бити организоване у оквиру стамбених објеката (најчешће у приземљу), као други објекат на парцели породичног становања, али и као самостална намена на парцели. Дозвољене су делатности које не угрожавају

основну намену - становање и које немају негативних утицаја на животну средину.

Табела 10. Урбанистички показатељи за грађевинско земљиште у насељу

Намена	Мин. нова парцела	Макс. индекс изграђености (И)	Макс. степен заузетости (С)	Макс. спратност	Мин. % зелених површина	1 паркинг место/1 стамбену јединицу, односно на 70 m ² нето површине пословног простора
Становање	< 600 m ²	1,0	40%	П+1+Пк	30%	1
	> 600 m ²	0,6	30%	П+2+Пк	40%	1

За изградњу **комерцијалних, пословних и привредних** садржаја у оквиру зона становања, поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су и посебна правила. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а) комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) мање производне јединице – мали занатски и производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1) приступи - улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50 m; 3) организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4) својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала; 5) није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели – дворишту; 6) привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7) у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00 m према контактним парцелама друге намене и 6,00 m према улици; 8) на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m².

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ ДРУШТВЕНОГ ЦЕНТРА НАСЕЉА У ДОЊОЈ ЈАЈИНИ

4. Правила уређења

- Површина обухвата за израду Плана детаљне регулације је цца 11.650,00m².
- Планирана намена обухвата је друштвени центар насеља, са пословно – услужним садржајима (амбуланта, банка, услужна пошта, сервиси, трговина,

	<p>продаја и поправка пољомеханизације, центар за технички преглед возила, бензинска и станица за течни нафтни гас са услужним садржајима,...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Овај центар насеља формираће се тако да се у северном делу обухвата формира комплекс са објектима за технички преглед возила и бензинска и станица за течни нафтни гас са услужним садржајима, а у јужном делу комплекс објеката пословно – услужног садржаја. - Постоји могућност фазне градње и релаизације планираних објеката и површина. <p>Површине остале намене</p> <p>Грађевинске парцеле намењене изградњи објеката остале намене формирају се према исказаним потребама за функционисање одређених комплекса као једна или више грађевинских парцела, а у зависности од планиране фазности у изградњи.</p> <p>Северни део обухвата ПДР-а је простор предвиђен за изградњу центра за технички преглед возила и бензинске и станице за течни нафтни гас са услужним садржајима.</p> <p>5.2. Правила за изградњу објеката високоградње</p> <p>У оквиру обухвата Плана детаљне регулације формира се комплекс, са следећим објектима и садржајима: амбуланта, банка, услужна пошта, сервис, трговина, продаја и поправка пољомеханизације, центар за технички преглед возила, бензинска и станица за течни нафтни гас са услужним садржајима и сл.</p> <p>Северни део обухвата ПДР-а</p> <p>Даје се могућност формирања јединствене или више грађевинских парцела на којима се планира изградња центра за технички преглед возила и бензинске и станице за течни нафтни гас са услужним садржајима:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Намена: центар за технички преглед возила и бензинска и станица за течни нафтни гас са услужним садржајима; - Максимална спратност објеката П /приземље /; - Садржај објеката: <ul style="list-style-type: none"> - Центар за технички преглед возила лоцирати у свему према графичком прилогу бр. 4 – План намене површина, који садржи део за обављање техничког прегледа возила и административни део, а улаз у објекат је са северозападне стране. - Архитектонско обликовање и избор материјала и конструкције објеката: према избору пројектанта, у складу са наменом објеката и амбијентом, користећи савремене материјале и обликовања објеката; - Регулациона линија: у складу са графичким прилогом бр.5. - План регулације и нивелације; - Грађевинске линије за објекте: Г.Л. 1 - према саобраћајници са источне стране пут Лесковац – Мирошевце мин од 16,50м до 18,50м од њене регулације, а у складу са графичком прилогом бр.5. - План регулације и нивелације; - Паркирање возила за потребе комплекса: Организовати паркинг простор за кориснике овог пословног-услужног комплекса, а број паркинг места одредити према нормативу за овакву делатност; - Партерно уређење комплекса: Формирати интерне пешачке, саобраћајне површине за нормално функционисање комплекса, као и путеве за прилаз интервентних возила (хитна помоћ, ватрогасно возило...). Даје се могућност ограђивања комплекса жичаном оградом, висине по потреби. У комплексу треба да се обезбеди простор за судове за одлагање комуналног отпада који ће се повремено одвозити. Све слободне површине које нису под објектима и
--	---

	<p>саобраћајницама озеленити;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Посебни услови: Заштиту од пожара као и процену утицаја на животну средину сагледати посебним пројектима у складу са важећом законском регулативом. - Остали услови: Даје се могућност фазне изградње комплекса и планираних објеката у оквиру њега. <p>Јужни део обухвата ПДР-а</p> <p>Даје се могућност формирања јединствене или више грађевинских парцела на којима се планира изградња амбуланте, банке, услужне поште, сервиса, трговине, продаје и поправке пољомеханизације и сл.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Намена: простор преодвиђен за изградњу пословно-услужних делатности: амбуланте, банке, услужне поште, представништва, агенције, сервиса, трговине, продаје и поправке пољомеханизације и сл.; - Максимални степен искоришћености је 30%; - Максимални степен изграђености је 0,6; - Максимална спратност објеката П+1 /приземље+спрат/; - Архитектонско обликовање и избор материјала и конструкције објеката: према избору пројектанта, у складу са наменом објеката и амбијентом, користећи савремене материјале и обликовања објеката; Дозвољава се прелазак грађевинских елемената (еркера, балкона, улазних настрешница и сл.) преко грађевинске линије, на нивоу првог спрата у складу са Прописима; - Регулациона линија: у складу са графичким прилогом бр.5. - План регулације и нивелације; - Грађевинске линије за објекте: Г.Л. 2 минимално удаљена 5,00м од регулационе линије саобраћајнице која је дефинисана координатама 6 и 11; Г.Л. 3 минимално удаљена 5,00м од регулационе линије општинског пута Лесковац – Миршевце; Г.Л. 4 минимално удаљена 5,00м од регулационе линије пута Шишинце – Доња Јајина; Г.Л. 5 минимално удаљена 5,00м од регулационе линије саобраћајнице која је дефинисана координатама 7 и 9; - Паркирање возила за потребе комплекса: Организовати паркинг простор за кориснике овог пословног-услужног комплекса, а број паркинг места одредити према нормативу за овакву делатност; - Партерно уређење комплекса: Формирати интерне пешачке, саобраћајне површине за нормално функционисање комплекса, као и путеве за прилаз интервентних возила (хитна помоћ, ватрогасно возило...). У комплексу треба да се обезбеди простор за судове за одлагање комуналног отпада који ће се повремено одвозити. Све слободне површине које нису под објектима и саобраћајницама озеленити; - Посебни услови: Заштиту од пожара као и процену утицаја на животну средину сагледати посебним пројектима у складу са важећом законском регулативом. - Остали услови: Даје се могућност фазне изградње комплекса и планираних објеката у оквиру њега, а што ће бити ближе прописано Урбанистичким пројектом изградње који је планом прописан као обавезујући. <p><u>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ бр.УП-1/1-20 од јанура 2020. године</u></p> <p>2.1. Обухват и границе разраде урбанистичког пројекта</p> <p>Обухват Урбанистичког пројекта је лоциран у Доњој Јајини које је приградско насеље и једно од првих насеља које се демографски и урбанистички развило. Обухват чине две целине и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - к.п.бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајина су целина
--	--

<p>I и - к.п.бр. 623/13 КО Доња Јајина је целина II. Све парцеле у обухвату су истог власника, наручиоца Урбанистичког пројекта. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта је 73а 66м2.</p>				
Катастарска општина	Ознака подцелине	Број катастарске парцеле	Површина катастарске парцеле (м ²)	Површина
Доња Јајина	Целина I	596	841	4528
		597/2	194	
		597/17	434	
		597/20	788	
		597/21	1950	
		597/22	321	
	Целина II	623/13	2838	2838
Укупна површина обухвата УП-а				7366
<p>Целине раздваја земљиште јавне намене - саобраћајна површина, уписана на к.п.бр. 623/15 КО Доња Јајина, а као земљиште јавне намене дефинисано у Плану детаљне регулације за формирање друштвеног центра насеља у Доњој Јајини („Службени гласник града Лесковца“, бр. 12/2011).</p> <p>Целина I и целина II се источном страном наслањају на саобраћајну површину - општински пут ОП-45 - Лесковац - Вучје, уписан на к.п.бр. 623/14 КО Доња Јајина.</p> <p>Целина I се јужном страном наслања на саобраћајну површину - општински пут ОП-46- Доња Јајина-Игриште. Западном и северном страном се, такође, наслања на саобраћајну површину и то на западу уписану на к.п.бр. 2849 КО Доња Јајина, а на северу уписану на к.п.бр. 623/15 КО Доња Јајина.</p> <p>У оквиру предметне целине I, од к.п.бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајина, формираће се две грађевинске парцеле, док целина II, тј. к.п.бр. 623/13 КО Доња Јајина, представља једну катастарску/грађевинску парцелу. Овакве парцеле задовољавају параметар за минималну површину грађевинске парцеле, те ће тако бити третиране у смислу овог Урбанистичког пројекта.</p> <p>2.2. Циљ израде урбанистичког пројекта</p> <p>Уређењем простора према урбанистичко-архитектонском решењу овог пројекта простор се приводи намени изградњом пословних објеката (у целини I је то сервисна станица за моторна возила са техничким прегледом, а у целини II је то станица за снабдевање различитим врстама горива за моторна возила), који би употпунили и учинили квалитетнијим живот у овом приградском насељу.</p> <p>3.2. Планирани објекти, намена простора, уређење комплекса и услови изградње</p> <p>3.2.1.Образложење образовања грађевинских парцела</p> <p>Обухват чине две целине и то:</p> <p>- к.п.бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајина су целина I</p>				

и

- к.п.бр. 623/13 КО Доња Јајина је целина II.

У оквиру целине I формирају се две грађевинске парцеле, и то једна са претежном наменом пословање и једна са претеженом наменом становање. Целине II се задржава у границама катастарске/грађевинске парцеле број 623/13 КО Доња Јајина.

Графички приказ бр. 9 - "Предлог препарцелације" садржи податке о новоформираним парцелама; координате преломних тачака нове препарцелације, којима су дати елементи обележавања; податке о катастарским међама које се задржавају и које се укидају.

Табеларни преглед површина за целину I

Постојеће стање

Катастарска парцела бр.	Катастарска општина	Намена	Површина
			h a m ²
596	Доња Јајина	део пословање, део становање	00 08 41
597/2		део пословање, део неизграђено земљиште	00 01 94
597/17		пословање	00 04 34
597/20		део пословање, део неизграђено земљиште	00 07 88
597/21		неизграђено земљиште	00 19 50
597/22		неизграђено земљиште	00 03 21
Укупно			00 45 28

Планирано стање

Катастарска парцела бр.	Катастарска општина	Намена	Површина
			h a m ²
П1	Доња Јајина	Пословање	00 41 37
П2		Породично становање	00 03 91
Укупно			00 45 28

Напомена: Дефинитивне координате преломних тачака, као и тачне површине парцела биће одређене у Пројекту геодетског обележавања, који је саставни део Пројекта препарцелације, који ће се накнадно радити за потребе спровођења у катастру непокретности Предлогом препарцелације формирају се две грађевинске парцеле земљишта остале намене. Парцела обележена са П1

је са претежном наменом пословање и формира се од к.п.бр. 597/17, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајина у целости и делова к.п.бр. 596, 597/2 и 597/20 КО Доња Јајина. Новоформираној грађевинској парцели је приступ јавној саобраћајној површини обезбеђен са све четири стране. Парцела обележена са П2 је са претежном наменом породично становање и формира се од делова к.п.бр. 596, 597/2 и 597/20 КО Доња Јајина. Новоформираној грађевинској парцели је приступ обезбежен са западне стране. (Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати. За доминантну намену пословање, једна од компатибилних намене је становање. Компатибилна намена 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).

Површине новоформираних парцела дате су горњој табели.

3.2.2. Намена

Обухват чине две целине и то:

- к.п.бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајина су целина I, која је површине 45а 28м2и

- к.п.бр. 623/13 КО Доња Јајина је целина II, која је површине 28а 38м2.

У целини I планирано је да се задрже сви постојећи објекти, а на локацији где је планирана градња сервисне станице за моторна возила са техничким прегледом, простор је неизграђен. Целина се састоји од две грађевинске парцеле. На једној ће бити два стамбена и један помоћни објекат, а на другој три постојећа пословна објекта и планирани будући пословни објекат.

Постојећи објекти у целини I су:

Ознака постојећег објекта	Намена	Нето (m ²)	Бруто (m ²)	Габарит хоризонталне пројекције (m ²)
3	Аутомеханичарска радионица	267	314	314
4	Магацински простор	150	176	176
5	Продајни простор	128	150	150
6	Стамбени	60	71	71
7	Помоћни	26	31	31
8	Стамбени	90	106	106
Укупно		721	848	848

У целини I, на грађевинској парцели са претежном наменом пословање, планирана је градња сервисне станице за моторна возила са техничким прегледом. Предметни објекат састоји се од три функционалне јединице – сервисне станице за моторна возила, технички преглед за моторна возила (> 3,5т осим за аутобусе и камионе са приколицом) који се налазе у приземном делу објекта и кафе бара који је смештен на спратној етажи објекта. Прилаз грађевинској парцели је предвиђен са уличних страна, са све четири стране. На грађевинској парцели са претежном наменом становање, задржавају се два стамбена и један помоћни објекат и прилаз овој парцели је са западне стране.

Како је већ горе напоменуто, на грађевинској парцели са претежном наменом становање, задржавају се два стамбена и један помоћни објект, те ће се на овој парцели примењивати правила уређења и грађења у складу са тим да је становање компатибилна намена пословању, које је доминантна намена. Компатибилна намена (становање) 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 (пословање). У овом случају за грађевинску парцелу са претежном наменом становање примењиваће се урбанистички показатељи за стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу која су прописана у Просторном плану града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр.12/2011).

Партерно уређење целина дефинисано је: колским и пешачким приступом, саобраћајним површинама, местима за паркирање моторних возила, зеленим површинама и местом за одлагање отпада. Саобраћајница унутар грађевинских парцела претежне намене су одговарајуће ширине. За поплочавање пешачких стаза препорука је да се користе квалитетни и атестирани материјали, као што су гранитне коцке са различитим начином обраде или бехатоном у комбинацији са растер плочама. Одводњавање пешачких стаза потребно је да буде према травнатим површинама. Зеленило треба да подржи предметни простор и да прати планиране објекте. Такође, предвиђено је место за контејнере за евакуацију отпада у оквиру претежне намене пословање.

3.2.3. Опис планираних објеката

Планира се израдња:

- **у целини**

- **I – сервисна станица за моторна возила са техничким прегледом:**

- категорија: Б,

- класификациони број: 122011 - Зграде које се употребљавају у

пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др), до 400м² и П+2 (учешће у укупној површини објекта је 0,93%) и 123002 - Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд, преко 400м² или П+1 (учешће у укупној површини објекта је 99,07%)

- спратност П+1,

- планирана нето површина је 612м² и

- планирана бруто површина је 678м².

3.2.4. Регулација и нивелација

Регулациона линија је преузета из Плана детаљне регулације, и њу представља:

- за целину I: западна, северна и источна међна линија к.п.бр. 597/21

КО Доња Јајина, источна међна линија к.п.бр. 597/22 КО Доња Јајина, источна и јужна међна линија к.п.бр. 597/17 КО Доња Јајина, јужна и западна међна линија к.п.бр. 597/20 КО Доња Јајина;

- за целину II: источна и јужна међна линија к.п.бр. 623/13 КО Доња Јајина.

Грађевинска линија је такође преузета из плана детаљне регулације и Урбанистичким пројектом је у потпуности поштована, што је и приказано на графичким прилозима. Приступачност и проточност простора остварени су чистим и логичним везама саобраћајница и пешачких коридора у оквиру предметног простора.

Спратност новопланираних објекта дефинисана је бројем надземних етажа и у

целини I је два надземне етаже, док је у целини II једна надземна етажа.

За планирани објекат у целини I - сервисна станица за моторна возила са техничким прегледом за нулту кота терена ($\pm 0,00$), усвојена је висинска кота саобраћајнице са источне стране планираног објекта, код улаза у продајни део објекта - апсолутна кота је +226,64. Укупна висина објекта у највишој тачки је +6,40м (+233,04) у односу на усвојену референтну коту терена. Кота пода приземља слемена објекта износи +0,10м (226,74). Нивелационо решење у оквиру грађевинских парцела условљено је висинским котама терена на предметном простору, котама постојеће саобраћајнице и планираних интерних саобраћајница, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план. Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

У целини I грађевинска парцела са претежном наменом пословање се према регулацији не ограђује, док се према грађевинској парцели са претежном наменом породично становање ограђује у складу са важећим прописима и правилима из важећих планских документа.

3.2.5. Приступ локацији

У целини I прилаз грађевинској парцели претежне намене становање предвиђен је са уличне стране, тј. са западне стране, са улице која је уписана на к.п.бр. 2849 КО Доња Јајина.

Такође, у овој целини, прилаз грађевинској парцели са претежном наменом пословање, остварује се са све четири стране и то:

- за постојеће објекте колско/пешачки прилаз се остварује са југа, са општинског пута ОП-46 - Доња Јајина - Шишинце - Кукуловце - Дрводеља - Славујевце - Игриштре;
- за новопланирани објекат колско/пешачки прилази се остварују:
- са севера, са саобраћајне површине уписане на к.п.бр. 623/15 КО Д. Јајина,
- са запада, са саобраћајне површине уписане на к.п.бр. 2849 КО Д. Јајина и
- са истока, са општинског пута ОП-45 - Лесковац - Доња Јајина - Горња Јајина - Радоњица - Бунушки Чифлук - Жабљане - Вучје.

За ову целину је планиран режим саобраћаја такав да је улаз дефинисан са севера, са саобраћајне површине уписане на к.п.бр. 623/15 КО Доња Јајина. Излази су дефинисани на запад, на саобраћајну површину уписану на к.п.бр. 2849 КО Доња Јајина, и на исток, на општински пут ОП-45. Излаз ка истоку се може користити и за улаз, с обзиром на довољну ширину саобраћајнице, и препоручује се за коришћење приступа возилима за снабдевање, сервисирање и интервенције.

У целини II такође је дефинисан само једносмеран режим саобраћаја, и то тако да је колско/пешачки улаз, дефинисан у североисточном делу грађевинске парцеле, на исту остварљив са општинског пута ОП-45 - Лесковац - Доња Јајина - Горња Јајина - Радоњица - Бунушки Чифлук - Жабљане - Вучје, а излаз на овај исти пут је дефинисан у југоисточном делу грађевинске парцеле. Излаз на саобраћајну површину уписану на к.п.бр. 623/15 КО Лесковац, је претежно намењен за потребе возила за снабдевање, сервисирање и техничке интервенције, као и несметано кретање специјалних возила (ватрогасне јединице, јединице за пружање прве помоћи и сл.). Ширина саобраћајница, које су уписане на к.п.бр. 623/15 и 2849 КО Доња Јајина и општинског пута ОП-46, је 5,00м. Габарит чини само коловоз. Габарит општинског пута ОП-45 је

променљив, због променљиве ширине тротоара. Ширина коловоза је 6,00м.

3.2.6. Начин паркирања

Број паркинг места дефинисан је са сваку целину посебно на основу намене објеката, а за целину I и у односу на сваку грађевинску парцелу која се формира.

У целини I пројектовано је укупно 19 паркинг места, што је у складу са бројем потребних паркинг места одређених на основу норматива прописаним у Просторном плану града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 12/11).

Како је у овој целини планирано формирање две грађевинске парцеле (једна са претежном наменом становање и друга са претежном наменом пословање), од укупног броја паркинг места 2 паркинг места су за грађевинску парцелу са претежном наменом становање, а 17 је за претежну намену пословање. Ова 2 паркинг места пројектована су у западном делу целине I, док су остала 17 пројектована у северном и јужном делу целине I. У северном делу за планирани објекат - сервисна станица за моторна возила са техничким прегледом планирано је 9 паркинг места, а у јужном делу за постојеће пословне објекте планирано је 8 паркинг места. Од ових 17 паркинг места, једно паркинг место је пројектовано за паркирање аутомобила која користе особе са инвалидитетом, у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

За целину I:

Постојећи и планирани објекти	Намена	Стамбена јединица/нето површина	Норматив за једно паркинг место	Потребан број паркинг места	Пројектован број паркинг места
Обележени знаком 6 и 8	Стамбени објекат	2	1	2/1=2	2
Обележени знаком 2, 3, 4 и 5	Пословни објекат	1.157 m ²	70 m ²	1.157/70 =16.53	17
Укупан број паркинг места					19

4. Нумерички показатељи за целину I

4.1. Табеларни приказ намена површина

Намена ПГР		Планирана намена УП	П (m ²)
П1	Пословање –услугне делатности	Пословање –услугне делатности	4.137
П2	становање	становање	391

4.2 Таблица површина

Објекат	Бруто површина надземно	Бруто површина	Нето површина	Површина под објектом
---------	-------------------------	----------------	---------------	-----------------------

1	Објекат за сервис и технички преглед возила (2)	678	678	612	562
2	Постојећи објекат (3)	313	313	292	313
3	Постојећи објекат (4)	176	176	173	176
4	Постојећи објекат (5)	150	150	131	150
Укупно		1317	1317	1208	1201
4.3. Прорачун броја паркинг места					
Објекти		Корисна површина	Норма за паркирање	Број п.м.	
1	Постојећи и планирани пословни објекти	1208	1 п.м. на 70 м ²	17	
Укупно потребан број паркинг места		17			
Предвиђен број паркинг места урбанистичким пројектом		16+1			
4.4. Урбанистички параметри					
Површина грађевинске парцеле (м ²)				4.137	
Индекс заузетости					
Површина хоризонталне пројекције свих објеката				1.201	
Индекс заузетости остварен планираном изградњом (%)				29	
Индекс заузетости дозвољен планским документом (%)				30	
Индекс изграђености					
Бруто развијена површина планираног објекта				1317	
Индекс изграђености остварен планираном изградњом				0.32	
Индекс изграђености дозвољен планским документом				0.60	

	Површина под зеленилом (m ²)	1.655
	Процент зелених површина (%)	40
<p>4.5. Процент зелених површина</p> <p>Према важећем планском документу прописано је да минимални процент зелених површина буде 40%. У оквиру обухвата Урбанистичког пројекта након реализације, процент зелених површина износиће:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Целина I - грађевинска парцела П1 - 40,00% и - Целина II - 49,30% . <p>6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ</p> <p>6.1. Електроенергетска мрежа и објекти</p> <p>Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Лесковац, бр. Д.10.02-407929/1 од 23.12.2019. године. Овим условима, дато је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за целину I где је планирана изградња сервисне станице за моторна возила са техничким прегледом констатовано је да на предметном простору постоје изграђени ЕЕО за напајање планираног објекта. <p>Место прикључења објекта је мерни орман, иза мерног уређаја.</p> <p>Место везивања прикључка на систем је најближи стуб надземне трофазне НН дистрибутивне мреже у Доњој Јајини. НН извод бр. 1 напада се из ТС 10/0,4кВ "Доња Јајина 1".</p> <p>Опис прикључка од мерног места: везу дати СКС снопом Х00-А; 4x16мм², са надземне трофазне мреже директно до МО који се поставља на постојећи НН стуб.</p> <p>6.2. Телекомуникациона мрежа</p> <p>Прикључење планираних објеката на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према условима "ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ" а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, број А334-524360/4-2019 од 28.11.2019. године</p> <p>6.3. Топлификација објекта</p> <p>Предметни објекти нису предвиђени за прикључење на даљински систем грејања.</p> <p>6.4. Гасификација објекта</p> <p>Предметни објекти нису предвиђени за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу.</p> <p>6.5. Водоводна мрежа</p> <p>Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 9239/1 од 29.11.2019. године, захтева се:</p> <p>На локацији где се планира изградња објекта постоји изграђена водоводна мрежа СПЕ Ø100 на коју се може остварити прикључак за станицу за снабдевање различитим врстама горива за моторна возила, планирану на к.п.бр. 623/13 КО Доња Јајина и изграђена водоводна мрежа СПЕ Ø100 на коју се може остварити прикључак за сервисну станицу за моторна возила са техничким прегледом возила. Треба предвидети један прикључак на уличну водоводну мрежу. За објекте предвидети по један водомер за мерење санитарне и противпожарне воде.Пречник прикључка треба дефинисати хидрауличким прорачуном. За потребе израде пројекта хидротехничких инсталација, потребно је да се Инвеститор обрати комуналном предузећу за мерење притиска у водоводној мрежи.</p> <p>6.6. Одвођење атмосферских и отпадних вода</p>		

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 9239/1 од 29.11.2019. године, захтева се:

Отпадне воде из објекта који се граде одвести у водонепропусну септичку јаму за сваки објекат понаособ.

За пражњење септичке јаме, потребно је склопити уговор са ЈКП "Водовод" као овлашћеним преузећем за ту врсту услуге. На локацији где се планира изградња објекта не постоји изграђена канализациона

мрежа. Након изградње канализационе мреже - објекти се могу прикључити на уличну канализациону мрежу. Ревизиону шахту предвидети од 2,00м од регулационе линије. Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода ујавну канализацију ("Службени гласник града Лесковца", бр. 29/17). Одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати у циљу смањења количина воде 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 не 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 се атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У фази пројектовања објекта високоградње, уколико то захтева пројектант конструкције, потребна је израда елабората геомеханичких испитивања тла за конкретну локацију градње. Приликом пројектовања нових објекта обавезно је пројекте конструкције израдити према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл.лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине 8 степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 500 година.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру заштите животне средине сагледаће се утицаји на квалитет животне средине као и неопходни услови и мере приликом планиране изградње, а касније и у периоду експлоатације објекта. Планирани нови објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазове загађење замљишта, воде, ваздуха, или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације. За планирани објекат у целини I, где је планирана изградња сервисне станице за моторна возила са техничким прегледом и за који се даље израђује пројектотехничка документација, не подноси се Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину. Пројекти нису на листи пројеката за који се може захтевати студија о процени утицаја на животну средину, у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може

захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр.114/2008).

8.1. Начин евакуације отпада са парцеле

Сакупљање отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима. Нови корисници услуга као власници, односно правна лица која користе пословни простор снабдевају се посудама за сакупљање комуналног отпада, а број и врсту посуда одређује давалац услуге у зависности од површине пословног простора, врсте делатности и количине комуналног отпада, што је дефинисано Уговором са корисником. Посуде за сакупљањ отпада набављају сами корисници услуга, апроксимативно за пословни простор површине веће од 1000м², за сваких 1000м² пословног простора поставља се један типизирани контејнер. Типизирани контејнери за сакупљање отпада запремине 1,10м³, се групишу и постављају у контејнерске нише, правоугаоног облик димензија: дужина 1,50м, ширина 1,20м - за један контејнер, у габариту су тротоара у висини коловоза, од тврде подлоге, са нагибом од 2% према коловозу или сливној решетки, ради несметаног отицања атмосферских вода и прања. Површина за држање типских посуда - контејнера може се оградити са три стране лаким АБ зидовима или сличним материјалом ради спречавања растурања отпада. Положај контејнера је приказан на графичком прилогу, те је за целину I планирано укупно 3 контејнера, а за целину II 2 контејнера.

8.2. Мере заштите од пожара

Приликом пројектовања објеката и инсталација у потпуности се придржавати законске регулативе, одговарајућих техничких правилника, прописа, стандарда и техничких препорука из предметне области.

Приликом пројектовања и изградње објекта, који се гради према закону који уређује област планирања и изградње, морају се обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- 1) очува носивост конструкције током одређеног времена;
- 2) спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- 3) спречи ширење ватре на суседне објекте;
- 4) планирају приступни путеви и пролази за ватрогасна кола до објекта;
- 5) обезбедити безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање и
- 6) омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

8.3. Остале мере заштите

8.3.1. Мере за неометено кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама

При пројектовању објеката применити законом предвиђене мере и решења која омогућавају инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у објекат, а у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

8.3.2. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираних објеката, сходно законским прописима у области енергетске ефикасности зграда, потребно је поштовати Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", број 69/2012).

8.3.3. Мере заштите од елементарних непогода и других опасности

	<p>У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода, и опасности у миру и рату, укупно уређење и изградња објекта биће реализовани уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.</p> <p>9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА</p> <p>На предметном простору, парцелама и непосредној околини не постоје објекти који су под заштитом Завода за заштиту споменика културе. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. Такође, на предметном простору, као и у непосредном окружењу нема заштићених природних добара. У случају да у току извођења грађевинских радова и приликом експлатације објекта дође до појаве ерозије или спирања земљишта, инвеститор је у обавези да хитно предузме одговарајуће антиерозивне мере. Све радовима оштећене површине треба да буду саниране, стабилизоване и затрављене.</p> <p>10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ</p> <p>Коначни габарити објекта, површина (брutto и нето), висина објекта, као и унутрашњи распоред и организација простора, дефинисаће се Идејним решењима за поступак издавања локацијских услова, а све у оквиру Плановима дефинисаних правила уређења и грађења. Изградња планираних објекта је независна, са различитом функцијом, и налазе се у две различите целине (на две независне грађевинске парцеле) у оквиру Урбанистичког пројекта, те ће се за сваки од планираних објекта засебно подносити захтеви за добијање локацијских услова.</p>
<p>Габарит објекта, Бруто површина објекта Капацитет, дужина</p>	<p>Габарит објекта према урбанистичком пројекту и идејном решењу; Укупна БРГП постојећих објекта на парцели износи 639,00 m²; Укупна Бруто површина свих објекта на парцели износи 1201,00 m²; Укупна БРГП свих објекта на парцели износи 1317,00 m²; Укупна БРГП надземно – новопроектваног обј. износи 678,00 m²; Укупна НЕТО површина – новопроеј. обј. износи 612,00 m²; Површина приземља – новопроеј. обј. износи 537,35 m²; Површина приземља / заузетост износи 562,00 m²;</p>
<p>Спратност објекта</p>	<p>Према урбанистичком пројекту идејном решењу спратност објекта је П +1 (приземље + спрат).</p>
<p>Висинске коте</p>	<p>Према идејном решењу: слеме: +6,08 m и + 6,80 m венац: +6,10m и + 6,80m <i>Апсолутне висинске коте (+246,70 m):</i> слеме: +252,78 m и +253,50 m венац: +252,80 m и +253,50 m</p>
<p>Кров</p>	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу: Орјентација слемена: запад – исток и југозапад - североисток; Нагиб крова: 8°; Материјализација крова: ТР лим – алуминијумски кровни термоизолациони сендвич панел.</p>
<p>Број функционалних јединица/станова</p>	<p>Према идејном решењу - 4 функционалне јединице.</p>

Индекс изграђености	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.....0,32.
Индекс заузетости %	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.....29%.
Зелене површине	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.....40 %.
Саобраћајне површине	Према идејном решењу31,00 %.
Регулациона и грађевинска линија	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Прилаз парцели и објекту	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Паркирање	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу 16+1 паркинг места на парцели.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Етапност изградње	Цео објекат.
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Одводњавање	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравати према суседним парцелама.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Инжењерско-геолошки услови	У фази пројектовања објеката високоградње, уколико то захтева пројектант конструкције, потребна је израда елабората геомеханичких испитивања тла за конкретну локацију градње (напред наведено је преузето из текстуалног дела

	урбанистичког пројекта под тачком 7. Инжењерско-геолошки услови)и у том случају исти је потребно приложити уз пројекат за грађевинску дозволу.	
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. Под тачком 7 текстуалног дела урбанистичког пројекта наводи се да је приликом пројектовања нових објеката обавезно пројекте конструкције израдити према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл.лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине 8 степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 500 година.	
Енергетска ефикасност	ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА	
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-10.02-103881-20 од 14.04.2020.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 бр. 43/2020 од 02.04.2020. 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 217-5302/20 од 06.04.2020.године издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр.4, Лесковац;
ТТ услови	<input checked="" type="checkbox"/>	Технички услови за пројектовање и извођење радова , деловодни број А334-115486/4-2020 од 06.04.2020. 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;
Водни услови	<input checked="" type="checkbox"/>	Водни услови бр. 3128/1 од 08.04.2020.год. издати од стране Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш;
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију	<input type="checkbox"/>	Предметни објекат се не налази на листама I и II према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на

процене утицаја на животну средину	животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/2008), а у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09).
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	
ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.	<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 објеката – "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 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></p> <p><u>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ.</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 објеката – "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</p>

	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 објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).
Саставни део ових локацијских услова	<p>Идејно решење бр. ИДР-А0-17/2020 од марта 2020. године.</p> <p>(0. Главна свеска бр. ИДР-А0-17/2020; 1. Пројекат архитектуре ИДР-А-17/2020; 3/1-Пројекат хидротехничких инсталација ПГД – ХИ-17/2020; Прилози 10 и 11).</p> <p>Пројектант: Архитектонски студио за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг "Архиплан инжењеринг" Брестовац, ул. Трг слободе бр.11. одговорно лице/заступник: Мирослав Стојановић</p> <p>Главни пројектант: Марија Д. Момчиловић, дипл.инж.арх. (бр. лиценце 300 А00056 19)</p> <p>Одговорни пројектант: Пројекта архитектуре: Марија Д. Момчиловић, дипл.инж.арх. (бр. лиценце 300 А00056 19)</p> <p>Пројекта хидротехничких инсталација: Марија Јоксимовић, дипл.инж.грађ. (бр лиценце: 314 Д795 06)</p>
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>Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе доставити решење о промени намене пољопривредног у грађевинско земљиште са доказом о уплати накнаде за извршену пренамену.</u></p> <p><u>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ:</u> <u>-ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА;</u> <u>-ЕЛАБОРАТ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ.</u></p> <p><u>Пре издавање употребне дозволе Инвеститор је дужан да изврши спајање катастарских парцела бр. 596, 597/2, 597/17, 597/20, 597/21 и 597/22 КО Доња Јајина и достави пројекат препарцелације.</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</p>

	<p>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 86 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>
<p>Поука о правном леку</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. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058.</p>
<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: $127 \text{ дин./m}^2 \times 99,07\% \times 678,00 \text{ m}^2 + 87 \text{ дин./m}^2 \times 0,93\% \times 678,00 \text{ m}^2 = \mathbf{85\ 853,80 \text{ динара.}}$</p> <p>За информацију о локацији која је урађена по службеној дужности за потребе издавања водних услова потребно је платити:</p> <p>На основу Одлуке о тарифама градских административних такси за рад органа управе Тар.бр.3 („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 5/16, „Службени гласник РС“, бр.15/18-одлука УС и 17/18-исп. Одлуке УС) потребно је уплатити градску административну таксу од <u>1.250,00 динара</u> на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца.</p> <p>На основу Одлуке о тарифама републичких административних такси за</p>

	<p>рад органа Републике Србије Тар.бр.1716 („Службени гласник Републике Србије“бр. 43/03, 51/03-испр., 61/05, 101/05-др.закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-ускл.дин.изн., 55/12-ускл.дин.изн, 93/12, 47/13-ускл.дин.изн, 65/13-др.закон, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17-ускл.дин.изн, 113/17, 3/18-исп.,50/18-ускл.дин.изн., 95/18, 38/19-ускл.дин.изн., 86/19 и 90/19-испр.) потребно је уплатити републичку административну таксу у износу од <u>2.810,00 динара</u> на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 21-058 у корист Републике Србије.</p> <p>Горе наведени износ за издавање локацијских услова потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова као и уплату за издавање информације о локацији, издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-6914-LOCH-2/2020.</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>