



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-20183-LOCA-8/2026

Заводни бр.: 353-213/26-02

Датум: 04.09.2026.год.

Лесковац

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву СУР »АБЦ«, Бранковић Иван, Моше Пијаде бб, 16000 Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Ненада Ђокића, 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, 52/2021, 62/2023, 91/25 и 80/2026), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023 и 33/2026), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Плана генералне регулације 16 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.9/12), Измене и допуне Плана Генералне Регулације 16– „Невена –Зелена зона“ – у Зони 1 – Радна зона „Невена“ и Зона 4– Нова „зелена“ зона / западни део (целина 4а) у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 7/18) и Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације за потребе изградње хотелског објекта на КП бр. 1908/7 КО Лесковац (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-119/26-02 од 23.02.2026. год., издата од стране ГУ Града Лесковца Одељења за урбанизам), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ (ИЗМЕЊЕНЕ)

за изградњу хотелског комплекса – фаза 1: ресторан са ресторантском кухињом, свечаном салом и припадајућим подземним и надземним етажама, спратности П0+П+1, категорије В, на КП бр. 1908/7 КО Лесковац

Предмет измене: Локацијски услови бр. ROP-LES-20183-LOC-1/2023 од 07.08.2023.године

(број грађевинске дозволе ROP-LES-20183-CPH-3/2024, заводни број 351-15513/24-02 од 21.02.2024.године; број пријаве радова ROP-LES-20183-WA-6/2024, заводни број 351-15710/24-02 од 22.03.2026.године)

I. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Доказ о уплати таксе и накнаде за ЦЕОП;
- Пуномоћје;
- Катастарско-топографски план;
- Потврда урбанистичког пројекта;
- Одговор на примедбе;
- Идејно решење бр. 30/26, од јуна 2026. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта – А4 студио д.о.о. Панчево, Светог Саве бр. 47, оверено од стране главног и

одговорног пројектанта Ненада Ђокића, дипл.инж.арх., број лиценце 300 М29013, који је и одговорно лице пројектанта.

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 ПРИБАВЉЕНА ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ ПУТЕМ ЦЕОП-а ОД РГЗ-а:

- Копија катастарског плана: бр. 952-04-065-14284/2026 од 01.07.2026.год., издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату;
- Копија катастарског плана водова бр. 956-308-19106/2026 од 30.06.2026.год., издато 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: Увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, односно преко Сервисне магистрале органа, прибављен је податак о површини парцеле КП бр. 1908/7 КО Лесковац: **12000 m²**

V. ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ: Према урбанистичком пројекту и Идејном решењу

VI. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:
///

VII. СПАЈАЊЕ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПРЕ ИЗДАВАЊА УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ:
///

VIII. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА: У свему према приложеном катастарско-топографском плану

IX. ПОДАТАК О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА: У складу са Идејним решењем

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

- Назив: Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде
- Објашњење: Засебне зграде ресторана, барова, кантина
- Додатни критеријум: преко 400 m² или П+2
- Класификациони број: 121114
- Категорија: **В**
- Учешће у укупној површини објекта: 62,88 %;

- Назив: Пословне зграде

- Објашњење: Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др)
- Додатни критеријум: преко 400 m² или П+2
- Класификациони број: 122012

- Категорија: **В**
- Учешће у укупној површини објекта: 37.12 %;

XI. ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације 16 у Лесковцу ("Службени гласник града Лесковца", бр.9/12), Измене и допуне Плана Генералне Регулације 16– „Невена –Зелена зона“ – у Зони 1 – Радна зона „Невена“ и Зона 4– Нова „зелена“ зона / западни део (целина 4а) у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 7/18) и Урбанистички пројекат за урбанистичко - архитектонску разраду локације за потребе изградње хотелског објекта на КП бр. 1908/7 КО Лесковац (Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-119/26-02 од 23.02.2026. год., издата од стране ГУ Града Лесковца Одељења за урбанизам)

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

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ – УВОД:

Повод израде Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора СУР »АБЦ«, Бранковић Иван Моше Пијаде 16000 Лесковац. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко – архитектонске разраде лока катастарске парцеле број 1908/7 К.О. Лесковац за изградњу хотелског објекта.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/- испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), одредби Правилни садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намен објекта ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумен просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19 И 47/2025) као и сва друга ва подзаконска акта из ове области пројектовања а у складу са Планом Генералне Регулације 16 («Служб гласник града Лесковца» бр. 7/2018) измена и допуна Плана Генералне Регулације 16 – »Невена – Зелена з - у зони И – Радна зона »Невена« и Зона 4 – Нова »зелена« зона / западни део) (Целина /4а) у Леск («Службени гласник града Лесковца» бр. 7/2018) и Уговором о изради Урбанистичког пројекта за пот Урбанистичко – архитектонске локације катастарске парцеле 1908/7 К.О. Лесковац за планирану изгра Хотелског објекта, израдио А4 студио ДОО ПАНЧЕВО, Светог Саве 47 МБ 20443928, Ненад Ђокић, ПР:

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације катастарске парц број 1908/7 К.О. Лесковац за изградњу Хотелског објекта.

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор	СУР »АБЦ«, Бранковић Иван
------------	---------------------------

Место и адреса	Моше Пијаде ВВ, 16000 Лесковац
Место изградње	Лесковац
Број парцеле	1908/7 К.О. Лесковац

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели,
- Утврди промена и прецизније дефинисање планиране намене, у оквиру Планом дефинисаних компатибилности
- Промени пратећа намене услуге у доминантну намену на локацији која не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину.
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију за изградњу Хотелског објекта на катастарској парцел број 1908/7 К.О. Лесковац

Правни статус земљишта

Катастарска парцела топ. бр. 1908/7 К.О. Лесковац има статус осталог грађевинског земљишта. За пот израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат. парцели топ. број 1908/7 Лесковац прибављен је катастарско-топографски план размере 1:1000.

Увидом у копију плана бр. 953 – 1/ 2020-16 од 16.01.2020. год. и у препис листа непокретности број: 953-1/ 2020-16 од 16.01.2020. утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на наведеној катастар парцели је остало грађевинско земљиште са наменом радне зоне/ привређивање, земљиште у градском подручју. Земљиште је приватна својина, носиоц права на земљиште је СУР “АБЦ” Бранковић Иван, М Пијаде ВВ, 16000 Лескова, матични број 56267638. Врста земљишта је остало грађевинско земљиште. Предметна парцела се налази у обухвату Плана.

Површина катастарске парцеле је 12000м².

Подаци о парцели

Број кат. парц.	Катастарска општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
1908/7	Лесковац	953-1/ 2020- 16	Остало	12000м ²	својина	СУР “АБЦ”	приватна

			грађевинско земљиште				
--	--	--	-------------------------	--	--	--	--

Плански основ за предметни урбанистички пројекат:

План Генералне Регулације 16 («Службени гласник града Лесковца» бр.7/2018) измена и допуна П. Генералне Регулације 16 – »Невена – Зелена зона« - у зони I – Радна зона »Невена« и Зона 4 – Нова »зел зона / западни део) (Целина /4а) у Лесковцу («Службени гласник града Лесковца» бр. 7/2018).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О КОМПЛЕКСУ

Катастарска парцела број 1908/7 К.О. Лесковац налази се у грађевинском подручју града Лесковца. Парцела има директан приступ саобраћајници тј. улици Булевар Николе Пашића (кат. парц. број 14293/1 К.О. Лесковац). Са северо-истоце стране граници се са парцелом 1941, са северно-западне са парцелом 1908/14 југозападне са парцелом 1908/3, са југо-источне са парцелом 14293/1. Површина катастарске парцеле коју обухвата предмет урбанистичког пројекта износи 12000м². Израдом урбанистичког пројекта катастарска парцела 19 не мења своју површину и постојеће границе, већ их у потпуности задржава.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6, Г7 и тачка Г8 чије координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата грађ. парцеле

Бр.	Y(m)	X(m)
Г1	7 578 855.90	4 762 744.93
Г2	7 578 861.14	4 762 735.58
Г3	7 578 836.44	4 762 721.55
Г4	7 578 831.18	4 762 730.82
Г5	7 578 801.88	4 762 712.42
Г6	7 578 757.37	4 762 799.36
Г7	7 578 867.79	4 762 860.80
Г8	7 578 913.08	4 762 775.52

3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарска парцела 1908/7 К.О. Лесковац која је предмет израде Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју града Лесковца, у обухвату Плана у зони радне зоне/ привређивање са компатибил пратећим наменама.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Према Плану, на предметној локацији предвиђена је намена привређивања/радне зоне. Могуће пратеће намене према Плану, су: јавне службе, зеленило, спорт и рекреација, комунални објекти, саобраћајни објекти, инфраструктура и услуге. Према плану, пратеће намене су функције које могу бити допуна основној намени. Такође, према Плану, пратећа делатност може изузетно бити доминантна на појединим локацијама, условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину.

На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменути градњу на катастарској парцели са наменом услуга као доминантном наменом. Планиран је хотел, као слободностојећи објекат, као објекат В категорије максималне спратности По + П + 2 , са укупном БРГП надземно 4467.82м², односно укупно изграђеном брutto површином од 5889.12м², и НРГП надземно од 3910.05м², односно укупном нето површином од 5168.87м².

Од садржаја, објекат садржи хотел са капацитетом од 41 собе, ресторан, свечану салу, спа зону и теретану уређен партер са зеленилом и паркинг.

Планирана је фазна изградња. Прва фаза изградње обухвата ресторан са кухињом, припадајући санитарни блок, свечану салу и лоби са припадајућим подземним (простор испод свечане сале и ресторатанске кухиње) надземним етажама (административни део). Друга фаза изградње обухвата хотелски део објекта припадајућом подземном етажом. Фазност изградње приказана је и у граfiцкој документацији.

ОБРАЧУН ПОВРШИНА ЗА ГРАЂ.ЗЕМ. НЕТО

ЦЕО ОБЈЕКАТ - ФАЗА 1 И ФАЗА 2

	нето	брutto
Подземна етажа	1258.82м ²	1421.30 м ²
Приземље	2440.41м ²	2657.04м ²

I спрат	800.71м ²	1012.07м ²
II спрат	668.93м ²	798.71м ²
укупно	5168.87м ²	5889.12м ²

ФАЗА I - ОБРАЧУН ПОВРШИНА ЗА ГРАЂ.ЗЕМ. НЕТО

Ресторан са ресторанском кухињом, свечаном салом и припадајућим подзеним и надзеним етажама

	нето	брuto
Подземна етажа	634.49м ²	719.93м ²
Приземље	1781.77м ²	1896.06м ²
I спрат	123.20м ²	203.48м ²
II спрат	/	
укупно	2530.69м ²	2819.47м ²

ФАЗА II - ОБРАЧУН ПОВРШИНА ЗА ГРАЂ.ЗЕМ. НЕТО

Хотел са припадајућим надзеним и подземним етажама (спа, теретана)

	нето	брuto
Подземна етажа	624.33м ²	701.37м ²
Приземље	658.64м ²	760.98м ²

И спрат	677.51м ²	808.59м ²
ИИ спрат	668.93м ²	798.71м ²
укупно	2629.41м ²	3069.65м ²

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЊЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Хотелски објекат повучен је у односу на регулациону и грађевинску линију.

Грађевинска линија повучена је у односу на регулациону линију.

Удаљење објекта од граница парцеле

удаљење од боцне границе парцеле 1908/14: 1049цм,

удаљење од боцне границе парцеле 1945: 1538цм,

удаљење од боцне границе парцеле 14293/1: 1845цм, а све у складу са графичким прилозима.

Нивелационе коте

Кота призеља објекта подигнута је у односу на коту уличног тротоара, у складу са графичким прилогом Идејног решења. Планирани објекат на предметној парцели задовољава одредбе Закона о планиран изградњи објеката и свих важећих Правилника за ову област изградње. Објекат мора бити пројектова применом чврстих, квалитетних и трајних материјала који обезбеђују њихову трајност и економично експлоатацији.

Пад кровних равни и одводњавање

Површинске и атмосферске воде се одводе са двоводног и са равних кровова у атмосферску канализацију према условима ЈКП "Водовод и канализација".

Правила за изградњу других објеката на грађевинским парцелама које су предмет УП-а.

На парцели је предвиђена изградња једног основног објекта.

Ограђивање парцеле

Парцела ће бити ограђена зеленом или транспарентно оградом у складу са информацијом о локацији бр: 338/19-02 од 09.10.2019. и чланом 144. Закона о планирању и изградњи.

План саобраћаја

(услови, начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила)

За планирану изградњу објекта на кат. парцели 1908/7 К.О. Лесковац, урађено је саобраћајно решење - 1 саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели.

Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да на југоисто страни остварује везу са градском саобраћајницом преко парцела 14293/1 и 1908/3 К.О. Лесковац – један у излаз (колски и пешачки). Са североистоцне стране остварује везу са некатегорисаним путем који је уписа КП број 1941 К.О. Лесковац – један економски улаз/излаз (колски и пешачки).

Према Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам и изградња“ (број: 672/2020 од 25.02.2020. годин Обавештењу такође издатим од ЈП „Урбанизам и изградња“ (број: 4985/2020 од 06.01.2021. године), у Булевар Николе Пашића је у рангу саобраћајнице ГУПа Лесковац градска магистрала. И као таква има ви фреквентан саобраћај, и њен задатак је да прими све транзитне токове и преко радијалних праваца упути и правце пружања државних путева I и II реда. Габарит те саобраћајнице је 24м. Коловоз је са 4 коловозне траке укупне ширине 14м, са обостраним бициклическим тракама ширине 1.5м и тротоарима ширине 3.5м

Према претходно наведеним условима, дозвољава се један (главни) улаз/ излаз на/ из парцеле (колски и пешачки), како је дефинисано у идејном решењу за све врсте возила. Прикључак ће се извести пресеца тротоара и бициклическе стазе, у нивоу коловоза. Улаз/излаз на/ из парцел/е могуће је остварити (скретањем у десно.

Некатегорисани пут (уписан као такав на парцели 1941 К.О. Лесковац) је са застором од асфалта, ширине што је недовољна ширина за двосмерни саобраћај. Ова саобраћајница је сервисна саобраћајница за потпривредних комплекса унутар блока. Важећим планским решењем сервисна саобраћајница је планирана ширине 5м. Колски излаз сервисне саобраћајнице на улицу Булевар Николе Пашића се не предвиђа.

Према Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам и изградња“ (број: 672/2020 од 25.02.2020. годин Обавештењу такође издатим од ЈП „Урбанизам и изградња“ (број: 4985/2020 од 06.01.2021. године) дозвољено се улаз/ излаз на/ из парцеле (колски и пешачки) начином који је дефинисан приложеним идејним решењем за послове, довоз и одвоз робе и осталих неопходности објеката, а чији токови допремања и кретања могу бити одвојени од корисника, као и за могуће кретање противпожарних возила.

Саобраћајни прикључак мора бити изведен тако да:

- обезбеђује зоне потребне прегледности;
- полупречници лепеза у зони прикључења буду утврђени на основу криве трагова

меродавног возила; минимални радијус десног скретања на улицу Булевар Николе Пашића је 12м;

- обезбеђује приоритет саобраћаја на улицу Булевар Николе Пашића
- је у складу са рачунском брзином на путу;
- је у складу са просторним карактеристикама терена;
- је усклађен са нивелтом јавног пута на који се прикључује;
- је приликом пројектовања и контурисања пројектно – техничких елемената, безбедност

одвијања саобраћаја на јавном путу приоритет

Колски приступ кат. парцели 1908/7 К.О. Лесковац, на коме је планирана изградња хотелског објекта, оства се преко два саобраћајна прикључка.

Приступ парцели 1908/7 К.О. Лесковац из улице Булевар Николе Пашића остварује се преко саобраћа прикључка дефинисаног координатама осовинских тачака 1а и 2а, и ширине је 6,20 м. Прикључак се извод радијусома лепезе од 12,0м на споју са коловозом. Прикључак се гради на кат. парцелама 1908/3 и 14293/1 К.О. Лесковац и изводи се са падом од 1,5% у свему према приложеном ситуационом решењу.

Други / споредни саобраћајни прикључак на кат. парцели 1941 К.О. Лесковац (некатегорисан пут) планира у ширини од 4.85м, са радијусом лепеза на споју са коловозом од 4,0м, и изводи се са падом од 1,5%.

Колски прикључци се граде са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од бетона.

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Бр.	Y(m)	X(m)
1а	7 578 850.89	4 762 726.80
2а	7 578 844.39	4 762 738.17
1ц	7 578 909.70	4 762 784.77
2ц	7 578 907.46	4 762 783.19

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је у потпуности на предме парцели. Прорачун потребног капацитета паркинга је у складу са Планом и одговарајућим остваре наменама.

Прорачун паркинг-места:

Ресторан: капацитет 200 места. Потребно: $200/8 = 25$ п.места

Свечана сала: капацитет 208 места. Потребно: $208/8 = 26$ п.места

Хотел: капацитет 41 соба. Потребно: $41/3 = 14$ п.места

Потребно укупно: 65 п.места

Приказ остварених паркинг-места

Остварено 65 паркинг-места у нивоу партера,

(од чега 2 п.м. за особе са инвалидитетом).

Плато саобраћајнице је решен са свим потребним падовима и решетком за одвођење атмосферске во, зелену површину. Пројектант може извршити корекцију датог нивелационог решења у току израде пројекте документације, уколико се за то укаже потреба. За приложено ситуационо решење планираних саобраћајних површина дају се следећи општи услови за пројектовање и изградњу.

Димензионисање носивости датих саобраћајних површина (коловозне конструкције) извршити по планираним саобраћајним оптерећењима, намени и стандардима. Пројектант - инвеститор ће извршити и врсте коловозних застора. Пожељно је користити идентичне коловозне засторе који су примењени за објекте постојећих саобраћајних површина у комплексу (асфалт, бетон, бехатон плоче, префабриковани бетонски елементи, или по избору неки други). Пункт за контејнере третирати као и друге саобраћајне површине комплекса, а заштиту габаритних ивица извршити одговарајућим - стандардним ивичњацима.

Пројектант - извођач је дужан да се придржава свих важећих закона, стандарда, норматива, правилних правила струке који регулишу и третирају пројектовање и изградњу предметних објеката. Изградња објеката може нарушавати саобраћајни систем и планирану изградњу припадајућих саобраћајних површина. Потребне саобраћајне површине градиће се по врстама и намени, како је то предвиђено планом и датим условним критеријумима.

Главна намена је услужна, реч је о хотелу са пратећим садржајима.

Приказ намене, и категоризације објекта:

учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
50.91%	121112 В хотел преко 400м ²
34.33%	121114 В ресторан преко 400м ²
14.76%	122022 В свечана сала преко 400м ²

Максимална висина објекта.

Идејним решењем пројектоване висине објекта су:

висина венца: 9.95м

Апсолутна висина венца: 237.25м

Висина слемена 14.84м

Апсолутна висина слемена 242.14м

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (Урбанистички параметри и посебни Услови из план документације)

- Просторна организација сагледана је са аспекта коришћења еколошких и просторних предности које парк пружају, а у циљу формирања квалитетног амбијента за кориснике.
- Пројекат постављен идејним решењем не утиче на поврсину предметне парцеле, нити на урбанистичке параметре зоне.
- Цео блок 54, зоне 1 намењен је радној зони 2 – „Невена“ у оквиру које се планира реконструкција постојећих и изградња нових индустријских објеката. Дата је могућност изградње пратећих, услужних функција. Целокупно подручје представља грађевинско земљиште.

Идејним решењем предвиђена је услужна, угоститељска намена – пројектован је хотелски објекат. Према Плану генералне регулације 16 («Службени гласник града Лесковца» бр.7/2018) измена и допуна Плана Генералне регулације 16 – «Невена – Зелена зона» - у зони И – Радна зона «Невена» и Зона 4 – Нова «зелена» (за западни део) (Целина /4а) у Лесковцу («Службени гласник града Лесковца» бр. 7/2018) пратећа делатност може бити доминатна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену зоне, јавни интерес и животну средину. Новопланирани објекат, са својом хотелском наменом и пратећим садржајем (ресторан, конгресна сала, спа центар, теретана,...) функционално је организован тако да доприноси формирању амбијента и подиже вредност и атрактивност локације.

Планирана је фазна изградња. Прва фаза изградње обухвата ресторан са кухињом, припадајући санитарни блок, свечана сала и лоби са припадајућим подземним (простор испод свечане сале и ресторанске кухиње) надземним етажама (административни део). Друга фаза изградње обухвата хотелски део објекта припадајућом подземном етажом. Фазност изградње приказана је и у граfiцкој документацији.

- Дозвољен индекс заузетости износи је у свему према информацији о локацији, и Плану (дозвољен максимум остварен 20.70%). Такође, индекс изграђености је у свему према Плану.
- Минималан проценат зелених површина на предметној парцели према Плану је 15%, док је на парцели остварена површина зеленила од 44.52% са циљем да се партерним обликовањем постигне визуелни ефекат.
- Максимална висина пословних или индустријских објеката на предметној локацији је 15м до коте венца. Према УП-у висина венца највисег дела објекта је 9.95м, док је кота слемена највисег дела објекта 14.84м.
- Колски приступи морају бити минимално 5м ширине. Према УП-у прилаз са улице Булевар Николе Пашића ширине 6.20м, као и прилаз са некатегорисаног пута са парцеле 1945 К.О. Лесковац такође ширине 6м.
- Максимална спратност је П+2, објекти могу имати подрумске или санитарне просторије. Према УП-у објектима у свом највисем делу има спратност од По+П+2. Та спратност остварена је само у зони хотелске намене, док у ресторану спратности П, односно, По+П+1 и конгресна дворана спратности П.
- Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је ½ висине објекта, а не мања од 5м остварено.
- Цела подрумска етажа је испод коте терена.

Параметри о могућностима	Задати параметри	Остварени параметри
--------------------------	------------------	---------------------

и ограницањима градње		
Површина парцеле		12000м ²
укупна БРГП надземно		4467.82м ²
укупна БРУТО изграђена п.		5889.12м ²
укупна НРГП надземно		3910.05м ²
Укупна НЕТО површина		5168.87м ²
површина хоризонталне пројекције		2484.50м ²
Спратност објекта	П+2	По+П+2
индекс заузетости	Мах 60%	20.70%
индекс изграђености	Мах 1.5	0.37
Површина планираних саобраћајница		
Укупна површина зеленила у комплексу	Мин. 15%	Остварено 44.0% = 5372.07 м ² Чисте зелене поврсине 5280.15 м ² Растер са зеленилом 91.92 м ² Укупно зеленило 5372.07 м ²
Доминантна намена објекта	Радна зона/ привређивање	услуга
Капацитет паркирања	54 п.места	65 п.места

Биланс површина на парцели	Површина (м ²)	Проценат (%)
П бруто под објектом (бруто приземља)	2657.04	22.14

П бруто под планираним саобраћајницама, површинама за паркирање (и са растером) и тротоарима за кретање корисника	4000.93	33.34
П бруто под зеленилом	5342.03	44.52
Укупно	12000	100

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који планира. Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекте који се планирају, значајан и место одмора и неопходан елеменат природе. Површине под зеленилом заузимају значајну површину, а својим карактеристикама појачавају декоративност површина и доприносе да читав простор представља јединствену складну целину.

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер. Све зелене површине затрпаване смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију заштити од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштити од прекомерне инсолације, ветрова и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја).

Сам партер уређен је комбинацијом зелених (застртих и незастртих) и поплочаних површина. Део партера решен је хортикултурним уређењем и додатним озелењавањем четинарским и листопадним дрвећем.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

• ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Услови ЈКП „Водовод“ Лесковац

бр. 59/2025. од 09.06.2025.

Водовод

На предметној локацији, у улици Булевар Николе Пашића, постоји изграђена водоводна мрежа као део градског система водоснабдевања, пречника Ø 225 mm и Ø 225 K на које је могуће остварити прикључак предметног објекта.

Новопроектовани хотел је предвиђено прикључити на најближу трасу постојећег јавног водоводног водовода пречника 225 mm. Прикључак ће се извршити преко водомерне шахте димензија минимално 1,4 x 1,4 м, у којој ће бити смештени и елементи за контролу протока.

монтирати два водомера, један Ø 63 mm за потребе санитарне воде корисника, а други Ø 110 mm за потрошњу хидрантске мреже.

Водомерна шахта је предвиђена на удаљењу 1,5 м од регулационе линије, на зеленој површини. Потребни капацитет за рад водоводне мреже је 6 л/с а хидрантске мреже је 10 л/с. Пречник прикључка је Ø 110 mm. Уколико постојећи систем водоснабдевања не може да обезбеди довољну количину воде за рад санитарне хидрантске мреже потребно је предвидети изградњу резервоара у склопу хотела или ван њега у зависност могућности и од уређења околног терена, односно, уколико притисак у мрежи није задовољавајући предвидети уградњу постројења за повишење притиска.

Саставни део Урбанистичког пројекта јесу услови за пројектовање надлежног дистрибутивног предузећа којим се потврђује могућност прикључења на централни систем водоснабдевања.

Фекална канализација

На предметној локацији, у ул. Ђорђа Стаменковића, постоји изграђена канализациона мрежа као део градског система дистрибуције отпадних вода, пречника Ø 225 КЦ на које је могуће остварити прикључак за предметни објекат.

Прикључак за објекат ће бити изведен од ПВЦ канализационих цеви, одговарајућег пречника, преко главне ревизионе линије, који ће бити удаљен 1,5м од регулационе линије. Дуж спољне канализационе мреже објекта, на свим преломима било вертикалним или хоризонталним као и на местима прикључака секундарних колектора ће бити изведене ревизионе шахте кружног попречног пресека светлог отвора 1,0 м. Технолошким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију ("Сл. гласник града Лесковаца бр.29/2017).

На деоницама унутрашње канализационе мреже, које се налазе испод коте нивелете пута предвиђени заштитни уређаји од повратног дејства отпадних вода. Све отпадне воде које се упуштају у систем града канализационе мреже ће бити усклађене са условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију ("Сл. гласник града Лесковаца бр.29/2017).

Потребни капацитет фекалне канализације је 15,59 л/с.

Саставни део Урбанистичког пројекта јесу услови за пројектовање надлежног дистрибутивног предузећа којим се потврђује могућност прикључења на централни фекални систем одвођења отпадних вода.

Атмосферска канализација

У зони предметне парцеле не постоји изграђена мрежа атмосферске канализације. Прикупљене атмосферске воде са објекта, односно са кровова, могуће је одводити у зелене површине.

Одвођење атмосферске воде са саобраћајних површина је предвиђено удградњом растера травнатих решетки од бетона од 35%, где год је то могуће.

Воду са тротоара и мањих избетонираних површина водити у зелене површине. Обезбедити минималан саобраћајница од 1 %.

Саставни део Урбанистичког пројекта јесу услови за пројектовање надлежног дистрибутивног предузећа којим се потврђује могућност прикључења на централни систем одвођења атмосферских вода.

• ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Лесковац
бр. 2460800- Д.10.02-330789/1-22 од 27.07.2022.године

Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

- Према техничким условима издатим од стране Електродистрибуције, да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу, која мора садржати следеће:
 1. грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Б
 2. развод средњег напона са 3 ћелије и то: трафо, две водне и резервна ћелија (Т + 2Б + П)
 3. Енергетски трансформатор 10/0,42Кв снаге 250Ква
 4. NN разводни орман са једним доводним пољем и потребним бројем NN извода
 5. блок за компензацију реактивне енергије
 - Прикључење нове ТС 10/0,4Кв „Хотле АБЦ“ извести пресецањем постојећег 10Кв кабловског вода од ТС110/10Кв „Лесковац 4“ до ТС10/0,4Кв „Рул“ на КП бр. 1908/3, испред КП бр. 1908/10 све КО Лесковац.
 - Од места пресека изградити два 10Кв кабловска вода типа ХНЕ 49-А 3х (1х150mm²) Пресечен кабл спојити новоположеним каблом кабловским спојницама чиме ће се формирати две деонице и то:
 - ТС 110/10Кв „Лесковац 4 „ – ТС 10/0,4Кв „Хотел АБЦ“
 - ТС 10/0,4Кв „Хотел АБЦ „ – ТС 10/0,4Кв „Рул“
- Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман
- Место везивања прикључка на систем: NN разводни блок у будућој ТС 10/0,4Кв „Хотел АБЦ“ Мерни ур мултуфункционално тросистемско бројило у полуиндиректном споју са могућношћу двосмерне комуникац

• ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Услови „Телеком Србија“ Београд
бр. Д211-222857/2-2025 од 27.05.2025.

Телеком предлаже изградњу оптичког привода до објекта. Пренос сигнала до објекта врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је инсталација урађена у складу са вазећим стандардима структуре каблирања објеката. За потребу реализације прикључења на оптичку ТК мрезу Телекома, потребно изградити унутрасње ИТК инсталације на следећи начин:

- Унутар објекта планирати „Ф/УТП“ каблове категорије минимум „5е“. Кабл мора бити заштићен улазе у савитљиву негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утицница у просторијам супротног краја кабла не пређе 90м
- Обезбедити најпогодније место за увод оптичког кабла. У објекту оптички кабл из ТК цеви прелази унутрасњу инсталацију тј. цев испод малтера или у каналице.

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- За изградњу оптичког привода, потребно је на југо-источном углу парцеле (наспрот кабловском окну од „ЛКО 237“) од назначеног положаја положити две ТК цеви РЕ Ø40, по траси за коју је пројектант одредио инвеститор сматра да је најоптималнија, ископом на обухвату све до објекта циме се оптичким проводом успоставља конекција на ТК мрезу Телекома Србија: за управну зону (интернет, тв, wifi), хотелске зоне (интернет, тв, wifi, видео надзор), конгресну зону (интернет, тв, wifi, видео надзор). ТК цеви се полазу у дубине 0,8м и треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида.
- изградња приводног оптичког кабла од места уласка на парцелу до места терминације оптичког кабла у објекту је обавеза Телекома Србија, оптички кабл ће бити провуцен кроз канализацију.

- Електронска комуникациона инфраструктура

За потребе прикључења предметног објекта на телекомуникациону инфраструктуру, изоловани су услови прикључења предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Предвиђено је да се за објекат реализује FTTB (Фибер то тхе буилдинг) решење које подразумева полагање приводног оптичког кабла до објекта и инсталирање одговарајуће активне телекомуникационе опреме унутар објекта.

Потребно је обезбедити простор у техничкој просторији у којој се завршавају унутрашње ТК инсталације смештај оптичког дистрибутивног ормана ОДО. Техничка просторија треба да је лако приступачна, како особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила.

- Грејање - извор топлотне енергије за грејање објекта биће топловодни електро котловод

електро снаге око 40 kW. Основно вид грејања у целом објекту биће подно грејање.

• ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“,бр.61/2011). За планиране објекте је потребно прорачунати енергетску ефикасност и (другу) климатску зону.

• СЕИЗМИЧКА ЗАШТИТА

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/83, 21/88, 52/90). Објекте предвидети за 7. (седми) степен сеизмичности.

• ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ

Приликом изградње инфраструктурних система, водити рачуна о међусобним растојањима и укрштањима. Трасе које су дате у графичком прилогу могу се изместити у складу са главним пројектом предметне инфраструктуре уколико је то неопходно, под условом да не угрожава објекте и друге инфраструктурне системе. Уколико се укаже потреба трасе могу бити и надземне и могу се водити по објектима уз поштовање важећих закона и прописа. Постојећи инфраструктурни системи се по потреби могу реконструисати доградити.

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У даљој фази пројектовања потребно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о геолошким истраживањима (Сл. гласник РС 44/95).

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру парцеле није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објектима или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. Планирани садржаји се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.лист РС„бр. 114/2008).

9. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др. закони) издају се услови за израду урбанистичких пројеката, већ услови заштите од пожара и експлозија за издавање планских докумената, а како је то дефинисано чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др. закони).

Такође се за прибављање услова за изградњу морамо обратити надлежном Општинском органу за издавање локацијских услова. Објекат је пројектован као хотелски објекат спратности По+П+2 са бруто површином 5889,12м² и као такав сврстан је у категорију В и не подлеже давању сагласности на пројектно-техничку документацију Министарства унутрашњих послова (објекти до 2000м² или Пр+4+Пк).

Објекат ће бити пројектован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2 87/2018 и 87/2018 – др. закони); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима регулишу ову област.

10. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

Несметано кретање лицима са посебним потребама биће омогућено у складу са Правилником о условим планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепирани инвалидних лица („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015).

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

за пројектовање стамбеног објекта на катастарској парцели број 1908/7 К.О. Лесковац

Планирана спратност објекта је од П до П+2, док је у одређеним деловима објекта остварена И подзе етажа. Намена је услуга, планирана је изградња хотела са пратећим садржајима. Затечена парцел неизграђена. Површина парцеле је 12000м².

Затечена парцела је неизграђена. Површина парцеле је 12000м². Земљиште је приватна својина, носиоц п на земљиште је СУР “АБЦ” Бранковић Иван, Моше Пијаде ВВ, 16000 Лескова, матични број 56267638. В земљишта је остало грађевинско земљиште. Предметна парцела се налази у обухвату Плана. Површ катастарске парцеле је 12000м².

Катастарска парцел број 1908/7 К.О. Лесковац налази се у грађевинском подручју града Лесковца. Парцела директан приступ саобраћајници тј. Улици Булевар Николе Пашића (кат. парц. број 14293/1 К.О. Лесковац) северо-источне стране граници се са парцелом 1941, са северно-западне са парцелом 1908/14, са југозапад парцелом 1908/3, са југо-источне са парцелом 14293/1.

Идејно решење урађено је у свему према могућностима и ограничењима датим Информацијом о лока издатој од стране Одељења за урбанизам градске управе града Лесковца, а у складу са захтевима инвести И пројектним задатком.

Новопроектовани објекат има хотелску намену; хотелске стандардне садржаје са пратећом теретаном, делом, свечаном салом и рестораном. Спратност дела хотела у ком су смештене собе спратности је П+ једном подземном етажом у којој су смештени садржаји попут теретане и спа дела, али и сервисне просто потребне за функционисање хотела (магацин, весерај). Свечана сала и ресторан сегменти су хотела спратни П. Испод свечане сале и припадајуће кухиње ресторана постоји подземна етажа са магацинским просто просторијама за пресвлачење особља, док испод условног дела ресторана не постоји подземна етажа.

Планирана је фазна изградња. Прва фаза изградње обухвата ресторан са кухињом, припадајући санитарни блок, свечана сала и лоби са припадајућим подземним (простор испод свечане сале и ресторатранске кухин надземним етажама (административни део). Друга фаза изградње обухвата хотелски део објекта припадајућом подземном етажом. Фазност изградње приказана је и у граfiцкој документацији.

Објекат је повучен у односу на грађевинску линију која се на предметној парцели не поклапа са регулацис линијом, већ је од исте повучена за од 5 до 10м. За кориснике садржаја које хотел нуди, остварени су одво улази; тако комплекс има одвојен улаз за хотел спа и теретану, од улаза у свечану сали или улаза у ресто који се могу користити као потпуно независни садржаји од остатка хотела.

Предвиђена су два приступна места хотелском комплексу, један са главне саобраћајнице, улица Булевар Ни Пашића, и други са приступног асфалтног пута који од главне улице води даље кроз блок.

Паркирање је остварено на парцели, у склопу партерног решења, а све у складу са оствареном намером паркинг места је предвидјено на парцели, од чега су 2 п.м. предвидјена за паркирање особа са инвалидитетом. Сам партер уређен је комбинацијом зелених (застртих и незастртих) и поплочаних површина. Део партер решен је хортикултурним ређењем и додатним озелењавањем четинарским и листопадним дрвећем.

Улаз у хотел је нагласен и води у велики хотелски лоби са пратећом рецепцијом. Хотелски смештајни објекта броји 41 хотелску собу. Квадратуде је у просеку од 33 до 35 квадрата и има своју терасу. 10 смештено је у приземљу, 15 на првом, а 16 на другом спрату.

Свака соба уређена је у складу са категоризацијом од 4* какав је захтев инвеститора. Обични кревет за једну особу је минималних димензија 100 цм x 200 цм, или француски кревет за једну особу минималних димензија 140 цм x 200 цм. За две особе француски кревет је 180 x 200 цм, а дечји кревет добија се на захтев.

Осим стандардне опреме собе (ормара, ноћних ормарића, радног стола, столица за сваког госта, лампе) ту чивилук за гардеробу, сталак за кофере, гарнитура за седење, огледало за целу фигуру. Свака хотелска соба опремљена телевизором са даљинским управљачем и радијем. Све собе имају већи степен просторности дозвољавајући довољно лаку употребу гостима, површине од 32 до 35м², са једном собом/апартманом површине од 75м². Собе су пројектовани тако да на најбољи начин искористе погодности локације, просторне оријентације и капацитета простора.

Свака соба мора имати телефонску везу са централом/рецепцијом у хотелу, интернет и телевизију.

На етажи -1 налази се спа са зоном за одмор, водопадом, саунама, зонама за масажу и фризирање. На 1. етажи налази се и теретана.

У приземљу хотела налази се и свечана сала са капацитетом од 208 седећих места. Корисници свечане могу бити неометано услужени будући да је функционално решење такво да се на њу наслања кухиња која опслужује ресоран. Испод свечане сале, а на подземној етажи, смештен је магацински простор којег приступа грејаном рампом, нагиба 11.7%. испод кухиње ресторана, на подземној етажи формиран је простор додатне магацине, техничке просторије и пресвлачење особља. Изнад кухиње смештена је зона “управљачке зграде” предвиђена за администрацију ресторана и свечане сале.

Ресторан је пројектован као простор који може служити кориснике хотела, али и радити независно од хотела. Капацитет седећих места јесте 200, а пројектом су предвиђене и две басте, са различитих страна ресторана.

У оквиру целог комплекса предвиђена су три лифта; један путнички и два теретна.

Архитектонско обликовање формирано је у складу са пројектним задатком, локацијом, функцијом и естетским изражајем пројектанта. Материјали коришћени за фасаду су камен, компактна вентилисана фасада, бравариј

Сегменти објекта имају раван кров, док други имају двоводан кров нагиба 30 степени. Материјализација кровне конструкције је шитер лим.

Терен на коме се налази објекат је приближно раван. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа терена на парцели и објекта у околини, може се закључити да на терену не постоје деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ НАПАЈАЊА

Увод

Предмет ове техничке документације је идејно решење електроенергетских инсталација, уземљен громобранске инсталације хотелског објекта на катастарској парцели број 1908/7 К.О. Лесковац.

Планирана је фазна изградња.

Прва фаза изградње обухвата ресторан са кухињом, припадајући санитарни блок, свечану салу и лоб припадајућим подземним (простор испод свечане сале и ресторатанске кухиње) и надземним етажа (административни део). Такође, овом фазом је предвиђена изградња монтажно-бетонске трафостанице потрбу електричног напајања објекта.

Друга фаза изградње обухвата хотелски део објекта са припадајућом подземном етажом.

Напајање и мерење

У 1. фази се предвиђа изградња монтажно-бетонске трафостанице (МБТС), 10/0,4кВ, 400кВА, која ће се лоцирати на предметној парцели. Ова трафостаница се предвиђа за напајање потрошње у обе фазе.

Очекивана инсталисана снага објекта хотела (за обе фазе) износи $P_i=750\text{kW}$.

Процењена максимална једновремена снага објекта хотела (за обе фазе) је $P_{jm}=280\text{kW}$, и то је уједно снага се захтева од надлежне електродистрибуције.

МБТС треба да покрије тражену једновремену снагу (за обе фазе изградње), као и део резерве за следеће проширења објекта.

Предвиђа се индиректно мерење утрошене ел. енергије на 10кВ страни.

За снабдевање приоритетних потрошача у објекту који не могу дуже остати без електричне енергије предвиђен је дизел електрични агрегат као резервни извор напајања, снаге $33\text{kVA}/26\text{kW}$, са комплетним опремом неопходном за аутоматски рад. Дизел електрични агрегат је предвиђен да се монтира изван објекта оквиру парцеле, у сопственом кућишту.

У случају нестанка напона у мрежи, дизел-електрични агрегат напаја потрошаче који морају задржати функцију у пожару: противпанично осветљење, пумпе хидрантске мреже, инсталације електромоторног подизања и напруга, противпожарну централу; и приоритетне потрошаче: помоћно осветљење (као општег осветљења), лифт, УПС за рацкове структурне мреже хотела као и за нека радна места, пумпе канализацију, систем расхладних комора и фрижидере у хотелу, евентуално ако има могућности и каблове који од смрзавања штите хидрофорску мрежу у сутерену и сл.

За напајање потрошача са дизел-електричног агрегата предвиђен је главни разводни орман агрегата ГРО-Д лоциран поред ГРО-М.

Електроенергетски развод

Електроенергетски развод у објекту конципиран је тако да постоје главни разводни ормани – лоцирани приземљу, и секундарни ормани у електрособама или нишама хотела на свим нивоима у објекту у две више енергетских вертикала.

Са главних разводних ормана се напајају секундарни спратни ормани појединих просторних целина или у инсталација и то системом улаз-излаз или директно са главног ормана, као и са главног разводног ормана до електричног агрегата.

Секундарни разводни ормани за напајање инсталација осветљења, прикључница и технолошких прикључака су предвиђени по електро собама или у одговарајућим технолошким целинама.

Спратне разводне табле расвете и прикључница се предвиђају са аутоматским осигурачима на изводима.

Напојни каблови у објекту се предвиђају као безхалогени, типа N2XH-J, а за системе који раде и у поз NHHX ФЕ180/Е90-J, потребног пресека и броја жила.

Вертикални кабловски развод је претежно постављен ван евакуационих путева, трасом која пролази изнад електрособе и са кабловима постављеним по носачима каблова - регалима.

За хоризонтални развод и ношење каблова јаке струје предвиђени су перфорирани носачи каблова, постављени изнад спуштених плафона, са изузетком гараже и техничких простора где нема спуштених плафона.

Електрично осветљење

Овим Идејним решењем је предвиђена инсталација општег (радног) осветљења, помоћног осветљења и антипаничног осветљења.

У хотелу је осветљење предвиђено у свему према договору са архитектором, светилкама са ЛЕД изворима.

Предвиђене су следеће врсте осветљења:

Опште осветљење. Средњи ниво осветљаја у евакуационим степеништима и холовима је 200lx, 250-300lx у техничким просторијама, 300lx у улазном холу, 400lx у салама за састанке, 400-500 lx у централној кухињи.

Помоћно осветљење има резервно напајање са дизел агрегата. Предвиђено је у комуникацијама и путевим евакуацијама (сва 30% осветљења у ходницима и холовима хотела, 50% радног осветљења у евакуационим степеништима). При нормалном функционисању објекта помоћна расвета може функционисати као један од радног осветљења, а ноћу као могуће дежурно осветљење.

Противпанично осветљење омогућава евакуацију присутних у објекту, у случају потребе. Усвојене су светилке са уграђеним сопственим извором напајања (НиЦд акумулаторима) и комплетно потребном аутоматиком ће обезбедити да у случају прекида мрежног напајања светилка ради најмање 3 сата.

Укључење осветљења у ходницима спратова хотела са гостинским собама је предвиђено постављањем сензора покрета и ручно прекидачима који се налазе у припадајућим разводним орманима, аутоматски у холовима, степеништима хотела и у делу улазног хола и ручно прекидачима који се налазе у припадајућим разводним орманима.

У просторијама које користи особље хотела укључење расвете је локално, прекидачима на лицу места.

Од разводних табли са којих се напајају до светилки, инсталација осветљења ће се водити по перфорираним кабловским носачима у спуштеном плафону, односно на обујмицама по плафонској плочи (изнад спуштених плафона) и у гибљивим цевима у зидовима где нема спуштених плафона.

У техничким просторијама и гаражи, осим по регалима инсталација се води и на ОГ обујмицама. Градња инсталације се врши у разводним кутијама.

Инсталација унутар објекта се предвиђа кабловима типа N2HX-J, од полимерне мешавине без халогених елемената, потребног пресека и броја жила.

Планирано је и спољно осветљење саобраћајница, паркинга и парка ЛЕД светилкама монтираним канделабрима, висине 4-5м. Укључење спољног осветљења се врши ручно прекидачем на припадном орману или аутоматски помоћу фото релеја-форела са припадном фото ћелијом.

ИНСТАЛАЦИЈА ПРИКЉУЧНИЦА И ПРИКЉУЧАКА

Инсталације прикључница и прикључака се напајају са секундарних разводних ормана.

У објекту хотела предвиђене су:

- технолошке прикључнице и прикључци у перионици веша, магацинима, кухињи, барпултовима, и с. према захтевима из технолошког елабората,

- прикључнице за радна места које се највише постављају у интернет кутку и

канцеларијском делу

- прикључнице опште намене и прикључнице за чишћење.

Кроз цео објекат испоштовани су захтеви за напајање (изводи, односно утичнице на захтеваним мести објекту) опреме и уређаја других инсталација које се предвиђају у објекту.

Од разводних табли до прикључница и прикључака инсталација ће се водити по перфорираним кабловс носачима у спуштену плафону, односно на обујмицама по плафонској плочи (изнад спуштених плафона) гибљивим цевима у зидовима монтажног типа.

Инсталације у хотелским собама

У хотелским собама предвиђено је постављање појединачних разводних табли чије се напајање активирањем улазних врата и убацивањем регистрационе картице госта у посебну касету преко које се активирање склопке за довод ел. енергије у собу госта. Из развода је изузето напајање хотелског фрижи, који је стално укључен.

Избор типа и места монтаже прикључница, прекидача, светилки, као и управљачке опреме дефини елаборат ентеријера.

Заштита од електричног удара

За цео објекат предвиђена је систем заштите ТН-С.

На овај начин је омогућено да се сви потрошачи преко посебне заштитне жуто-зелене жиле у напојном к везују на заштитну сабирницу у трафостаници.

Инсталација је пројектована тако да је отпор петље кратког споја довољно мали да при споју фазног вод уземљеном масом прикључног апарата струја изазове готово тренутно реаговање заштитног уређаја.

Громобранска инсталација

Сходно прорачуну, биће предвиђена класична громобранска заштита, по принципу "Фарадејев кавез".

Темељни уземљивач

Уземљивач објекта је предвиђен као темељни уземљивач, израђен топлим поступком са поцинкованом тр Фе/Зн 25x4 mm ПЗ0 СРПС Н.Б4.901., полагањем исте у темељ објекта односно у слој мршавог бетона.

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђено је да се објекат прикључи на систем градске водоводне и канализационе мреже према техничким условима надлежног комуналног предузећа. Уколико постојећи систем водоснабдевања не може да обезбеди довољну количину воде за рад санитарне и хидрантске мреже потребно је предвидети изградњу резервоара склопу хотела или ван њега у зависности од могућности и од уређења околног терена, односно, уколико притисак у мрежи није задовољавајући предвидети уградњу постројења за повишење притиска. Технолошки отпадне

воде из кухиње се преко сепаратора, пречишћене, даље одводе до система за фекалну канализацију.

Атмосферска вода се системом олука скупља и, будући да према техничким условима ЈКП "Водовод" Лескоброд број 20/2020 од 24.02.2020. године није могуће одвођење атмосферске канализације у канализациону мрежу иста се ресави одвођењем на зелене површине. У циљу смањења количина атмосферских вода које се одводе општу канализацију са паркинг простора, планирана је уградња растера са испуном од траве, при чему је 35% укупне површине бетон.

Потребан капацитет за рад водоводне мреже је 6 л/с а хидрантске мреже је 10 л/с. Капацитети фекалне канализације су 15,59 л/с а атмосферске 125 л/с.

Саобраћајни прикључак

За планирану изградњу објеката на кат. парцели 1908/7 К.О. Лесковац, урађено је саобраћајно решење – т.н саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели. Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује непосредну везу са постојећим саобраћајницама:

- Булевар Николе Пашића

- некатегорисани пут на парцели 1945 К.О.Лесковац преко новопроектираног колског прикључка.

Колски приступ кат. парцели 1908/7 К.О. Лесковац, на коме је планирана изградња хотелског објекта, остварује се преко два саобраћајна прикључка.

Приступ парцели 1908/7 К.О. Лесковац из улице Булевар Николе Пашића остварује се преко саобраћајног прикључка дефинисаног координатама осовинских тачака 1а и 2а, и ширине је 6,20 м. Прикључак се изводи радијусом лепезе од 12,0м на споју са коловозом. Прикључак се гради на кат.парцелама 1908/3 и 14293/1 К.О. Лесковац и изводи се са падом од 1,5% у свему према приложеном ситуационом решењу.

Други / споредни саобраћајни прикључак на кат. парцели 1941 К.О. Лесковац (некатегорисан пут) планиран у ширини од 4.85м, са радијусом лепеза на споју са коловозом од 4,0м, и изводи се са падом од 1,5%.

Колски прикључци се граде са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од бетона.

Ситуационо решење композициони план и партерно, односно пејзажно уређење

Партерним решењем је третирано пре свега паркирање возила на парцели, пешачки приступ објекта, озелењавање парцеле. Пешачке и колске саобраћајне површине завршно се обрађују. На предвиђеним зеленим површинама планиран је травњак са ниском вегетацијом.

Прикључење планираног објекта на наведене инсталације извршило би се према условима надлежне организације подземним водовима. Прикључење инсталације објеката на комуналну инфраструктуру ће извести у складу са издатим условима надлежних институција.

12. УКЛАЊАЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

На поменутој грађевинској парцели у Препису листа непокретности број 953-1/ 2020-16 од 16.01.2020. вид да на предметној локацији не постоје затечени објекти.

13. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

- **ЈП „Урбанизам и изградња“ Лесковац**

број 672/2020 од 2.02.2020.

- **ЈП “Урбанизам и изградња” Лесковац,**

број: 4985/2020 од 06.01.2021.год.

- **ЈП “Урбанизам и изградња” Лесковац,**

број: 4518/2022 од 01.12.2022.год.

- **ЈП “Урбанизам и изградња” Лесковац,**

број: 2416/2025 од 20.06.2025.год.

- **Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ АД Београд**

Служба за планирање и изградњу мреже, Ниш

број Д211-477198/3-2022 од 30.11.2022.

- **Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ АД Београд**

Служба за планирање и изградњу мреже, Ниш

број Д211-222857/2-2025 од 27.05.2025.

- **„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак електродистрибуција Лесковац**

бр. 2460800- Д.10.02-330789/1-22 од 27.07.2022.године

- **„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак електродистрибуција Лесковац**

бр. 2460800- Д.10.02-493383/2 од 29.11.2022.године

- **„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак електродистрибуција Лесковац**

бр. 2561200- Д.10.02-205162/2 од 22.07.2025.године

- **Јавно комунално предузеће „Водовод“ Лесковац**

бр. 20/2020. од 24.02.2020.

- **Јавно комунално предузеће „Водовод“ Лесковац**

Бр. 124/2022. од 18.11.2022.

- **Јавно комунално предузеће „Водовод“ Лесковац**

Бр. 59/2025. од 09.06.2025.

- **Сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Лесковцу,**

09.18. број 217-18897/22 од 17.11.2022.

- **Сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Лесковцу,**

07.18. број 217-4086/25 од 10.06.2025.

14. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат израђен је у циљу регулисања грађења на територији града Лесковца, а у склад са реалним потребама и могућностима изградње објекта и пратећих садржаја на парцели из наслова ради исходовања неопходне документације, односно, грађевинске дозволе. У спровођењу и реализацији Урбанистичког пројекта предузимаће се сви кораци у складу са Законом о планирању и изградњи.

XIII. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ:

Према Идејном решењу и Урбанистичком пројекту

Максимални урбанистички параметри дефинисани Урбанистичким пројектом

- обе фазе:

Индекс заузетости: 20,70% (макс. 60% према Урб.пројекту)

Индекс изграђености: 0,37 (макс. 1,5 према Урб.пројекту)

- Прва фаза (предмет локацијских услова)

Индекс заузетости: 16,60 %

Индекс изграђености: 0,18

XIV. ПАРКИРАЊЕ:

У складу са Урбанистичким пројектом и Идејним решењем:

За обе фазе: 65 паркинг места у нивоу партера за путничка возила (од чега 2 места за особе са инвалидитетом), у оквиру планиране парцеле.

За фазу 1: 51 паркинг место

XV. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу П0+П+1

XVI. БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу

XVII. ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, БРУТО ПОВРШИНА:

Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу

Укупна БРГП објекта: фаза 1	2099.54 m ²
-----------------------------	------------------------

Укупна БРУТО изграђена површина објекта: фаза 1	2819.47 m ²
---	------------------------

Укупна НЕТО површина објекта: фаза 1	2539.46 m ²
--------------------------------------	------------------------

Бруто површина приземља:	1896.06 m ²
--------------------------	------------------------

Површина земљишта под објектом:	1991.00 m ²
---------------------------------	------------------------

XVIII. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу.

XIX. РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА:

Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу

XX. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА:

Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу

XXI. ВИСИНСКЕ КОТЕ: Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу

висина објекта (венац, слеме и др.):

- висина слемена 8.05 m
- висина венца 4.05 m
- висина атике 4.05 m

апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):

- кота приземља ±0,00 (227,30)
- кота венца +4,05 (231,35)
- кота слемена +8,05 (235,35) m

спратна висина: Етажа -1: 274 cm сервисне просторије

Приземље: Свечана сала: 345 cm, кухиња: 295/318 cm, ресторан 380 cm

Етажа +1: Управна зграда 276 cm

XXII. КРОВ: Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу, материјализација – шитер лим на двоводним крововима, шљунак на равним; нагиб крова – раван кров 2°, двоводни кров 30°

- XXIII. **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА (ЕРКЕРИ, СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ ИТД.)** Према идејном решењу
- XXIV. **ОДВОДЊАВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА:** Одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- XXV. **НИВЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛЕ:** Насипањем терена не смеју се угрожити објекти на суседним парцелама.
- XXVI. **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:** Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу 44% **САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:** Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу
- XXVII. **ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ:** Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу **КАРАКТЕР (СТАЛНИ ИЛИ ПРИВРЕМЕНИ):** Стални
- XVIII. **ПРИЛАЗ ОБЈЕКТУ:** Према Урбанистичком пројекту и Идејном решењу, и условима ЈП „Урбанизам и изградња“
- XXIX. **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:** Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и суседне парцеле.
- XXX. **ПОТРЕБА ПОКРЕТАЊА ПОСТУПКА ПРИБАВЉАЊА САГЛАСНОСТИ НА СТУДИЈУ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ, ОДНОСНО ОДЛУКА ДА НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА ТЕ СТУДИЈЕ:** ///
- XXXI. **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:** Обавезна је израда елабората енергетске ефикасности зграда
- XXXII. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:** ///
- XXIII. **УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови:

- **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ:** Одговор на захтев бр. 2581200-Д.10.02.-30571/3 од 22.07.2026. год.
- **ЈКП „ВОДОВОД“ ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, број 83/2026, РОП-ЛЕС-20183 од 13.07.2026.године
- **ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА“ ЛЕСКОВАЦ:** Услови за пројектовање и прикључење, број 3760/26 од 21.07.2026. године
- **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА:** Услови за пројектовање и извођење радова на хотелском комплексу (спратности "По+П+1") - ресторан са ресторанском кухињом, свечаном салом и припадајућим подземни и надземним етажама - фаза 1, КП број 1908/7 КО Лесковац, деловодни број Д211-309064/2-2026 од 13.07.2026.године
- **МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА,** Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Лесковац, ул.Мајора Тепића бр.4: Услови у погледу мера заштите од пожара, 07.19. број 217-4993/26 од 10.07.2026.године, РОП-LES-20183-LOCA-8-НРАР-6/2026 од 10.07.2026.године
- **ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“:** Обавештење, број 8608/1 од 09.07.2026.године
- **МИНИСТАРСТВО ЗДРАВЉА,** Сектор за инспекцијске послове, Одељење санитарне инспекције, Одсек за санитарни надзор Лесковац: Решење, број 003859003 2026 11900 008 019 530 072 од 24.08.2026.године

XXIV. **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. 96/2023);
- Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и

поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);

- 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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023);
- 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 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).
- Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

СХХV. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Идејно решење бр. 30/26, од јуна 2026. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта – А4 студио д.о.о. Панчево, Светог Саве бр. 47, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Ненада Ђокића, дипл.инж.арх., број лиценце 300 М29013, који је и одговорно лице пројектанта.

XXVI. 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.

СХVII. НАПОМЕНЕ:

Сходно чл. 52. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр.96/2023) **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. 96/2023).

Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити Елаборат енергетске ефикасности, елаборат заштите од пожара.

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, 52/2021, 62/23, 91/25 и 80/2026).

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, 52/2021, 62/23 и 80/2026), 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, 52/2021, 62/23, 91/25 и 80/2026).

XVIII. ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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

Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 23-058-05766.

XXIX. ГРАДСКА АДМИНИСТРАТИВНА ТАКСА ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, и 51/2016, „Сл. гласник РС“ бр. 15/2018 – одлука УС и 17/2018 – испр. Одлуке УС), за израду ових локацијских услова потребно је платити градску административну таксу у износу од:

$$2819,47 \text{ m}^2 \times 127 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{358072 \text{ дин}}}$$

Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 23-058-05766, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова, као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и услове ималаца Јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-20183-LOCA-8/2026.

Обрађивач

Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.

Шеф обједињене процедуре

Душанка Здравковић, дипл. прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жељко Павловић, дипл. инж. арх.