

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву предузећа "HOME CENTAR VERA" д.о.о., ул. Станоја Главаша 9, Лесковац и "STEFANELI INTERNACIONAL" д.о.о., ул. Индустијска 10, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника Драгана Јовановића ПР Архитектонске делатности "BUILD UP INVEST LESKOVAC" ул. Старине Новака 34 А, 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 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 33/2019) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-угоститељског објекта на КП бр. 5397/4 КО Лесковац (Потврда бр. 350-99/20-02 од 20.03.2020.год.), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за доградњу и реконструкцију хотела "Београд" у Лесковцу
(новопројектовани објекат бр. 1 - пословно - угоститељски)**

**са припадајућим садржајима на парцели, новопројектоване максималне спратности
По+П+Мсп+4+Пс (подрум, приземље, међуспрат, четири типска спрата и повучени спрат),
на КП бр. 5397/4 КО Лесковац**

Број предмета	ROP-LES-9200-LOC-1/2020 заводни бр. 353-170/20-02	
Датум подношења захтева	21.04.2020.год.	
Датум издавања локацијских услова	13.05.2020.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Назив лица/ Адреса	"HOME CENTAR VERA" д.о.о., ул. Станоја Главаша 9, Лесковац и "STEFANELI INTERNACIONAL" д.о.о., ул. Индустијска 10, Лесковац
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Драган Јовановић ПР Архитектонске делатности "BUILD UP INVEST LESKOVAC"
	Адреса	ул. Старине Новака 34 А, Лесковац
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Приложено.

2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	☒	Приложен.	
2.Остала приложена документација	☒	<p>-Потврда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-угоститељског објекта на КП бр. 5397/4 КО Лесковац, издата од стране Одељења за урбанизам Града Лесковца под бројем 350-99/20-02 од 20.03.2020.године;</p> <p>-Катастарско-топографски план у .пдф и .dwg формату, урађен од стране геодетског бироа "ГЕО С ИНЖЕЊЕРИНГ" Лесковац.</p>	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Булевар ослобођења бб, Лесковац.		
Документација прибављена путем ЦЕОП-а, од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-5946/2020 од 24.04.2020.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-308-1573/2020 од 24.04.2020.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности- Одељење за катастар водова Врање, у геоTIFF формату, са пратећом датотеком у .twf формату и у .pdf формату; • Списак парцела К.О. Лесковац (у вези са траженим податком о површини катастарске парцеле), издат од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, дана 24.04.2020.год. 		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела (осим ако се локацијски услови издају за линијске објекте и антенске стубове)	Број КП	Катастарска општина	Површина катастарске парцеле
	5397/4	Лесковац	3.780m ²

Постојећи објекти на парцели	
<p>Податак о постојећим објектима/деловима објеката/ које је потребно уклонити пре грађења планираног објекта</p>	<p>У сажетом техничком опису идејног решења, констатовано је да су на предметном објекту изведени радови на доградњи дела објекта и да ће инвеститор нелегално дограђени део објекта, пре почетка радова (планираних идејним решењем) на реконструкцији и доградњи објекта уклонити и да ће рушење нелегално дограђеног дела објекта бити детаљно описано пројектом за рушење који ће бити део пројекта за грађевинску дозволу.</p> <p>Делови објекта који су нелегално дограђени означени су на графичким прилозима у склопу идејног решења.</p> <p>Према табели 0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ у склопу Главне свеске, укупна површина нелегално дограђеног дела је 675,00m².</p> <p><u>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА НЕЛЕГАЛНО ДОГРАЂЕНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА.</u></p> <p><u>ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ПОТРЕБНО ЈЕ УРАДИТИ У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 61. ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ И НАЧИНУ ВРШЕЊА КОНТРОЛЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ПРЕМА КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА ("СЛ.ГЛАСНИК РС", БР. 73/2019).</u></p> <p><u>ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ИЗ СТАВА 1. НАВЕДЕНОГ ЧЛАНА ПОДЛЕЖЕ ТЕХНИЧКОЈ КОНТРОЛИ.</u></p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Назив: Хотели и мотели; • Објашњење: Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега; • Додатни критеријум: Преко 400m² или П+2; • Класификациони број: 121112; • Категорија: "В"; • Учешће у укупној површини објекта: 66,79 % <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Назив: Зграде за трговину на велико и мало; • Објашњење: Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.; • Додатни критеријум: Преко 400m² или П+1; • Класификациони број: 123002; • Категорија: "В"; • Учешће у укупној површини објекта: 33,21 %

Правила уређења и грађења	
Плански основ	<p>План генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 33/2019) и Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-угоститељског објекта на КП бр. 5397/4 КО Лесковац (Потврда бр. 350-99/20-02 од 20.03.2020.год.)</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа - потврђеног урбанистичког пројекта</p>	<p>1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА Урбанистички пројекат се ради на захтев "STEFANELI INTERNACIONAL" ДОО ЛЕСКОВАЦ, ул. Индустијска бр. 10 и "НОМЕ СЕНТАР ВЕРА" ДОО ЛЕСКОВАЦ, ул. Станоје Главаша бр. 9. На захтев наручилаца, а на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/15) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019), израђен је предметни Урбанистички пројекат.</p> <p>Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља Измена и допуна Плана генералне регулације 1 у Лесковцу - "УЖИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР" („Службени гласник града Лесковца“, бр. 33/19). Урбанистичким пројектом се разрађује предметна локација у архитектонскоурбанистичком смислу према захтеву наручилаца и одређују се урбанистичкоархитектонски параметри уређења и реконструкције објекта, а у складу са правилима уређења и грађења прописаним у планским документима. Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора да се за катастарску парцелу бр. 5397/4 КО Лесковац, омогући законска процедура, у складу са важећим планским документом за добијање потребне документације ради реконструкције и доградње пословно-угоститељског објекта.</p> <p>2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 2.1. Обухват и границе разраде урбанистичког пројекта Обухват Урбанистичког пројекта је лоциран у ужем центру града. У обухвату је једна катастарска/грађевинска парцела број 5397/4 КО Лесковац. Површина обухвата износи 37а 80м² (податак преузет из Уверења бр. 952-3/2019-2578 од 25.10.2019. године које је издао РС РГЗ СКН Лесковац). Парцела је настала раније спроведеним Пројектима парцелације/препарцелације које је израдило ЈП "Дирекција за урбанизам и изградњу Лесковац" (сада ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац"), а ради формирања грађевинске парцеле трга, те су од тада предметне к.п. бр. 5397/1 КО Лесковац, настале садашње к.п. бр. 5397/4, 5397/5 и 5397/6 КО Лесковац.</p>

Обухват се северном страном наслања на Булевар ослобођења (који се поклапа са правцем пружања државног пута ИБ реда ознаке 39 - Пирот - Бабушница - Власотинце - Лесковац - Лебане - Медвеђа - Приштина - Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор)), западном и делом јужном страном се наслања на парцелу која представља пешачку површину, другим делом јужне стране се наслања на парк, док се источном страном наслања на саобраћајну површину која је део Трга револуције.

Овакве парцеле задовољавају параметре прописане за грађевинске парцеле у планском документу, те ће тако бити третиране у смислу овог Урбанистичког пројекта.

2.2. Циљ израде урбанистичког пројекта

Уређењем простора према урбанистичко-архитектонском решењу овог пројекта простор се приводи намени реконструкцијом и доградњом пословно-угоститељског објекта који би употпунили и учинили квалитетнијим живот у ужем центру града.

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.

2.3. Извод из измена и допуна плана генералне регулације 1 – “Ужи градски центар” (“Службени гласник града Лесковца”, бр. 33/19)

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 1 – „УЖИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР“ обухвата блокове 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 и 15 и јужни део блока 34 у Лесковцу и према поставкама ГУП-а Лесковца 2010.-2020. година представља део просторно функционалне целине I - УЖИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР.

Целокупна територија Плана припада грађевинском подручју, у оквиру кога се налази грађевинско земљиште и водно земљиште реке Ветернице.

Простор у границама обухвата Плана, је део градске територије која представља већи део градског центра који пружа највиши ниво услуга из области управе, судства, школства, културе и услужних делатности (поште, банке, трговине, ресторани,..) за читаво подручје града Лесковца са гравитационим подручјем. Такође, располаже и значајним културно – историјским наслеђем, амбијенталним целинама и репрезентативним објектима, трговима и вредним јавним просторима. Изграђени су стамбени блокови са доминатним вишепородичним и породичним становањем.

Обухват Плана генералне регулације налази се у оквиру грађевинског земљишта и на њему се издвајају 16 урбанистичких целина, од којих је свака карактеристична по својој намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и градње.

Обухват Урбанистичког пројекта се на основу важећег планског документа налази у урбанистичкој целини 1, површине 7,06ха. *Граница:* обухвата ужи део градског центра и налази се између осовина

ул. Булевар ослобођења са севера, ул. Косте Стаменковића са истока, ул. Стојана Љубића са југа и осовине корита реке Ветернице са запада.
Намена: пословање, градска и државна управа, јавне површине (градски трг, парк), посебна намена, социјална заштита, подземна гаража и у мањем проценту становање - вишепородично.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Правила уређења и грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног урбанистичког плана и других донетих планова, уз корекције према смерницама важећег Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Правила уређења и грађења у Плану су одређена за грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату Плана у оквиру предвиђених намена површина.

Правила у Плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату Плана, а друга (појединачна и посебна правила) само за поједине намене предвиђене Планом у грађевинском подручју.

Општа правила уређења и грађења за зоне и целине састоје се од: опшних правила за парцелацију, опшних правила за регулацију и опшних правила за изградњу.

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

Општа правила за регулацију 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).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Правила парцелације

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са

		<p>правилима за намену за коју се формира.</p> <p>Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.</p> <p>Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.</p> <p>За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.</p>
ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ		
	<p>Регулациона линија</p> <p>То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.</p>	
	<p>Грађевинска линија</p> <p>То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, 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.</p>	

		Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије.
ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ		
	Класа и намена објеката чија је изградња забрањена	<p>-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;</p> <p>-забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.;</p> <p>-на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.</p>
	Положај објекта на парцели	<p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле, 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле и 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле. <p>Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и постојећих објеката на парцели.</p> <p>-Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.</p>

	<p>Висина објекта</p>	<p>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.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,
	<p>Кота приземља објекта</p>	<p>Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте, 3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих услова из правилника
	<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	<p>На истој грађевинској може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.</p> <p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл).</p>

		<p>који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене</p> <p>Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).</p>
	<p>Грађевински елементи објекта</p>	<p>Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу, 2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама, 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m, 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације и 5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. <p>Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.</p> <p>Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.</p>

	<p>Отворене спољне степенице</p>	<p>Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.</p> <p>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 3,00m.</p> <p>Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
	<p>Грађевински елементи испод коте тротоара</p>	<p>Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m и 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p>
	<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила</p>	<p>Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној</p>

		<p>површини не може бити мања од 2,50m.</p> <p>За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.</p> <p>Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.</p> <p>Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс.</p> <p>За све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње (по хоризонтали и вертикали) морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.</p>
	<p>Одводњавање и нивелација</p>	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>
	<p>Ограђивање</p>	<p>Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.</p>
	<p>Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго</p>	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.</p>

		<p>Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.</p>
<p>ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА</p>		
<p>Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката</p>	<p>Обнова и реконструкција могући су под следећим условима: Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних планираних параметара за градњу на парцели у оквиру претежних намена, осим у зонама реконструкције и обнове где су прописана посебна правила; За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија. Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели не може се дозволити доградња (по вертикали и хоризонтали) постојећег објекта. Адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру намена датих овим планом. Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима: Доградња нових етажа/крова до планиране максималне спратности – усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката у истом фронту, улици или блоку, као и на одређену типологију објеката. Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља (у случају лошег стања равног крова), подразумева постављање косог</p>	

крова са максималним нагибом од 15 као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта. Код објеката у низу или прекинутом низу, кровне равни треба решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова, реши у сопствено двориште, односно усмери према улици.

Код вишепородичних и јавних објеката који су дефинисани грађевинском линијом, а налазе се у оквиру јавне блоковске површине, може да се повећа габарит у случају енергетске санације или из конструктивних разлога (на пр. додавање стубова). Реконструкција и доградња постојећег објекта не сме да угрози објекте у окружењу.

Посебна правила за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

Прописују се за сваку појединачну претежну намену и важе уз примену општих правила за све намене и општих правила за површине и објекте јавне намене.

Управа и администрација - Објекти и комплекси управе и администрације задржавају се уз могуће интервенције у складу са условима из Плана.

Управа и администрација - услови за постојеће објекте
- Трговински суд- Целина 1/подцелина 1к4

Врста и намена објеката који се могу градити	Дозвољена је реконструкција, санација, енергетска санација и адаптација објеката у оквиру постојећих габарита и волумена. Није дозвољена доградња објеката.
Грађевинска парцела	Дефинисана је графичким прилогом плана За објекат Трговинског суда у целини 1/подцелини 1к4, грађевинску парцелу формирати у складу са површином подцелине 1к4, према графичком прилогу бр. 7 Урбанистичка регулација.
Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	Према графичком прилогу

Максимална спратност објеката	Задржава се постојећа спратност објеката
Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање возила	Паркинг обезбедити на сопственој парцели и на јавном наменском паркингу по утврђеном нормативу
Уређење грађевинске парцеле	У складу са наменом
Ограђивање	У складу са наменом парцеле се не ограђују или изузетно ограђују оградом

Правила уређења и грађења саобраћајне инфраструктуре

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити на грађевинској парцели, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа	70m ²	1
	Трговина на мало	100m ²	1
	Угоститељски објекат	8 столица	1
	Хотелијерска установа	10 кревета	1

Електроенергетска инфраструктура

На простору обухвата Плана планирана је изградња нових трафостаница ТС 10/0.4 kV и то у Блоку 1: ТС 10/0.4 kV „Хотел Београд“, планира се као слободностојећи објекат на делу КП бр. 5397/1 КО Лесковац; грађевинску парцелу одредити разрадом кроз Урбанистички пројекат; ТС се може наћи и у габариту објекта променом намене дела објекта или доградњом габарита у основи (за површину трафостанице).

Посебна правила грађења по целинама

Обухват Урбанистичког пројекта припада урбанистичкој целини 1 - потцелини 1к4 -управа и администрација и 1е2 - пословање.

1к 4 - Трговински суд у складу са потцелином формирати грађевинску парцелу за овај објекат. За поменути објекат управе и администрације услови изградње дати су у поглављу Посебна правила за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене.

1е2 - Хотел „Београд“ – на КП.бр. 5397/1 КО Лесковац, задржава се постојећа намена - угоститељски објекат. Дозвољава се реконструкција објекта, енергетска санација, у постојећем габариту, спратности и

волумену. Имајући у виду да је планирана трафостаница, препорука је да се она нађе у самом објекту хотела. У случају да није могуће сместити трафостаницу у објект, могуће је предвидети као анекс објекта хотела у складу са условима надлежног предузећа.

Пројектом препарцелације формирати грађевинску парцелу у складу са планираном грађевинском и регулационом линијом према графичком прилогу. Постојећи паркинг на КП бр. 5397/1, КО Лесковац, припада хотелу и остаје у његовој функцији. При формирању паркинга задржати пешачке комуникације дефинисане графичким прилогом у складу са Урбанистичким пројектом.

Имајући у виду да је за трг и парк пројектом препарцелације формирана парцела јавне намене, у складу са урбанистичким пројектом за трг, формирати грађевинску парцелу комплекса хотела „Београд“.

Минимална/максимална површина парцеле: Површина подцелине 1e2, даља подела грађевинске парцеле планом се не предвиђа.

Минимална ширина фронта: постојећа

Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле: Дозвољава се доградња по хоризонтали у јужном делу објекта у висини П+1, до максималног индекса заузетости у складу са правилима грађења за објекте пословања у поглављу 4.1.2. Пословање. При томе је обавезно задржати пешачки коридор који је утврђен израдом Урбанистичког пројекта за трг, парк и остале јавне површине у целини 1, у ширини од пет метара, у складу са графичким прилогом Урбанистичка регулација. У оквиру доградње сместити трафостаницу.

„могуће је дозволити доградњу објекта према Булевару спратности По+П+1 и да се грађевинска линија поклопи са регулационом линијом према Булевару ослобођења уз обавезу задржавања дрвореда на јавној површини који је утврђен урбанистичким пројектом за блок 1 и који је на снази.“...“Централни део објекта како је дефинисано графичким прилогом је спратности По+П+4+Пк (шест надземних етажа), а у северном и јужном анексном делу По+П+1, при чему наведена спратност остварити у оквиру укупне висине приземља постојећег објекта до међуспратне конструкције првог спрата централног објекта (осим атике кровног венца, кровне конструкције и сл.).

Грађевинске интервенције на објекту дозволити у складу са планским параметрима, проценат изграђености до 60 % за намену пословање.“ Панорамски лифт је могуће уградити у складу са конкретном делатношћу и технологијом у оквиру дозвољене доградње у основи.

Приступ на парцелу и паркирање: Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине - саобраћајне површине са источне стране;
- Колски прилаз објекту из Булевара ослобођења се не предвиђа;
- Паркирање обезбедити према прописима у складу са конкретном наменом.

Дозвољена је изградња подземне гараже као саставног дела Урбанистичког пројекта у складу са прописима за изградњу гаража и противпожарном заштитом у односу на капацитет гаража. Капацитет

подземне гараже, односно број гаражираних возила и возила на паркингу одредити у складу са конкретном делатношћу и категоризацијом према важећим прописима. Подземна грађевинска линија поклапа се са границом грађевинске парцеле.

Техничко решење улаза-излаза из гараже предмет је Урбанистичког пројекта.

Саобраћајни прилаз објекту, улаз/излаз из гараже не планира се из Булевара ослобођења. Планским документом даје се могућност решења улаза/излаза рампама или лифтом, који могу бити наткривени надстрешницом. Партерно решење паркирања на парцели решава се као отворено. Лифт или рампа за улаз/излаз из подземне гараже не сме угрозити предвиђени пешачки коридор на парцели

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле: 60%

Спратност и висина објекта: задржава се постојећа спратност објекта, ката венца и слемена;

Ограда: Није дозвољено ограђивање парцеле

У случају промене изгледа објекта, приликом реконструкције и „доградње“ обавезна је израда Урбанистичког пројекта у циљу сагледавања простора као целине и уклапања.

За даљу планску разраду Урбанистичким пројектом (УП) предвиђају се следеће локације:

ЦЕЛИНА 1 - УП 1 – Урбанистички пројекат за подцелину 1e2 - „Хотел Београд“ пословање

Површина обухвата Урбанистичког пројекта: око 3200м².

Претежна намена: Намена објекта на овој парцели је пословање.

Компатибилне намене: према табели основних и компатибилних намена.

Катастарске парцеле које су у обухвату Урбанистичког пројекта: 5397/1 КО Лесковац

Правила уређења и грађења: 4.2. Посебна правила грађења по целинама, Целина 1, потцелина 1e2 - пословање

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1. Постојеће стање

У западном делу предметне катастарске парцеле број 5397/4 КО Лесковац, постоји изграђен објект Трговинског суда (објект администрације, управе) доброг бонитета, спратности четири надземне етаже. Објект у приземљу има локале и улазни део за просторије Трговинског суда, које су на свим осталим надземним етажама.

У североисточном делу постоји изграђен објект пословања - банка Цредит Агриколе Србија а.д. Нови Сад, доброг бонитета, спратности две надземне етаже.

У северном делу парцеле је изграђен објект пословања - хотел "Београд", који је у претходном периоду претрпео неколико пожара. Део објекта је три надземне етаже, а део шест надземних етажа. Јужни део парцеле служи за паркирање возила.

3.2 Планирани објекти, намена простора, уређење комплекса и услови изградње

3.2.1. Образложење образовања грађевинских парцела

Обухват чини к.п. бр. 5397/4 КО Лесковац и површина обухвата је 37а 80м² (податак преузет из Уверења бр. 952-3/2019-2578 од 25.10.2019. године које је издао РС РГЗ СКН Лесковац).

Графички приказ бр. 8 – "Предлог парцелације" садржи податке о новоформираним парцелама; координате преломних тачака нове парцелације, којима су дати елементи обележавања; податке о катастарским међама које се задржавају.

Табеларни преглед површина :

Постојеће стање

Катастарска парцела бр.	Катастарска општина	Намена	Површина
			ха а м ²
5397/4	Лесковац	администрација (управа) и пословање	00 37 80
УКУПНО			00 37 80

Планирано стање

Грађевинска парцела земљишта остале намене	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина
			ха а м ²
П1	Лесковац	пословање	00 32 10

Грађевинска парцела земљишта јавне намене	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина
			ха а м ²
П2	Лесковац	Трговински суд	00 05 66

Катастарска парцела земљишта јавне намене	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина
			ха а м ²
П3	Лесковац	трг - парк - пешачка површина	00 00 04
УКУПНО			00 37 80

Дефинитивне координате преломних тачака, као и тачне површине парцела биће одређене у Пројекту геодетског обележавања, који је саставни део Пројекта препарцелације, који ће се накнадно радити.

Планом парцелације формира се грађевинска парцела земљишта остале намене – пословање - грађевинска парцела хотела "Београд", обележена ознаком П1, и формира се од већег дела к.п. бр. 5397/4 КО Лесковац. Парцела је оријентисана и према Булевару ослобођења (уписан на к.п. бр. 14300/1 КО Лесковац) и према делу Трга револуције - саобраћајној површини уписаној на к.п. бр. 5397/7 КО Лесковац. Грађевинска парцела земљишта јавне намене - грађевинска парцела Трговинског суда, обележена ознаком П2, формира се од западног дела к.п. бр. 5397/4 КО Лесковац. Парцела је оријентисана према пешачкој површини уписаној на к.п. бр. 5397/6 КО Лесковац. Катастарска парцела земљишта јавне намене - трг-парк-пешачка површина формира се од југоисточног мањег дела предметне парцеле. Ова парцела би требала да буде део грађевинске парцеле трга. Површине новоформираних парцела дате су горњој табели.

3.2.2. Намена

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта је 37а 80м², али површина грађевинске парцеле, за коју ће се рачунати урбанистички параметри и примењивати правила грађења и уређења приписана планским документом је грађевинска парцела која је у графичком приказу бр. 8 – "Предлог парцелације" означена ознаком П1, и њена површина износи 32а 10м². Грађевинска парцела са ознаком П2 и површином 5а 6бм² формирана се у складу са габаритом изграђеног постојећег објекта Трговинског суда.

Резултати провере основних поставки важећих планова, 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.

Грађевинска парцела П1 представља потцелину 1е2- Хотел „Београд“ на којој се задржава постојећа намена - угоститељски објекат, који се реконструише и дограђује.

Постојећи паркинг који се налази у јужном делу к.п. бр. 5397/4 КО Лесковац, припада хотелу и остаје у његовој функцији. При формирању паркинга задржана је пешачка комуникације дефинисане графичким прилогом у важећем планском документу.

Партерно уређење дефинисано је: колским и пешачким приступом, саобраћајним површинама, местима за паркирање моторних возила, зеленим површинама и местом за одлагање отпада.

За поплочавање пешачких стаза препорука је да се користе квалитетни и атестирани материјали, као што су гранитне коцке са различитим

начином обраде или бехатоном у комбинацији са растер плочама. Зеленило, која има врло мало, треба да подржи предметни простор и да прати постојећи објекат који се реконструише и дограђује. Такође, предвиђено је место за контејнере у оквиру формиране грађевинске парцеле са претежном наменом пословање.

3.2.3. Опис планираних објеката

Планира се:

о реконструкцији и доградњи постојећег објекта те је у складу са тим:

- категорија: Б,
- намена објекта: зграда хотела са банкет салом и пратећим садржајима у оквиру хотела и са пословним простором у приземљу објекта,
- спратност део По+Пр+1, део По+Пр+Мсп+4+Пс,
- планирана нето површина је 612м²,
- планирана бруто површина је 678м².

3.2.4. Регулација и нивелација

Регулациона линија је преузета из Измена и допуна Плана генералне регулације и њу представља северна, источна, јужна и делом западна линија предметне грађевинске парцеле.

Грађевинска линија је такође преузета из Измена и допуна Плана генералне регулације и Урбанистичким пројектом је у потпуности испоштована, што је и приказано на графичким прилозима.

Приступачност и проточност простора остварени су чистим и логичним везама саобраћајница и пешачких коридора у оквиру предметног простора.

Спратност новопланираних објекта дефинисана је бројем надземних етажа и за потцелину 1е2 - "Хотел Београд" - објекат који се реконструише и дограђује је делом две надземне етаже, док је делом (средишњи део објекта) шест надземних етажа.

За нулту кота терена ($\pm 0,00$), усвојена је средња висинска кота тротоара са северне стране предметног објекта, код улаза у локале - апсолутна кота је +229,45м.н.в. Укупна висина објекта у највишој тачки је кота слемена: +22,20м (+251,65м.н.в.)

Нивелационо решење у оквиру грађевинских парцела 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 пешачких површина обезбеђује на сопственој парцели.

Грађевинска парцела са претежном наменом пословање се не ограђује.

Паркирање је дефинисано у оквиру грађевинске парцеле, планирањем потребног броја паркинг места.

Регулационо и нивелационо решење локације, са свим потребним елементима техничке регулације, приказано је на графичким прилозима 5. План регулације и нивелације са основом приземља и 6. План регулације и нивелације са основом крова.

3.2.5. Приступ локацији

Колски приступ на грађевинску парцелу обележеном са П1 (потцелина 1е2) обезбеђен је са јавне површине - саобраћајне површине са источне стране, делу Трга револуције, која је уписана на к.п. бр. 5397/7 КО Лесковац. Колски прилаз објекту из Булевара ослобођења се не предвиђа.

3.2.6. Начин паркирања

Планирана је изградња паркинга у оквиру предметног простора у јужном делу грађевинске парцеле обележене са П1, и то са одговарајућим бројем паркинг места у складу са површинама будућег објекта и садржајима који су у њему.

Пројектовано је укупно 63 паркинг места, што је у складу са бројем потребних паркинг места одређених на основу норматива прописаним у планском документу.

Прорачун броја паркинг места

	објекат	податак за обрачун	норма за паркирање	број п.м.
1	пословни простор у подруму	корисна пов. 652м ²	1 п.м. на 100м ²	7
2	пословни простор у приземљу	корисна пов. 1327м ²	1 п.м. на 100м ²	14
3	ресторан на међуспрату	број столица: 228	1 п.м. на 8 столица	29
4	простор хотела - собе на првом спрату	број лежаја 20	1 п.м. на 10 кревета	10
5	простор хотела - собе на другом спрату	број лежаја 25	1 п.м. на 10 кревета	
6	простор хотела - собе на трећем спрату	број лежаја 25	1 п.м. на 10 кревета	
7	простор хотела - собе на четвртом спрату	број лежаја 25	1 п.м. на 10 кревета	
8	пословни простор банке на приземљу и првом спрату	корисна пов. 253м ²	1 п.м. на 100м ²	3

УКУПНО ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА:	63
ПРЕДВИЂЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ:	63

Паркинг је организован са обе стране саобраћајнице (са севера и југа) чија је ширина 5,50м.

Од укупног броја паркинг места, на њих 28 је планиран механички хидраулични систем за независно паркирање два возила у два нивоа (једно изнад другог) на површини коју иначе заузима једно возило, што је укупно 56 паркинг места. Три (3) паркинг места су планирана за паркирање једног моторног возила. Величина свих паркинг места је 2,50м x 5,00м.

Планирано је 4 (четири) паркинг места за паркирање аутомобила која користе особе са инвалидитетом, у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015). Димензије два паркинг места су 3,70м x 5,00м, и место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на пешачу комуникацију величине је 6,50м x 5,00м са међупростором ширине 1,50м.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

4.1. Табеларни приказ намена површина

	намена ПГР	планирана намена урбанистичким пројектом	П (м²)
1	пословање	пословање	3210

4.2. Таблица површина

	објекат	брuto површина надземно	брuto површина	нето површина	површина под објектом
1	пословно-угоститељски објекат - хотел са припадајућим садржајима	6777	8676	7350	1818
2	пословни објекат - банка	295	295	253	113
	УКУПНО:	7072	8971	7603.0	1931

4.3. Прорачун броја паркинг места

	објекат	податак за обрачун	норма за паркирање	број П.М.
1	пословни простор у подруму	корисна пов. 652м ²	1 п.м. на 100м ²	7

2	пословни простор у приземљу	корисна пов. 1327м ²	1 п.м. на 100м ²	14
3	ресторан на међуспрату	број столица: 228	1 п.м. на 8 столица	29
4	простор хотела - собе на првом спрату	број лежаја 20	1 п.м. на 10 кревета	10
5	простор хотела - собе на другом спрату	број лежаја 25	1 п.м. на 10 кревета	
6	простор хотела - собе на трећем спрату	број лежаја 25	1 п.м. на 10 кревета	
7	простор хотела - собе на четвртм спрату	број лежаја 25	1 п.м. на 10 кревета	
8	пословни простор банке на приземљу и првом спрату	корисна пов. 253 м ²	1 п.м. на 100м ²	3
УКУПНО ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА: 63				
ПРЕДВИЂЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ: 63				

4.4. Урбанистички параметри

површина обухвата урбанистичког пројекта (м ²)	3210
индекс заузетости	
површина хоризонталне пројекције објекта	1931
индекс заузетости остварен планираном изградњом (%)	60
индекс заузетости дозвољен планским документом	60%

4.5. Процент зелених површина

Према важећем планском документу прописано је: "Зеленило у комплексу пословања, и у оквиру комплекса администрације и управе углавном има декоративни карактер и улогу раздвајања намена. Пожељно је мин 10% зеленила за нове комплексе, а у случају затечених намена са недовољним зеленилом предвиђа се његово обавезно задржавање и уређење - одржавање и оплемењивање."

У складу са свим овим зеленило на грађевинској парцели пословање формира уз јужни и источни део објекта, те ће се оно одржавати и оплемењивати.

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБODНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

- Организација простора

Просторна организација се заснива на успостављању обликовног и функционалног реда у оквиру предметног простора у складу са његовим просторним могућностима, а све у циљу обезбеђења несметаног функционисања. Имајући у виду морфологију терена, постојеће објекте који се задржавају и оне који се реконструишу и дограђају, као и сам локацију која је у центру града, организација простора је постављена тако да се што боље искористе све погодност локације.

- Уређење слободних и зелених површина

Партерно решење уређења слободних површина се надовезује на

ситуационо решење, у вези је са положајем објекта, приступним саобраћајницама и паркингом на парцели. Решење визуелно и квалитативно побољшава амбијент простора, иако је само могуће око главних улаза у постојеће и планиране садржаје планирати цветњак и жардињере ради остваривања декоративног ефекта. Циљ је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету грађевинске парцеле. Основне смернице: 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.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

- Електроенергетска мрежа и објекти

Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Лесковац, бр. Д.10.02-414867/1 од 26.12.2019. године. Овим условима, дато је:

Предметни објекат се напаја са два мерна места и то: мерно место са ЕД бројем 6654726473 са одобреном снагом од 186,50кW и мерно место са ЕД бројем 66547115040 са одобреном снагом од 43,50кW. Имајући у виду да постоји потреба за повећањем једновремене снаге на 400кW, потребно је извршити спајање постојећих снага марних места што укупно износи 230кW и извршити повећање снаге на 170кW, уз констатацију да на предметном простору не постоје изграђени ЕЕО, са резервом у капацитетима, за напајање планираног објекта.

Да би се стекли услови за прикључење потребно је изградити трафостаницу која треба да садржи следеће:

- грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Б;
- развод средњег напона са 4 ћелије, и то једне трафо, једна мерна и две водене ћелије (Т+М+2В);
- енергетски трансформатор 10/0,42кV, снаге 630КVA;
- НН разводни орман са једним доводним пољем и потребним бројем НН извода;
- блок за композицију реактивне енергије и др.

Прикључење нове Тс 10/0,4кV "Хотел београд" на 10кV мрежу извести пресецањем постојећег 10кV кабловског вода од ТС 10/0,4кV "Осмоспратница" до ТС 10/0,4кV "Северни блок". Од места пресека изградити два 10кV кабловска вода типа НПО 13-АС;3х150мм². Пресечени кабл спојити са новоположеним кабловским спојницама, чиме ће се формирати две деонице и то:

- ТС 10/0,4кV "Осмоспратница" - ТС 10/0,4кV "Хотел Београд"
- ТС 10/0,4кV "Хотел Београд" - ТС 10/0,4кV "Северни блок".

Место прикључења објекта је увод кабла у трафо ћелију.

Место везивања прикључка на систем је постојећи 10 kV кабловски вод од ТС 10/0,4 kV "Осмоспратница" до ТС 10/0,4 kV "Северни блок".
Опис мерног места: у складу са техничким препорукама ТП 13 и ТП 13А орман мерног места за индиректно мерење треба да буде израђен од незасићеног глиестера армираног са стакленим влакнима или другог материјала, који је отпоран на влагу, прашину, утицај сунца, ниску и високу тепротатуру, корозију. Мерни уређај: мултифункционално тросистемско бројило у индиректном споју са могућношћу двосмерне комуникације.
Напајање објекта извести са потребним бројем НН подземних каблова по избору пројектаната.

- **Телекомуникациона мрежа**

Прикључење планираних објеката на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према условима "ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ" а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, број А334- 555102/4-2019 од 23.12.2019. године који прописују:

- Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;

- У зони извођења радова на изградњи објекта, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу Услови;

- Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

- Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“, Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;

- Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК

мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи "Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката ("Службени гласник РС", бр.16/2012") (у даљем тексту Правилник);

- Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;

- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);

- У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузмећу „Телеком Србија“ а.д. Београд надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја).

Уколико предметни радови условљавају измештање постојећих ТК објеката, онда важи:

- Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србије ће овластити Инвеститота објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће регулисати Уговором;

- Извод из пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката Телеком Србија, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката телеком Србија треба доставити обрађивачу услова ради верификације;

- Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката/каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима. Обавеза инвеститора је и да, уколико за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација Телекома Србија, пре почетка изградње;

- Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови;

- Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Телекома Србије;

- Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је Телеком Србија дао своју сагласност. за не поступање по наведеним условима Инвеститор радова сноси пуну одговорност;

- Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђивању постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати Телекому Србије, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, ул. Вождова бр. 11, у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон);

- Телеком Србија ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора на радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Телекома Србије;

- По завршетку радова Инвеститор/Извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести Телеком Србија да су радови на изградњи овог објекта завршени;

- По завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститора је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду РГЗ-а о извршеном геодетском снимању водова, посатке о представнику Инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије;

- Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Зговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписанин Записник.

На основу приложене документације констатовано да на самом обухвату постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србијам, а што је приказано на графичком прилогу. ТК инфраструктуру чине бакарни кабли са припадајућим кућним изводима, њихово

измештање на нову позицију (унутар објекта) потребно је урадити према одредбама услова.

Потребно је да техничка документација буде усклађена са чланом 43. Закона

- електронским комуникацијама који каже да "Приликом изградње пословних и стамбених објеката, инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима."

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

- Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација
Телеком Србија предлаже прикључење на своју оптичку мрежу, која може да буде у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа) или у тзв. "Поинт-то-Поинт". Пренос сигнала до објекта врши се путем оптичког кабла као и медија и подразумева да је инсталације у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта. Телеком Србија би оптички кабл споља довео до тачке која би послужила за оне делове објекта који ће моћи да се прикључе по завршетку радова, а онда се и надоградити према конкретним захтевима, а то се односи на унутрашње инсталације.

За потребе реализације поменуто оптичке ТК мреже потребно је изградити унутрашње ТК инсталације, на следећи начин (узет пример локала као општи, а може се односити на било коју тачку/просторију):

- Унутар локала планирати Ф/УТП каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММК (мултимедијалне кутије) не пређе 90м;

- Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у локалу, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунари, ТВ уређаји,...) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза или у близини планираног ТВ уређаја и рачуна;

- На планираном месту завршетка оптичког кабла у локалима предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија (ММК). ММК у локалу представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање УТП каблова) и активна опрема (модем, рутер, ОНТ) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при изласку кроз зидове унутар локала, односно деградације Wifi функционалности, позиција ММК буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ОНТ) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап-топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220В;

На одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни

орман). ОДО орман предстваља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са оптичком мрежом Телекома Србија. ОДО орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300мм (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1,00м до 1,20м од пода;

- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана. Простор у коме се налази ОДО орман мора да буде такав да ОДО буде приступачан радницима који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен маханичким оштећењима;

- Ради обезбеђења континуитета положених цеви, због провлачења оптичких каблова од ОДО ормана до предвиђеног места ММК у локалу, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије, димензија 430x300x200мм (ВxШxД);

- Оптичка спратна кутија (ОСК) предстваља место спајања хоризонталних и вертикалних ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до сваког локала. Од поменутих спратних кутија на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника 016мм до корисничке мултимедијалне кутије у локалу;

- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лошег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у локал, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150мм;

- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање 036мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

II Прикључение планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Трасом постојеће ТК инфраструктуре је могуће увести оптички кабл у објекат. Потребно је од уласка постојеће ТК трасе у парцелу до уласака у објекат постојећом трасом положити нову ТК цев ПЕ040 која би послужила за провлачење новог оптичког кабла. За ово је најоптималније да се током извођења радова крене и са радовима за полагање цеви, касније то може да буде и компликованије и скупље. Изградња инсталације унутар објекта (каналница или црева испод мелтера, за прелаз каблова) је такође обавеза Инвеститора, и то почевши од места увода ТК цеви у објекат па до локације ОДО-а (предлог локације ОДО-а дат у графичком прилогу);

у ров дубине 0,8м, које треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида;

- Изградња приводног оптичког кабла од места уласка на парцелу Инвеститора до локације ОДО ормана у објекту је обавеза Телекома Србије. Оптички кабл до ОДО-а ће бити провучен кроз каналзацију коју ће изградити Инвеститор;

- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет

издатих Услова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

6.3. Топлификација објекта

Предметни објекти нису предвиђени за прикључење на даљински систем грејања.

6.4. Гасификација објекта

Предметни објекти нису предвиђени за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу.

НАПОМЕНА: Објекат ће се грејати употребом обновљивих извора енергије, уз помоћ топлотних пумпи користећи топлоту из окружења, те ће се остварити вишеструке уштеде у количини енергије.

6.5. Водоводна мрежа

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 9829/1 од 20.12.2019. године, захтева се:

У Булевару ослобођења постоји изграђена водоводна мрежа $\varnothing 400$, $\varnothing 300$. Објекат је прикључен на водоводну мрежу $\varnothing 300$, преко прикључка профила $\varnothing 110$. За мерење потрошње воде хотела, уграђен је комбиновани водомер који мери потрошњу санитарне и противпожарне воде. За сваки локал посебно уграђени су водомери за мерење потрошње санитарне воде.

Уколико хидраулички прорачун покаже да постојећи водоводни прикључак није довољног капацитета за проширење броја точећих места по пројекту у локалима, неопходно је да Инвеститор поднесе захтев ЈКП "Водовод" Лесковац за реконструкцију прикључка.

За сваки нови локал понаособ предвидети водомер за мерење санитарне и противпожарне воде и вентил испред регулационе линије. Водомере поставити у постојећу водомерну шахту коју треба проширити или у нову водомерну шахту. Обавеза Инвеститора је да приликом подношења захтева за издавање Локацијских услова, у Идејном решењу дефинише потребну количину воде за сваки локал понаособ.

6.6. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 9829/1 од 20.12.2019. године, захтева се:

У Булевару ослобођења постоји изграђена канализациона мрежа $\varnothing 800$ и $\varnothing 500$. Објекат је прикључен на канализациону мрежу.

Ради заштите објеката до повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката у новим локалима (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја које чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице.

Све употребљене воде које се упуштају у уличну канализациону мрежу треба прилагодити условима које прописују МДК вредности Правилника о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода ујавну канализацију ("Службени гласник града Лесковца", бр. 29/17).

Одвођење атмосферских вода са паркинг простора (ван објекта) потребно је планирати у циљу смањења количина воде уградњом травнате решетке (растер) са испуном од траве или декоративних каменчића, при чему је 35% од укупне површине бетон, где год је то могуће.

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

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У фази пројектовања објекта високоградње, уколико то захтева пројектант конструкције, потребна је израда елабората геомеханичких испитивања тла за конкретну локацију градње.

Приликом пројектовања нових објекта обавезно је пројекте конструкције израдити према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл.лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине 8 степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 500 година.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру заштите животне средине сагледаће се утицаји на квалитет животне средине као и неопходни услови и мере приликом планиране изградње, а касније и у периоду експлоатације објекта.

Планирани нови објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазове загађење замљишта, воде, ваздуха, или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације.

За постојећи објекат који се реконструише и дограђује - пословно-угоститељски објекат не подноси се Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину. Пројекти нису на листи пројеката за који се може захтевати студија о процени утицаја на животну средину, у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 114/2008).

8.1. Начин евакуације отпада са парцеле

Управљање отпадом регулисано је централним системом прикупљања, одношења и одлагања комуналног отпада на Регионалну санитарну депонију на локацији „Жељковац“.

Сакупљање отпада се врши у специјалним посудама, типизираним контејнерима. Нови корисници услуга као власници, односно правна лица која користе пословни простор снабдевају се посудама за сакупљање комуналног отпада, а број и врсту посуда одређује давалац услуге у зависности од површине пословног простора, врсте делатности и количине комуналног отпада, што је дефинисано Уговором са корисником.

Посуде за сакупљање отпада набављају сами корисници услуга, апроксимативно за пословни простор површине веће од 1.000м², за сваких 1.000м² пословног простора поставља се један типизирани контејнер. Типизирани контејнери за сакупљање отпада запремине 1,10м³, се групишу и постављају у контејнерске нише, правоугаоног облика димензија: дужина 1,50м, ширина 1,20м - за један контејнер, у габариту су тротоара у висини коловоза, од тврде подлоге, са нагибом од 2% према коловозу или сливној решетки, ради несметаног отицања атмосферских вода и прања. Површина за држање типских посуда - контејнера може се оградити са три стране лаким АБ зидовима или сличним материјалом ради спречавања растурања отпада.

Положај контејнера је приказан на графичком прилогу, те је планирано укупно 8 контејнера.

8.2. Мере заштите од пожара

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

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

- очува носивост конструкције током одређеног времена;
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- спречи ширење ватре на суседне објекте;
- планирају приступни путеви и пролази за ватрогасна кола до објекта;
- омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

8.3. Остале мере заштите

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

При пројектовању објекта 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 објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

8.3.2. Мере енергетске ефикасности

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

8.3.3. Мере заштите од елементарних непогода и других опасности

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.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном простору, парцелама и непосредној околини не постоје објекти који су под заштитом Завода за заштиту споменика културе. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Такође, на предметном простору, као и у непосредном окружењу нема заштићених природних добара. У случају да у току извођења грађевинских радова и приликом експлатације објекта дође до појаве ерозије или спирања земљишта, инвеститор је у обавези да хитно предузме одговарајуће антиерозивне мере. Све радовима оштећене површине треба да буду саниране, стабилизowane и затрављене.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Коначни габарити објеката, површина (брutto и нето), висина објекта, као и унутрашњи распоред и организација простора, дефинисаће се Идејним решењима за поступак издавања локацијских услова, а све у оквиру Плановима дефинисаних правила уређења и грађења. Реконструкција и доградња објекта је планирана фазно, и то:

I фаза: реконструкција приземља са формирањем међуспрата.

II фаза: реконструкција првог и другог спрата хотела.

III фаза: реконструкција трећег и четвртог спрата хотела,

IV фаза: реконструкција постојећег поткровља у повучени спрат хотела.

Идејно решење за предметни објекат спаковано је као посебан елаборат, и садржи и технички опис објекта чија реконструкција и доградња планира.

11. 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).

	<p>12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА</p> <p>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.</p> <p>Потврђивање и надзор над спровођењем пројекта вршиће Градска управа града Лесковац - Одељење за урбанизам - орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.</p>
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС</p> <p>ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ДОГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ КОМПЛЕКСА ХОТЕЛА "БЕОГРАД" (ОБЈЕКАТ БР.1-пословно угоститељски објекат) СА ПРИПАДАЈУЋИМ САДРЖАЈИМА НА ПАРЦЕЛИ, МАКС. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА: ПО+П+МСП+4+ПС, НА К.П.БР. 5397/4 КО ЛЕСКОВАЦ у Лесковцу</p> <p><u>ОПИС ЛОКАЦИЈЕ</u></p> <p>Локација се налази у самом градском центру на катастарској парцели кп.бр. 5397/4 КО Лесковац. Предметна катастарска парцела је неправилног облика и заузима површину од 3780м (Податак преузет из уверења бр. 952-3/2019-2578 од 25.10.2019 године које је издао РС РГЗ СКН Лесковац). Парцела је настала раније спроведеним Пројектима парцелације/препарцелације које је израдио ЈП "Дирекција за урбанизам и изградњу Лесковац" (сада ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац"), а ради формирања грађевинске парцеле трга, те су од тада предметне к.п. бр. 5397/1 КО Лесковац, настале садашње к.п. бр. 5397/4, 5397/5 и 5397/6 КО Лесковац.</p> <p>Обухват се северном страном наслања на Булевар ослобођења (који се поклапа са правцем пружања државног пута 16 реда ознаке 39 - Пирот - Бабушница -Власотинце - Лесковац - Лебане - Медвеђа - Приштина - Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор)), западном и делом јужном страном се наслања на парцелу која представља пешачку површину, другим делом јужне стране се наслања на парк, док се источном страном наслања на саобраћајну површину која је део Трга револуције.</p> <p>Овакве парцеле задовољавају параметре прописане за грађевинске парцеле у планском документу.</p> <p>Планирана је препарцелација и одвајање дела парцеле (П2, Површине 5а 66м) са објектом бр.2 -(зграда привредног суда) и дела парцеле за јавну намену (ПЗ, површине 4м). Планирана грађевинска парцела представља део катастарске парцеле кп.бр. 5397/4 КО Лесковац, П1 (површине 32а 10м).</p> <p><u>ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ</u></p> <p>Површина грађевинске парцеле „Хотела Београд" је 32а10м2. Терен на коме је планирана изградња објекта је благом паду ка југу. За нулту-референтну коту (0.00) усвојена је апсолутна кота терена +229.45 метара.</p>

Напомена: На објекту се по решењу о извођењу број: 351-20301/19-02, (ROP-LES-12620-ISAWHA-4/2019) од 15.07.2019. године одвијају радови I фазе реконструкције објекта.

Напомена: Поред предвиђених радова констатујем да су на објекту изведни радови на доградњи дела објекта. Инвеститор ће нелегално дограђени део објекта, пре почетка радова (планнраннх овим идејним решењем) на реконструкцији и доградњи објекта уклонити. Рушење нелегално дограђеног дела објекта биће детаљно описано пројектом за рушење који је део пројекта за грађевинску дозволу.

ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА

Граница катастарске парцеле: са северне стране регулациона линија ул.Булевар Ослобођења односно кп. бр. 14300/1 КО Лесковац; са западне стране кп. бр. 5397/6 КО Лесковац ; са јужне стране кп. бр. 5397/6, а са источне стране кп. бр. 5397/7 КО Лесковац. На предметној катастарској парцели, поред комплекса који је предмет пројекта, постоји још једна изграђена физичка структура - објекат број 2 - (Привредни суд) са претежном наменом пословање.

ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Објекат је позициониран на кп. бр. 5397/4 КО Лесковац, односно на планираној грађевинској парцели, паралелно са регулационом линијом улице Булевар Ослобођења.

Удаљење објекта од регулације је 13cm, на најужем делу, док је крајња западна тачка објекта 37cm од регулације и постепено се објекат удаљава од регулације ка истоку.

ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ

Планирана грађевинска парцела има директни приступ на јавну површину ка северу шеталиште - тротоар ул. Блевар Ослобођења, ка истоку из бочне саобраћајнице. Улази у локале позиционирани су ка северу ка главном градском шеталишту. Колски приступ на грађевинску парцелу обележеном са П1 (потцелина 1e2) обезбеђен је са јавне површине - саобраћајне површине са источне стране, делу Трга револуције, која је уписана на к.п. бр. 5397/7 КО Лесковац. Колски прилаз објекту из Булевара ослобођења се не предвиђа.

ПАРКИРАЊЕ

На парцели је обезбеђено 63 ПМ. Паркирање је отворено у партеру. На 28 ПМ је предвиђен механички хидраулични систем, на два нивоа (укупно паркинг места: 56)

Од укупног броја паркинг места 4ПМ је предвиђено за лица са посебним потребама.

ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Програмске и функционалине карактеристике.

Подрумска етажа објекта: На овој етажи предвиђен је простор за магацин који ће бити уређен према захтевима закупца локала, техничке просторије хотела као и пословни простор - супермаркет.

Приземна етажа објекта: У приземљу објекта су планирани локали, укупно 6 локала, улазни хол и кафић у склопу хола хотела.

Међуетажа: На међуспрату којп постоји на делу објекта, планиране су сале за прославе (мала и велика сала), ресторан за госте хотела и кухињски блок.

Први спрат: Планирана је реконструкција и спајање мањих соба у веће и формирање апартмана, део простора који неће имати природно осветљење планиран је за техничке просторије (контрола климатизације, осветљења ...) и оставе.

2-4 спрат: Планира се задржавање постојеће организације смештајних једница уз неопходне радове на санацији и привођење намени.

Повучен спрат: на последњој етажи планирани је Fitness/Wellness центар.

Угоститељство (ХОТЕЛ) - Класификационе ознаке 121112, категорије В, нето површине 4909 м² тј. 66,79% (доминантна категорија).

Пословање - Класификационе ознаке 123002, категорије В, нето површине 2441 м² тј. 33,21%.

АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:

Обликовање објекта прати постојећу носећу конструкцију уз примену савремених материјала, те у архитектури и обликовању објекта доминира сведена форма фасадних равни. Објекат представља један од споменика - архитектонских репера града Лесковца. Сам објекат својим габаритом и позицијом се јасно истиче у централном градског језгра. Углавном је задржан постојећи облик објекта. Вертикалне поделе на фасади су замењене хоризонталним како би се објекат умирио, и визуелно смањена висина објекта. Са циљем да се објекат умири, а висина објекта бар визуелно смањи уместо поткровља које је обликовано као „капа“ на врху објекта, задња етажа објекта је пројектована као повучени спрат, а на врху хотела је планиран кафе - ресторан.

Постојећи положаји отвора на смештајном делу хотела која се задржава од 1. до 4 спрата. Основни циљ у обликовању био је да планирани простор представља миран и опуштајући простор за боравак људи.

На делу објекта ка улици Булевар Ослобођења, спратности По+П+Мсп планиран је једноводни кров са падом од 5° и покривен "сендвич" панелима. Део објекта спратности По+П+Мсп+4+Пс са смештајним јединицама наткрива се двоводним кровом, нагиба 5° са покривачем у виду "сендвич" панела.

Висина објекта се не мења, ката слемена постојећег крова задржава се и на крову изнад повученог спрата. Део објекта ка парку, део изнад улазног хола, кафића и јужног дела локала, односно део објекта ка

парку, спратности је По+П+Мсп је покривен равним непроходним кровом.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

Постојећи објекат је темељен на тракастим темељима и АБ контра плочом. Пројектом је предвиђена доградња дела објекта спратности По+П+Мсп ка југу и северу. На делу објекта обухваћеном реконструкцијом планирана је котра плоча и нови конструктивни систем који се прати постојећи.

Конструктивни систем предметног објекта је скелетни - састављен од међусобно повезаних стубова и греда. Међуспратне плоче су монолитне аб таванице чија се дебљина креће од $d=10\text{cm}$ до $d=20\text{cm}$ зависно од оптерећења и распона појединачних плоча.

Постојећи спољашњи зидови су зидани пуном опеком, у дебљини $d=38\text{cm}$ у продужном малтеру.

Унутрашњи преградни зидови су зидани пуном опеком дебљине $d=25\text{cm}$ и $d=38\text{cm}$, у продужном малтеру $P=1:3:9$, а зидови који се постављају приликом реконструкције биће, зависно од позиције у објекту и намене: стандардни или влагоотпорни гипс-картон зид одговарајуће дебљине (наведене у цртежима Идејног решења) или зид од опеке дебљине $d=25\text{cm}$, односно $d=12\text{cm}$.

Кров објекта је решен је као једноводан са падом 5° и покривен "сендвич" панелима, док је део са смештајним јединицама наткривен двоводним кровом, нагиба 5° са покривачем у виду "сендвич" панела. Поменути кровни панели се постављају преко челичних решеткастих носача ослоњених на аб стубове. На објекту су планиране хоризонталне и вертикалне олучне цеви за одвођење атмосферских вода.

ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА

Унутрашња обрада

Зидови

Финална обрада зидова у свим просторијама је бојење полудисперзивним бојама два пута уз претходно глетовање, сем у санитарним просторијама, кухињи, гардеробама и појединим оставама. У овим просторијама предвиђене су зидне керамичке плочице димензија $20/20\text{cm}$. У кухињском делу и у купатилима предвиђају се плочице од пода до плафона, а у wc-у и гардеробама до висине 160 cm . Зидови у осталим просторијама се малтеришу кречним малтером, глетују и боје.

Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на одговарајућим графичким прилозима Идејног решења. За усвојене подне облоге (гранитне плочице, и сл.) пажљиво су одабране и адекватне подне подлоге које ће прецизније бити дефинисане у графичким прилозима пројектне документације пројекта архитектуре у оквиру Пројекта за грађевинску дозволу. Обрада пода

сваке појединачне просторије дата је табеларно у графичким прилозима Идејног решења.

Плафони

Постојеће плафонске конструкције су приљубљеног типа, израђене од кречног малтера у слоју 1.5 цм. Плафони свих просторија се боје полудисперзивном бојом два пута уз претходно глетовање. Плафонске конструкције у просторијама где се израђују нове таванице се израђује као приљубљене или као висеће, зависно од намене простора.

Спољашња обрада

Постојећи фасадни зидови су дебљине 40цм и пројектовани су тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите, планираном реконструкцијом објекта планирана је и енергетска санација. Дебљина термомоизоног слоја биће дефинисана елаборатом енергетске ефикасности. Тон фасаде је по избору инвеститора, и сладу са пројектом архитектуре - графички прилог фасаде објекта.

Прилаз и стазе око објекта изведене су од бетона и није планирана њихова санација, будући да су у задовољавајућем стању.

Столарија

Планирана је уградња ПВЦ и алуминијумске столарије, замена постојеће спољашње и унутрашње столарије. Планирана је столарија са термо прекидом и двоструким застакљењем $d=4+15+4$ мм.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ РЕШЕЊА САОБРАЋАЈНЕ И ОСТАЛЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ - Саобраћај

Пешачки прилази објекту с обзиром на позицију објекта у централном градском језгру могући су са свих страна.

Колски приступ на грађевинску парцелу обележеном са П1 (потцелина 1e2) обезбеђен је са јавне површине - саобраћајне површине са источне стране, делу Трга револуције, која је уписана на к.п. бр. 5397/7 КО Лесковац. Колски прилаз објекту из Булевара ослобођења се не предвиђа.

Паркирање је решено на предметној грађевинској парцели: отворено-партерно.

Планирана је изградња паркинга у оквиру предметног простора у јужном делу грађевинске парцеле обележене са П1, и то са одговарајућим бројем паркинг места у складу са површинама будућег објекта и садржајима који су у њему.

Пројектовано је укупно 63 паркинг места, што је у складу са бројем потребних паркинг места одређених на основу норматива прописаним у планском документу.

- Водовод, Канализација, Електроенергетска инфраструктура, Топлификација, Гасификација

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

ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу вршиће се према условима предузећа ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Лесковац, бр. 80.0.0.0-D-10.02-400633-19 од 20.12.2019.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Прикључење планираних објеката на јавну телекомуникациону мрежу вршиће се према условима "ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ" а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, број А334-555102/4-2019 од 23.12.2019. године

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Прикључење на водоводну и канализациону мрежу у свему према издатим условима од стране ЈКП „Водовод“ Лесковац, бр. 121/2019 од 20.12.2019. године.

За потребе хотел и пратећих објеката на грађевинској парцели није потребно повећање капацитета- задржава се постојећи прикључак.

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Објекат се не прикључује на топоводну мрежу. Грејање објекта је индивидуално из сопствених капацитета.

Објекат ће се грејати употребом обновљивих извора енергије, уз помоћ топлотних пумпи користећи топлоту из окружења, те ће се остварити вишеструке уштеде у количини енергије.

НАЧИН ЕВАКУАЦИЈЕ ОТПАДА СА ПАРЦЕЛЕ

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

Положај контејнера је приказан на графичком прилогу, те је планирано укупно 8 контејнера.

УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерно решење уређења слободних површина се надовезује на ситуационо решење, у вези је са положајем објекта, приступним саобраћајницама и паркингом на парцели. Решење визуелно и квалитативно побољшава амбијент простора, иако је само могуће око главних улаза у постојеће и планиране садржаје планирати цветњак и жардињере ради остваривања декоративног ефекта. Циљ је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету грађевинске парцеле. Основне смернице: 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.

ФАЗНОСТ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА НА РЕКОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА

Планирана доградња и реконструкција објекта одвијаће се кроз 4 фазе.

1. фаза: реконструкција приземља са формирањем међуспрата.
2. фаза: реконструкција првог и другог спрата хотела.
3. фаза: реконструкција трећег и четвртог спрата хотела,
4. фаза: реконструкција постојећег поткровља у повучени спрат хотела

У првој фази планираа је доградња објекта бр1. (зграда Хотела Београд) ка југу ка парку до грађевинске линије дате ПГР-ом 1 ика северу ка регулацији улице Булевар ослобођења.

Планирана је доградња подрума, приземља и међуспрата, а самим тим проширење пословног дела објекта у приземљу, проширење ресторанског дела на међуспрату, као и проширење подрума који ће се делом користити као магацин за потребе локала у приземљу, делом за техничке просторије хотела, док је део подрума који се дограђује ка северу планиран за пословање односно супермаркет. Кроз прву фазу доградње и реконструкције објекта планира се реконструкција постојећег приземља, подрума и међуспрата односно привођење намени просторија у постојећем делу објекта тј. спајање постојећег и новопланираног дела објекта проширењем коридора и стварањем ввезе између старог и новог дела.

У првој фази планирана је енергетска санација комплетног објекта хотела - санација фасаде објекта, замена спољашње столарије као и санација крова хотела.

Кроз другу фазу планира се реконструкција соба и привођење намени смештајног дела у складу са важећим стандардима. Друга фаза

	<p>обухвата 1. и 2. спрат хотела.</p> <p>Трећа фаза се односи на 3. и 4. Спрат односно на наставак рекоснструкције смештајног дела хотела.</p> <p>Кроз четврту фазу планирана је реконструкција последње етаже објекта поткровља, односно преобликовање поткровља у повучени спрат, и Fitness / Wellness центра на врху хотела.</p>
Индекс изграђености	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу планирани 2,11.
Индекс заузетости %	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу планирани 60%.
Паркирање	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу укупан потребан број паркинг места је 63 ПМ.
Намена новопроектваног објекта	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу пословно-гоститељски објекат.
Спратност објекта	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу максимална спратност новопроектваног објекта је:</p> <p>По+П+Мсп+4+Пс</p> <ul style="list-style-type: none"> - подрум - приземље - међуспрат - 4 типске етаже - <u>повучени спрат</u> <p>Укупно 7 надземних етажа.</p> <p>Максимална спратност постојећег објекта који је предмет реконструкције и доградње је:</p> <p>По+П+Мсп+4+Пк</p> <ul style="list-style-type: none"> - подрум - приземље - међуспрат - 4 типске етаже - <u>поткровље</u> <p>Укупно 7 надземних етажа.</p>
Габарит постојећег и планираног објекта и бруто површина	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p> <p>Бруто површине новопроектваног објекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - бруто површина подрума.....1.899,47m² - бруто површина приземља.....1.817,72m² - бруто површина међуспрата.....1.422,73m²

	<p>- бруто површина 1. спрата.....740,42m² - бруто површина 2. спрата.....699,18m² - бруто површина 3. спрата.....699,18m² - бруто површина 4. спрата.....699,18m² - бруто површина повученог спрата.....699,18m²</p> <hr/> <p>УКУПНА БРУТО површина новопроектваног објекта: 8.677,06m²</p> <p>Бруто површине постојећег објекта који је предмет реконструкције и доградње:</p> <p>- бруто површина подрума.....1.823,80m² - бруто површина приземља.....1.828,72m² - бруто површина међуспрата.....1.422,73m² - бруто површина 1. спрата.....687,55m² - бруто површина 2. спрата.....687,55m² - бруто површина 3. спрата.....687,55m² - бруто површина 4. спрата.....687,55m² - бруто површина поткровља.....687,55m²</p> <hr/> <p>УКУПНА БРУТО површина постојећег објекта који је предмет реконструкције и доградње: 8.513,00m²</p>
<p>Регулациона и грађевинска линија</p>	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>
<p>Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела</p>	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>
<p>Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката</p>	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>
<p>Висинске коте новопроектваног и постојећег објекта</p>	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p> <p>Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): висина слемена 22.20m (мерено од референтне коте ±0.00m)</p> <p>Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) (+ 229.45m) слеме: +22.20m (+251.65m)</p> <p>Спратна висина:</p> <p>Подрум: Макс: 341цм Мин: 296цм</p> <p>Приземље: 380цм</p>

	<p>280цм 505цм</p> <p>Међуспрат: Макс: 465цм Мин: 285цм</p> <p>Типска етажа: 306цм</p> <p>Повучени спрат: Мин: 226цм</p> <p>Висинске коте постојећег објекта који је предмет реконструкције и доградње - према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>
Број функционалних јединица новопроектваног објекта	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p> <p>Новопроектвани објекат: Укупно: 2 функционалне јединице -Хотел - објекат бр.1; -Пословни простор банке - објекат бр.3.</p>
Кров новопроектваног објекта	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p> <p>Кров објекта једноводан са падом 5° и покривен "сендвич" панелима, док се део са смештајним јединицама наткрива двоводним кровом, нагиба 5° са покривачем у виду "сендвич"панела.</p>
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	<p>Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.</p>
Фазност извођења радова	<p>Планирана доградња и реконструкција објекта одвијаће се кроз 4 фазе.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. фаза: реконструкција приземља са формирањем међуспрата. 2. фаза: реконструкција првог и другог спрата хотела. 3. фаза: реконструкција трећег и четвртог спрата хотела, 4. фаза: реконструкција постојећег поткровља у повучени спрат хотела <p>У првој фази планирана је доградња објекта бр. 1. (зграда хотела Београд) ка југу ка парку до грађевинске линије дате ПГР-ом 1 и ка</p>

	<p>северу ка регулацији улице Булевар ослобођења.</p> <p>Планирана је доградња подрума, приземља и међуспрата, а самим тим проширење пословног дела објекта у приземљу, проширење ресторанског дела на међуспрату, као и проширење подрума који ће се делом користити као магацин за потребе локала у приземљу, делом за техничке просторије хотела, док је део подрума који се дограђује ка северу планиран за пословање односно супермаркет. Кроз прву фазу доградње и реконструкције објекта планира се реконструкција постојећег приземља, подрума и међуспрата односно привођење намени просторија у постојећем делу објекта тј. спајање постојећег и новопланираног дела објекта проширењем коридора и стварањем везе између старог и новог дела.</p> <p>У првој фази планирана је енергетска санација комплетног објекта хотела - санација фасаде објекта, замена спољашње столарије као и санација крова хотела.</p> <p>Кроз другу фазу планира се реконструкција соба и привођење намени смештајног дела у складу са важећим стандардима. Друга фаза обухвата 1. и 2. спрат хотела.</p> <p>Трећа фаза се односи на 3. и 4. спрат односно на наставак реконструкције смештајног дела хотела.</p> <p>Кроз четврту фазу планирана је реконструкција последње етажне објекта поткровља, односно преобликовање поткровља у повучени спрат и Fitness / Wellness центра на врху хотела.</p>
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз парцели и објекту	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Одводњавање	Површинске воде са предметне парцеле не усмеравају према суседним парцелама.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Зелене површине	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Одлагање и начин евакуације отпада	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Инжењерско-геолошки услови	У фази пројектовања објекта, уколико то захтева пројектант конструкције, израђује се елаборат геомеханичких испитивања тла и у том случају исти је потребно приложити уз пројекат за грађевинску дозволу.

Мере заштите	Обратити посебну пажњу на заштити постојећих суседних објеката. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте. Сваку евентуалну штету инвеститор је дужан да отклони и надокнади власнику суседног објекта и парцеле.	
Заштита од потреса	Објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83,21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса јачине 8 степени сеизмичке скале, према карти хазарда за повратни период од 500 година.	
Енергетска ефикасност	<u>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.</u>	
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије	/	
Посебни услови	/	
<p>Услови за пројектовање од имаоца Јавних овлашћења, изјашњење од ЈП урбанизам и изградња Лесковац и обавештење МУП-а, Сектора за ванредне ситуације у Лесковцу, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу, Одсек за превентивну заштиту - све наведено прибављено за потребе израде Урбанистичког пројекта, саставни је део Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-угоститељског објекта на КП бр. 5397/4 КО Лесковац (Потврда бр. 350-99/20-02 од 20.03.2020.год.) и саставни је део ових локацијских услова.</p>		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	☒	Технички услови бр. 121/2019 од 20.12.2019.год. издати од стране ЈКП Водовод Лесковац, за потребе израде Урбанистичког пројекта за доградњу и реконструкцију комплекса хотела "Београд"- објекат бр.1 са припадајућим садржајима на парцели, макс. спратности По+ П+Мсп+4+Пс, на КП бр. 5397/4 КО Лесковац, ул. Булевар ослобођења у Лесковцу, инвеститора "HOME CENTAR VERA"ДОО ул. Станоја Главаша 9, Лесковац и "STEFANELI INTERNATIONAL" ДОО ул. Индустијска 10, Лесковац.

		<i>(Наведени услови су приложени у склопу Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-угоститељског објекта на КП бр. 5397/4 КО Лесковац /Потврда бр. 350-99/20-02 од 20.03.2020.год./</i>
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>-Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 5397/4 на К.О. Лесковац), Лесковац, издати под бројем 80.0.0.0-D-10.02-400633-19 од 20.12.2019.год. у Лесковцу од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, у којима је између осталог наведено да ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.</p> <p><i>(Наведени услови су приложени у склопу Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-угоститељског објекта на КП бр. 5397/4 КО Лесковац /Потврда бр. 350-99/20-02 од 20.03.2020.год./</i></p>
Услови у погледу пројектовања и прикључења на ТТ инсталације	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Технички услови за пројектовање и извођење радова, бр. А334-555102/4-2019 од 23.12.2019.год., издати од стране "Телеком Србија", предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11 А.</p> <p><i>(Наведени услови су приложени у склопу Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-угоститељског објекта на КП бр. 5397/4 КО Лесковац /Потврда бр. 350-99/20-02 од 20.03.2020.год./</i></p>
Изјашњење ЈП Урбанизам и изградња Лесковац	<input checked="" type="checkbox"/>	Изјашњење бр. 6166/1 од 27.01.2020.год. издато од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац.

<p>Обавештење МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу, Одсек за превентивну заштиту, ул. Мајора Тепића бр. 4</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Обавештење бр. 217-19158/19 од 23.12.2019.год., издато од стране МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу, Одсек за превентивну заштиту, ул. Мајора Тепића бр. 4.</p>
<p>Сходно члану 10 став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) прописано је да се у поступку израде локацијских услова не прибављају услови за пројектовање и прикључење ако је за потребу изградње тог објекта израђен урбанистички пројекат који садржи техничке услове за пројектовање, у складу са законом.</p> <p>С обзиром да МУП РС - Сектор за венредне ситуације у Лесковцу није издао услове за потребе Урбанистичког пројекта а како је ЕПС у условима за урбанистички пројекат навео да ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење) Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури, то су у склопу ЦЕОП-а од МУП РС - Сектора за венредне ситуације у Лесковцу и ЕПС-а прибављени следећи услови који су саставни део ових локацијских услова:</p>		
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Услови за пројектовање и прикључење издати под бројем 80.0.0.0-D-10.02-115423-20 од 06.05.2020. год. у Лесковцу, од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд.</p>
<p>Услови у погледу мера заштите од пожара</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-6025/2020 од 11.05.2020.год., издати од стране МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу, Одсек за превентивну заштиту, ул. Мајора Тепића бр. 4.</p> <p>Сходно члану 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) <u>УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ЧИЈИ ЈЕ САДРЖАЈ ОДРЕЂЕН У СКЛАДУ СА ПРИЛОГОМ 11. ЦИТИРАНОГ ПРАВИЛНИКА.</u></p>

ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p>	<input type="checkbox"/>	
<p><u>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.</p> <p>ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ.</p>
<p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране</p>	<input type="checkbox"/>	

<p>регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>	□	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење од марта 2020.год. (0. Главна свеска, бр. ИДР-А0-10/2020, 1. Пројекат архитектуре, бр. ИДР-А-10/2020), урађено од стране "BUILD UP INVEST" Лесковац, Драган Јовановић ПР, ул. Старине Новака, Главни пројектант Марија Д. Момчиловић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 А00056 19.</p>	
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе две године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>	
<p>Напомене</p>	<p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).</p>	

	<p>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 и 9/2020).</p> <p>Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), 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 и 9/2020).</p>
<p>Поука о правном леку</p>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058.</p>
<p>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>
<p>Такса</p>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца - Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од:</p> <p style="text-align: center;">$8.677,06\text{m}^2 \times 127\text{дин./m}^2 = \underline{\underline{1.101.986,62 \text{ динара.}}}$</p> <p>Напред наведени износ за издавање локацијских услова потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова као и уплату за издату</p>

документацију од РГЗ-а и услове имаоца јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-9200-LOC-1/2020.

ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА

Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ

Жикица Стојановић, дипл. ецц.

*место за електронски потпис