



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-20316-LOC-2/2023

Заводни бр.: 353-177/23-02

Датум: 10.07.2023.год.

Лесковац

Поступајући по захтеву "ALPE ALEKSANDRIJA" д.о.о., Мала Копашница бб, Велика Грабовница, који је поднет преко пуномоћника Милуна Ранчића ул. Николе Ђурића бр.121 Бобиште, Лесковац, на основу члана 8ђ. и члана 53а. - 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/2020), Плана генералне регулације за насељено место Грделица ("Службени гласник града Лесковца", бр. 23/17) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу хотелског комплекса "Александрија" са пратећим садржајима у Грделици, на КП бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица (*потврда бр. 350-195/22-02 од 06.06.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељење за урбанизам*), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу хотелског комплекса - угоститељски објекат за пружање услуге смештаја, исхране и пића - хотел спратности Су+П+2, П+2 и П+1 (на делу објекта) и пратећи садржаји - контрола улаза са гардеробом и отворени базени, на КП бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица Град Лесковац**

#### **I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Пуномоћје бр. MR-31/2020;
- **Идејно решење** од јуна 2022. год. у .пдф формату (**0. Главна свеска**, бр. 0-MARK-20/06/2022; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 1-MARK-20/06/2022; **3. Пројекат хидротехничких инсталација**, бр. 3-MARK-01/02/2023; **прилог 10 - садржај идејног решења за објекте за које се прибављају водни услови** и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг, Александра Ранчић, ПР. MARK16.

-Одговорно лице пројектанта: Александра Ранчић;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре и пројекта хидротехничких инсталација: Александра Ранчић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 R025 18;

- Катастарско-топографски план у .пдф и dwg формату, урађен од стране бироа за геодетске послове "Јовић Неша" д.о.о.;
- Претходни услови за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број: 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица, издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак "Електродистрибуција Лесковац", ул. Стојана Љубића бр. 16, Лесковац, заведени под бројем: 20700-Д.10.02-46123/621 од 14.12.2021.год.;
- Информација о локацији издата од стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам под бројем 350-321/20-02 од 30.10.2020.год.;
- Допис издат од стране ЈКП "Грделица", заводни бр. 478 од 05.02.2021.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење и услови за укрштање и паралелно вођење издати од стране ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац", бр. 558/21 од 05.04.2021.год.;
- Обавештење бр. 09.18 број 217-1872/21 од 22.02.2021.год., издато од стране МУП РС, сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Лесковцу;
- Потврда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу хотелског комплекса "Александрија" са пратећим садржајима у Грделици, на КП бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица, издата од стране градске управе града Лесковца, одељења за урбанизам, заведена под бр. 350-195/22-02 од 06.06.2022.год.;
- Технички услови за пројектовање и извођење радова, издати од стране Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, заведени под деловодним бројем: А334-54712/4-2021 од 26.02.2021.год., број из ЛКРМ:31;
- Копија катастарског плана водова издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање, бр. 9525-04-308-399/2022 од 19.07.2022.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак "Електродистрибуција Лесковац", ул. Стојана Љубића бр. 16, Лесковац, заведени под бројем: 2460800-Д.10.02-344767/2 од 19.08.2022.год.;
- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 2460800-Д.10.02-344767-22-UGP од 18.08.2022.год.;
- Допуна услова бр. 558/21 од 05.04.2021.год., издата од стране ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац", заводни бр. 353-224/22-02, знак: 2803/22 од 05.08.2022.год.;
- Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, издати од стране ЈКП Грделица, заводни бр. 2659 од 29.07.2022.год.;
- Услови у погледу мера заштите од пожара 09.18. број 217-11912/22 од 02.08.2022.године, издати од стране МУП РС, сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Лесковцу;
- Технички услови за пројектовање и извођење радова, издати од стране Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, заведени под деловодним бројем: Д211-297527/2-2022 од 29.07.2022.год., број из ЛКРМ:31.

**II. ИСПУЊЕНОСТ СВИХ ФОРМАЛНИХ УСЛОВА прописаних чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019):**

-Орган је надлежан за поступање по захтеву..... ДА;

-Захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке..... ДА;

-Приложено идејно решење објекта (ИДР) уз захтев..... ДА.

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА РГЗ-а прибављена по службеној дужности у складу са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019):

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-10409/2023 од 23.05.2023 године, издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац;
- Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-235/2023 од 24.05.2023.године, издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Врање.

IV. 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:

Податак о површини парцеле преузет са сервисне магистрале (приложен у предмету ROP-LES-20316-LOC-2/2023, заводни бр. 353-177/23-02.

У склопу преузетог документа "Претрага по броју парцеле" од 04.07.2023.год.,

површине предметних катастарских парцела су следеће:

-КП бр. 295 КО Ораовица.....	351,00 m <sup>2</sup>
-КП 296 КО Ораовица.....	2.006,00 m <sup>2</sup>
-КП 298/1 КО Ораовица.....	735,00 m <sup>2</sup>
-КП 298/2 КО Ораовица.....	198,00 m <sup>2</sup>
-КП 303 КО Ораовица.....	1.018,00 m <sup>2</sup> и
- <u>КП 304/1 КО Ораовица.....</u>	<u>3.683,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Укупно.....</b>	<b>7.991,00 m<sup>2</sup></b>

**Новопланирани хотелски комплекс пројектован је на грађевинској парцели П1:7.652,00 m<sup>2</sup>**

У складу са чланом 10 став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) с обзиром да је планским документом потребно спровођење парцелације ради издвајања земљишта за изградњу објеката јавне намене - саобраћајне површине, **ОБАВЕЗА ЈЕ ДА СЕ ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ СПРОВЕДЕ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.**

## V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ:

Испуњен услов

## VI. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ

**ДОЗВОЛЕ:** У складу са чланом 53а, став 2. 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) **ОБАВЕЗА ЈЕ ИНВЕСТИТОРА ДА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗВРШИ СПАЈАЊЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.**

## VII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

У свему према приложеном катастарско-топографском плану у .лпф и dwg формату, урађеном од стране бироа за геодетске послове "Јовић Неша" д.о.о.

## VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: ///

## IX. ОЗНАКА КЛАСЕ И НАМЕНЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА СХОДНО ПРАВИЛНИКУ О КЛАСИФИКАЦИЈИ ОБЈЕКТА ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 22/2015):

- **Назив:** ХОТЕЛ - Хотели и мотели
  - **Објашњење:** Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега
  - **Додатни критеријум:** Преко 400 м<sup>2</sup> или П+2
  - **Класификациони број:** 121112
  - **Категорија:** В
  - **Учешће у укупној површини објекта:** 100%
- 
- **Назив:** БАЗЕН - Остале грађевине за спорт и рекреацију
  - **Објашњење:** Забавни паркови, као и др. грађевине на отвореном, укључујући и грађевине на брдским теренима (скијашке стазе и лифтови, седеће жичаре итд.), игралишта за голф, спортска узлетишта, хиподроми, објекти који се претежно користе за водене спортове, опрема на плажама
  - **Додатни критеријум:** /
  - **Класификациони број:** 241221
  - **Категорија:** Г
  - **Учешће у укупној површини објекта:** 100%

- Назив: КОНТРОЛА УЛАЗА СА ГАРДЕРОБОМ
- Објашњење: /
- Додатни критеријум: /
- Класификациони број: /
- Категорија: /
- Учешће у укупној површини објекта: /

- Назив: СЕПТИЧКА ЈАМА, СЕПАРАТОР - Објекти за прикупљање и пречишћавање отпадних вода
- Објашњење: Грађевине с одговарајућим уређајима за пречишћење отпадних вода или без њих (нпр. сабирне јаме, таложнице, сепаратори уља, септичке јаме)
- Додатни критеријум: /
- Класификациони број: 222330
- Категорија: Г
- Учешће у укупној површини објекта: 100%

#### X. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

- План генералне регулације за насељено место Грделица ("Службени гласник града Лесковца", бр. 23/17) и
- Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу хотелског комплекса "Александрија" са пратећим садржајима у Грделици, на КП бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица (*потврда бр. 350-195/22-02 од 06.06.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељење за урбанизам*)

#### XI. ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА, ПРИБАВЉЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

##### План генералне регулације за насељено место Грделица

("Службени гласник града Лесковца", бр. 23/17)

-Грађевински блок / зона/ сектор: Целина 4 која ће се детаљније разрађивати Урбанистичким пројектом УП11;

-Спровођење планског документа на предметној локацији:

План генералне регулације за насељено место Грделица ("Службени гласник града Лесковца", бр. 23/17);

Урбанистички пројекат УП11;

-Намена земљишта: КП бр. 295, 296, 298/1, 303, 304/1 КО Ораовица - радна зона / привредни комплекси, саобраћајница, заштитна зона далековода;

КП бр. 298/2 КО Ораовица - радна зона / привредни комплекси, саобраћајница;

**-Врста земљишта:** Остало грађевинско земљиште; Јавно грађевинско земљиште;

## 2.2. Подела на урбанистичке целине и зоне

### Целина 4 П= 35,00ha

**Обухват-** Целина обухвата површину између осовине реке Јужна Морава са северне и североисточне стране, границе обухвата Плана са јужне, југоисточне и западне стране. Налази се у КО Ораовица.

### Остале површине и објекти на грађевинском земљишту

#### Привређивање

Планира се формирање нове радне зоне која је подељена саобраћајницом на два дела, источни и западни. Западни део је неизграђен, док у источном делу има појединачни комплекси привређивања и услужне делатности. У радној зони планира се изградња садржаја секундарног и терцијарног сектора привреде: пословне (услужне делатности), мала привреда и занатство, радне активности мањег или већег обима односно капацитета уз обезбеђење услова заштите животне средине - производња, прерада и складиштење (сировина и готових производа).

Постојћи комплекси се задржавају и унапређују у складу са условима из Плана за претежну

намену, а за планирану зону привређивања обавезана је израда Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације на формираној грађевинској парцели према условима из Плана.

### 2.3.2. Претежне и компатибилне намене

- У обухвату Плана генералне регулације за насељено место Грделица дефинисана је:
- Основна или претежна намена;
- Могуће компатибилне (пратеће намене) и
- Намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони

**Претежна намена** је основна намена која је дефинисана графичким прилогом бр.6. **План намена површина.**

**Компатибилне намене** су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену.

Компатибилне намене у оквиру претежне намене, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели, док се за изградњу примењују правила уређења и грађења дефинисана за претежну намену.

Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама одређени су у склопу допунских намена за сваку намену и дати у приложеној Табела бр.4 - Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама.



## 2.4.4. Енергетска инфраструктура

### 2.4.4.1. Електроенергетска инфраструктура

У *заштитном појасу* далековода спроводе се искључиво ограничења права својине (без промене власништва). Ограничење права својине се односи на обавезу прибављања претходних услова и сагласности од стране предузећа надлежног за газдовање предметним далеководом код планирања, пројектовања и извођења свих врсти грађевинских радова и пренамене површина. Заштитни електроенергетски појас далековода 35kV износи 2x15 метара, са обе стране ваздушног вода од крајњег фазног проводника по 15 метара.

У оквиру заштитног појаса, простор непосредно уз далековод у коме се утврђују посебна правила коришћења и уређења за потребе изградње далековода дефинисан је као *радни или извођачки појас*. Ширина радног појаса далековода износи 8,0m. У извођачком појасу далековода обезбеђује се простор за постављање стубова, службености пролаза за потребе извођења радова, надзор и редовно одржавање инсталација далековода. Прибављање земљишта у јавно власништво (потпуна експропријација односно право трајног заузећа) спроводи се у делу извођачког појаса искључиво за стубна места.

Планирану 10kV мрежу, за повезивање новопланираних трафо станица градити подземно (у насељеном делу) или надземно (ван насељеног места), а у складу са општим условима на терену и захтеву од стране ЕДС. Све подземне водове полагасти у профилима постојећих и планираних саобраћајница у тротоарским површинама, а изузетно у коловозу (код уских профила саобраћајница и саобраћајница без тротоара). Каблови се могу полагасти и испод зелених површина ако је то неопходно.

У случају постављања стубова јавног осветљења у заштитном појасу далековода, потребно је исте уважити при изради Елабората. Јавно осветљење поставити на постојеће бетонске стубове АБ нисконапонске дистрибутивне мреже или челично цевасте стубове који се користе искључиво за светиљке јавног осветљења. Јавно осветљење примарних саобраћајница мора бити на вишим стубовима, а детаље као што су број стубова, светиљки, врсту светиљки и др. одредити главним пројектом у складу са условима надлежног ДОС-а и урађеног фотометријског прорачуна.

Приликом изградње електроенергетског постројења ван заштитне ограде обезбедити ширину од 10 m за пожарни пут.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката или штапним хватаљкама са раним стартовањем, у складу са *Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96)*.

У случају градње испод или у близини далековода 220 kV и 110 kV , потребна је сагласност ЈП „Електроенергетска Србије“, при чему се даје сагласност на Елаборат који Инвеститор планираних објеката треба да обезбеди.

Електроенергетска мрежа и објекти граде се у складу са Идејним пројектом или Пројектом за грађевинску дозволу према важећим законским прописима и обједињеној процедури.

Локације за потребе изградње нових ТС 10/0,4 kV морају имати излаз на јавну саобраћајницу, површину око 50m<sup>2</sup>, и да су ван зоне плављења.

## 2.5. Услови за уређење и изградњу површина и објеката остале намене

### 2.5.3. Радне зоне/привређивање



Планом је предвиђено задржавање и реактивирање постојећих привредних објеката, пре свега ревитализацијом и трансформацијом. Даје се могућност уситњавања парцела постојећег фабричког комплекса Данило Бошковић, парцелацијом. Ревитализација некадашњег фабричког комплекса ТИГ и препарцелација у циљу формирања јединствене грађевинске парцеле поменутог комплекса ТИГ, Дома културе и Рад Грделица.

Мањи привредни објекти на појединачним локацијама у оквиру зоне становања, не смеју угрожавати животну средину и основну намену зоне којој припадају.

Формира се нова радна зона где ће бити заступљени услужне, комерцијалне и пословно производне делатности.

За постојеће формиране комплексе у новој радној зони спровођење је директно према условима из Плана, уз могућност реконструкције, доградње, текуће одржавање, санација као и изградња нових објеката у оквиру претежне намене. За све производне, прерађивачке, складишне и друге садржаје за које постоји сумња да могу, на било који начин, негативно утицати на стање животне средине неопходна је израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину.

У оквиру радне зоне намењене производњи дозвољена је изградња комерцијалних садржаја (магацини, продавнице, дуж пута смештајни капацитети, мотели ) као и изградња спортских терена за запослених. У оквиру радне зоне могуће је у склопу административног објекта могући су садржаји пословног становања.

За изградњу нових комплекса обавезна је израда Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације, на формираној грађевинској парцели израдом пројекта препарцелације.

### **3.1.Правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена**

#### **3.3.1.Општа правила парцелације, препарцелације и формирање грађевинских парцела**

**Општа правила парцелације** су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

##### **Облик и површина грађевинске парцеле**

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеца.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из планског документа, односно општим правилима за парцелацију.

##### **Формирање грађевинске парцеле**

Грађевинска парцела може се делити парцелацијом до минимума утврђеног правила о парцелацији.

Минимална површина грађевинске парцеле је 300m<sup>2</sup>.

Деоба из претходног става може се утврдити пројектом парцелације односно препарцелације.

Грађевинска парцела може се укрупнити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Укрупњавање из претходног става може се утврдити пројектом парцелације односно препарцелације.

Пројектом препарцелације на већем броју катастарских парцела може се формирати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом и уколико се налази у оквиру исте намене. Пројектом парцелације на једној катастарској парцели може се формирати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним овим планом.

Приликом израде пројеката парцелације и препарцелације придржавати се правила грађења дефинисаних планом.

Све постојеће катастарске парцеле, на којим се може градити у складу са правилима парцелације и регулације из овог Плана, постају грађевинске парцеле.

Грађевинска парцела мање површине од утврђене овим планом може се формирати за грађење, односно постављање инфраструктурних, електроенергетских и електронских објеката или уређаја, под условом да постоји и приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

Земљиште за редовну употребу објекта одређује се у складу са законом о планирању и изградњи. Катастарске парцеле које су мање површине од површине за минималну грађевинску парцелу утврђену планом може се одредити за редовну употребу објекта.

За редовну употребу објекта могуће је формирати парцелу испод објекта уколико се објекат налази у отвореном блоку или уколико има више власника објеката или етажних власника на парцели.

### **Исправка граница суседних парцела**

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

Код постојећих грађевинских парцела на којима су изграђени двојни стамбени објекти, могуће је пројектом парцелације формирати две грађевинске парцеле мање површине и ширине од дате планом.

У поступку озакоњења, уколико се објекат налази на више делова катастарских парцела, могуће је пројектом препарцелације формирати катастарску парцелу мање површине од површине планиране за одређену зону.

Уколико се постојећи елементи објекта (рампе, степениште и сл.) налазе на парцели јавне површине, могуће је урадити исправку граница парцеле.

Исправка граница парцела може да се врши пројектом препарцелације када се од катастарске парцеле која не може бити грађевинска могу формирати парцеле мање површине од површине прописане правилима грађења и могу се припојити власницима суседних парцела.

### **3.1.2. Општа правила за регулацију**

Општа правила регулације, обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

**Регулациона линија** утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране јавне саобраћајне површине. Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Дефинисана је графичким прилогом бр. **8. Урбанистичка регулација.**

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

Локацијски услови могу се издати уколико грађевинска парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације по врстама улица:

-сабирне улице - 10,00 m;

-стамбене улице - 8,00 m;

-колски пролази - 5,00 m;

-приватни пролази - 2,50 m;

### **Јавне саобраћајне поврине**

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације.

Утврђене аналитичке координате(коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представља основ за утврђивање нивелета регулационих линија, као основ за постављање улаза у објекат и уређење осталог простора ван појаса регулације.

**Грађевинска линија** утврђује се за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката у односу на регулациону линију и представља крајњу линију од које се може вршити изградња објеката. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је за поједине зоне утврђено овим планом. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно, унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела). Дозвољена грађевинска линија подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели и која се не сме прекорачити према регулационој линији, а може бити више повучена ка унутрашњости комплекса.

Линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

За зоне планиране за директну изградњу, позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. Дефинисана је графичким прилогом **бр.8 Урбанистичка регулација**.

Грађевинске линије поштују постојећу изграђеност, првенствено катастарско стање изграђених главних објеката. На неизграђеним грађевинским парцелама грађевинске линије поштују принцип минималне удаљености од регулационе линије.

У ситуацијама где планирана грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, не подразумева се рушење тог објекта, већ његово задржавање у постојећим габаритима. Њихова хоризонтална и вертикална доградња, могућа је уз поштовање нове грађевинске линије и осталих параметара дати Планом.

У случају рушења постојећег објекта за изградњу новог објекта важи планирана грађевинска линија.

На раскрсницама улица, где су грађевинске линије описане радијусима, као и на свим правцима на којима су грађевинске линије дате криволинијски, габарит објекта може да тангира или да на други начин одступи од криве линије ка унутрашњости грађевинске парцеле/комплекса.

**Подземна грађевинска линија** не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

### **3.1.3. Општа правила за изградњу објеката**

Подручје плана је организационо 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 за изградњу 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.

**Постојећи изграђени објекти**, чија намена не представља пратећу или допунску намену основној намени зоне у којој се налазе, задржавају се, без могућности даљег ширења или унапређења.

#### **Класа и намена објеката чија је изградња забрањена**

Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама су објекти:

-За које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;

-На постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре;

-У заштитном појасу јавних путева ван насеља, а који се утврђује у складу са Законом о јавним путевима и износи за државне путеве првог реда 20m, за државне путеве другог реда 10m, односно за општинске путеве 5m са обе стране пута;

-у заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама;

-у заштитном појасу разводног гасовода;

-заштитном појасу пруге;

-у заштитној зони електроенергетског појаса, који се утврђује се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 кВ до 400 кВ ("Службени лист СФРЈ", број 65/88 и "Службени лист СРЈ", број 18/92) објеката и износи за надземни вод 10 кВ – 6m, за надземни вод 35 кВ – 15m, за надземни вод 110 кВ - 15 m и за надземни вод 220 кВ – 15m.

#### **Положај објеката на парцели**

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

-у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,

-у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,

- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,

- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и

- као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

При издавању Локацијских услова, типологија објекта се одређује на основу претежне заступљене типологије објеката у блоку.

**Висина новог објекта** на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објеката из важећег правилника.

**Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена спратност објеката, односно највећа дозвољена висина објеката, дефинише се правилима за поједине намене за појединачне грађевинске парцеле.

**Релативна висина** објекта се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина објекта је:

-На релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише) једнака је висини објекта;

-На стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца;

-Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

-Висина назитка поткровне етаже није ограничена. Ограничава се само висина венца објекта.

**Кота приземља објеката** одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

-Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

-Кота приземља може бити виша од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине од нулте коте;

-Ка објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине;

-За објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима у складу са важећим правилником;

**Изградња других објеката на истој грађевинској парцели** – Дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни, производни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, цистерне за воду, летња кухиња, и сл).

**Грађевински елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe - 2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;

-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

-конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

**Испади на објекту** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

**Отворене спољне степенице** -могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m; степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у оквиру габарита објекта.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 m.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

**Грађевински елементи испод коте тротоара** - подрумске етажe, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажe, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), уколико тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

-стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

-шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

**Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање објеката** - Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину, директно или приватним пролазом.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерно кретање возила.

Објекат се поставља на парцели тако да остварује везу са приступним саобраћајницама и омогућује функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање.

**За паркирање возила за сопствене потребе** - власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Гараже објеката планирају се у или, подземно у габариту или изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, у примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту:ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ

на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;

- пошта - једно ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;

- трговина на мало - једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;

- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;

- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;

- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;

- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;

- производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Грађевинске парцеле у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају доградње постојећих објеката морају да обезбеде места за паркирање у складу са Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места („Службени гласник града Лесковца“, бр.11/2014).

**Одводњавање и нивелација** - површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одвођење атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

**Архитектонско обликовање** - спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Архитектонским облицима тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне. Архитектуру прилагодити намени и врсти објекта усклађујући је са традицијом и новим трендовима. Препоручена је изградња косог крова; кровни покривач је у зависности од нагиба кровне равни. Обрада објеката треба бити од квалитетних материјала.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

**Ограђивање**-грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

Парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога.

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 надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m.

**Услови за уређење парцеле/комплекса** - Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење технолошких и инфраструктурних потреба.

Интерну саобраћајну мрежу у пословним и привредним комплексима планирати тако да опслужује све планиране објекте и кружни ток за возила посебне намене (противпожарна и слично).

### **Правила изградње за постојеће објекте**

Код постојећих објеката дозвољена је замена постојећег објекта, реконструкција, доградња, надградња, адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене, уз поштовање свих прописаних урбанистичких параметара који се примењују за нову изградњу.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следеће: могу се заменити новим и могу се реконструисати, доградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинска линија).

За постојеће објекте на грађевинској парцели који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционо одржавање, али не и доградња.

### **Реконструкција објеката који су у супротности са наменом дефинисаном планом**

Постојећи објекти који су у супротности са планираном наменом површина могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада до привођења простора намени.

Неопходним обимом реконструкције стамбених објеката за побољшање услова живота и рада сматра се: обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту; реконструкција свих врста инсталација; доградња санитарних просторија до 12m<sup>2</sup>; адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.

### **3.1.4.Посебна правила изградње на земљишту осталих намена**

#### **РАДНА ЗОНА-ПРИВРЕЂИВАЊЕ**



## **Претежна намена**

- У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и сл.
- Дозвољава се изградња специфичних објеката, као што су: силоси, димњаци, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др,
- За инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, у складу са технолошким потребама; уколико су специфични објекти виши од 30,00m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја
- Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле;

## **Правила парцелације, препарцелације и формирање грађевинске парцеле и минимална површина и ширина грађевинске парцеле**

- Најмања ширина грађевинске парцеле за привредне, пословне, производне и индустријске објекте је 16,0 m, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу је 800 m<sup>2</sup>.
- Минимална величина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 800 m<sup>2</sup>;
- Минимална ширина парцеле –фронта према улици је 16,0m.
- Препорука је да површина грађевинске парцеле износи минимално 1000m<sup>2</sup>, а за парцелу чисте производне делатности 1500m<sup>2</sup>, уз минимално ширину уличног фронта 20,0m.

## **Врста и компатибилне намене објеката који се могу градити**

- Пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, сервиси, бензинске станице
- У оквиру привредно-производних зона могу се градити: производни, комерцијално-пословни и мешовити: производно-комерцијални комплекси. Комерцијално-пословни комплекси могу се наћи, сем у склопу зона, и дуж примарних саобраћајница и у оквиру осталих компатибилних намена (велетрговине, складишта, мањи дистрибутивни центри –откупне станице, хипермаркети и др).
- Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња других објеката: помоћни, објекти, портирнице, гараже, оставе, силоси, надстрешнице за возила или робу, типске графостанице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), ограде и сл.
- Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса;

## **Класа и намена објеката чија изградња је забрањена**

- Све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену радне зоне.
- Становање, производне делатности и све делатности који могу да угрозе претежну намену
- За које се ради или се може захтевати процена утицаја на животну средину а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;
- Није дозвољена индустријска производња и становање.

## **Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле**

- Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.
- Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле је минимум 2,5m;
- За изградњу нових објеката грађевинска линија је у односу на регулациону на растојању од 5.0 m, односно на растојању од 10.0 m, од државних путева II реда.
- Међусобно удаљење слободностојећих објеката не може бити мање од 5,0 m.

### **Максимална спратност/или висина објеката**

- Спратност објекта у зависности је од намене. Дозвољена спратност је за објекте:
- Пословне намене: максимално П+2 (приземље + два спрата);
- Производне намене: максимално П+1 (приземље + један спрат);
- Складишне (магацини, надстрешнице): максимално П+1 (приземље + један спрат);
- помоћне: П (приземље).

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

- Могу се градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта;

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила**

- Простор за паркирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине по утврђеном нормативу. Гараже објеката могу се планирати подземно и надземно у габариту објекта или изван габарита објекта надземно на грађевинској парцели. Подземне гараже се не урачунавају у индексе.
- Број потребних паркинг места у складу је са наменом и врстом делатности.

### **Ограђивање**

- Грађевинске парцеле на којима се налазе привредни објекти и остали радни и пословни објекти (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m.

### **Озелењавање**

- Комплекс озеленити мин. 10%;

У оквиру комплекса предвидети појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације).

### **Остали услови/ Уређење грађевинске парцеле/**

- Испред главне фасаде објеката могуће је постављати јарболе и тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај.
- Око објеката мора бити обезбеђен противпожарни пут, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6.0 m за двосмерно кретање возила.
- Партерно уредити пешачким комуникацијама;
- Технолошке и саобраћајне површине мин. 30%; уколико не постоји потреба за технолошким површинама, оне могу прећи у категорију површина намењених за изградњу објеката;
- У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса планирати неопходан манипулативни простор, саобраћајне, паркинг површине, пожарне путеве и др.
- У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања - примарне селекције и одношење комуналног и индустријског отпада;
- Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом;
- У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити портирница;

### **Спровођење**

- За изградњу објеката и уређење комплекса у новој радној зони обавезна је израда Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације на формираној грађевинској парцели према условима из Плана.

## **Планиране радне зоне**

### **Посебна правила за изградњу објеката карактеристичне за зону**

У планираном стању издвајају се следеће просторне целине са доминантном наменом –радна зона привређивање:

#### **„Нова радна зона“**

Планирана је у Целини 4 источно и западно од приступне саобраћајнице од петље „Ораовица“, непосредно поред корита реке Јужне Мораве, и Нова радна зона у Целини 3, која се ослања на планираној саобраћајници која се формира на железничком комплексу.

У оквиру нове радне зоне у Целини 4, постоје изграђени комплекси услужне делатности и привређивање.

Даља разрада простора и унапређивање зоне врши ће се према условима из овог Плана, према следећим правилима грађења:

#### **За неизграђене грађевинске парцеле у целини 1 и 4 :**

-Индекс заузетости парцеле је мах. 60%;

-Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5,00 m;

-Спратност макс. три надземне етажe;

-Зелене површине мин. 10%.

Спровођење је обавезном израдом Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације

#### **За изграђене грађевинске парцеле у целини 4:**

-Индекс заузетости парцеле је мах. 60%;

-За постојеће објекте задржава се постојећа грађевинска линија, за планиране објекте минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5,00 m;

-Спратност објеката је макс. три надземне етажe;

-Зелене површине мин. 10%.

Спровођење и унапређење постојећих објеката је директно према смерницама из Плана, за изградњу нових објеката на парцелама обавезна је израда Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

#### **4.4.Локације за које је обавезна израда Пројекта парцелације, односно препарцелације и Урбанистичких пројеката са смерницама за њихову израду**

**Претежна намена:** радна зона

**Земљиште:** остало грађевинско земљиште.

**Површина обухвата пројекта:** око 1,56 ha

**Компатибилне намене:** према поглављу 2.3. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина, 2.3.2. Претежне и компатибилне намене

**Катастарске парцеле у обухвату урбанистичког пројекта:**

- неизграђено грађевинско земљиште од КП.бр. 311/1, 311/2, 310/1, 310/2, 309 КО Ораовица и делова КП.бр. 296, 295, 297/1, 298/1, 298/2, 297/2, 303, 304/1, 304/2, 308, 307, 305/1, 305/2, 302/2 КО Ораовица.

**Правила уређења и грађења:** Према поглављу 3.1. Правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена и поглављу 3.1.4.3. Правила грађења за радне зоне /привређивање

**Остали услови:** Обавезна израда Пројекта препарцелације за формирање грађевинске парцеле. Могућа је израда више урбанистичких пројеката за дати простор.

**Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу хотелског комплекса "Александрија" са пратећим садржајима у Грделици, на КП бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица (потврда бр. 350-195/22-02 од 06.06.2022.год., издата од стране градске управе града Лесковца, одељење за урбанизам)**

## 1. УВОД

Према члану 60. Закона о планирању и изградњи "Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација".

Урбанистички пројекат урађен је за потребе и на захтев инвеститора "АЛПЕ АЛЕКСАНДРИЈА" д.о.о. из Мале Копашнице, Велика Грабовница, Лесковац.

Циљ израде урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу хотелског комплекса „Александрија“ са пратећим садржајима у оквиру радне зоне, односно на подручју које Планом генералне регулације за насељено место Грделица („Службени гласник града Лесковца“, бр. 23/17) припада простору за који је предвиђена израда урбанистичког пројекта „У.П. 11“. Планом генералне регулације за насељено место Грделица дата је могућност израде више урбанистичких пројеката за дати простор „У.П. 11“ (катастарске парцеле у обухвату „У.П. 11“: неизграђено грађевинско земљиште од кп.бр. 311/1, 311/2, 310/1, 310/2, 309 КО Ораовица и делова кп. бр. 296, 295, 297/1, 298/1, 298/2, 297/2, 303, 304/1, 304/2, 308, 307, 305/1, 305/2, 302/2 КО Ораовица).

У складу са наведеним у обухвату урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу хотелског комплекса су делови кп. 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица.

## 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

*Правни основ* за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама 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 - др. закон, 9/2020 и

52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", бр. 32/2019).

*Плански основ* за израду урбанистичког пројекта представља План генералне регулације за насељено место Грделица („Службени гласник града Лесковца", бр. 23/17), којим се предвиђа израда Урбанистичког пројекта „У.П.11" за кп.бр. 311/1, 311/2, 310/1, 310/2,309 КО Ораовица и делове кп.бр. 296, 295, 297/1, 298/1, 298/2, 297/2, 303, 304/1, 304/2, 308, 307, 305/1, 305/2, 302/2 КО Ораовица, односно израда више урбанистичких пројеката за простор дефинисан наведеним катастарским парцелама.

Урбанистичким пројектом се разрађује предметна локација у архитектонско-урбанистичком смислу према захтеву наручиоца и одређују се урбанистичко-архитектонски параметри уређења и изградње објеката, а у складу са правилима уређења и грађења прописаним у планском документу.

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора да се за катастарске парцеле бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица, омогући законска процедура (у складу са Планом генералне регулације за насељено место Грделица, тј. добијеном Информацијом о локацији од стране надлежног органа за послове урбанизма града Лесковца) за добијање потребних аката и документације ради изградње хотелског комплекса са пратећим садржајима.

### **3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

#### **3.1. Обухват и границе разраде урбанистичког пројекта**

У *обухвату Урбанистичког пројекта* налазе се делови катастарске парцеле број 295 (површина катастарске парцеле 351.00m<sup>2</sup> површина у обухвату урбанистичког пројекта 342.00m<sup>2</sup>), 296 (површина катастарске парцеле 2006.00m<sup>2</sup>, површина у обухвату урбанистичког пројекта 1946.00m<sup>2</sup>), 298/1 (површина катастарске парцеле 735.00m<sup>2</sup>, површина у обухвату урбанистичког пројекта 725.00m<sup>2</sup>), 298/2 (површина катастарске парцеле 198.00m<sup>2</sup>, површина у обухвату урбанистичког пројекта 177.00 m<sup>2</sup>), 303 (површина катастарске парцеле 1018.00m<sup>2</sup>, површина у обухвату урбанистичког пројекта 995.00m<sup>2</sup>) и 304/1 (површина катастарске парцеле 3683.00m<sup>2</sup>, површина у обухвату урбанистичког пројекта 3467.00m<sup>2</sup>) КО Ораовица. Укупна површина свих катастарских парцела је 7991.00m<sup>2</sup>. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта је 76а52m<sup>2</sup>.

Планским документом подручје у обухвату урбанистичког пројекта, неизграђено грађевинско земљиште, припада простору за који је предвиђена израда урбанистичког пројекта, „У.П. 11." са обухватом КП.бр. 311/1, 311/2, 310/1, 310/2,309 КО Ораовица и делова кп. бр. 296, 295, 297/1, 298/1, 298/2, 297/2, 303, 304/1, 304/2, 308, 307, 305/1, 305/2, 302/2 КО Ораовица (укупне површине 1.56ха)<sup>2</sup>. Обавезна је израда Пројекта препарцелације за формирање грађевинске парцеле. Планским документом је дата могућност израде више урбанистичких пројеката за предметни простор. Стога се у *обухвату урбанистичког пројекта* за изградњу хотелског комплекса са пратећим садржајима налазе делови *кп. бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303, и 304/1* све КО Ораовица.

Од делова катастарских парцела бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303, и 304/1 све КО Ораовица, формира се једна грађевинска парцела (приказано на графичком прилогу бр. 5 - Предлог препарцелације). Грађевинска парцела обележена ознаком П1, формира се од делова кп. бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303, и 304/1 све КО Ораовица, и као таква задовољава горе поменуте параметре, те је дозвољено да буде третирана као грађевинска парцела у смислу овог Урбанистичког пројекта. Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 76а 52m<sup>2</sup>.

*Границу обухвата Урбанистичког пројекта са југоисточне стране чини западна регулациона линија државног пута II б реда бр. 438 Грделица Власотинце и међна линија са кп. бр. 297/2, 297/1 КО Ораовица, са југозападне стране северна регулациона линија новопланиране саобраћајнице, са западне стране је источна регулациона линија новопланиране саобраћајнице, са северне стране је међна линија са кп. бр. 304/2, 279/3, 311/1 КО Ораовица, са источне стране међна линија са кп. бр. 305/1, 307, 308,309,310//1, 311/1, 297/2, 297/1. Граница обухвата је приказана на свим графичким прилозима Урбанистичког пројекта.*

### **3.2. Циљ израде Урбанистичког пројекта**

Уређењем простора према урбанистичко-архитектонском решењу овог пројекта парцела се приводи намени новом изградњом, у оквиру радне зоне (планирани привредни комплекси), у целини 4, према Плану генералне регулације за насељено место Грделица (Сл.гл. града Лесковца бр. 23/17). У складу са развојним потребама и расположивим ресурсима простора потребно је наћи најбоље решење којим ће се дефинисати прецизни услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу, а у циљу стварања квалитетног простора у функционалном и амбијенталном смислу у оквиру обухвата.

### **3.3 . Приказ постоједег стања**

Локација која је предмет разраде УП-а налази се у централном делу Целине 4, западно од државног пута ИИБ реда 438 Грделица Власотинце, у оквиру грделичке радне зоне. Обухват УП-а се краћом страном са истока ослања на јавну саобраћајну површину - државни пут. Непосредна околина парцеле није изграђена. На простору који је у обухвату Урбанистичког пројекта не постоје изграђене физичке структуре. Катастарске парцеле које су у обухвату урбанистичког пројекта представљају грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта, културе остало вештачки створено неплодно тло. Предметне катастарске парцеле су неизграђене и обрасле ниским растињем.

## **4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **4.1. Извод из плана генералне регулације за насељено место Грделица**

Правила грађења дефинисана су Планом на основу смерница из Просторног плана града Лесковца и других донетих планова, усклађених у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, бр.22/2015). Правила грађења у Плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених претежних намена површина. Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у осталом грађевинском земљишту као и појединачна и посебна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону. Правила грађења важе за изградњу нових објеката, за доградњу и реконструкцију постојећих. Планом су одређене претежне намене површина, а у оквиру сваке претежне намене површина дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и садржаја.

Локација на којој је планирана изградња хотелског комплекса „Александрија” налази се у целини 4 према Плану генералне регулације за насељено место Грделица. Целина 4 обухвата површину између осовине реке Јужна Морава са северне и североисточне стране, границе обухвата Плана са јужне, југоисточне и западне стране. Целина 4 налази се у КО Ораовица.

Привређивање. Планира се формирање нове радне зоне која је подељена саобраћајницом на два дела, источни и западни. Западни део је неизграђен, док у источном делу има појединачни комплекси привређивања и услужне делатности. У радној зони планира се изградња садржаја секундарног и терцијарног сектора привреде: пословне (услужне делатности), мала привреда и занатство, радне активности мањег или већег обима односно капацитета уз обезбеђење услова заштите животне средине - производња, прерада и

складиштење (сировина и готових производа). Постојди комплекси се задржавају и унапређују у складу са условима из Плана за претежну намену, а за планирану зону привређивања обавезана је израда Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације на формираној грађевинској парцели према условима из Плана.

Туризам представља перспективну развојну шансу за насељено место Грделицу као секундарни туристички центар, комплементарну другим привредним гранама. Насељено место Грделица одликује пре свега одличан геостратешки положај, квалитетна природна и антропогена база за развој туризма који су недовољно искоришћени, смештајни капацитети нису на задовољавајућем нивоу, ни по квалитету ни по квантитету.

### **Урбанистички пројекат-У.П.11.**

Претежна намена: радна зона.

У обухвату урбанистичког пројекта УП11 планирани су привредни комплекси.

Земљиште: остало грађевинско земљиште.

Површина обухвата пројекта: око 1,56ха.

Катастарске парцеле у обухвату урбанистичког пројекта су: неизграђено грађевинско земљиште од КП.бр. 311/1, 311/2, 310/1, 310/2,309 КО Ораовица и делова КП.бр. 296, 295, 297/1, 298/1, 298/2, 297/2, 303, 304/1, 304/2, 308, 307, 305/1, 305/2, 302/2 КО Ораовица.

Компатибилне намене: према поглављу 2.3. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина, 2.3.2. Претежне и компатибилне намене.

Правила уређења и грађења: Према поглављу 3.1. Правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена и поглављу 3.1.4.3. Правила грађења за радне зоне /привређивање.

Остали услови: Обавезна израда Пројекта препарцелације за формирање грађевинске парцеле. Могућа је израда више урбанистичких пројеката за дати простор.

#### **• Претежне и компатибилне намене.**

У обухвату Плана генералне регулације за насељено место Грделица дефинисана је: основна или претежна намена, као и могуће компатибилне (пратеде намене) и намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони.

*Претежна намена* је основна намена која је дефинисана графичким прилогом бр.6. План намена површина, Плана генералне регулације за насељено место Грделица, односно прилог 3. Урбанистичког пројекта Извод из ППР-а - План намена површина.

*Компатибилне намене* су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратеда делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, а реализоваде се према правилима дефинисаним за основну намену. Компатибилне намене у оквиру претежне намене, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели, док се за изградњу примењују правила уређења и грађења дефинисана за претежну намену. Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама одређенису у склопу допунских намена за сваку намену и дати у приложеној Табела бр.4 -Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама.То су алтернативне намене у које целина може да се трансформише, без промене Плана, према условима и нормативима који важе за ту намену, под условом да не угрожава планирану намену шире зоне, јавни интерес и животну средину. Објекат компатибилне намене може се

градити као монофункционалан на површинама планираним за друге доминантне намене, или као вишефункционалан, под условом да својом компатибилном функцијом не реметити основну функцију доминантне намене у којој се налази. На парцелама на којима је дефинисано две и више намена, са графичког прилога бр.6. План намена површина, графичким путем де се очитавати припадајућа намена карактеристичних делова парцеле. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама. Класа и намена објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

## 2. Постојеће стање

На простору који је у обухвату Урбанистичког пројекта не постоје изграђене физичке структуре. Катастарске парцеле које су у обухвату урбанистичког пројекта представљају грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта, културе остало вештачки створено неплодно тло. Предметне катастарске парцеле су неизграђене и обрасле ниским растињем.

## 3. Планирана препарцелација

Обухват Урбанистичког пројекта се налази у целини 4, према Плану генералне регулације насељеног места Грделица. Планом препарцелације формира се једна грађевинска парцеле земљишта остале намене - угоститељство-хотелијерство.

---

Табела 3. Преглед површина катастарско стање  
Постојеће стање

---

Катастарска парцела	Катастарска општина	Намена	Површина
број			m <sup>2</sup>
295	Ораовица	вештачки створено неплодно тло	351,00 m <sup>2</sup>
296	Ораовица	вештачки створено неплодно тло	2006,00 m <sup>2</sup>
298/1	Ораовица	вештачки створено неплодно тло	735,00 m <sup>2</sup>
298/2	Ораовица	вештачки створено неплодно тло	198,00 m <sup>2</sup>
303	Ораовица	вештачки створено неплодно тло	1018,00 m <sup>2</sup>



304/1

Ораовица

вештачки створено неплодно  
тло3683,00 m<sup>2</sup>7991,00 m<sup>2</sup>**Формирање грађевинске  
парцеле П1**

Део катастарске парцеле  број	Катастарска општина	Намена	Површина m <sup>2</sup>
Део 295	Ораовица		342,00 m <sup>2</sup>
Део 296	Ораовица		1946,00 m <sup>2</sup>
Део 298/1	Ораовица		725,00 m <sup>2</sup>
Део 298/2	Ораовица		177,00 m <sup>2</sup>
Део 303	Ораовица		995,00 m <sup>2</sup>
Део 304/1	Ораовица		3467,00 m <sup>2</sup>
<b>Новоформирана парцела П1</b>	<b>Ораовица</b>	<b>угоститељство- хотелијерство</b>	<b>7652,00 m<sup>2</sup></b>

Грађевинска парцела обележена ознаком П1 формира се од делова кп.бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303, 304/1 КО Ораовица.

Новоформирана парцела се ослања на јавну површину, на државни пут ШБ реда бр.438 Грделица-Власотинце, и на новопланиране саобраћајнице са јужне и западне стране са којих се планира приступ грађевинској парцели.

**4.4. Планирано урбанистичко техничко решење - намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и остали услови**

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта је 7652.00m<sup>2</sup>, што представља и површину грађевинске парцеле на којој је планирана изградња хотелског комплекса са пратећим садржајима. За планирану површину парцеле се обрачунавају урбанистички параметри и примењују правила грађења и уређења дефинисана планским документом.

На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1, предвиђена је изградња хотелског комплекса „Александрија“ кога чине : угоститељски објекат за пружање услуге смештаја, исхране и пића- хотел „Александрија“ -категирија В, класификациона ознака 121112, спратности Су+П+2, П+2 и П+1, са комплементарним и пратећим садржајима (контрола улаза са гардеробом спратности П; отворени базени Б1 и Б2 и пратеће просторије - објекти неопходни за функционисање водених површина у склопу комплекса, игралиште за децу, зелене и уређене површине).

#### **4.4.1. Намена.**

На предметном простору не постоје изграђене физичке структуре које би представљале ограничења у процесу организације простора садржајима дефинисаним пројектом задатком. Основни циљ је унапређење амбијенталних карактеристика ширег и ужег подручја уз обезбеђење функционисања предвиђених садржаја планирањем одговарајуће инфраструктуре, водећи рачуна о условима заштите животне средине.

Постојећа намена у Целини 4, је привређивање / радна зона. Планом генералне регулације за насељено место Грделица, дата је могућност реализације компатибилних намена (пословање, угоститељство, занатство, услуге, сервиси, бензинске станице). У складу са тиме, и поштујући захтев инвеститора на предметној парцели планираној за изградњу хотелског комплекса палнира се угоститељски објекат за пружање услуге смештаја, исхране и пића са купалиштем са воденим површинама и пратећим садржајима намењеним за госте хотела.

Резултати провере основних поставки важећег плана, анализа постојећег стања као и новонастале потребе, анализа утицаја контактних намена на овај простор и обрнуто, одредили су приступ изради Урбанистичког пројекта. Овај приступ је заснован на следећим ставовима:

1. функционално организовање садржаја,
2. уклапање објекта и садржаја у окружење у смислу увезивања функција,
3. поштовање потребних санитарно-техничких услова,
4. обезбеђивање квалитетних саобраћајно-манипулативних токова и повезивање на саобраћајну мрежу и
5. обезбеђивање инфраструктурне опремљености (водовод, канализација, електроенергетска и телекомуникациона мрежа), како би се створили потребни предуслови за несметани развој планираних садржаја.

Партерно уређење локације дефинисано је: колским и пешачким приступом, саобраћајним површинама, местима за паркирање моторних возила, уређеним зеленим и воденим површинама, зонама за децу и местом за одлагање отпада. Приступачност и флуидност простора остварени су чистим и логичним везама саобраћајница и пешачких коридора у оквиру предметног простора.

#### **4.4.2. Регулација и нивелација.**

Инструменти за дефинисање система регулације и нивелације су:

Регулациона линија. Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране јавне саобраћајне површине. Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија. Линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Планским документом је за подручје у обухвату УП-а грађевинска линија померена за 5м у односу на регулациону линију новопланираних саобраћајница и са источне стране у односу на државни пут II Б реда.

Висинска регулација. Висинска регулација одређена је максималном спратношћу објекта.

#### Регулационо решење.

Регулациона линија је преузета из Плана генералне регулације за насељено место Грделица („Службени гласник града Лесковца", бр. 23/17). *Хоризонтална регулациона* линија парцеле је на граници новоформиране грађевинске парцеле са јавним саобраћајничким површинама - државним путем ПБ реда 438 Грделица Власотинце, и новопланираним саобраћајницама са јужне и западне стране обухвата УП-а. Диспозиција планираних садржаја хотелског комплекса утврђена је на основу урбанистичке регулације предвиђене Планом генералне регулације за насељено место Грделица („Службени гласник града Лесковца", бр. 23/17), Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр. 22/2015) и Информацијом о локацији издатом од стране Градске управе града Лесковца-Одељење за урбанизам, Лесковац.

Удаљења планираног објекта хотела у односу на планом дате регулационе линије и међне линије са суседним парцелама:

- 22.70m и 27.06m у односу на западну регулациону линију државног пута ПБ реда Грделица Власотинце
- 9.34m и 9.28m, у односу на регулациону линију новопланиране саобраћајнице са јужне стране
- 11.57m, 9.32m, 5.39m, 6.28m у односу на регулациону линију новопланиране саобраћајнице са западне стране.

Сви планирани садржаји комплекса позиционирани су унутар планским документом дефинисаних грађевинских линија.

*Вертикална регулација*, односно максимална спратност и висина објекта, дефинисани су у складу са правилима датим у Плану генералне регулације за насељено место Грделица („Службени гласник града Лесковца", бр. 23/17), Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр. 22/2015) и у складу са Информацијом о локацији издатом од стране Градске управе града Лесковца-Одељење за урбанизам, Лесковац. Спратност новопланираног хотелског објекта дефинисана је бројем надземних етажа, и у овом обухвату одређена је на максимално три надземне етаже (Су+П+2, П+2 и П+1). За нулту коту терена ( $\pm 0,00$ ), усвојена је апсолутна висинска кота тротоара са источне стране локације, тј кота тротоара државног пута II Б реда 438 Грделица Власотинце +258.75. Укупна висина објекта у највишој тачки је 14.14m (висина са западне стране објекта на коти +257.05). Кота слемена објекта је +12.45m (+271.20) у односу на усвојену референтну нулту коту терена  $\pm 0.00m$ (+258.75). Кота атике објекта на делу спратности Су+П+2 је +12.45m (+271.20) у односу на усвојену референтну нулту коту терена. На делу објекта спратности П+1 кота слемена је +10.20m (+268.95), док је кота атике са источне, јужне стране објекта и у мањој мери са западне стране +10.50m (+269.25), са јужне стране +9.70 (+268.45). Висина објекта са источне стране износи 1050cm (П+1) и 1245cm (Су+П+2), док са западне стране, с обзиром на то да је терен у паду, висина објекта је 1078cm (П+1) и 1414cm (Су+П+2).

Новопланирани објекат бр. 2, намењен за контролу улаза и гардеробе за посетиоце у зони са базенима приземне је спратности. Објекат је пројектован на коти (+258.29) +4cm у односу на референтну коту терена -0.50m (+258.25). Укупна висина објекта у највишој тачки је 4.35m. Кота слемена објекта је +3.85m (+262.10) у односу на усвојену референтну нулту коту терена. Кота венца објекта је +3.85m (+262.10) у односу на усвојену референтну нулту коту терена.

#### Нивелационо решење.

У оквиру обухвата урбанистичког пројекта планиране су пешачке стазе које обезбеђују несметано кретање пешака између појединих садржаја. Пешачке стазе у оквиру комплекса су планиране од асфалта или попљочањем бетонским елементима. Планирана ширина пешачких стаза је мин. 1,2m, са нагибом 1.5%, са прилагођеном нивелацијом пешачке стазе на местима укрштања са колским саобраћајницама, 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 („Службени гласник РС" број 22/2015). Терен на коме је планирана изградња хотелског комплекса са пратећим садржајима је денivelисан, у паду ка западу у складу са катастарско топографским планом.

За нулту коту планираног објекта узета је кота терена једнака апсолутној коти тротоара државног пута II Б реда бр. 438 Грделица Власотинце, и износи +258.75. Нивелационо решење у оквиру грађевинске парцеле условљено је висинским котама терена на предметном простору, котама постојеће саобраћајнице и планиране интерне саобраћајнице, 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. Регулационо и нивелационо решење локације, са свим потребним елементима техничке регулације, приказано је на графичкиом прилогу 6 - Регулационо и нивелационо решење локације.

#### **4.4.3. Приступ локацији.**

Грађевинска парцела остварује излаз на јавну саобраћајницу, државни пут Илб реда бр. 438 Грделица - Власотинце, као и на планиране саобраћајнице са јужне и западне стране комплекса.

Прилази (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђени су са јавне површине у свему у складу са условима ЈП Урбанизам и изградња Лесковац и у складу са издатим условима планира се:

Један улаз/излаз (саобраћајни прикључак) у/ из комплекса са планиране саобраћајнице са северозападне стране комплекса дефинисане координатама осовинских тачака бр. 55,56,57,48,47 и 40, ширине 700cm.

Један алтернативни улаз/ излаз (саобраћајни прикључак) у/из комплекса са планиране саобраћајнице са југозападне стране комплекса дефинисанана координатама осовинских тачака бр. 23 и 55. Планиран је прикључак преко упуштеног ивичњака.

Поред саобраћајних прикључака планирани су и пешачки прилази комплексу, један главни са источне стране и један за помоћно особље са западне стране комплекса.

Улаз у објекта је планиран са источне стране и окренут ка пешачком прилазу са истока, планиран је још један економски улаз за особље хотела са западне - задње стране комплекса.

#### **4.4.4. Начин решења паркирања.**

За потребе хотелског комплекса паркирање је решено у оквиру предметне грађевинске парцеле планирањем и организацијом потребног броја паркинг места у складу са захтевима дефинисаним у Информацији о локацији и у складу са Планом генералне регулације за насељено место Грделица и то отворено-партерно паркирање. Димензије паркинг места су одређене у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Број потребних паркинг места се одређује у складу са планским документом на основу намене и врсте делатности. Нормативи из плана дефинисани су на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;

- пошта - једно ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

Како је основна намена комплекса угоститељство, пружање услуге хране и пића, коришћени су нормативи за угоститељство и хотелијерство.

1ПМ на осам столица ( угоститељски део комплекса), за укупно 328 столица потребно је 41ПМ.

1ПМ на 10 кревета (хотел), за укупно 20 постеља, потребно је 2ПМ.

1ПМ на 70m<sup>2</sup> административног простора, потребно је 1ПМ.

Укупно потребно за планирани комплекс 44 ПМ, обезбеђено је 48 ПМ.

Паркирање моторних возила је решено отворено партерно капацитета 48 паркинг места, од тог броја обезбеђно је 42 паркинг места димензија 2.50m x 5.00m за управно паркирање и 3 паркинг места за подужно паркирање димензија 2.00m x 5.50m, и 3 паркинг места за инвалиде димензија 3.70m x 5.50m. Како је планирани објекат хотел биће обезбеђена паркинг услуга, због удаљења паркинг простора тако и због осећаја луксуза корисницима хотела, за несметано одвијање саобраћаја у комплексу и планиран је кружни пут око објекта.

#### **4.4.5. Процент зелених површина**

Према важећем планском документу прописано је да минимални проценат зелених површина 10% . На новоформираној грађевинској парцели П1 обезбеђено је 2462.00m<sup>2</sup> под зеленилом.

За пополочавање паркинг простора користиће се растер плоче, које имају улогу смањења одвођења атмосферских вода у канализацију и ка суседним парцелама.

У обрачун укупне површине под зеленилом није ушло зеленило из растер плоча.

Минимални проценат зелених површина по важећем планском документу је 10%.

Остварени проценат зеленила 34.70%, у проценат је урачуна површина растер плоча (30% од површине растер плоча).

### **5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (за новоформирану грађевинску парцелу П1 на којој је планирана изградња хотелског комплекса са пратећим садржајем)**

#### 5.1. Табеларни приказ намена површина

Радна зона - привређивање	Угоститељство са пратећим садржајима	7652,00
------------------------------	---	---------

У оквиру привредно-производних зона могу се градити: производни, комерцијално-пословни и мешовити: производно-комерцијални комплекси.

Компатибилне намене: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, сервиси, бензинске станице.

#### 5.2. Таблица површина планираних објеката и садржаја

ОБЈЕКАТ	БРГП	БРУТО ПОВРШИНА СА	НЕТО ПОВРШИНА СА	ХОРИЗОНТАЛНА
		СУТЕРЕНОМ	СУТЕРЕНОМ	ПРОЈЕКЦ. ОБЈ.
Објекат бр.1- Хотел	1947.50m <sup>2</sup>	2141.60 m <sup>2</sup>	1881.55 m <sup>2</sup>	822.72 m <sup>2</sup>
Објекат бр.2- контрола улаза са гардеробом	213.94 m <sup>2</sup>	213.94 m <sup>2</sup>	169.24 m <sup>2</sup>	221.95 m <sup>2</sup>
Објекат бр.3 - дечији базен	97.70 m <sup>2</sup>	97.70 m <sup>2</sup>	/	/
Објекат бр.4 - велики базен	226.94 m <sup>2</sup>	226.94 m <sup>2</sup>	/	/

### 5.3. Прорачун броја паркинг места

ОБЈЕКАТ	КАПАЦИТЕТ	НОРМАТИВ ЗА ПАРКИРАЊЕ	БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА
Хотел	20 лежај	1ПМ/10 кревета	2
Ресторан	328 столица	1ПМ/8 столица	41
Администарција	27.74m <sup>2</sup>	1ПМ/70m <sup>2</sup>	1

**Укупно потребно 44**

**Пројектовано 48**

### 5.4. Компаративни приказ урбанистичких параметра из ППР-а и остварених параметара Урбанистичким пројектом

Врста параметра	Параметри предвиђени ППР-ом	Параметри остварени Урбанистичким пројектом
ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ П1	Мин. 800 m <sup>2</sup>	7652.00m <sup>2</sup>
ПОВРШИНА ХОРИЗОНТАЛНЕ ПРОЈЕКЦИЈЕ ОБЈЕКТА	/	1044.67 m <sup>2</sup>
БРГП	/	2161.44m <sup>2</sup>
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	60%	13.65%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ		0.28
ПРОЦЕНАТЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	10%	34.70%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	Три надземне етажe	Макс: Су+П+2

## 6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У циљу обезбеђења несметаног функционисања планираних садржаја хотелског комплекса, просторна организација се базира на остваривању функционалног и обликовног реда у складу са просторним могућностима локације. Узимајући у обзир морфологију терена, новопланирани хотелски објекат и уређење слободне површине су позиционирани и организовани на начин да се што боље искористе потенцијали локације.

Архитектонско и урбанистичко решење уређење партера и слободних површина диктирано је положајем објекта, приступним саобраћајницама и паркингом на парцели. Решење уређења слободних и зелених површина, визуелно и квалитативно унапређује амбијент простора. Предметни простор у целини има намену угоститељство и у оквиру њега, а у складу са положајем у односу на окружење, дефинисана је типологија и организација зеленила.

Распоред и организација зеленила су приказани у графичком прилогу Урбанистичког пројекта бр. 7 - Ситуациони план -партерно и пејзажно уређење. Основни циљ у процесу пројектовања и дефинисања зелене зоне на новоформираној грађевинској парцели је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети побољшању санитарно-хигијенских услова, естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету грађевинске парцеле.

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. Код избора садног материјала морају се испоштовати следећи услови: користити

биљне врсте отпорне на еколошке услове средине, које су у складу са композиционим и функционалним захтевима простора, саднице морају бити здраве, расаднички правилно однеговане, стандардних димензија, са бусеном, одабир садница треба да одговара намени и функцији која се од зелене површине очекује, да је из припадајуће асоцијације, а препоручује се и употреба врста које су се до сада добро показале у датој средини. За простор око места за паркирање у северном делу грађевинске парцеле могуће је предвидети високу вегетацију. Око главног улаза планирати цветњак и жардињере ради остваривања декоративног ефекта.

Поред зелених површина у партеру, планира се и постављање вертикалног зеленила на фасадама објеката и терасма. Вертикално зеленило представља део естетског подсистема и намена му је углавном декоративна и маскирна. Служи за украшавање фасада, пергола, тераса и потпорних зидова, али и за маскирање објеката и сл. Допуњава и обогаћује архитектонски изглед објекта и повезује зеленило ентеријера са вегетацијом слободних површина.

Врсте које се овом приликом користе су највећим делом пењачице и пузавице.

### 6.1. Саобраћајана сигнализација

Користиће се и светлосна или друга саобраћајна сигнализација (семафори, рампе и сл.), чиме се додатно осигурава ток саобраћаја и заштита пешака. Саобраћајне површине су колски и пешачки простори. У случају поплочавања саобраћајних површина препорука је да се користе квалитетни и атестирани материјали. Одводњавање ових површина потребно је да буде према травнатим површинама. Зеленило треба да подржи предметни простор и да прати планирани објекат. У западном делу грађевинске парцеле предвиђено је место за одлагање отпада у контејнерима.



## 7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

### 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Лесковац“, бр. 27000-Д.10.02-461235/5-21 од 22.11.2021. године.

Овим условима, дато је:

Планирана максимална једновремена снага за предметни комплекс 150 kW.

На основу анализе постојећег стања и увида у базу података утврђено је да преко катастарских парцела број: 296, 295, 303 и 304/1 КО Ораовица, на којима се планира изградња предметног хотелског комплекса са осталим садржајем, пролази траса постојећег ДВ 10 кВ правац „Тиг“ и да за напајање наведеног објекта електричном енергијом на предметном простору не постоје израђени ЕЕО.

Да би се на наведеном простору стекли услови за прикључење хотела са пратећим објектима потребно је:

Извршити измештање дела 10kV далековода правац „ТИГ“ из ТС 35/10 kV „Грделица“ преко КП број: 300/1, 296, 295, 303 и 304/1 КО Ораовица. Надземни део далековода од постојећег АБ стуба на линији разграничења КП бр. 981/5 и 302/1 КО Ораовица до будуће СТС 10/0,4 kV "Бензинска станица Ораовица" на линији разграничења КП бр. 300/1 и 296 КО Ораовица треба заменити кабловским водом типа ХНЕ 49-А 3x(1x150mm<sup>2</sup>), 10 kV. Такође и део 10kV далековода - правац „ТИГ“ од будуће СТС 10/0,4 kV до будућег АБ стуба на линији разграничења између КП бр. 310/1 и 311/1 КО Ораовица треба заменити кабловским водом типа ХНЕ 49-А 3x(1x150mm<sup>2</sup>), 10kV. Кабловске завршнице на свакој кабловској деоници треба поставити на одговарајуће стубне конзоле опремљене одводницима пренапона 12 kV, 10 kA. Армирано-бетонски стубови на којима се врши прелаз из надземног у подземни 10kV вод и обрнуто морају бити опремљени и линијским растављачима 12 kV, 200 А и Изградити недостајући ЕЕО, а то је СТС 10/0,4 kV, 250 kVA "Бензинска станица Ораовица" , чији грађевински део треба да чини армирано бетонски стуб ЛУ 11/1500 са темељом и припадајућим конзолама за: кабловске завршнице, катодне одводнике пренапона, растављач са носачем осигурача, енергетски трансформатор и НН орман. Електро опрема будуће СТС 10/0,4 kV, 250 kVA "Бензинска станица Ораовица" треба да садржи: енергетски трансформатор 10/0,42 kV, 250 kVA, растављач 12 kV, 200 А са носачем осигурача, одводнике пренапона 12 kV, 10 kA и НН разводни орман са 4 извода и НН прекидачем 630А са одговарајућим заштитима.

Новопостављени стуб на линији разграничења између КП бр. 310/1 и 311/1 КО Ораовица, мора бити постављен у постојећој траси 10kV далековода правац „ТИГ“.

Извођење радова на измештању постојећих и изградњи недостајућих ЕЕО биће регулисано посебним уговорима.

Место прикључења објекта: слободностојећи мерни орман, иза мерног уређаја.

Место везивања прикључка на систем: НН разводни орман у склопу будуће СТС 10/0,4 kV, 250 kVA "Бензинска станица Ораовица".

Опис прикључка до мерног места: Кабловски вод типа РР ОО-А 4x150 мм<sup>2</sup> од НН разводног ормана у склопу будуће СТС 10/0,4 kV, 250 kVA "Бензинска станица Ораовица" до слободностојећег мерног ормана (ССМО).

Опис мерног места: ССМО за полуиндиректну мерну групу који треба да садржи:

- прикључни простор са уграђеним НН прекидачем 400 А , струјним мерним трансформаторима 250/5 А/ А и мерно-прикључном кутијом са топљивим осигурачима 6 А;

- мерни простор са уграђеном полуиндиректном мерном групом и
- разводни простор по избору пројектанта .

Напајање објеката извести са потребним бројем НН подземних каблова по избору пројектанта.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

Даном издавања ових Услова престају да важе раније издати Услови за израду урбанистичког пројекта бр . 2 0700-Д.10.02-46123/4-21 од 22.06.2021 . године.

## **2. Телекомуникациона мрежа**

Прикључење планираног објекта 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 А334-54712/4-2021 од 26.02.2021. године, који прописују:

### **Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру**

За прикључење новопланираних објеката потребно је изградити следеће:

- Према садашњем стању ТК инфраструктуре Телекома Србија у ближој околини обухвата, прикључење на ТК мрежу се може извршити оптичким и бакарним водовима, при чему би било потребно да се од југо- западног угла обухвата (практично од југо-западног угла парцела 298/1/2), односно од тачке у непосредној близини оптичких/бакарних каблова) ископа ров дубине 0,8м до тачке на објектима где се предвиђа улаз ТК каблова. У ров положити две ТК цеви ПЕ040 које треба да су проходне свом дужином, без тачке прекида. Свака ТК цев ће уводом ући у свој објекат, прећи у унутрашњу инсталацију (у црева испод малтера или каналице) и доћи до места где је предвиђена терминација оптичког кабла, што може да буде тзв. „рацк" или ЗОК (завршна оптичка кутија). Каблови локалне рачунарске мреже, урађени структурним каблирањем, ће тада моћи преко активних уређаја да се прикључе на долазећи оптички кабл и последично сви уређаји повезани на локалну мрежу ће имати приступ широкопојасним услугама (интернет, ТВ, Wifi, видео надзор....) а по потреби се може омогућити и стандардни телефонски прикључак;
- Изградња приводног оптичког кабла од места прикључења у објекту је обавеза Телекома Србија. Оптички кабл ће бити провучен кроз кабловску канализацију коју ће изградити инвеститор;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услова, биће извршено на захтев корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

Обавезе око изградње, унутрашњих инсталација у објектима и полагања оптичког приводног (евентуално и/или бакарног) кабла дефинисаће се посебним уговором између инвеститора и Телекома Србије.

## **3. Топлификација објекта**

Предметни објекат није предвиђен за прикључење на даљински систем грејања. За загревање објекта користиће се котлао на чврсто гориво смештен у просторији у сутерену - котларници.

## **4. Гасификација објекта**

Предметни објекат није предвиђен за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу.

Напомена: Објекат ће се грејати употребом котла на чврсто гориво, смештеном у сутерену планираног објекта.

## **5. Водоводна мрежа**

Прикључење новопланираног објекта на постојећу водоводну мрежу вршиће се према условима ЈКП „Грделица“, бр. 448 од 04.02.2021. године.

Поред наведених парцела на којима се планира изградња објекта постоји водоводна мрежа ЈКП "Грделица" 0225, тако да постоји техничка могућност прикључка на водоводну мрежу са траженим капацитетима.

После издавања локацијских услова сачињава се уговор са ЈКП "Грделица" у коме се прецизирају детаљи прикључка на водоводну мрежу 0225.

#### **б. Одвођење атмосферских и отпадних вода**

Прикључење новопланираног објекта на постојећу водоводну мрежу вршиће се према условима ЈКП „Грделица“, бр. 448 од 04.02.2021. године.

У условима имаоца јавних овлашћења наводи се да поред предметних катастарских парцела које су у обухвату урбанистичког пројекта нема канализационе мреже.

Планира се прикључак на планирану канализациону мрежу Ø200 са западне стране комплекса. До изградње канализационе мреже у северном делу комплекса планира се изградња водонепропусне септичке јаме за фекалну воду у свему у складу са правилима из просторног плана Града Лесковца (како у ППР-у за насељено место Грделица није прецизно наведено удаљење септичке јаме од објекта и суседних парцела): минимално удаљење септичке јаме од објекта је 6m, а од границе суседне парцеле 3m. Пражњење септичке јаме као и отоврених базена вршиће овлашћено предузеће.

**Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према зеленим површинама. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.**

У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе у општу канализацију или септичку јаму одвођење атмосферских вода са паркинг простора потребно је планирати уградњом травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће.

Друга алтернатива је уградња пропусног бетона на делу приступних саобраћајница унутар комплекса, који може да пропусти веће количине воде. Ово се постиже повећаним празнинама унутар самог материјала у односу на стандардни бетон, те се омогућава да се атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

Урбанистичким пројектом предвиђено је постављање растер плоча на паркинг простору организованом у партеру. Планираним нивелационим решењем предвиђено је да се сва атмосферска вода слива у поплочану површину растер плочама и ка зеленим површинама.

Траса постојећих и планираних цевовода канализационе мреже на парцели и ван ње, дата је у графичком прилогу бр. 8 Ситуациони план приказ комуналне инфраструктуре са прикључењем објекта на спољну мрежу.

## **8. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

### **ОПШТИ ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И КОРИШЋЕЊА ОБЈЕКТА**

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.

### **Геоморфолошки и хидролошки услови.**

Терен је на широкој алувијалној заравни са благим падом ка северозападу. На микролокацији сталних површинских водотокова нема, али се кроз постојећи и дограђени шљунчани насип може јавити мање локално процеђивање понируће атмосферске воде са комплекса и околине. Темељно тло треба уобичајеним начинима трајно заштитити од понирања атмосферске воде, евентуалних инсталационих флуида и од термичких утицаја.

### **Литогенетски и хидрогеолошки услови.**

Терен планираних објеката граде алувијални наноси (ал), тако што је испод постојеће површине платоа у време истраживања 0,50-0,80 m насути и збијени чист шљунак песковит (1) преко (можда раније) насутог песка заглињеног (2, слабо збијеног, тамнобраон боје), дебљине 0,40-0,70 m до дубине 1,20 m, на самониклој глини песковитој (3, полуврсте до тврдопластичне конзистенције, браон), дебљине 0,90-1,20 m до дубина 2,10-2,40 m, па песку заглињеном (4, средњезрн и ситнозрн, средње збијен), дебљине 1,80 m до дубина 3,90-4,20 m, на подини од шљунка песковитог (5, крупнозрн и средњезрн, са најкрупнијим зрнима 40-80 mm, слабије заглињен), закопаног 0,40-0,90 m до дубине 4,60-4,80 m, са подземном водом.

На дан истраживања (07.09.2020.), у јамама измерен је ниво подземне воде (НПВ) на дубинама 4,30 и 4,10 m (коте 253,35-253,40), у слоју 5 (шљунак песковит), за кога се може претпоставити да се у неповољним хидролошким условима може издићи за око 1 m.

Детаљнији опис састава и стања тла у наведеним слојевима дат је на геотехничком пресеку терена са kotaма темељења меродавних објеката и пенетрационим отпорима који су у складу са таквом грађом терена и профилима истражних јама. Може се видети да описани слојеви терена прате релативно хоризонталну површину терена, што за приказане дубине темељења планираних објеката упућује на њихове појединачно латерално уједначене услове темељења.

### **Инжењерско геолошки услови.**

На терену планираних објеката нису уочени трагови савремених геодинамичких и егзогених инжењерско-геолошких процеса (клижење, ерозија/суфозија, скупљање или бубрење темељног тла и др.), нити их треба очекивати у условима прописног одржавања објекта и инсталација.

Ископи за темељење зграде биће вршени у тлу III и делом II категорије, машински и ручно, у сувом, уз могућу појаву локалног бочног квашења из доњих зона површинског крупнозрног насипа.

### **Микросеизмички услови.**

На основу напред описаних општих геотехничких услова, за планирани објекат на датом тлу које може бити водомзасићено или потопљено, процењује се да микросеизмички услови нису неповољнији од услова које за шире подручје Грделице треба очекивати на основу расположивих карата сеизмичке реонизације (VIII степен макросеизмичког интензитета према МЦС или њој еквивалентној европској ЕМС-98 скали, са вероватноћом 63% за повратни период 500 година, прописан као меродаван за објекте високоградње).

Уз оправдане процене специјалиста да су макросеизмички услови у Србији нешто повољнији од прописаних Правилником, овде треба напоменути да је и према Карти сеизмичког хазарда Републике Србије, објављеној 2018. год. од стране Републичког сеизмолошког завода, на површини тла у подручју Грделице макросеизмички интензитет за повратни период 475 година VII-VIII степена МЦС, што би дало незнатно мањи укупан микросеизмички коефицијент.

За процену утицаја локалних услова терена у прорачуну сеизмичког дејства према ЕЦ8 (ЕН 1988- 1:2004), на основу измерених и процењених дубљих пенетрационих отпора добија се до референтне дубине 30 м просечан отпор НСПТ > 15, према коме се темељно тло идентификује као тло типа С (НСПТ = 15-50).

## ГЕОМЕХАНИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ СВОЈСТАВА ТЛА

Показатељи састава, стања и својстава темељног тла одређени су геомеханичким лабораторијским испитивањима (методима према националним стандардима групе СРПС У.Б1, по врсти и обиму усклађеним са саставом тла и узорцима које је било могуће узети из истражних јама), као и општеприхваћеним корелацијама за процену стања и показатеља механичких својстава тла на основу резултата континуалних пенетрационих испитивања предметног терена.

Обрада испитивањима измерених и корелационих величина извршена је геомеханичким програмским системом GeoData1 за одређивање и приказ показатеља састава, стања и својстава тла на основу теренских и лабораторијских опита, у складу са важећим националним и иностраним стандардима и савременим сазнањима.

Опис тла у слојевима дат је на пресецима терена и профилима истражних јама, испитани узорци из крупнозрних слојева су у погледу гранулометријског састава класификовани као прашновити песак (СМ) у слоју 4 и прашиновити шљунак (ГМ) у слојевима 1-5, оба широко али различито градуирани.

Везиво ситнозрних материјала из слојева 3 и 4 је глина средње пластичности (ЦИ), у слоју 3 полуврсте конзистенције (иц = 1,06) и у слоју 4 тврдопластичне конзистенције (лц = 0,91 на Прилогу Л/3), а ефективни параметри чврстоће у слоју 3 су  $c' = 13,5$  кПа и  $\phi' = 24,60$ , са едометарским модулима стишљивости  $M_v = 5,4-7,0$  МПа (средња стишљивост) за очекивано подручје напона 50-200 кПа у зони ефективног дејства темеља.

На основу резултата пенетрационих испитивања 2) терена планираних објеката и збирног дијаграма пенетрационих отпора са њиховим меродавним (најнеповољнијим упросеченим) вредностима НСПТ = 9 и 14, терен у подручју испитивања се може анализирати кроз пенетрационе зоне I и II према којима се - применом укупно коригованих вредности  $N(60) = 8,1$  и  $9,4$  и интернационално прихваћених корелација са лабораторијским показатељима- може проценити да је у датом терену, одозго наниже:

изнад коте 256,00 (зона I): мешовито тло слабо збијено (ИД < 0,53), средње стишљиво ( $M_v = 6,6$  МПа), са ефективним углом унутрашњег трења  $\phi' > 26,80$  или ситнозрно тло тврдо- до средње-пластичне конзистенције (ИЦ = 0,76) са кохезијом у недренираним условима  $c_u = 49$  кПа, средње стишљиво ( $M_v = 6,2$  МПа);

од 256,00-253,80 (зона II): мешовито тло слабо до средње збијено (ИД < 0,55), средње до мање стишљиво ( $M_v = 9,6$  МПа), са ефективним углом унутрашњег трења  $\phi' > 30,40$  или ситнозрно тло тврдо- пластичне конзистенције (ИЦ = 0,81) са кохезијом у недренираним условима  $c_u = 56$  кПа, средње стишљиво ( $M_v = 7,7$  МПа).

Пораст пенетрационог отпора испод коте 253,80 је у складу са још повољнијим механичким својствима шљунка шесковитог (слој 5).

Рачунски показатељи механичких својстава тла у зонама ефективног дејства планираних темеља примењени су у складу са напред наведеним резултатима лабораторијских и пенетрационих испитивања и приказани су уз геомеханичке прорачуне.

На основу анализе резултата свих истраживања, испитивања и прорачуна закључује се:

- a. Приказана геотехничка/геомеханичка истраживања и испитивања (теренска, лабораторијска и рачунска), као и њихова анализа са датим налазима и мишљењима, извршена су у складу са задатим програмом, техничком регулативом, савременом стручном праксом и научним сазнањима у области грађевинске геотехнике и за дате теренске услове могу се сматрати довољним за решавање задатка елабората у овој фази пројекта.

- b. Општи геотехнички услови изградње и коришћења планираног објекта, као и геомеханички показатељи својстава темељног тла, приказани су. Према пресеку терена испод постојеће површине платоа са котама 258,00-257,45 мнв у време истраживања је насути збијени чист шљунак песковит (1) дебљине 0,50-0,80 м преко насутог песка заглињеног (2, слабо збијеног, тамнобраон боје), дебљине 0,40- 0,70 м до дубине 1,20 м, на самониклој глини песковитој (3, получврсте до тврдопластичне конзистенције, браон), дебљине 0,90-1,20 м до дубина 2,10-2,40 м, па песку заглињеном (4, средњезрн и ситнозрн, средње збијен), дебљине 1,80 м до дубина 3,90-4,20 м, на подини од шљунка песковитог (5, крупнозрн и средњезрн, са најкрупнијим зрнима 40-80 mm, слабије заглињен), закопаног 0,40-0,90 м до дубине 4,60-4,80 м - са НПВ на дубинама 4,30 и 4,10 м (коте 253,35-253,40) у слоју 5, за чије се осцилације не очекује да НПВ надвиси најниже коте темељних ископа. Према ИДР нивелацији, планиране коначне коте 259,20-259,40 платоа са саобраћајницама подразумевају надвишење постојећег платоа за 1,2-2,0 м доградњом насипа такође од збијеног шљунка (1') са коловозном конструкцијом саобраћајница, чиме ће укупна дубина збијеног шљунка испод коте коловоза саобраћајница бити око  $259,40-256,90 = 2,50$  м.
- c. Планирани начин темељења зграде плитким темељима са проценом да се у датим геотехничким условима може сматрати рационалним и довољно сигурним - уз примењену технологију ископа за темељење резервоара и обезбеђење стабилности бокова ових ископа према одговарајућем посебном делу пројекта, у складу са прописима и налазима у овом елаборату.
- d. Рачунски услови и примери за димензионисање темеља у погледу лома тла, са величинама и временским током слегања темеља за процењена оптерећења, као и услова стабилности радних косина у боковима ископа за резервоаре, на основу којих проверу планираних дубина и димензија темеља и меродавну оцену утицаја њиховог слегања на планиране конструкције врши конструктор објекта, за оптерећења тла добијена прорачуном конструкција објекта.
- e. Резултати, налази и мишљења могу се применити искључиво за микролокацију, као геомеханичка/ геотехничка подлога за израду Пројекта за грађевинску дозволу (ПГД) за изградњу.

## 9. 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 објекте у комплексу који су предмет Урбанистичког пројекта и за који се даље израђује пројектно-техничка 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).

### 9.1. Начин евакуације отпада са парцеле

Простор за контејнере за одлагање смећа решен је на новоформираној парцели. Одлагање отпада, односно простор за контејнере планиран је у западном делу парцеле, и приказан је на графичким прилозима урбанистичког пројекта.

## 10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Приликом пројектовања објекта и инсталација предметног комплекса 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 вагре и дима унутар објекта;
3. спречи ширење вагре на суседне објекте;
4. омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

Приликом пројектовања објеката и инсталација (електричних, громобранских, гасних) испоштовати важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр.111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017 и 72/2018)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" 11/96)
- Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за вагрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" бр.8/95).

## **11. ОСТАЛЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **1. Мере за несметано кретање и приступ особама 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).

### **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).

### **3. Мере заштите од елементарних непогода и других опасности**

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.

## **12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

На предметном простору, парцели 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 санирани, стабилизовани и затрављени.

У даљој процедури , приликом израде техничке документације, а у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони и 99/2011 - др. закон), потребно је прибавити потребне услове и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе.

### **13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

ТЕХНИЧКИ ОПИС ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА „АЛЕКСАНДРИЈА" -ХОТЕЛ (КАТЕГОРИЈА В; КЛАСИФИКАЦИОНА ОЗНАКА 121112), СПРАТНОСТИ СУ+П+2 И П+1 (НА ДЕЛУ ОБЈЕКТА); КОНТРОЛА УЛАЗА СА ГАРЕДЕРОБОМ СПРАТНОСТИ П, ОТВОРЕНИ БАЗЕНИ , НА КП.БР. 295, 296, 298/1, 298/2, 303 И 304/1 КО ОРАОВИЦА, У ЛЕСКОВЦУ

#### **ОПШТИ ДЕО:**

На основу захтева инвеститора за потребе урбанистичко архитектонске разраде локације кп. бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица - за израду Урбанистичког пројекта, неопходно је урадити пројектно техничку документацију Идејног решења за изградњу хотелског комплекса „Александрија" са пратећим садржајима (угоститељски објекат за пружање услуге смештаја, исхране и пића- хотел „Александрија" -категорија В, класификациона ознака 121112, спратности Су+П+2 и П+1; контрола улаза са гардеробом спратности П; отворени базени Б1 и Б2), на кп.бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица, град Лесковац. Предметна локација налази се у Целини 4 (У.П. 11), по Плану генералне регулације за насељено место Грделица („Службени гласник града Лесковца", бр. 23/17).

#### **ОПИС ЛОКАЦИЈЕ**

Постојеће стање. На предметним катастарским парцелама број 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица не постоје изграђене физичке структуре. Планом препарцелације формира се једна грађевинска парцела на којој се предвиђа изградња хотелског комплекса са хотелом спратности Су+П+2, П+2 и П+1 и пратећим садржајима.

Новопланирано стање. На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1 насталој препарцелацијом кп. бр. 295, 296, 298/1, 298/2, 303 и 304/1 КО Ораовица, површине 7652m<sup>2</sup>, која припада зони за коју је предвиђено спровођење према Урбанистичком пројекту, планирана је изградња угоститељског комплекса - хотелског објекта спратности Су+П+2 и П+1 и П, као компатибилне намене у складу са Планом генералне регулације за насељено место Грделица („Службени гласник града Лесковца", бр. 23/17) .

Идејним решењем грађевинска линија новопланираних објекта дефинисана је у складу са правилима датим у Информацији о локацији и у складу са правилима дефинисаним Планом генералне регулације за насељено место Грделица („Службени гласник града Лесковца", бр. 23/17). Хотелски објекат је позициониран у југозападном делу парцеле, док су остали пратећи садржаји заузели централну позицију у комплексу.

Терен на коме се планира изградња објеката је у нагибу ка западу. Идејним решењем планирано је извођење земљаних радова на формирању платоа са источне стране хотела, а који је у нивоу коте тротоара државног пута II Б реда Грделица Власотинце.

#### **ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ**

Колски прилаз грађевинској парцели предвиђен је са западне стране са некатегорисаног пута.

Пешачки приступ локацији оставрен је са источне стране, док је за запослене у економској зони предвиђен пешачки приступ са западне стране.

Главни улаз у хотелски објекат предвиђен је са источне стране преко приступног платоа, односно пешачко-колске комуникације. Економски улаз у објекат предвиђен је са западне стране објекта. Главни улаз у део који је намењен активностима на води организован је са западне стране комплекса преко објекта гардеробе и контроле улаза. Алтернативни улаз у зону са базенима организовај је са јужне стране из правца хотела.



**■ ХОТЕЛСКИ ОБЈЕКАТ- УГОСТИТЕУСКИ ОБЈЕКАТ ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГЕ СМЕШТАЈА, ИСХРАНЕ И ПИЋА**

**ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ОБЈЕКТА**

Угоститељски објекат за пружање услуге смештаја, исхране и пића - хотел позициониран је југозападном делу комплекса унутар планском документацијом предвиђених грађевинских линија. Грађевинска линија новопланираног хотела је у односу на западну регулациону линију државног пута ШБ реда Грделица - Власотинце померена за 22.70m и 27.06m, у односу на међну линију са кп. Бр. 297/1 КО Ораовица 15.93m и 14.97m, са јужне стране у односу на северну регулациону линију новопланиране саобраћајнице 9.34m и 9.28m, са западне стране у односу на источну регулациону линију новопланиране саобраћајнице 9.32m, 5.39m, 6.28m, са северне стране 11.57m.

**ПРИСТУП ОБЈЕКТУ**

Главни улаз у хотелски објекат, намењен за посетиоце-госте хотела, предвиђен је са источне стране преко приступног платоа, односно пешачко-колске комуникације. Економски улаз у објекат, улаз намењен за запослене у кухињском, енергетско сервисном блоку и за административно особље, предвиђен је са западне стране објекта.

**ПРОГРАМСКЕ, ФУНКЦИОНАЛНЕ И ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ**

Новопланирани хотел је пројектован као слободностојећи објекат, ниске спратности - Су+П+2 (П+1 на делу објекта), на терену који је благом нагибу. Хотелски објекат је планиран са смештајним капацитетом од 12 двокреветних смештајних јединица. У хотелу су поред смештајног дела планирани садржаји јавног карактера за пружање услуге исхране и пића-ресторан интернационалне кухиње капацитета 105 места и банкет сала капацитета 175 места. Типичну функционалну шему прати неправилан габарит објекта. Сутерен објекта намењен је за помоћне просторије за јавни део објекта-санитарни чворови, просторије енергетско сервисног блока, перионица. Приземна етажа објекта садржи просторије јавног карактера и садржаје неопходне за функционисање тог дела објекта, и смештајни део објекта. Смештајни део у приземној етажи је издигнут за 1.28m у односу на нулту коту терена. На спратној етажи објекта пројектовани су банкет сала са пратећим садржајима, административни блок и смештајни део објекта.

Сутеренска, односно подрумска етажа објекта пројектована је на коти -1.60m(+257.15) у односу на референтну нулту коту терена  $\pm 0.00m$  (+258.75). У функционалном склопу сутеренске етаже објекта организовани су помоћни садржаји неопходни за функционисање хотелског објекта: перионица, енергетско сервисни блок, потребне вертикалне и хоризонталне комуникације, санитарни чвор за посетиоце. Бруто површина сутеренске етаже износи 194.10m<sup>2</sup>.

Приземна етажа објекта пројектована је на коти +0.49m (+259.24) у односу на референтну нулту коту терена  $\pm 0.00m$  (+258.75). У функционалном склопу приземне етаже пројектовани су следећи садржаји: холски простор са рецепцијом, ресторан интернационалне кухиње са терасом капацитета 105m+48m, главни кухињски блок, магацинске просторије, гардеробе и санитарније за запослене и стамбени део хотела са смештајним јединицама капацитета четири двокреветне смештајне јединице. Смештајни део објекта је у односу на улазни хол издигнут за 79cm. Главни улаз у хотелски објекат предвиђен је са источне стране локације. Док је економски улаз у објекат предвиђен са запада. Бруто површина приземне етаже 804.45m<sup>2</sup>.

Први спрат објекта пројектован је на коти +4.49m (263.24) у односу на референтну нулту коту терена  $\pm 0.00m$ (+258.75). У функционалном склопу првог спрата организован је хотелски хол, санитарни чвор, банкет сала, кухињски блок, административни део и смештајни део објекта капацитета четири двокреветне смештајне јединице. Бруто површина спратне етаже објекта износи 750.70m<sup>2</sup>.

Други спрат објекта пројектован је на коти +7.70m (+266.45) у односу на референтну нулту коту терена ±0.00m(+258.75). У функционалном склопу друге етажне објекта организоване су четири смештајне јединице и соба за собарицу. Бруто површина другог спрата објекта износи 196.15m<sup>2</sup>.

За несметано функционисање јавног дела објекта и зоне намењене запосленима у комплексу пројектоване су вертикалне комуникације за госте хотела и вертикалне комуникације намењене запосленом особљу.

У архитектури и обликовању објекта присутна је јасна геометрија и чиста, једноставна форма фасадних равни које са неутралним и натуралним тоновима чине да пројектована структура ураћа у затечено природно окружење (сведене беле масе објекта са тачкасто обликованим транспарентним површинама и дрвеним фасадним елементима). У визуелном смислу јасно је диференцирана смештајна намена од дела објекта намењеног за пружање услуге исхране и пића третманом фасадних равни. Основна идеја у обликовању била је креирање минималистичке, колоритно сведене масе објекта која „ненаметљиво“ налаже на терен. Материјализација објекта је сведена на три елемента- дрво, стакло и бела бојена фасада. Кровне равни објекта су пројектоване као двоводне са нагибом од на делу објекта спратности П+1 и на делу објекта спратности Су+П+2. Кровне равни објекта су „сакривене“ издизањем фасадних равни, односно формирањем маски у виду атика.

Укупна висина објекта у највишој тачки је 14.14m. Кота слемена објекта је +12.45m (+271.20) у односу на усвојену референтну нулту коту терена ±0.00m(+258.75). Кота атике објекта на делу спратности Су+П+2 је +12.45m (+271.20) у односу на усвојену референтну нулту коту терена. На делу објекта спратности П+1 кота слемена је +10.20m (+268.95), док је кота атике са источне, јужне стране објекта и у мањој мери са западне стране +10.50m (+269.25), са јужне стране +9.70 (+268.45). Висина објекта са источне стране износи 1050cm (П+1) и 1245cm (Су+П+2), док са западне стране, с обзиром на то да је терен у паду, висина објекта је 1078cm (П+1) и 1414cm (Су+П+2).

## **КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА**

Објекат је предвиђен као трајни објекат изведен од чврстих међусобно повезаних елемената који му обезбеђују стабилност и трајност. На парцели је потребно извршити нивелисање терена за постављање објекта. С обзиром на то да је терен у паду, на парцели су планирани потпорни зидови. Предвиђен је широки ископ за укопану етажу сутерена. Тампон слој шљунка је потребно урадити испод темеља објекта.

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни рамовски систем са армиранобетонским стубовима 25/40cm, армиранобетонским гредама и армиранобетонским платнима д=20cm и армиранобетонским плочама.

АБ стубови димензија 25/40cm су постављени на осовинском размаку од 4.50m, 5.40m, 7.20m, 6.00m и 3.35m, 4.07m и 4.16m у подужном правцу и у попречном правцу на 5.97m, 6.00m, 5.51m, са међусобно укрупњеним хоризонталним АБ гредама у оба правца.

Међуспратна конструкција изнад приземља је пуна армиранобетонска плоча д=20cm. На делу објекта спратности П+1 изнад спратне етажне објекта није редвиђена таваница. Међуспратна конструкција изнад сутерена, приземља, изнад првог и другог спрата је ситноробаста полумонтажна међуспратна конструкција типа ФЕРТ д=16+4cm.

Фундирање објекта је планирано на армиранобетонским темељима самцима и тракастим темељима, која се изводе преко тампон слоја шљунка.

Плафонска конструкција је планирана као приљубљена, у виду кречног малтера д=1.5cm и спуштена плафонска конструкција.

Зидови објекта су зидови испуне и зидови од армираног бетона:

- сутеренски ободни зидови који се лепе уз тло су од армираног бетона дебљине 20cm,
- спољашњи фасадни зидови су од опекарских блокова 20cm,
- унутрашњи зидови су од опекарског блока  $d=10\text{cm}$  и  $d=20\text{cm}$ .

Кровна конструкција објекта је планирана као двоводна конструкција са примарним носачима у виду решетке и као двоводна дрвена кровна конструкција изнад дела објекта који је намењен за смештај. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Планиран је кровни покривач од трапезастог лима. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

## **МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

Унутрашња обрада.

Зидови. Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у купатилима и кухињским блоковима. У купатилима, као и делу где су предвиђене кухиње, планиране су зидне керамичке плочице. У кухињском делу предвиђено је постављање плочица у висини парапета од 2m од готовог пода, а у купатилима од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу продужним малтером, глетују и боје.

Подови. Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на свим пресецима графичког прилога Идејног решења. За усвојене подне облоге (паркет, керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичком прилогу пројектне документације пројекта архитектуре дела. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима.

Плафони. Плафонске конструкције су приљубљене, израђене од кречног малтера дебљине 1.5 cm, осим на делу банкет сале, приручне кухиње и административне зоне где се реализује конструкција спуштеног плафона који се везује за примарне кровне челичне носаче. Плафони свих просторија у приземљу и на спратовима се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

Спољашња обрада.

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи следеће слојеве кнауф клебеспацхтел  $d=0.5\text{cm}$ , плоче камене вуне дебљине према елаборату ЕЕЕ, кнауф клебеспацхтел  $d=0.5\text{cm}$ , кнауф кати  $d=0.5\text{cm}$  према произвођачким детаљима. Завршна обрада фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта и у 3д моделу. По целом обиму објекта, а у ширини слоја стиропора уграђује се »З« 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 »Л« профила 30/30 mm. Прилаз и стазе око објекта су изведене са бехатон плочама преко одговарајућих слојева који ће се дати у предмеру грађевинско-занатских радова. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима  $d=0.55\text{mm}$ .

Изолација. Објекти се комплетно термички и хидро изољује, у складу са наменом и прописима.

Термички су изоловани сви простори који се греју. Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Објекат се обезбеђује од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем (трапезастим лимом).

Столарија. Спољашња и унутрашња столарија објекта је планирана АЛУ столарија са термо прекидом и трослојним стаклом.

## ■ ОБЈЕКАТ КОНТРОЛА УЛАЗА И ГАРДЕРОБЕ- ОБЈЕКАТ БР. 2.

### ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ОБЈЕКТА

Новопланирани објекат контрола улаза и гардероба позициониран је у складу са захтевима и потребама инвеститора, у складу са Информацијом о локацији и правилима предвиђеним ППР-ом за насељено место Грделица у оквиру планом задатих грађевинских линија.

Грађевинска линија планираног објекта је са западне стране у односу на источну регулациону линију новопланиране саобраћајнице удаљен 7.50m и 12.37m, односно објекат је позициониран унутар Планом дефинисаних грађевинских линија. Положај објекта и оријентација су проистекли из услова које је диктирала локација.

### ПРИСТУП ОБЈЕКТУ

Главни улаз у објекат предвиђен је са западне стране комплекса. Излаз корисника из објекта и кретање до базена на отвореном предвиђен је са источне стране објекта.

### ПРОГРАМСКЕ, ФУНКЦИОНАЛНЕ И ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Новопланирани објекат бр. 2, приземне спратности, намењен је за контролу улаза и гардеробе за посетиоце у зони са базенима. Објекат је пројектован на коти +0.04m (+258.29) у односу на нулту референтну коту терена ±0.00m (+258.25).

У функционалном склопу објекта предвиђене су и организоване следеће просторије: хол, контола улаза, помоћна просторија, женска гардероба, мушка гардероба, предпростор, просторија за одржавање, санитарни чвор (м.), санитарни чвор (ж.), санитарни чвор за особе са посебним потребама, дезинфекциона баријера, тушеви, улазна зона. Садржаји објекта су организовани на начин да се врши усмеравање корисника комплекса ка воденим површинама. Нето површина објекта износи 164.16m<sup>2</sup>. Бруто површина објекта износи 213.94m<sup>2</sup>.

Обликовање објекта базирано је на природним својствима фасадних равни. Таванска плоча са атиком је извучена из основне масе објекта како би се формирале нише - места за инкорпорирање вегетацијских зидова, ради уклапања планираног објекта у еко оазу са воденим површинама, и зоне са тушевима. Укупна висина објекта у највишој тачки је 4.35m. Кота слемена објекта је +4.35m (+262.60) у односу на усвојену референтну нулту коту терена. Кота венца објекта је +4.35m (+262.60) у односу на усвојену референтну нулту коту терена.

### КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је предвиђен као трајни објекат који се изводи од чврстих међусобно повезаних елемената који му обезбеђују стабилност и трајност. На парцели је потребно извршити нивелисање терена за постављање објекта. Тампон слој шљунка је потребно урадити испод темеља објекта.

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чини скелетни рамовски систем са армиранобетонским стубовима 25/40cm и армиранобетонским гредама.

АБ стубови димензија 25/40cm су постављени на осовинском размаку од 3.90m, 5.05m, 6.75m, 6.50m у подужном правцу и у попречном правцу на 3.75m са међусобно укрупњеним хоризонталним АБ гредама у оба правца.

Међуспратна консуструкција изнад приземља је ситноробраста полумонтажна међуспратна консуструкција типа ФЕРТ  $d=16+4\text{cm}$ .

Фундирање објекта је планирано на армиранобетонским темељима самцима и тракастим темељима, која се изводе преко тампон слоја шљунка.

Плафонска консуструкција је планирана као приљубљена, у виду кречног малтера  $d=1.5\text{cm}$ .

Зидови објекта су зидови испуне:

- спољашњи фасадни зидови су од опекарских блокова  $20\text{cm}$ ,
- унутрашњи зидови су од опекарског блока  $d=10\text{cm}$  и  $d=20\text{cm}$ .

Кровна консуструкција објекта је планирана као двоводна дрвена консуструкција дрвена кровна консуструкција. Кров је сталног карактера и као такав представља трајно решење. Планиран је кровни покривач од трапезастог лима. Атмосферска вода са кровних површина прихвата се хоризонталним и вертикалним олучним цевима.

## **МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

Унутрашња обрада.

Зидови. Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у санитарним чворовима. У санитарним чворовима планиране су зидне керамичке плочице. У санитарним чворовима и зонама у којима постоји употреба воде, предвиђено је постављање плочица у од пода до плафона. Зидови у осталим просторијама се малтеришу продужним малтером, глетују и боје.

Подови. Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на свим пресецима графичког прилога Идејног решења. За усвојене подне облоге (керамичке плочице, гранитна керамика и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које су такође прецизно дефинисане у графичком прилогу пројектне документације пројекта архитектуре дела. Обрада пода сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима.

Плафони. Плафонске консуструкције су приљубљене, израђене од кречног малтера дебљине  $1.5\text{ cm}$ . Плафони свих просторија се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање.

Спољашња обрада.

Фасадни зидови се раде тако да задовоље потребе физичке заштите. Спољашња фасадна површина садржи продужни малтер  $d=2.5\text{cm}$ . Завршна обрада фасаде је у тону приказаном у графичком прилогу фасаде објекта и у 3д моделу. Прилаз и стазе око објекта су изведене са бехатон плочама преко одговарајућих слојева који ће се дати у предмеру грађевинско-занатских радова. Лежећи олуци, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима  $d=0.55\text{ mm}$ .

Изолација. Објекат се комплетно хидро изолује, у складу са наменом и прописима.

Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта. Објекат се обезбеђује од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем (трапезастим лимом).

Столарија. Спољашња и унутрашња столарија објекта је планирана ПВЦ и АЛУ столарија са термо прекидом и трослојним стаклом.

### **■ ОБЈЕКАТ БР. 3 - БАЗЕН Б1**

## **ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ОБЈЕКТА**

Базен Б1 позициониран је у складу са захтевима и потребама инвеститора, у складу са Информацијом о локацији и правилима предвиђеним ППР-ом за насељено место Грделица.

Грађевинска линија планираног базена је у односу на источну регулациону линију удаљена за 15.93m и 15.48m. У односу на међну линију са кп.бр. 310/1 базен је удаљен за 3.77m и у односу на међну линију са кп. бр. 311/1 за 4.67m. Објекат је позициониран у оквиру планом задатих грађевинских линија.

## **ПРИСТУП ОБЈЕКТУ**

Базен Б1 је пројектован и позициониран тако да је обезбеђен несметан приступ и коришћење са свих страна објекта. Степениште за силаз до најниже коте базена је предвиђено са западне стране.

## **ПРОГРАМСКЕ ФУНКЦИОНАЛНЕ И ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ**

Базен Б1 намењен је за одрасле особе, а с обзиром на то да је јавног карактера пројектован је као преливни базен. У погледу форме контура базена је пројектована као ортогонална изломљена форма, димензионисана у складу са Идејним решењем УП-а. Кота дна базена је -1.40m у односу на терен. Површина базена (Б1)  $P=189.62m^2$ .

Положај базена омогућава целодневну инсолацију у летњим месецима када ће и бити коришћен.

## **КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА**

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине армирано бетонски зидови  $d=20cm$  и АБ плоча дна базена  $d=20cm$  на слоју мршаваг бетона и сабијеног шљунка  $d=20cm$ . Предвиђена је изолација базена, у складу са наменом и прописима. Хидроизолација базена се изводи на слоју цементне кошуљице дебљине 10cm, и са заштитним слојем дебљине 5cm. Са унутрашње стране предвиђена је одговарајућа водонепропусна материјализација, која испуњава све естетске и остале захтеве у складу са наменом објекта.

## **МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

Обрада унутршњости базена: преко АБ зида поставља репаратурни малтер, флексибилна полимер цементна хидроизолација, флексибилни лепак за постављање базенских плочица и керамичке плочице.

### **■ ОБЈЕКАТ БР. 4 - БАЗЕН Б2**

## **ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ОБЈЕКТА**

Базен Б2 позициониран је у складу са захтевима и потребама инвеститора, у складу са Информацијом о локацији и правилима предвиђеним ППР-ом за насељено место Грделица, у оквиру планом задатих грађевинских линија.

Грађевинска линија планираног базена је у односу на међну линију са кп. бр. 297/2 удаљена за 21.20m. У односу на међну линију са кп.бр. 311/1 базен је удаљен за 8.84m и у односу на међну линију са кп. бр. 297/1 за 7.26m.

## **ПРИСТУП ОБЈЕКТУ**

Базен Б2 је пројектован и позициониран тако да је обезбеђен несметан приступ и коришћење са свих страна објекта од стране деце.

## **ПРОГРАМСКЕ ФУНКЦИОНАЛНЕ И ОБЛИКОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ**

Базен Б2 има функцију дечјег базена, а с обзиром на то да је јавног карактера пројектован је као преливни базен. У погледу форме контура базена је пројектована као неправилна затворена крива линија, димензионисана у складу са Идејним решењем УП-а (пресек кружне форме пречника 2m и пречника 4m. Кота дна базена је на -0.40m у односу на терен. Површина базена (Б2)  $P=49.15m^2$ .

Положај базена омогућава целодневну инсолацију у летњим месецима када ће и бити коришћен.

## **КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА**

Конструкцију објекта у вертикалном смислу чине армирано бетонски зидови  $d=20cm$  и АБ плоча дна базена  $d=20cm$  на слоју мршаваг бетона и сабијеног шљунка  $d=20cm$ . Предвиђена је изолација базена, у складу са наменом и прописима. Хидроизолација базена се изводи на слоју цементне кошуљице дебљине 10cm, и са заштитним слојем дебљине 5cm. Са унутрашње стране предвиђена је одговарајућа водонепропусна материјализација, која испуњава све естетске и остале захтеве у складу са наменом објекта.

## **МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

Обрада унутршњости базена: преко АБ зида поставља репаратурни малтер, флексибилна полимер цементна хидроизолација, флексибилни лепак за постављање базенских плочица и керамичке плочице. Обрада површина уз базен је материјализације у виду плочастог камена  $d=3cm$  постављеног на цементном малтеру 2.5cm (на бетонској плочи  $d=10cm$ ).

### **• КОМПЕНЗАЦИОНИ БАЗЕН И МАШИНСКА ПРОСТОРИЈА**

Компензациони базен и машинска просторија планира се на простору између два базена, приступ овим просторијама је кроз окно у партеру. Ови садржаји су подземни, и биће израђени од армираног бетона са одговарајућом хидроизолацијом. Укупна бруто површина ових подземних просторија  $101.12m^2$ .

### **• ВОДОНЕПРОПУСНА ЈАМА ЗА ФЕКАЛНУ ВОДУ**

Позиција септичке јаме је у крајњем северозападном углу парцеле, а у свему у складу са правилима из просторног плана Града Лесковца (како у ППР-у за насељено место Грделица није прецизно наведено удаљење септичке јаме од објеката и суседних парцела): минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m, а одгранице суседне парцеле 3m. Пражњење септичке јаме као и отворених базена вршиће овлашћено предузеће.

Јама је предвиђена за скупљање фекалне воде из санитарних чворова пумпне станице. Јама за скупљање воде ће бити урађе на од арм. бетона МБ30 са додатком адитива, како би се обезбедила водонепропусност и загађење подземних вода. Сабирна јама ће бити без отвора за одвођење, тако да је онемогућено мешање са другим водама као ни доток других. Армираће се мрежастом арматуром. Под треба урадити у нагибу од 3 % ка отвору за чишћење. Отвор за силазак у јаму и чишћење је кружног облика, пре чника 60 cm, и снабдевен ливеним поклопцем, којим се обезбедјује добра заптивеност. Димензије септичке јаме су  $5x10x2.5m$ .

Предвиђена запремина јаме износи  $125m^3$ .

## **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

Није планирана фазна градња.

## **14. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ**

Обрађује се за објекте из члана 76 ст. 2 и 3 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

## **15. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Овај Урбанистички пројекат представља урбанистичко - технички документ, тј. урбанистички основ за издавање локацијских услова за изградњу објекта на предметном подручју обухвата пројекта, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи. Потврђивање и надзор над спровођењем пројекта вршиће Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам - орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.

**XIII. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту 0,28

**XIV. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

13,65%

**XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

### ХОТЕЛ

Су+П+2 (сутерен, приземље, два спрата)

П+2 (приземље, два спрата)

П+1 (приземље, спрат)

Макс- 3 надземне етаже

1 полуподземна етажа

### КОНТРОЛА УЛАЗА СА ГАРДЕРОБОМ:

П (приземље)

1 надземна етажа

### ВЕЛИКИ БАЗЕН-ОБЈЕКАТ БР. 4:

По (подземна етажа)

### ДЕЧЈИ БАЗЕН-ОБЈЕКАТ БР.3:

По (подземна етажа)

### СЕПТИЧКА ЈАМА:



По (подземна етажа)

**XVI. НАМЕНА ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

-хотел -угоститељски објекат за пружање услуге смештаја, исхране и пића;

-пратећи садржаји-контрола улаза са гардеробом и отворени базени

**XVII. ТИП ОБЈЕКТА:** Слободностојећи објекат

**XVIII. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

КАПАЦИТЕТ ХОТЕЛА

СМЕШТАЈ: 18 смештајних јединица

ИСХРАНА И ПИЋЕ: ресторан са терасом (105+48места), банкет сала(175 места)

КОНТРОЛА УЛАЗА СА ГАРДЕРОБОМ

1 функционална јединица

**XIX. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

**XX. БРУТО ПОВРШИНА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

ХОТЕЛ

Укупна БРГП надземно: 1.947,50m<sup>2</sup>

Укупна БРГП са сутереном: 2.141,60m<sup>2</sup>

**Бруто површине етажа**

Укупна бруто површина сутерена: 194,10m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина приземља: 804,45m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина првог спрата: 750,70m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина другог спрата: 392,35m<sup>2</sup>

УКУПНО: 2.141,60m<sup>2</sup>

## КОНТРОЛА УЛАЗА СА ГАРДЕРОБОМ

Укупна БРГП: 213,94m<sup>2</sup>

## ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ:

ВЕЛИКИ БАЗЕН-ОБЈЕКАТ БР. 4

Укупна БРГП: 226,94m<sup>2</sup>

ДЕЧЛИ БАЗЕН-ОБЈЕКАТ БР.3

Укупна БРГП: 97,70m<sup>2</sup>

## СЕПТИЧКА ЈАМА:

Укупна бруто површина подземне етаже јаме: 50,00m<sup>2</sup>

**XXI. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

**XXII. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:**

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

**XXIII. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА:**

Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

**XXIV. ВИСИНСКЕ КОТЕ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

## ХОТЕЛ

Висина објекта ( венац, слеме, и др.):	
Део објекта спратности Су+П+2	слеме:
Део објекта спратности П+2	+12.45m
Део објекта спратности П+1	+12.24m
	+10.50m
Део објекта спратности Су+П+2	

Север, исток, запад	венац/фасадно платно +12.45m,
Део објекта спратности П+2	
Север, запад, југ	венац/фасадно платно
Део објекта спратности П+1	+12.45m
Север, исток, југ	венац/фасадно платно 10.50m, 10.50m и 10.30m, 10.50m
Апсолутна висинска кога (венац, слеме, и др.) (0.00 / +258.75)	
слеме	
Део објекта спратности Су+П+2 и П+2	слеме:
Део објекта спратности П+1	271.20
Венац /фасадно платно	269.25
Део објекта спратности Су+П+2 и П+2	
Део објекта спратности Су+П+2 и П+2	венац/фасадно платно 271.20 269.25m
Спратна висина:	сутерен 288cm, приземље 321cm и 400cm, први спрат 321cm и 450cm, други спрат 332cm

## КОНТРОЛА УЛАЗА СА ГАРДЕРОБОМ

Висина објекта ( венац, слеме, и др.):	слеме: +4.35m венац/фасадно платно/атика +4.35m
Апсолутна висинска кота ( венац, слеме, поткровље и др.) (-0.50/+258.25)	слеме: 262.10 венац/фасадно платно/атика 262.10
Спратна висина	приземље 325cm

## ВЕЛИКИ БАЗЕН - ОБЈЕКАТ БР.4

Дубина објекта	1,4m
Апсолутна висинска кота (-0.50/+258.25)	к.в.о. 258,25 к.д.б. 256,85
Спратна висина	140cm

## ДЕЧЈИ БАЗЕН - ОБЈЕКАТ БР.3

Дубина објекта	0,4m
Апсолутна висинска кота (-0.50/+258.25)	к.в.о. 258,25 к.д.б. 257,85
Спратна висина	40cm

#### СЕПТИЧКА ЈАМА

Запремина објекта	125m <sup>3</sup>
Апсолутна висинска кота (±0.00/+257.00)	кота фундаирања 253,18
Спратна висина	312cm
Светла висина	300cm

XXV. **КРОВ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXVI. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.):**  
Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXVII. **АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ / ФАСАДА, БОЈА, ОТВОРИ, МАТЕРИЈАЛ И ДР.:**  
Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XVIII. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** Решити у оквиру предметних парцела

XXIX. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угозити суседне парцеле и објекти на њима

XXX. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према идејном решењу- урбанистичком пројекту 34.70% (рачунато са зеленилом у растер плочама)

XXXI. **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према идејном решењу- урбанистичком пројекту цео објекат

XXXII. **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални

XXXIII. **ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ:** У фази пројектовања уколико то захтева пројектант конструкције израђује се елаборат о геотехничким условима изградње и у том случају исти је потребно приложити уз техничку документацију која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе

XXXIV. **ПРИЛАЗ ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

XXXV. **ПАРКИРАЊЕ:** Према идејном решењу - урбанистичком пројекту

1пм на 10 кревета за хотелијерску установу 2ПМ

1пм на 8 столица за угоститељство 4ПМ

1пм на 70m<sup>2</sup> за администрацију 1ПМ

Потребан број паркинг места према нормативу за паркирање из ППР-а износи 44 ПМ

Идејним решењем обезбеђено је 51ПМ

XXXVI. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:**

Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних парцела и суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне парцеле и суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта / суседне парцеле

XXXVII. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ:** /// /// /// ///

XXXVIII. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

XXXIX. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** /// /// /// ///

## **XL. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:**

- **ЈКП ГРДЕЛИЦА:** Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру, услови прикључења на водоводну мрежу, издати од стране ЈКП "Грделица", бр. 2510 од 07.07.2023.год.;
- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, заводни бр. 2540400-D.10.02-238231/2-23 од 05.06.2023. год.;
- **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА:** Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. Д211-228966/3-2023 од 05.06.2023.год., број из ЛКРМ:31;
- **ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ:** Обавештење, знак 2518/23 од 06.06.2023.год.;

У допуни услова бр. 558/21 од 05.04.2021.год., заводни бр. 353-224/22-02, знак 2803/22 од 05.08.2022.год., наведено је следеће:

Постоји могућност закључивања уговора о недостајућој инфраструктури, који се доставља приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или одобрења за изградњу;

Планирана саобраћајница са југозападне стране грађевинске парцеле у фактичком стању не постоји (у планском документу дефинисана координатама осовинских тачака број 23 (осовинска тачка на државном путу ПБ реда ознаке 438 - Власотинце - Грделица - веза са државним путем А1) и 55; Планирани габарит улице је 9,00m и чине га коловоз ширине 6,00m и обострано тротоари ширине 1,50m. Део грађевинске парцеле ове саобраћајнице чине југозападни делови КП бр. 296, 298/1 и 298/2 КО Ораовица, на којима је као имаоц права на парцели уписан инвеститор. Међутим, део грађевинске парцеле ове планиране саобраћајнице чине и делови КП бр. 299/1 и 300/1 КО Ораовица, на којима је као имаоц права на парцели уписано правно лице.

Постоји могућност алтернативног начина обезбеђивања Услови за пројектовање и прикључење следећом трасом за прилаз комплексу, преко:

- планиране саобраћајнице са југозападне стране грађевинске парцеле прибављањем службености пролаза за делове КП бр. 299/1 и 300/1 КО Ораовица и

- планиране саобраћајнице са северозападне стране грађевинске парцеле, где у фактичком стању постоји пут, на деловима КП бр. 296, 295 и 303 КО Ораовица, без застора. (У планском документу дефинисана је координатама осовинских тачака број 55, 56, 57, 48, 47 и 40. Планирани габарит ове саобраћајнице је 9,00m (чине га коловоз ширине 6,00m и обострано тротоари ширине 1,50m)). Део грађевинске парцеле планиране саобраћајнице чине западни делови КП бр. 296, 295, 303 и 304/1 (на којима је уписан инвеститор) и 302/1 (на којој је уписан Град Лесковац - некатегорисан пут) КО Ораовица. На овај начин обезбеђен је део планираног габрита саобраћајнице оквирне ширине 5,00m, који је довољан за функционисање комплекса.

- ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ БЕОГРАД: Обавештење бр. 130-00-UTD-003-929/2022- од 05.06.2023. године;
- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ЛЕСКОВЦУ: Обавештење 09.18. бр. 217-4961/23 од 30.05.2023. год., ROP-LES-20316-LOC-2-HPAP-4/2023, да су важећи услови у погледу мера заштите од пожара 09.18. бр. 217-11912/22 од 02.08.2022. године.  
У складу са чланом 59. тачка 2) Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019) **УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.**
- ЈВП "СРБИЈАВОДЕ" БЕОГРАД, ВОДОПРИВРЕДНИ ЦЕНТАР "МОРАВА" НИШ: Водни услови бр. 5838/1 од 07.06.2023.год.

#### **XLI. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ И ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА:**

- 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);
- 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);
- 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). **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПРИЛОЖИТИ ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ОВЕРЕНУ ОД СТРАНЕ РЕГИСТРОВАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ОДГОВАРАЈУЋОМ ЛИЦЕНЦОМ;**
- 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);



- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

#### **XLII. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- **Идејно решење** од јуна 2022. год. у .пдф формату (**0. Главна свеска**, бр. 0-MARK-20/06/2022; **1. Пројекат архитектуре**, бр. 1-MARK-20/06/2022; **3. Пројекат хидротехничких инсталација**, бр. 3-MARK-01/02/2023; **прилог 10 - садржај идејног решења за објекте за које се прибављају водни услови** и графички прилози идејног решења у .dwg формату), урађено од стране бироа за пројектовање, технички преглед објеката, извођење радова у грађевинарству и консалтинг, Александра Ранчић, ПР. MARK16.

-Одговорно лице пројектанта: Александра Ранчић;

-Главни пројектант и Одговорни пројектант пројекта архитектуре и пројекта хидротехничких инсталација: Александра Ранчић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 R025 18

**XLIII. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:** Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима.

#### **XLIV. НАПОМЕНЕ:**

Сходно чл. 53 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр.73/2019) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПРИЛОЖИТИ:

1) за објекте категорије "А": пројекат архитектуре са изјавом одговорног пројектанта да објекат испуњава основни захтев: механичка отпорност и стабилност;

2) за објекте категорије "Б": пројекат архитектуре и пројекат конструкције објекта, као и технички опис свих инсталација;

**3) за објекте категорије "В": пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат;**

**4) за објекте категорије "Г": пројекте одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат.**

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.

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).

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган је искључиво извршио проверу испуњености формалних услова за изградњу, не упуштајући се у оцену техничке документације, нити испитивање веродостојности докумената које је прибавио у тој процедури, па ове локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012,42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

#### **XLV. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 - 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.

#### **XLVI. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тарифни бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15 и 51/16, "Сл. гл. РС", бр. 15/18-одлука УС и 17/18-испр. одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$2.141,60\text{m}^2 \times 127 \text{ дин./m}^2 + 219.118.760,00 \text{ дин.} \times 0,15\% = \underline{\underline{600.661,34 \text{ дин.}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију РГЗ-а и услове имаоца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-20316-LOC-2/2023.

#### **Обрађивач**

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

#### **Руководилац групе за издавање локацијских услова**

Александар Младеновић, маст. грађ.

#### **Шеф обједињене процедуре**

Душанка Здравковић, дипл. прав.

#### **ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ**

Јасминка Миленковић, дипл. прав.