

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

Поступајући по захтеву Привредног друштва за трговину, прераду и производњу "MASTER CAST" ДОО Лесковац, Страхињића Бана бр 34/77, поднетог дана 09.12.2020. год. преко пуномоћника — Жарка Љубића из Лесковца, ул. Др Сергеја Димитријевића бр.22, 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, 37/19 и 09/20), члана 6-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 115/2020) а у вези члана 18 (сб) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 31/19) и Плана генералне регулације 19 - "Доње Синковце" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15) и Плана детаљне регулације за подзону 1ж у плану генералне регулације 19 у Лесковцу - западни део насеља Доње Синковце (Сл. гласник града Лесковца бр.24/19), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За изградњу: Објекта 1 – пословни објекат, спратности II, категорије Б** класиф. ознака 122011, **објекта 2 – затворено складиште, спратности II, категорије Б**, класификациона ознака 125221, **објекта 3 – отворено складиште, спратности II, категорије А** класификациона ознака 125231, и **објекта 4 – отворено складиште, спратности II категорије А** класификациона ознака 125231 на КП бр. 1579 КО Доње Синковце у Лесковцу

<b>Број предмета</b>	ROP-LES-35819-LOCH-2/2020 заводни бр. 353-292/20-02	
<b>Датум подношења захтева</b>	09.12.2020. год.	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	05.01.2020. год.	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Привредно друштво за трговину, прераду и производњу "MASTER CAST" ДОО Лесковац
	Адреса	Ул. Страхињића Бана бр 34/77, Лесковац
<b>Подаци о пуномоћнику</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Жарко Љубић, ул. др Сергеја Димитријевића бр. 22, Лесковац
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
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"/>	приложено

3. Остала приложена документација	☒	Катастарско-топографски план, бр. 952-065-90687/2020, од 29.07.2020. године, израђен од стране геодетског бироа „Геокота“ из Лесковца	
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>			
Адреса локације	КП бр. 1579 КО Доње Синковце у Лесковцу		
Документација прибављена од РГЗ-а, сходно члану 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019	<p>У склопу ЦЕОП-а, под бројем ROP-LES-35819-LOCH-2/2020 прибављена је од РГЗ-а следећа документација:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Податак о површини парцеле, који је издат дана 15.12.2020. год. од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац</li> <li>• Копија плана бр. 952-04-065-21526/2020 од 15.12.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .dxf формату и у .pdf формату, потписана квалификованим електронским потписом.</li> </ul>		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	1579	Доње Синковце	4755 m <sup>2</sup>
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	Према катастарско-топографском плану и техничком опису из ИДР, на катастарској парцели КП бр. 1579 КО Доње Синковце нема изграђених објекта. Парцела је ограђена зиданом оградом, дужине приближно 287 m. Предметни пројекат предвиђа њено уклањање. Детаљи уклањања ће бити разрађени кроз одговарајућу свеску пројекта за грађевинску дозволу.		
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
<b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b>			
Сажети технички опис из Идејног решења	<p><b>Инвеститор:</b> "MASTER CAST" ДОО ЛЕСКОВАЦ, Страхињића Бана бр. 34/77</p> <p><b>Локација:</b> КП бр. 1579 КО Доње Синковце у Лесковцу</p> <p><b>Објекат:</b> <b>Објекат 1 – пословни објекат, спратности II</b>  <b>објекат 2 – затворено складиште, спратности II</b>  <b>објекат 3 – отворено складиште, спратности II</b>  <b>објекат 4 – отворено складиште, спратности II</b></p> <p><b>Врста радова:</b> Нова градња</p> <p>Предметна локација налази се у обухвату ППР-а 19, у делу који је додатно разрађен кроз израду ПДР-а 1ж, поред Лебанског пута, у насељу Доње Синковце. На предметној грађевинској парцели не постоје изграђени објекти, а планира се изградња пословног објекта спратности II, затвореног складишта спратности II и два отворена складишта – надстрешнице спратности II, са пратећом инфраструктуром. У оквиру</p>		

пословног објекта раздвојени су улази за запослене и за посетиоце. Организација овог објекта подразумева улазни хол (за посетиоце), две канцеларије, кантину са чајном кухињом, санитарни чвор и котларницу са засебним улазом. Затворени магацини и надстрешнице се користе за складиштење готових производа (грађевинског материјала) попут цигле, црепа, керамике, итд.

### **1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА**

Укупна површина катастарске парцеле број 1579 КО Доње Синковце је 4755m<sup>2</sup>.

#### **Граница предметне грађевинске парцеле је:**

- са североисточне стране међна линија са к.п.бр. 1571/1 КО Доње Синковце (канал). Овде се планира наменско остављање заштитног појаса за одбрану од поплава, односно чистина у ширини од 5 m, која се може користити и у случају потребе за интервенцијом на водотоку уз примену механизације. Дефинисана ширина заштитног појаса од 5m је у складу са *Законом о водама, члан 133, став 1, тачка 8.*;
- са југоисточне стране међна линија са к.п.бр. 182/1 и 183/3 КО Доње Синковце;
- са југозападне стране међна линија са к.п.бр. 183/2, 183/1, 184 и 185 КО Доње Синковце (*где је ПДР-ом, проистеклим из ПГР-а 19, планирана саобраћајница*);
- са северозападне стране међна линија са к.п.бр. 975/4 КО Доње Синковце (државни пут 1б реда, број 39, Медвеђа-Лесковац).

#### **Позиционирање планираних објеката.**

**1)** Објекат 1 (пословни објекат) и објекат 2 (затворено складиште) у статичком смислу чине јединствену целину. Постављени су уз поштовање грађевинских линија одређених кроз одговарајући ПДР:

- североисток: минимално 10.0 m (ка каналу) – најистуренија тачка објекта додирује грађевинску линију предвиђену ПДР-ом;
- југоисток: минимално 5.0 m (ка к.п.бр. 182/1 и 183/3 КО Доње Синковце) – најистуренија тачка објекта додирује грађевинску линију предвиђену ПДР-ом;
- југозапад: минимално 80.10 m;
- северозапад: минимално 16.70 m од регулационе линије, односно 26.3m од границе са к.п.бр. 186 КО Доње Синковце;

**2)** Објекат 3 (отворено складиште). Постављено је уз објекат 2, са дилатацијом 5cm, уз поштовање грађевинских линија одређених кроз одговарајући ПДР:

- североисток: минимално 32.80 m (ка каналу);
- југоисток: минимално 6.0 m (ка к.п.бр. 182/1 и 183/3 КО Доње Синковце);
- југозапад: минимално 33.45 m;
- северозапад: минимално 30.90 m од границе са к.п.бр. 186 КО Доње Синковце;

**3)** Објекат 4 (отворено складиште). Постављено је уз северозападну границу парцеле при чему су поштоване грађевинске линије одређене кроз одговарајући ПДР:

- североисток: минимално 42.50 m (ка каналу);
- југоисток: минимално 31.95 m (ка к.п.бр. 182/1 и 183/3 КО Доње Синковце);
- југозапад: минимално 46.50 m;
- северозапад: минимално 10.35 m од регулационе линије, односно 5.10 m од границе са к.п.бр. 186 КО Доње Синковце;

**Паркирање** је решено на парцели, уз поштовање смерница дефинисаних у ПДР-у за подзону 1ж („Сл. гл. града Лесковца“ бр. 24/19) и у ПГР-у 19. Предвиђено је укупно 8 паркинг места, од којих једно задовољава нормативе *Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.* Детаљан прорачун потребног броја паркинг места дат је у одељку који се односи на *Саобраћај - Паркирање.*

**Постојећа инфраструктура.** Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова

<p><b>Сажети технички опис из Идејног решења</b></p>	<p>за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа и биће приказане у пројекту за грађевинску дозволу.</p> <p><b>2. ОПИС КЛИМАТСКИХ УСЛОВА И ЗОНА СЕИЗМИЧНОСТИ, И ДРУГИХ УСЛОВА ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА</b></p> <p>Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на којем је предвиђена изградња објеката је релативно раван. Градњи објекта се може приступити без значајнијих претходних интервенција и припрема. Доминантни ветрови су из правца севера.</p> <p><b>3. ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА</b></p> <p>Полазни параметри: Површина предметне грађевинске парцеле (односно к.п.бр.1579 КО Доње Синковце) <b>износи 4755m<sup>2</sup>.</b></p> <p>На наведеној парцели нема изграђених објеката који утичу на индекс заузетости и изграђености.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Спратност свих новопланираних објеката је <b>II</b>.</li> <li>- Планирани индекс заузетости парцеле <b>13.27 %</b> (макс. дозвољени је 40%)</li> <li>- Планирани индекс изграђености – <b>0.133</b></li> <li>- Обезбеђен број паркинг места је <b>7+1</b> (у оквиру партера)</li> <li>- Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење фасадних равни и избор боја су у складу са наменом објекта, односно у складу са жељеним амбијентом. Комплекс чини издвојену целину, те је архитектура повинована функционалним захтевима.</li> <li>- Положај и оријентација објекта су били условљени грађевинским линијама дефинисаним кроз ПДР за подзону 1ж, могућностима за приступ објектима, као и наменом појединачних објеката и њиховим међусобним односима у погледу функције.</li> </ul> <p><b>Обликовање објеката.</b></p> <p>Пословни објекат и затворено складиште ће имати виши ниво обраде у поређењу са отвореним складиштима, у складу са наменом. Објекти су једноставне форме, а од материјала примењују се стакло, дрво (или имитација дрвета), као и класична малтерисана и бојена фасада. Сви конструктивни елементи надстрешница израђују се од челика, а покривају се панелима од профилисаног лима. Висина венца објеката 1 и 2 је 5.27m у односу на коту терена. Слемења једноводних кровова надстрешница су такође ове висине.</p> <p><b>Програмске и функционалне карактеристике.</b></p> <p><i>Објекат 1 – пословни објекат:</i> спратности II, позициониран је на североистоку катастарске парцеле 1579 КО Доње Синковце. У оквиру пословног објекта раздвојени су улази за запослене и за посетиоце. Организација овог објекта подразумева улазни хол за посетиоце са предпростором - ветробраном, две канцеларије, кантину са чајном кухињом, санитарни чвор и котларницу са засебним улазом. Светла висина овог објекта је планирана као 3.27m након постављања пода од керамике и спушеног плафона.</p> <p>Објекат 2 – затворено складиште: дели један свој зид са објектом 1 и користи се за чување осетљивијих грађевинских производа попут керамике. Светла висина овог објекта је планирана као 3.27m након постављања пода од керамике и спушеног плафона.</p> <p><i>Објекат 3 и објекат 4</i> су складишта отвореног типа, односно надстрешнице. Користиће се за чување мање осетљивих грађевинских производа попут блока, цигле, црепа. Светла висина ових објеката износи 4.03m, а за завршну обраду пода се користи цементна кошуљица.</p> <p>Кота пода свих објеката је у односу на усвојену референтну коту терена уздигнута за 3cm. <b>За референтну коту усвојена је кота тротоара/платоа који је планиран на предметној парцели, односно +233.74m.</b></p>
--	---

### **Образложење партерног решења**

**Партерно уређење** је пре свега у функцији неометаног функционисања свих планираних објеката – слободне површине и површине под зеленилом чине простор погодним за одмор и релаксацију и позитивно делују на екологију простора.

Планиране површине под зеленилом биле су неопходне како би се створио квалитетан амбијент.

Прилази, стазе око објеката и платои ће бити изведени од бехатон плоча преко одговарајућих слојева. Колски прилаз ће бити асфалтиран.

### **Ограђивање парцеле**

По ободу предметне грађевинске парцеле постоји зидана ограда (као што је приказано на приложеном КТП-у), приближне дужине 287m. Ова ограда није у складу са Планом детаљне регулације за подзону 1ж у плану генералне регулације 19 у Лесковцу - западни део насеља Доње Синковце (Сл. гласник града Лесковца бр.24/19), а не поштује ни услове за очување функционалности корита Хисарског канала (са којим се предметна парцела граничи на североистоку), тј. отежава неопходно одржавање обале и приобалног појаса ради несметаног пролаза и рада механизације која одржава водоток. Постојећа ограда се у **потпуности уклања**. Детаљи уклањања ће бити разрађени кроз одговарајућу свеску пројекта за грађевинску дозволу.

### **Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре**

#### **- Саобраћај**

**Колски прилаз** парцели је планиран из улице чије формирање је предвиђено ПДР-ом за подзону 1ж (ПДР проистекао из ПГР-а 19). Предметна парцела се са планираном улицом граничи на југозападу. Колски прилаз минималне ширине 5.5m води до платоа одакле је могућ приступ свим објектима на парцели.

Пешачки прилаз парцели предвиђа се са севернозападне стране, односно са Лебанског пута.

#### **Паркирање**

Потребан број паркинг места за пословни објекат одређен је у складу са захтевима дефинисаним у ПДР-у 1ж („Сл. гл. града Лесковца“ бр. 24/19) који је проистекао из ПГР-а 19: 1пм/(45÷60m<sup>2</sup>), односно 1пм/(7÷9 запослених). Потребан број паркинг места за затворено и отворено складишта одређен је у складу са ПГР-ом 19 („Сл. гласник РС“, бр. 18/15), будући да у ПДР-у који се односи на подзону 1ж није било одговарајућих смерница за објекте овакве намене.

- пословни простор: 1пм на (45÷60m<sup>2</sup>) корисне површине;  
117.0 m<sup>2</sup>/60 m<sup>2</sup> ⇒ **2пм**

- за магацински простор:

1 ПМ на 200 m<sup>2</sup> корисне површине;  
(101.90+253+121.10) m<sup>2</sup>/200 m<sup>2</sup> ⇒ **3пм**

Потребан број паркинг места је 5. **Предвиђено је укупно 8 паркинг места**; од тога је једно паркинг место димензионисано у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама*, док је преосталих 7 паркинг места стандардних димензија (2.50×5.00m).

#### **- Инфраструктура : Водовод, Канализација, Електроенергетска инфраструктура, Топлификација, Гасификација**

Сви инфраструктурни прикључци решаваће се на основу услова јавних предузећа.

Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.

### **4. ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА, УСЛОВИМА ФУНДИРАЊА И ИЗБОРУ КОНСТРУКТИВНОГ СИСТЕМА**

Објекат 1 (пословни објекат) и објекат 2 (затворено складиште) у статичком смислу чине јединствену целину. Конструкцију овог објекта у вертикалном смислу чини

скелетни систем. АБ стубови пресека 30/30 cm и 25/30 cm носе ситноребрасту армирано бетонску таваницу типа „ферт“, d=18cm. Испред улаза у пословни објекат (улаз намењен запосленима) предвиђа се надстрешница са носећим елементима од челика. Планирана плафонска конструкција у свим просторима је висећи плафон.

Зидови:

-спољашњи зидови су од опекарских блокова d=20cm,

-унутрашњи зидови су од опекарских производа d=12cm и d=20cm.

Кров је планиран као раван, са нагибом кровних равни 2.5%. Покривање – пвц мембрана.

Објекти 3 и 4 су складишта отвореног типа – надстрешнице. Носећа конструкција ових објекта је од челичних елемената – стубови, главни решеткасти носачи, рожњаче, спрегови. За покривање се користи профилисани лим.

## 5. ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

### • УНУТРАШЊА ОБРАДА

#### Зидови – објекти 1 и 2

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у санитарном чвору и чајној кухињи, где су предвиђене зидне керамичке плочице димензија 20/20 cm. У кухињском делу предвиђају се плочице до висине 85 cm мерено од готовог пода, а у санитарном чвору од пода до висећег плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

#### Подови – сви објекти

У складу са наменом објеката, обрада пода је ограничена на керамичке плочице различитог квалитета и дезена, и цементну кошуљицу. Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на пресецима графичког прилога пројекта архитектуре. Даља разрада детаља ће бити спроведена у *Пројекту за грађевинску дозволу*, односно у *Пројекту за извођење*. Завршна обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима идејног решења.

#### Плафони – објекти 1 и 2

Плафонске конструкције су висећег типа, са касетама у које се према захтевима инвеститора могу пројектовати плафонске светиљке.

### • СПОЉАШЊА ОБРАДА

#### Зидови – објекти 1 и 2

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите.

Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве: knauf klebespachtel d=0.5cm, polistiren ploče d=10cm, knauf klebespachtel d=0.5cm, knauf kati d=0.5cm према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону по избору пројектанта. По целом обиму објекта, а у ширини слоја термоизолације уграђује се »Z« перфорирани алуминијумски профил као заштита изолације са доње стране. Такође се због заштите од оштећења на угловима зграде и на угловима код улаза предвиђа се ојачање у слоју малтера у виду пластичних перфорираних »L« профила 30/30 mm. Декоративни елементи на фасада су од материјала и у тону по избору инвеститора; предлог: дрво или имитација дрвета. Овакви елементи се предвиђају и за обраду надстрешнице која се налази испред улаза намењеног запосленима (североистична фасада пословног објекта).

#### Браварија и партер

Прилаз и стазе око објекта се изводе од бехатон плоча преко одговарајућих слојева. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима d=0.55 mm.

	<p><b>Изолација – објекат 1 и 2</b></p> <p>Објекти се комплетно термички и хидро изолују, у складу са наменом и прописима. Термички су изоловани сви простори који се греју – објекат 1 и објекат 2. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Испод подне плоче предвиђена је хидроизолација – у складу са графичким прилозима. Објекти су обезбеђени од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем који одговара конструкцији равног крова.</p> <p><b>Столарија</b> Предвиђена спољашња столарија је од алуминијума са термопрекидом, застакљена двоструким стаклом 4+16+4 mm (тачне карактеристике биће познате након израде елабората енергетске ефикасности), у антрацит боји (RAL 7016). Унутрашња столарија, зависно од позиције планира се као алуминијумска/дрвена.</p> <p><b>ИНСТАЛАЦИЈЕ</b></p> <p>Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.</p> <p><b>Прикључење на водоводну и канализациону мрежу.</b></p> <p>У свему према условима за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издатих од стране ЈКП Водовод Лесковац: у улици Лебански пут постоји изграђена водоводна мрежа ПЕХД Ø90 на коју се може остварити прикључење објекта. у истој улици постоји и канализациона мрежа КЦ-Т Ø300 на коју се може извршити прикључење бјекта.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Потреба за санитарном водом: 3 ЈО ~ 0.433 l/s</li> <li>- Очекивани проток санитарно-фекалне канализације: 0.26 l/s</li> </ul> <p>Пројектом хидротехничких инсталација, који ће бити израђен као део пројекта за грађевинску дозволу, биће дефинисани потребни капацитети.</p> <p><b>Прикључење на електродистрибутивну мрежу.</b></p> <p>У свему према условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем издати од стране Оператера дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Регионални центар "Југоисток" Ниш, "Електродистрибуција" Лесковац.</p> <p>За потребе стамбено-пословног објекта – укупна потреба за једновременом снагом: <b>17.25 kW.</b></p>
<p><b>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији и објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>објекат 1 – Пословна зграда (145.70m2)</b> -Категорија Б – 122011: Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др); <b>додатни критеријум:</b> до 400 m2 и П+2. -удео појединачног објекта у укупној површини планираних објеката: 23.09 %</li> <li>• <b>објекат 2 – Затворено складиште (110.80m2)</b> -Категорија Б – 125221: Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама; <b>додатни критеријум:</b> до 1500 m2 и П+1. -удео појединачног објекта у укупној површини планираних објеката: 17.56 %</li> <li>• <b>објекат 3 – Наткривено складиште (253.20m2)</b> Категорија А – 125231: Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова; <b>додатни критеријум:</b> до 1500 m2.</li> <li>• <b>објекат 4 – Наткривено складиште (121.20m2)</b> Категорија А – 125231: Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова; <b>додатни критеријум:</b> до 1500 m2. -удео појединачног објекта у укупној површини планираних објеката (објекат 3 и објекат 4): 59.34 %</li> </ul>

Правила уређења и грађења		
<b>Плански основ</b>	План генералне регулације 19 - "Доње Синковце" у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.18/15) и План детаљне регулације за подзону 1ж у плану генералне регулације 19 у Лесковцу - западни део насеља Доње Синковце (Сл. гласник града Лесковца бр.24/19)	
<b>Подаци о правилима уређења и грађења предметног објекта, за зону или целину у којој се налази предметна парцела, из планског документа - План детаљне регулације за подзону 1ж у плану генералне регулације 19 у Лесковцу – западни део насеља Доње Синковце ("Службени гласник града Лесковца", бр.24/19)</b>	<p>Према Плану детаљне регулације за подзону 1ж у плану генералне регулације 19 у Лесковцу - западни део насеља Доње Синковце (Сл. гласник града Лесковца бр.24/19), према графичком прилогу бр.04 "Планирана намена", 05. „Регулација и нивелација“, предметна КП бр. 1579 КО Доње Синковце, зони 1ж -2. ПОСЛОВАЊЕ /услужно комерцијалне делатности и мањи производни објекти</p> <p><b>2. ПЛАНСКИ ДЕО</b></p> <p><b>2.1. Општа правила уређења и грађења простора</b></p> <p>Табела 1. –Општа правила парцелације, регулације и изградње</p>	
	<b>Правила парцелације</b>	
	<b>Правила за парцелацију јавног грађевинског земљишта</b>	<p>Разграничење јавног грађевинског земљишта од осталог земљишта извршено линијом граница јавног грађевинског земљишта, коју одређују регулационе линије и друге јавних намена.</p> <p>Новопланиране грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта формирају се тако да Уколико преостали део катастарске парцеле након формирања грађевинске парцеле намене не испуњава услове за формирање грађевинске парцеле прем којој припада, потребно је сагледати целу катастарску парцелу у сврху експропријацији.</p>
	<b>Правила за парцелацију осталог грађевинског земљишта</b>	<p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима коју се формира, тако да испод прописаног минимума за претежну намену представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација грађевинске парцеле.</p> <p>Грађевинска парцела формира се деобом или спајањем целих или делова парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је истовремено извршено дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу Евиденције радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се под условима за примену општих правила за парцелацију.</p>
	<b>Правила регулације</b>	
	<b>Регулациона линија</b>	<p>Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђене за друге јавне и остале намене.</p> <p>Дефинисана је графичким прилогом <b>бр.5 –План регулације и нивелације</b>.</p>
<b>Грађевинска линија</b>	<p>Линија на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење објекта.</p> <p>Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију простора оивиченог грађевинском линијом.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за подземне делове објеката, гараже и сл., поставља се у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и унутрашњу границу габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p> <p>Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и приказана на парцелама.</p> <p>Грађевинска линија дефинисана је и приказана графичким прилогом <b>бр.5 –План регулације и нивелације</b>.</p>	



Правила изградње	
<b>Врста и намена објекта који се могу градити</b>	<p>Породични стамбени објекат као зграда која је намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана;</p> <p>Вишепородични стамбени објекат као зграда која је намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од најмање три стана;</p> <p>Стамбено-пословни објекат као зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;</p> <p>Пословни објекат као зграда која је намењена за обављање услужне делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора.</p> <p>Производни објекат као зграда која је намењена за обављање производне делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више производних простора.</p>
<b>Класа и намена објекта чија је изградња забрањена</b>	<p>Објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;</p> <p>Изградња објекта на постојећој и планираној јавној површини, на објектима и коридорима постојеће инфраструктуре.</p>
<b>Положај објекта на парцели</b>	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и</li> <li>2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.</li> </ol> <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се према правилима о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.</p>
<b>Висина објекта</b>	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасаде објекта) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта одређује се према другим објектима или ширини регулационе линије.</p>
<b>Кота приземља објекта</b>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</li> <li>2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише <math>\frac{1}{2}</math> спратне висине од нулте коте за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима.</li> </ol>
<b>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</b>	<p>На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинској парцели.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта.</p>
<b>Грађевински елементи објекта</b>	<p><b>Испади на објекту</b> (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,50m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>

<b>Отворене спољне степенице</b>	Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз друге функције дворишта.	мање 3,00m
<b>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</b>	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. Број потребних паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности.	саобраћајну
<b>Одводњавање и нивелација</b>	Одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат; површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати на другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно по површинској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.	парцеле на којој се гради објекат
<b>Ограђивање</b>	Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се постављати ван регулационе линије. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Грађевинске парцеле за мање производне комплексе могу се ограђивати зиданом транспарентном оградом до максималне висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Грађевинске парцеле на којима се граде вишеспородични стамбени објекти по правилима се ограђују.	ограде и капије грађевинској парцели која се ограђује

## 2.2. Правила уређења

### 2.2.1. Подела на карактеристичне целине и зоне (опис и критеријуми)

**1ж-2. –Пословање /услужно комерцијалне делатности и мањи производни погони/** дуж јужне регулације лебанског пута укупне бруто површине **1,43ha** коју планирана приступна саобраћајница дели на два одвојена простора потпуно другачијих услова изградње тако да је целина са источне стране означена са 1ж-2а и са западне стране на целину означену са 1ж-2б.

**2.2.2. Концепција уређења карактеристичних целина одређених планом према планским и другим карактеристикама**

**ЦЕЛИНА 1ж-2.:** П=1ha43a22m<sup>2</sup>;

**Потцелине: 1ж-2.а.:** П=1ha18a75m<sup>2</sup>; **1ж-2.а.:** П=24a47m<sup>2</sup>.

**Земљиште:** грађевинско;

**Намена:** Пословање /услужно комерцијалне делатности и мањи производни погони/;

**Планира се:** изградња нове пословне зоне намењене услужно комерцијалним делатностима и мањим производним комплексима, пренаменом пољопривредног у грађевинско земљиште.

### 2.3. Правила грађења

#### 2.3.1. Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу

### градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом

Подручје плана организационо је подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима. Правила изградње објеката по зонама и целинама обухватају услове који се односе на изградњу објеката по зонама и целинама из Плана, према потребама и специфичностма насеља, за све планиране намене.

**Табела 6. -Врста и намена објеката у појединачним зонама**

Просторна целина	Намена	Компатибилна намена
<b>1ж -1.</b> потцелине 1а, 1б и 1в /становање/	Дозвољена је изградња породичних стамбених објеката.	Могуће је реализовати становање у непрофитабилним условима /социјално становање/ по принципима стамбене подршке избором најприкладнијег модела изградњом породичних или вишепородичних стамбених објеката. Дозвољене пратеће делатности су: пословање /трговина, угоститељство, и сл. услуге/, спорт и рекреација, зеленило, објекти комуналне и остале инфраструктуре.
<b>1ж -2.</b> потцелине 2а и 2б /пословање/	Дозвољена је изградња пословних објеката намењених услужно комерцијалним делатностима и мањих производних објеката	Дозвољене компатибилне намене су: објекти намењени спорту и рекреацији, зеленилу, објекти комуналне и остале инфраструктуре.

### 2.3.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле

#### Целина 1ж –2.

Намена: **пословање/услужно-комерцијалне делатности**

Најмања површина грађевинске парцеле је 800m<sup>2</sup> и зависна је од делатности, док је максимална могућа једнака површини целине.

Најмања ширина грађевинске парцеле је 16m.

Намена: **мањи производни комплекси**

Најмања површина грађевинске парцеле је 1000m<sup>2</sup> и зависна је од делатности, док је максимална могућа једнака површини целине.

Најмања ширина грађевинске парцеле је 20m.

### 2.3.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

#### Целина 1ж –2.

Намена: **пословање/услужно-комерцијалне делатности и мањи производни комплекси**

Положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 5m.

### 2.3.4. Највећи дозвољени индекс заузетости

**Табела 7. -Највећи дозвољени индекс заузетости по целинама, у складу са наменом и величином парцеле**

Просторна целина	Намена			Највећи дозвољени индекс заузетости /%/
1ж -1. потцелине 1а, 1б и 1в /становање/	Породично			50
	Становање у непрофитабилним условима	Породично		
		Вишепородично	Објекти	Зеленило
1ж -2. потцелине 2а и 2б /пословање/	Комерцијално-услугне делатности			40
	Производне делатности	Објекти		
			Саобраћајне површине	
		Зеленило		30

### 2.3.5. Највећа дозвољена висина или спратност објеката

**Табела 8. -Највећи дозвољена спратност објекта по целинама, у складу са наменом парцеле**

Просторна целина	Намена		Највећа дозвољена спратност објекта
1ж -1. потцелине 1а, 1б и 1в /становање/	Становање у непрофитабилним условима	Породично	Највећа дозвољена спратност објекта је три надземне етажe. Највећа дозвољена спратност помоћног објекта је једна надземна етажa. Највећа дозвољена спратност објекта компатибилне намене је две надземне етажe.
		Вишепородично	Три надземне етажe
1ж -2. потцелине 2а и 2б /пословање/	Комерцијално-услугне делатности		Две надземне етажe
	Производне делатности		

### 2.3.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

#### Целина 1ж -2.

Намена: **пословање/услужно-комерцијалне делатности и мањи производни комплекси**

На истој грађевинској парцели се осим услужно-комерцијалног објекта односно мањих производних објеката не предвиђа изградња помоћних објеката, изузев ТС и осталих објеката техничке инфраструктуре, портирнице и надстрешнице за паркирање возила.

Други објекат на парцели компатибилне намене може се градити само ако је у функцији спорта.

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

Дозвољава се изградња специфичних објеката, као што су: рекламни стубови - максималне висине 16m и др, који се не урачунавају у корисну БРГП.

У оквиру грађевинске парцеле предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног отпада. Планирати према прописаној пропорцији неопходан манипулативни простор, саобраћајне, паркинг површине, пожарне путеве и зелене површине.

### **2.3.7. Правила за архитектонско обликовање објеката**

Архитектонско-грађевинско обликовање објеката треба да буде прилагођено структури објеката у окружењу. Објекте архитектонски обликовати у складу са планираном наменом и окружењем, уз уклапање у просторну целину. Обрада објеката треба да буде високог квалитета, уз употребу савремених материјала и технологије изградње, у складу са начелима енергетске ефикасности и одрживе градње, уз примену техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката, а према намени објекта и карактеру локације. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

### **2.3.8. Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели**

У обухвату плана не постоје јавне зелене површине, зеленило је присутно као пратећа намена у оквиру стамбене и пословне зоне. Јавно линеарно зеленило у виду дрвореда овде није могуће јер су планиране улице са габаритима недовољне за садњу (тротоар ширине 1,5 m). ободна саобраћајница Лебански пут која се поклапа са правцем пружања државног пута на подручју града ИБ реда 39 Пирот - Бабушница - Власотинце - Лесковац - Лебане - Медвеђа - Приштина - Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор) има планирано заштитно зеленило са дрворедом ширине од 1,5 m. Потребно је да дрворед буде густ и хомоген ради боље заштите од буке и аерозагађивања. Водити рачуна о просторним могућностима, удаљеностима од инсталацијама и објеката, не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја. Уобичајно је да се сади дрвеће у травнате траке дуж тротоара на растојању 6-10 m, што зависи од пречника крошње, висине крошње, облика и величине корена, потребе за сунцем или засеном, профила улице и др.

Непосредно ослоњен на план је Хисарски канал који је у постојећем стању са самониклом, ненегованом вегетацијом и с присутним депонијама који нарушавају слику простора и утичу на животну средину. Канал је у функцији одбрана од површинских вода са Хисара и одвођења вода у Јабланицу. Услови уређења су дати од стране ЈВП "Србијаводе", и подразумевају слободни простор коридора кога је неопходно очистити и уредити да би био у функцији.

**Зеленило у оквиру пословања и услужно- комерцијалним делатностима** мора бити минимално 30% од површине парцеле. Оно мора пре свега да заштити од утицаја околних садржаја и утиче на побољшање животне средине и микроклиме, као и да дају естетски оквир објекту.

Зеленило има карактер ограниченог коришћења, јер га користе само корисници комплекса, али због санитарно-заштитне функције позитивно утиче на животну средину. Тампон од неколико редова високих лишћара и шибља према другим наменама умногоме смањује аеро загађење и буку. Услови се и зато базирају на формирање тампон зоне од високих лишћара и четинара са жбуњем по ободу комплекса, затим декоративне ниске вегетације (травњак, цвеће и топијари) које наглашавају објекат и коначно место за седење и одмор корисника. Простор је ће бити дефинисан и према специфичностима делатности која се одвија. Не смеју да се користе врсте које би ометале производњу својим поленом, цветовима, плодовима, као ни четинаре које су лако запаљиви због смоле. Уколико је потребно

због процеса производње може се искључиво формирати травњак као зеленило. У оквру комплекса на слободним и зеленим површинама се могу поставити елементи урбаног мобилијара, клупе, столови, фонтане, чесме, јарболи са обележјима, светлећа стубна реклама и др.

### 2.3.9. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених и пословних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Гараже објеката планирају се у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом и врстом делатности, према табели.

**Табела 9. - Нормативи за паркирање**

Намена	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање		стан	1
Пословање /комерцијално услужне делатности /	Пословни простор	m <sup>2</sup>	45-60
		запослен	7-9
	Занатске радње	m <sup>2</sup>	60-80
		запослен	3-5
	Угоститељски објекти /ресторан и сл.	седишта	8-12
	Трговина	супермаркети	m <sup>2</sup>
техничка роба		25-50	
мешовита трговина		20-40	
трговина на мало		100	
Производни објекти		m <sup>2</sup>	200

### Мере заштите обалног и приобалног појаса Хисарског канала

Границе и намене земљишта, чији је носилац права коришћења Србијаводе не могу се мењати без њене сагласности. Ради очувања функционалности корита Хисарског канала, неопходно је одржавати обалу и приобални појас ради несметаног пролаза и рада механизације која одржава водоток и то у појасу минималне ширине 3,0m. У овом појасу се не смеју градити никакви објекти, постављати ограде и сл.

<p><b>Габарит објекта, бруто површина, капацитет, дужина</b></p>	<p>Према идејном решењу бр. <b>0-30/11/2020</b> од 30.11. 2020.године, које је израђено од стране „<b>Инкопројект планирање</b>“, Бранислава Нушића бр.3/5, Лесковац:</p> <p><b>Објекат 1 – пословни објекат:</b>  Габарит приземља: 2.50×8.20+3.00×11.40+1.05×4.54+7.42×10.60+1.0×7.57m  <b>БРГП надземних етажа:</b> 145.70 m<sup>2</sup>  <b>НЕТО површина надземних етажа:</b> 129.70 m<sup>2</sup>  Површина земљишта под објектом (габарит приземља): 133.40 m<sup>2</sup>  Хоризонтална пројекција објекта 145.70 m<sup>2</sup></p> <p><b>Објекат 2 – затворено складиште:</b>  Габарит приземља: 10.45×10.60 m  <b>БРГП надземних етажа:</b> 110.80 m<sup>2</sup>  <b>НЕТО површина надземних етажа:</b> 101.70 m<sup>2</sup>  Површина земљишта под објектом (габарит приземља): 110.80 m<sup>2</sup>  Хоризонтална пројекција објекта 110.80 m<sup>2</sup></p> <p><b>Објекат 3 – отворено складиште:</b>  Габарит приземља: 42.20×6.00 m  <b>БРГП надземних етажа:</b> 253.20 m<sup>2</sup>  <b>НЕТО површина надземних етажа:</b> 253.10 m<sup>2</sup>  Површина земљишта под објектом (габарит приземља): 253.20 m<sup>2</sup>  Хоризонтална пројекција објекта: 253.20 m<sup>2</sup></p> <p><b>Објекат 4 – отворено складиште:</b>  Габарит приземља: 20.20×6.00 m  <b>БРГП надземних етажа:</b> 121.20 m<sup>2</sup>  <b>НЕТО површина надземних етажа:</b> 121.10 m<sup>2</sup>  Површина земљишта под објектом (габарит приземља): 121.20 m<sup>2</sup>  Хоризонтална пројекција објекта: 121.20 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Спратност објекта</b></p>	<p>Према Идејном решењу, спратност свих планираних објеката је II (1 надземна етажа)</p>
<p><b>Број функционалних јединица/станава</b></p>	<p><b>Објекат 1 – 1 функционална јединица</b>  <b>Објекат 2 – 1 функционална јединица</b>  <b>Објекат 3 – 1 функционална јединица</b>  <b>Објекат 4 – 1 функционална јединица</b></p>
<p><b>Висинске коте</b></p>	<p>У складу са ИДР:  <b>Објекат 1:</b>  за референтну коту терена ±0.00m узета је кота платоа планираног на парцели (+233.74)  венац око објекта: +239.01 m (+5.27m)  <b>Објекат 2:</b>  венац око објекта: +239.01 m (+5.27m)  <b>Објекат 3:</b>  слеме једноводног крова: +239.01 m (+5.27m)  <b>Објекат 4:</b>  - слеме једноводног крова: +239.01 m (+5.27m)</p>
<p><b>Кров</b></p>	<p>У складу са ИДР:  Објекат 1: оријентација слемена објекта: североисток - југозапад  нагиб крова: раван кров – 2.5%  материјализација крова: раван кров – пвц мембрана  Објекат 2: оријентација слемена објекта североисток - југозапад  нагиб крова: раван кров – 2.5%  материјализација крова:  раван кров – пвц мембрана</p>

	<p>Објекат 3: оријентација слемена објекта североисток - југозапад нагиб крова: 7% материјализација крова: профилисани лим</p> <p>Објекат 4: оријентација слемена објекта североисток - југозапад нагиб крова: 7% материјализација крова: профилисани лим</p>
<b>Индекс изграђености</b>	технолошке површине максимални: 30.00% остварени: 29.40 % Према ИДР.....0,133
<b>Индекс заузетости %</b>	Према ИДР.....13,27% (максимално 40% према Плану)
<b>Зелене површине</b>	процент зелених површина: минимални према Плану: 30.00% према ИДР: остварени: 51.02 %
<b>Регулациона и грађевинска линија</b>	Према ситуационом плану ИДР, грађевинска линија је планирана са дозвољеним растојањем од регулационе линије тј. иза планом прописане грађевинске линије.
<b>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</b>	У складу са ситуационим планом ИДР.
<b>Прилаз објекту</b>	<p>Према ситуационом плану ИДР-а, и условима ЈП „Урбанизам и изградња“:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- један колско-пешачки улаз-излаз на земљиште јавне намене – саобраћајну површину са југозападне стране, на планирану саобраћајницу, како је приказано у достављеном идејном решењу. Такође, дозвољава се један пешачки прилаз на парцелу са северозападне стране, како је приказано у Идејном решењу (тротоар је додатни елемент државног пута и одржава га ЈЛС)</li> <li>- обзиром да КП бр. 186, 187 и 188 КО Доње Синковце, према јавно доступним подацима, представља приватну својину физичких лица, а делови ових парцела представљају земљиште јавне намене – саобраћајну површину (у планском документу дефинисана координатним тачкама 1, 2 и 3) до реализације саобраћајнице, прилаз парцели на којој је приказана градња обезбедити преко службености пролаза).</li> </ul>
<b>Паркирање</b>	У складу са наменом објекта и ИДР предвидети <b><u>осам паркинг места на предметној КП бр. 1579 КО Доње Синковце</u></b>
<b>Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)</b>	Према графичкој документацији из ИДР.
<b>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</b>	Према напред наведеним подацима о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела и идејном решењу.
<b>Етапност изградње</b>	Цео објекат
<b>Карактер (стални или привремени)</b>	Стални



<p><b>Одводњавање атмосферских и површинских вода</b></p>	<p>Површинске и атмосферске воде не усмеравају према суседним парцелама и објектима.  У складу са условима ЈКП «Водовод»:  «У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у 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 бетонана 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.»  У складу са условима ЈВП «Србијаводе»:  „Предвидети прикупљање условно зауљених отпадних вода са платоа и манипулативног простора преко сливничких решетки; За пречишћавање зауљених вода са платоа и манипулативних површина предвидети сепаратор масти и уља који је потребно периодично чистити“.</p>	
<p><b>Нивелација парцеле</b></p>	<p>Предметна парцела се налази на равном терену, тако да није потребно насыпање.</p>	
<p><b>Инжењерско-геолошки услови</b></p>	<p>/</p>	
<p><b>Мере заштите</b></p>	<p>Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.</p>	
<p><b>Заштита од потреса</b></p>	<p>Објекат реализовати у складу са законским прописима.</p>	
<p><b>Енергетска ефикасност</b></p>	<p><b><u>Обавезна је израда Елабората енергетске ефикасности зграда за објекте који се греју.</u></b></p>	
<p><b>Приложене сагласности у склопу Идејног решења</b></p>	<p>/</p>	
<p><b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)</b></p>		
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Услови за пројектовање и прикључење објекта: пословни објекат са складиштима (пословни објекат 1, затворено складиште 2, отворено складиште 3, отворено складиште 4), спратности П, класе Б – 122011, 125221 и А – 125231, 125231, Доње Синковце, парцела број 1579, КО Доње Синковце, број 80.0.0.0-Д-10.02-374574-20 од 23.12.2020.године</p>
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, бр. 127 /2020 од 21.12.2020. годне, издати од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, ул. Пана Ђукића бр. 14</p>



	<p><i>садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС”, бр. 73/2019).</i></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 (<i>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).</i></p>
<p><b>Саставни део ових локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење бр. 0-30/11/2020 од 30.11. 2020.године, (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр. 1-30/11/2020), које је израђено од стране „Инкопројект планирање“, Бранислава Нушића бр.3/5, оверено од стране одговорног лица пројектанта Жарка Љубића, дипл.инж.арх, који је и главни и одговорни пројектант, број лиценце 300 K945 12.</p>
<p><b>Рок важења локацијских услова</b></p>	<p>Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<p><b>Напомена</b></p>	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу, у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p><b><u>Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити Елаборат енергетске ефикасности.</u></b></p> <p><b><u>Обавеза инвеститора је да, за прилаз предметној КП бр. 1579 КО Доње Синковце, до реализације Планом предивђене саобраћајнице, установи службеност пролаза преко КП бр. 186, 187 и 188 КО Доње Синковце.</u></b></p> <p>Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе <b><u>доставити решење о промени намене пољопривредног у грађевинско земљиште са доказом о уплати накнаде за извршену пренамену.</u></b></p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Сл. гласник РС”, бр. 73/19).</p> <p>Решење о грађевинској дозволи се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19 и 37/19).</p> <p>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, 83/18 и 31/19 и 37/19), 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</p>

	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 83/18, 31/19 и 37/19).		
<b>Поука о правном леку</b>	<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.</p> <p>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 бр. 21-058.</p>		
<b>Локацијске услове доставити</b>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>		
<b>Таксе</b>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр.2/10,10/10, 13/10,3/12,23/14,5/15, 51/16, „Службени гласник РС“, бр.15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), таксу за израду ових локацијских услова потребно је уплатити у износу од 145.70 m<sup>2</sup> x 87дин./m<sup>2</sup> + 110.80 x 87дин./m<sup>2</sup> + (253.20 + 121.20) m<sup>2</sup> x 44дин./m<sup>2</sup> = <b>38.729,10 дин.</b> на жиро рачун бр. <b>840-742241843-03</b>, по моделу <b>97</b> са позивом на број <b>21-058</b>, у корист града Лесковца.</p> <p>За израду Информације о локацији, на основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца - Тарифни број 8 („Службени гласник града Лесковца— бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16, Службени гласник Републике Србије— бр.15/18 – одлука УС и 17/18-испр.одлуке УС) потребно је уплатити градску административну таксу од <b>800,00 динара</b> на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 21-058 у корист града Лесковца, а на основу Закона о републичким административним таксама („Службени гласник Републике Србије—, бр.43/03, 51/03- испр.61/05, 101/05-др.закон.5/09, 54/09, 50711, 70/11– усклађени дин.изн.55/2012-усклађени дин.изн.93/12, 47/13-усклађени дин.изн.65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн.83/15, 112/15, 50/16- усклађени дин.изн.61/17-усклађени дин.изн.113/17,3/18- усклађени дин.изн. и 95/18.,,38/19) потребно је уплатити републичку административну таксу од <b>2.830,00</b> динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 21-058 у корист Републике Србије.</p> <p>Доказ о уплати наведених такси, као и доказ о уплати трошкова издавања документације од РГЗ-а и услова од имаоца јавних овлашћења, потребно је приложити у систему за електронско подношење пријава „еДозволе”, у склопу предмета бр. ROP-LES-35819-LOCH-2/2020.</p>		
<b>Обрађивач</b>	<b>Руководилац групе за израду локацијских услова</b>	<b>Шеф одсека за обједињену процедуру</b>	<b>Шеф одељења за урбанизам</b>
Ивана Радосављевић, дипл. инж. арх.	Божидар Михајловић, дипл. инж. арх.	Душанка Здавковић, дипл. правник	Јасминка Миленковић, дипл. правник