



URBANISTIČKI PROJEKAT

za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za
POSLOVNO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT
na KP br. 5397/11 KO Leskovac u Leskovcu,
u podcelini 1e2,
Izmene i dopune PGR-a 1 -uži gradski
centar(Službeni glasnik grada Leskovca 33/19)

Odgovorni urbanista:
Marija D. Momčilović, dipl.inž.arh.
broj licence 221 A040 21

**МАРИЈА
МОМЧИ
ЛОВИЋ
0123582
86 Sign**

Digitally signed by МАРИЈА
МОМЧИЛОВИЋ 012358286
Sign
DN: C=RS, SERIALNUMBER=
PNORS-1011961745049,
SERIALNUMBER=CA-RS-
012358286, SN=
МОМЧИЛОВИЋ, G=МАРИЈА,
CN=МАРИЈА МОМЧИЛОВИЋ
012358286 Sign
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.12.02
10:41:46
+01'00'

Leskovac, novembar 2025. godine
Br.projekta: UP – 4/XI - 2025



NAZIV PROJEKTA:	URBANISTIČKI PROJEKAT za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za poslovno-ugostiteljski objekat na KP br. 5397/11 KO Leskovac u Leskovcu, u podcelini 1e2, Izmene i dopune PGR-a 1 -uži gradski centar (Službeni glasnik grada Leskovca 33/19)
NARUČILAC:	HOME CENTAR VERA DOO ul. Stanoja Glavaša br. 9, Leskovac STEFANELI INTERNACIONAL DOO ul. Industrijska br. 10, Leskovac
OBRAĐIVAČ:	ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO Brestovac ul. Trg Slobode br.5, Brestovac, ogranak: Stanoja Glavaša 34d/19, 16000 Leskovac
BROJ PREDMETA:	UP – 4/XI - 2025 od novembra 2025. godine
ODGOVORNI URBANISTA:	Marija D. Momčilović, dipl.inž.arh. licenca UP 02 broj 221 A040 21
IDEJNO REŠENJE: projekta arhitekture	ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO Brestovac ul. Trg Slobode br.5, Brestovac, ogranak: Stanoja Glavaša 34d/19, 16000 Leskovac
ODGOVORNI PROJEKTANT: projekta arhitekture	Marija D. Momčilović, dipl.inž.arh. licenca 300 A00056 19



SADRŽAJ

OPŠTI DEO

- Kopija rešenja o upisu privrednog društva u registar
- Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste i radnog tima
- Kopija licence odgovornog urbaniste
- Potvrda o izvršenoj uplati godišnje članarine
- Izjava odgovornog urbaniste

TEKSTUALNI DEO

1. Pravni i planski osnov izrade urbanističkog projekta.....	7
2. Obuhvat urbanističkog projekta.....	7
2.1. Obuhvat i granice razrade urbanističkog projekta.....	7
2.2. Cilj izrade urbanističkog projekta.....	8
2.3. Izvod iz izmena i dopuna plana generalne regulacije 1 – “Uži gradski centar” (“Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 33/19)	8
3. Uslovi izgradnje i uređenja prostora.....	20
3.1. Postojeće stanje	20
3.2. Planirani objekti, namena prostora, uređenje kompleksa i uslovi izgradnje.....	20
3.2.1. Obrazloženje obrazovanja građevinske parcele.....	20
3.2.2. Namena.....	21
3.2.3. Opis planiranih objekata.....	21
3.2.4. Regulacija i nivelacija.....	22
3.2.5. Pristup lokaciji.....	23
3.2.6. Način parkiranja.....	24
4. Numerički pokazatelji.....	26
4.1. Tabelarni prikaz namena površina.....	26
4.2. Tablica površina.....	26



4.3. Proračun broja parking mesta.....	26
4.4. Urbanistički parametri.....	27
4.5. Procenat zelenih površina.....	27
5. Način uređenja slobodnih i zelenih površina.....	28
5.1. Organizacija prostora.....	28
5.2. Uređenje slobodnih i zelenih površina.....	28
6. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu.....	29
6.1. Elektroenergetska mreža i objekti.....	29
6.2. Telekomunikaciona mreža.....	30
6.3. Toplifikacija objekta	35
6.4. Gasifikacija objekta.....	35
6.5. Vodovodna mreža.....	35
6.6. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda.....	36
7. Inženjersko-geološki uslovi.....	36
8. Mere zaštite životne sredine.....	37
8.1. Način evakuacije otpada sa parcele.....	37
8.2. Mere zaštite od požara.....	38
8.3. Ostale mere zaštite.....	38
8.3.1. Mere za neometeno kretanje osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama.....	38
8.3.2. Mere energetske efikasnosti.....	39
8.3.3. Mere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih opasnosti.....	39
9. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara.....	40
10. Tehnički opis objekata i faznost izgradnje.....	40
11. Stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti.....	40
12. Sprovođenje.....	41
12.1. Faznost realizacije.....	41
12.2. Smernice za sprovođenje.....	41



GRAFIČKI DEO

1. Izvod iz Izmena i dopuna PGR 1 u Leskovcu	
-plan namene površina	R=1:2500
2. Plan namene površina	R=1:250
3. Postojeće stanje na ortofoto podlozi	R=1:500
4. Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije	
- situacioni plan	R=1:250
5. Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije	
- plan regulacije i nivelacije sa osnovom prizemlja	R=1:250
6. Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije	
- plan regulacije i nivelacije sa osnovom krova	R=1:250
7. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu - plan infrastrukture	R=1:250

PODLOGE I USLOVI

- Kopija plana
 - Kopija plana vodova
 - Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti
 - Katastarsko-topografski plan
 - Informacija o lokaciji br. 350-459/25-02 od 28.10.2025. godine izdata od strane Gradske uprave Grada Leskovca, odeljenja za urbanizam
 - Uslovi - "Elektro distribucija Srbije" DOO Beograd, ogranak Elektro distribucija Leskovac br. D.10.02-414867/1 od 26.12.2019. godine i D.10.02- 122833/1 od 11.05.2020. godine
 - Uslovi - "Elektro distribucija Srbije" DOO Beograd, ogranak Elektro distribucija Leskovac br. 2561200-D.10.02-326059/2-25 od 07.10.2025. godine
 - Uslovi - JP "Urbanizam i izgradnja" Leskovac br. 4625-1/25 od 28.10.2025. godine
 - Uslovi - Telekom Srbija Preduzeće za telekomunikacije a.d. br. D211-360283/2-2025 od 20.08.2025. godine
 - Uslovi – JKP "Vodovod" Leskovac naš znak 121/2019 – 9829/1 od 20.12.2019. godine
 - Uslovi – JKP "Vodovod" Leskovac naš znak 98/2025 – 5071/1 od 15.08.2025. godine
 - Obaveštenje– MUP Sektor za vanredne situacije, odeljenje za vanredne situacije u Leskovcu, 07.18 br. 217-6559/25 od 13.08.2025.godine
-



DOKUMENTACIJA ISHODOVANA NA OSNOVU POTVRĐENOG URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Lokacijski uslovi ROP-LES-9200-LOC-1/2020, zavodni br. 353-170/20-02 od 13.05.2020. godine
- Građevinska dozvola ROP-LES-9200-CPI-4/2020, broj: 351-20967/20-02 od 05.01.2021.godine
- Potvrda prijave radova ROP-LES-9200-WA-5/2021, broj: 351-19795/21-02 od 27.01.2021.godine
- Obaveštenje građevinske inspekcije o završetku temelja, broj: 356-707/19-III-07 od 02.06.2021.godine
- Obaveštenje građevinske inspekcije o završetku objekta u konstruktivnom smislu, broj: 356-707/19-III-07 od 01.07.2021.godine

IDEJNA REŠENJA (u posebnoj svesci)

- Idejno rešenje – projekat arhitekture



OPŠTI DEO



БД 91656/2021

Дана, 10.11.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Жикица Стојановић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC

са следећим подацима:

Пословно име: ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC

Скраћено пословно име: ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC

Регистарски број/Матични број: 21734128

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112761090

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: БРЕСТОВАЦ, ТРГ СЛОБОДЕ 5, БРЕСТОВАЦ, ЛЕСКОВАЦ, 16253 БРЕСТОВАЦ, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 5.000,00 RSD

Уплаћен: 5.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Жикица Стојановић
ЈМБГ: 0906981740024
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 5.000,00 RSD
Уплаћен: 5.000,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

- Име и презиме: Жикица Стојановић
ЈМБГ: 0906981740024
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Огранци:

- Назив огранка: ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC OGRANAK 1
Адреса: СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА 37-41, локал бр. 10, спрат 1, ЛЕСКОВАЦ, 16000, Србија
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност
Заступник огранка
Физичка лица
 - Име и презиме: Жикица Стојановић
ЈМБГ: 0906981740024
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 09.11.2021 године

Адреса за пријем поште: СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА 37-41, спрат 1, локал бр.10, ЛЕСКОВАЦ, 16000, Србија

Адреса за пријем електронске поште: arhiplan2021@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 09.11.2021 године.

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 91656/2021, дана 05.11.2021. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БД 86217/2021

Страна 2 од 3

од 20.10.2021. године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 8. истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима

Напомена: Лице овлашћено за заступање привредног субјекта има обавезу да у року од 15 дана од дана регистрације оснивања изврши евидентирање стварног власника у Централну евиденцију стварних власника, под претњом прекршајне одговорности.



5000222274130

Регистар привредних субјеката
БД 1099/2024

Дана, 12.01.2024. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC, матични број: 21734128, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Жикица Стојановић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC

Регистарски/матични број: 21734128

и то следећих промена:

Промена података о регистрованим огранцима:

За огранак:

- ☐ ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC OGRANAK 1
Седиште: СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА 37-41, локал бр. 10 , спрат 1 , ЛЕСКОВАЦ , Србија
Промена адресе
Брише се:
Адреса: СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА 37-41, локал бр. 10 , спрат 1 , ЛЕСКОВАЦ , Србија
Уписује се:
Адреса: СТАНОЈА ГЛАВАША 34Д , стан 19 , ЛЕСКОВАЦ , Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 09.01.2024. године регистрациону пријаву промене података број БД 1099/2024 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС” 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
- Централа -
Број: РЕГ-922614
Београд

Број предмета: БП-1458783

На основу члана 28. ст. 9. и 10. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02, 84/02 - исправка, 23/03 - исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05 - др. закон, 62/06 - др. закон, 61/07, 20/09, 72/09 - др. закон, 53/10, 101/11, 2/12 - исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 112/15, 15/16, 108/16, 30/18, 95/18, 86/19, 144/20), издаје се:

ПОТВРДА
о извршеној регистрацији

Пореском обвезнику ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC, са седиштем у месту Брестовац, општина Лесковац, Улица TRG SLOBODE 5, са матичним бројем: 21734128, додељен је ПОРЕСКИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ БРОЈ – ПИБ: 112761090, под којим је и уписан у јединствени регистар пореских обвезника Пореске управе.

У Београду, 10.11.2021. године



ПО ОВЛАШЋЕЊУ ДИРЕКТОРА
Александар Живковић



REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10 odluka US, 24/11, 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013– odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019 i 37/2019 – dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", br. br.32/2019 i 47/2025), i Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015) kao:

ODGOVORNI URBANISTA

za izradu **URBANISTIČKOG PROJEKTA** za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za poslovno-ugostiteljski objekat na KP br. 5397/11 KO Leskovac u Leskovcu, u podcelini 1e2, Izmene i dopune PGR-a 1 -uži gradski centar(Službeni glasnik grada Leskovca 33/19), određuje se:

Marija D. Momčilović, dipl.inž.arh. 221 A040 21

Projektant: ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO Brestovac
ul. Trg Slobode br.5 Brestovac,
Ogranak: Stanoja Glavaša 34d/19, 16000 Leskovac

Odgovorno lice/zastupnik: Žikica Stojanović

Potpis:

**Žikica
Stojanović**

Digitally signed by Žikica
Stojanović
DN: c=RS, SERIALNUMBER=PINORS-0906981740024,
SERIALNUMBER=CA-RS-40230, SN=Stojanović, G=Žikica,
CN=Žikica Stojanović
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.12.02
10:52:55
+01'00'

Broj projekta: UP – 4/XI - 2025
Mesto i datum: Leskovac, novembar 2025. godine



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА АРХИТЕКТУ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

Марија Д. Момчиловић
дипломирани инжењер архитектуре

лиценцирани архитекта урбаниста
за обављање стручних послова урбанистичког планирања из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ
архитектура

Број лиценце

221A04021

издата решењем број 154-01-00670/2021-07 од 06.04.2021.



МИНИСТАР

Томислав Момировић

У Београду,
10.08.2021. године

Број: 02-12/2025-16966
Београд, 15.07.2025. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Марија Д. Момчиловић, дипл. инж. арх.
лиценца број

221A 040 21

**Архитекта урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког
планирања из стручне области архитектура**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 20.07.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл. простор. план.



IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja

IZJAVLJUJEM

1. Da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, i propisima donetim na osnovu Zakona, standardima, odgovarajućim normativima i pravilima struke;
2. Da je projekat izrađen u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br.32/2019 i 47/2025) kao i Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS“, br. 22/2015);
3. Da je Urbanistički projekat urađen u skladu sa Izmenama i dopunama plana generalne regulacije 1 – “Uži gradski centar” (“Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 33/19), odnosno važećim planskim dokumentom.

Odgovorni urbanista:

Marija D. Momčilović, dipl.inž.arh.

Broj licence IKS:

221 A040 21

Potpis:

МАРИЈА
МОМЧИЛОВИЋ
ВИЋ
012358286
Sign

Digitally signed by МАРИЈА
МОМЧИЛОВИЋ 012358286 Sign
DN: C=RS, SERIALNUMBER=
PNORS-1011981745049,
SERIALNUMBER=CA:RS-
012358286, SN=
МОМЧИЛОВИЋ, G=МАРИЈА,
CN=МАРИЈА МОМЧИЛОВИЋ
012358286 Sign
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.12.02 10:42:30+01'00'

Broj projekta:

UP – 4/XI - 2025

Mesto i datum:

Leskovac, novembar 2025. godine



TEKSTUALNI DEO

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat se radi na zahtev **"HOME CENTAR VERA" DOO LESKOVAC, ul. Stanoja Glavaša br. 9, 16000 Leskovac** i **"STEFANELI INTERNACIONAL" DOO LESKOVAC, ul. Industrijska br. 10, 16000 Leskovac**.

Na zahtev naručilaca, a na osnovu **Zakona o planiranju i izgradnji** („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i **Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju** („Službeni glasnik RS“, br.22/15) i **Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** („Službeni glasnik RS“, br. 32/2019 i 47/2025), izrađen je predmetni Urbanistički projekat.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta predstavlja **Izmena i dopuna Plana generalne regulacije 1 - "UŽI GRADSKI CENTAR" u Leskovcu** („Službeni glasnik grada Leskovca“, br. 33/19).

Urbanističkim projektom se razrađuje predmetna lokacija u arhitektonsko urbanističkom smislu prema zahtevu naručilaca i određuju se urbanističko arhitektonski parametri uređenja i rekonstrukcije objekta, a u skladu sa pravilima uređenja i građenja propisanim u planskim dokumentima.

Povod za izradu ovog Urbanističkog projekta je zahtev investitora da se za katastarsku parcelu br. 5397/11 KO Leskovac, omogući zakonska procedura, u skladu sa važećim planskim dokumentom za dobijanje potrebne dokumentacije radi rekonstrukcije, dogradnje i prenamene povučenog sprata, poslovno-ugostiteljskog objekta.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

2.1. Obuhvat i granice razrade urbanističkog projekta

Obuhvat Urbanističkog projekta je lociran u užem centru grada.

U obuhvatu je jedna katastarska/građevinska parcela broj 5397/11 KO Leskovac. Površina obuhvata iznosi 30a 60m².

Parcela je nastala ranije sprovedenim Projektima parcelacije/preparcelacije koje je izradilo JP "Direkcija za urbanizam i izgradnju Leskovac" (sada JP "Urbanizam i izgradnja Leskovac"), a radi formiranja građevinske parcele trga, te su od tada predmetne k.p. br. 5397/1 KO Leskovac, nastale sadašnje k.p. br. 5397/4, 5397/5 i 5397/6 KO Leskovac, a nakon toga urađena je parcelacija i odvajanje dela parcele 566m² sa objektom(zgrada privrednog suda), dela parcele za javnu namenu površine 4m² i odvajanje dela parcele ispod objekta banke 150m².

Obuhvat se severnom stranom naslanja na Bulevar oslobođenja (koji se poklapa sa pravcem pružanja državnog puta IB reda oznake 39 - Piroć - Babušnica - Vlasotince - Leskovac - Lebane - Medveđa - Priština - Peć - državna granica sa Crnom Gorom (granični prelaz Čakor)), zapadnom i delom južnom stranom se naslanja na parcelu koja predstavlja pešačku površinu, drugim delom južne strane se naslanja na park, dok se istočnom stranom naslanja na saobraćajnu površinu koja je deo Trga revolucije.

Ovakve parcele zadovoljavaju parametre propisane za građevinske parcele u planskom dokumentu, te će tako biti tretirane u smislu ovog Urbanističkog projekta.

2.2. Cilj izrade urbanističkog projekta

Uređenjem prostora prema urbanističko-arhitektonskom rešenju ovog projekta prostor se privodi nameni rekonstrukcijom i dogradnjom poslovno-ugostiteljskog objekata koji bi upotpunili i učinili kvalitetnijim život u užem centru grada.

U skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora potrebno je naći najbolje rešenje kojim će se definisati precizni uslovi urbanističke regulacije i smernice za izgradnju, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu u okviru obuhvata.

2.3. Izvod iz izmena i dopuna plana generalne regulacije 1 – “Uži gradski centar” (“Službeni glasnik grada Leskovca”, br. 33/19)

IZMENA I DOPUNA PLANA GENERALNE REGULACIJE 1 – „UŽI GRADSKI CENTAR“ obuhvata blokove 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15 i južni deo bloka 34 u Leskovcu i prema postavkama GUP-a Leskovca 2010.-2020. godina predstavlja deo prostorno funkcionalne celine I - UŽI GRADSKI CENTAR. Celokupna teritorija Plana pripada građevinskom području, u okviru koga se nalazi građevinsko zemljište i vodno zemljište reke Veternice.

Prostor u granicama obuhvata Plana, je deo gradske teritorije koja predstavlja veći deo gradskog centra koji pruža najviši nivo usluga iz oblasti uprave, sudstva, školstva, kulture i uslužnih delatnosti (pošte, banke, trgovine, restorani,..) za čitavo područje grada Leskovca sa gravitacionim područjem. Takođe, raspolaže i značajnim kulturno – istorijskim nasleđem, ambijentalnim celinama i reprezentativnim objektima, trgovima i vrednim javnim prostorima. Izgrađeni su stambeni blokovi sa dominantnim višeporodičnim i porodičnim stanovanjem.

Obuhvat Plana generalne regulacije nalazi se u okviru građevinskog zemljišta i na njemu se izdvajaju 16 urbanističkih celina, od kojih je svaka karakteristična po svojoj nameni, strukturi, prostornim karakteristikama, načinu i uslovima uređenja i gradnje.

Obuhvat Urbanističkog projekta se na osnovu važećeg planskog dokumenta nalazi u urbanističkoj celini 1, površine 7,06ha. Granica: obuhvata uži deo gradskog centra i nalazi se između osovina ul. Bulevar Oslobođenja sa severa, ul. Koste Stamenkovića sa istoka, ul. Stojana Ljubića sa juga i osovine korita reke Veternice sa zapada. Namena: poslovanje, gradska i državna uprava, javne površine (gradski trg, park), posebna namena, socijalna zaštita, podzemna garaža i u manjem procentu stanovanje - višeporodično.

OPŠTA PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA PROSTORA

Pravila uređenja i građenja u planu su definisana počev od smernica iz postojećeg Generalnog urbanističkog plana i drugih donetih planova, uz korekcije prema smernicama važećeg Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju. Pravila uređenja i građenja u Planu su određena za građevinske parcele odnosno pojedinačne komplekse u obuhvatu Plana u okviru predviđenih namena površina.

Pravila u Planu su sistematizovana tako da prva grupa (opšta pravila) važi za sve namene u obuhvatu Plana, a druga (pojedinačna i posebna pravila) samo za pojedine namene predviđene Planom u građevinskom području.

Opšta pravila uređenja i građenja za zone i celine sastoje se od: opštih pravila za parcelaciju, opštih pravila za regulaciju i opštih pravila za izgradnju.

Opšta pravila za parcelaciju su elementi za određivanje veličine, oblika i površine građevinske parcele koja se formira.

Opšta pravila za regulaciju obuhvataju planske elemente za određivanje regulacione i građevinske linije, položaj objekta na parceli i druga pravila regulacije. Sistem elemenata regulacije zasniva se na urbanističkim mrežama linija (regulaciona linija, građevinska linija i osovinska linija javne saobraćajne površine).

Opštim pravilima za izgradnju uređuju se vrste i kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama, odnosno klasa i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u tim zonama, položaj objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele, udaljenost objekta, visina ili spratnost objekta, uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli, postavljanje ograde, uslove i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje i garažiranje vozila i dr., kao i drugi uslovi arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije, završne obrade, kolorita i drugo.

OPŠTA PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA**OPŠTA PRAVILA PARCELACIJE**

Pravila parcelacije	Građevinska parcela po pravilu ima oblik pravougaonika ili trapeza. Takođe, treba da ima oblik i površinu, koji omogućavaju izgradnju objekta u skladu sa pravilima za namenu za koju se formira. Građevinska parcela se formira deobom ili spajanjem celih ili delova katastarskih parcela, odnosno parcelacijom ili preparcelacijom do minimuma utvrđenog za namenu. Ispravka granica susednih katastarskih parcela, spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika, kao i spajanje susednih parcela na kojima je isto lice vlasnik ili dugoročni zakupac na osnovu ranijih propisa, vrši se na osnovu elaborata geodetskih radova za ispravku granica susednih parcela. Ispravka granica vrši se ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila za parcelaciju. Za ostale pojedinačne zone parcele se definišu u skladu sa pretežnom namenom, odnosno u skladu sa infrastrukturnim objektima.
---------------------	--

OPŠTA PRAVILA REGULACIJE

Regulaciona linija	To je linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.
Građevinska linija	To je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta. Podzemna građevinska linija ne može da pređe granice građevinske parcele. Podzemna građevinska linija za ostale podzemne objekte (delovi objekata, skloništa, garaže i sl.) može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže. Građevinski objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar građevinske linije.

OPŠTA PRAVILA IZGRADNJE	
Klasa i namena objekata čija je izgradnja zabranjena	-objekti za koje se radi ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu; -zabranjena je izgradnja proizvodnih radionica, skladišta, metalostrugarska radionica, radionica hemijskih proizvoda, automehaničarskih radionica, autoperionica i sl.; -na postojećoj i planiranoj javnoj površini ili na objektima ili koridorima postojeće infrastrukture.
Položaj objekta na parceli	Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli: 1) u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele, 2) u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele, 3) kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele, 4) kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele i 5) kao atrijumski - objekat dodiruje sve četiri linije građevinske parcele. Udaljenost novog objekta od drugog objekta na građevinskoj parceli, utvrđuje se primenom pravila o udaljenosti novog objekta od granice susedne parcele i postojećih objekata na parceli. -Ukoliko objekat ima ispade na zadnjoj i bočnim stranama, propisano minimalno odstojanje od granica građevinske parcele važi za ispade na objektima u bočnom i zadnjem delu građevinske parcele, odnosno, računa se udaljenost najisturenije tačke objekta u odnosu na granice građevinske parcele.
Visina objekta	Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini. Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.
	Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasade okrenute prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele. Svi objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

	Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije. Relativna visina je: 1) visina vena novog objekta sa vencem usklađuje se po pravilu sa vencem susednog objekta,
Kota prizemlja objekta	Određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to: 1) kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, 2) kota prizemlja može biti viša od nulte kote najviše $\frac{1}{2}$ spratne visine od nulte kote, 3) za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se lokacijskim uslovima i primenom odgovarajućih uslova iz pravilnika
Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli	Na istoj građevinskoj može se utvrditi izgradnja i drugih objekata iste ili kompatibilne namene prema određenim uslovima za zonu u kojoj se nalazi građevinska parcela. Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti, (garaže, ostave, letnja kuhinja, i sl.). koji su u funkciji glavnog objekta, a grade se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene. Ne predviđa se gradnja drugih samostalnih ili pomoćnih objekata na parceli za višeporodično stanovanje (izuzev objekata infrastrukture: TS, smećara i sl.).
Građevinski elementi objekata	Elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to: 1) izlozi lokala - 0,30m, po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,00m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju, 2) izlozi lokala - 0,90m po celoj visini u pešačkim zonama, 3) transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže - 2,00m na celoj širini objekta sa visinom iznad 3,00m, 4) platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom - 1,00m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,00m, a u pešačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije i

	5) konzolne reklame - 1,20m na visini iznad 3,00m. Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20m i to na delu objekta višem od 3,00m.
	Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 2,50m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.
Otvorene spoljne stepenice	Mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija najmanje 3,00m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90m. Izuzetno, otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija na rastojanju manjem od 3,00m od regulacione linije, kada je širina trotoara preko 3,00m. Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90m, iznad površine terena, ulaze u gabarit objekta. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.
Građevinski elementi ispod kote trotoara	Podrumske etaže, kada se građevinska i regulaciona linija ne poklapaju, mogu preći građevinsku liniju i mogu biti postavljeni na regulacionu liniju. Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumske etaže, kada se građevinska i regulaciona linija poklapaju, mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), ako time nisu ugrožene trase i vodovi infrastrukture, i to: 1) stope temelja i podrumski zidovi - 0,15m do dubine od 2,60m ispod površine trotoara, a ispod te dubine - 0,50m i 2) šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara - 1,00m. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.
Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje i garažiranje vozila	Svaka novoformirana građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnu površinu. Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini ne može

	biti manja od 2,50m. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici ostalih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine. Broj potrebnih parking mesta se određuje na osnovu namene i vrste delatnosti. Garaže objekata planiraju se podzemno u gabaritu, izvan gabarita objekta ili nadzemno, na građevinskoj parceli. Površine garaža koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa zauzetosti građevinske parcele, a podzemne garaže se ne uračunavaju u indeks. Za sve objekte u obuhvatu Plana koje nemaju mogućnost parkiranja na sopstvenoj parceli, u slučaju izgradnje i dogradnje (po horizontali i vertikalni) moraju da obezbede mesta za parkiranje u skladu sa važećom Odlukom o utvrđivanju naknade za nedostajuća parking mesta.
Odvodnjavanje i nivelacija	Površinske vode se odvođe sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5%. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.
Ograđivanje	Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.
Arhitektonsko oblikovanje, materijalizacija, završne obrade, kolorit i drugo	Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali, boje i drugi elementi utvrđuju se idejnim arhitektonskim projektom. Preporuka je da se za izbor boje za fasade koriste neutralne boje, jer duže odolevaju vremenskim prilikama. Spoljni izgled objekta u urbanističkoj celini posebnih kulturnih vrednosti, usklađuje se sa konzervatorskim uslovima.

PRAVILA ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU, ADAPTACIJU I SANACIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA

Uslovi za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata	Obnova i rekonstrukcija mogući su pod sledećim uslovima: Rekonstrukcija postojećih objekata moguća je u granicama maksimalnih planiranih parametara za gradnju na parceli u okviru pretežnih namena, osim u zonama rekonstrukcije i obnove gde su propisana posebna pravila; Ukoliko građevinska parcela svojom izgrađenošću premašuje maksimalne parametre za gradnju na parceli ne može se dozvoliti dogradnja (po vertikali i horizontali) postojećeg objekta. Adaptacija postojećih objekata može se dozvoliti u okviru namena datih ovim planom. Uslovi za dozvoljene intervencije na postojećim objektima: Dogradnja novih etaža/krova do planirane maksimalne spratnosti – usklađivanje visine novih etaža definiše se u odnosu na preovlađujuću visinu objekata u istom frontu, ulici ili bloku, kao i na određenu tipologiju objekata. Dodavanje krova na objektu sa ravnim krovom bez potkrovlja (u slučaju lošeg stanja ravnog krova), podrazumeva postavljanje kosog krova sa maksimalnim nagibom od 15 kao najoptimalnije rešenje, uz zabranu ° prepuštanja krovne konstrukcije van gabarata objekta. Kod objekata u nizu ili prekinutom nizu, krovne ravni treba rešiti tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova, reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri prema ulici. Rekonstrukcija i dogradnja postojećeg objekta ne sme da ugrozi objekte u okruženju.
---	--

Posebna pravila za uređenje i izgradnju površina i objekata javne namene

Propisuju se za svaku pojedinačnu pretežnu namenu i važe uz primenu opštih pravila za sve namene i opštih pravila za površine i objekte javne namene.

Uprava i administracija - Objekti i kompleksi uprave i administracije zadržavaju se uz moguće intervencije u skladu sa uslovima iz Plana.

Uprava i administracija - uslovi za postojeće objekte - Trgovinski sud - Celina 1/potcelina 1k4

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi	Dozvoljena je rekonstrukcija, sanacija, energetska sanacija i adaptacija objekata u
--	---

	okviru postojećih gabarita i volumena. Nije dozvoljena dogradnja objekata.
Građevinska parcela	Definisana je grafičkim prilogom plana Za objekat Trgovinskog suda u celini 1/podcelini 1k4, građevinsku parcelu formirati u skladu sa površinom podceline 1k4, prema grafičkom prilogu br. 7 Urbanistička regulacija.
Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele	Prema grafičkom prilogu
Maksimalna spratnost objekata	Zadržava se postojeća spratnost objekata
Uslovi i način obezbeđivanja prostora za parkiranje vozila	Parking obezbediti na sopstvenoj parceli i na javnom namenskom parkingu po utvrđenom normativu
Uređenje građevinske parcele	U skladu sa namenom
Ograđivanje	U skladu sa namenom parcele se ne ograđuju ili izuzetno ograđuju ogradom

Pravila uređenja i građenja saobraćajne infrastrukture

Kod izgradnje novih i dogradnje postojećih objekata parkiranje rešiti na građevinskoj parceli, u nivou ili u sklopu objekta. Potreban broj parking mesta odrediti u skladu sa namenom, prema sledećoj tabeli.

Normativi za parkiranje po namenama (objektima)

Objekti	Tip objekta	Jedinica mere	Jedno parking mesto na:
Administracija, industrija, zanatstvo, obrazovanje, rekreacija	Banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova	70m ²	1
	Trgovina na malo	100m ²	1
	Ugostiteljski objekat	8 stolica	1
	Hotelijska ustanova	10 kreveta	1

Elektroenergetska infrastruktura

Na prostoru obuhvata Plana planirana je izgradnja novih trafostanica TS 10/0.4 kV i to u Bloku 1: TS 10/0.4 kV „Hotel Beograd“, planira se kao slobodnostojeći objekat na delu KP br. 5397/1 KO Leskovac; građevinsku parcelu odrediti razradom kroz Urbanistički projekat; TS se može naći i u gabaritu objekta promenom namene dela objekta ili dogradnjom gabarita u osnovi (za površinu trafostanice).

Posebna pravila građenja po celinama

Obuhvat Urbanističkog projekta pripada urbanističkoj celini 1 - potcelini 1k4 - uprava i administracija i 1e2 - poslovanje.

1k 4 - Trgovinski sud u skladu sa potcelinom formirati građevinsku parcelu za ovaj objekat. Za pomenuti objekat uprave i administracije uslovi izgradnje dati su u poglavlju Posebna pravila za uređenje i izgradnju površina i objekata javne namene.

1e2- Hotel „Beograd“ – na KP.br. 5397/1 KO Leskovac, zadržava se postojeća namena - ugostiteljski objekat. Dozvoljava se rekonstrukcija objekta, energetska sanacija, u postojećem gabaritu, spratnosti i volumenu. Imajući u vidu da je planirana trafostanica, preporuka je da se ona nađe u samom objektu hotela. U slučaju da nije moguće smestiti trafostanicu u objekat, moguće je predvideti kao aneks objekta hotela u skladu sa uslovima nadležnog preduzeća.

Projektom preparcelacije formirati građevinsku parcelu u skladu sa planiranom građevinskom i regulacionom linijom prema grafičkom prilogu. Postojeći parking na KP br. 5397/1, KO Leskovac, pripada hotelu i ostaje u njegovoj funkciji. Pri formiranju parkinga zadržati pešačke komunikacije definisane grafičkim prilogom u skladu sa Urbanističkim projektom.

Imajući u vidu da je za trg i park projektom preparcelacije formirana parcela javne namene, u skladu sa urbanističkim projektom za trg, formirati građevinsku parcelu kompleksa hotela „Beograd“.

Minimalna/maksimalna površina parcele: Površina podceline 1e2, dalja podela građevinske parcele planom se ne predviđa.

Minimalna širina fronta: postojeća

Položaj objekta u odnosu na regulaciju i susedne građevinske parcele:

Dozvoljava se dogradnja po horizontali u južnom delu objekta u visini P+1, do maksimalnog indeksa zauzetosti u skladu sa pravilima građenja za objekte poslovanja u poglavlju 4.1.2. Poslovanje. Pri tome je obavezno zadržati pešački koridor koji je utvrđen izradom Urbanističkog projekta za trg, park i ostale javne

površine u celini 1, u širini od pet metara, u skladu sa grafičkim prilogom Urbanistička regulacija. U okviru dogradnje smestiti trafostanicu.

„moguće je dozvoliti dogradnju objekta prema Bulevaru spratnosti Po+P+1 i da se građevinska linija poklopi sa regulacionom linijom prema Bulevaru oslobođenja uz obavezu zadržavanja drvoreda na javnoj površini koji je utvrđen urbanističkim projektom za blok 1 i koji je na snazi.“...“Centralni deo objekta kako je definisano grafičkim prilogom je spratnosti Po+P+4+Pk (šest nadzemnih etaža), a u severnom i južnom aneksnom delu Po+P+1, pri čemu navedenu spratnost ostvariti u okviru ukupne visine prizemlja postojećeg objekta do međuspratne konstrukcije prvog sprata centralnog objekta (osim atike krovnog venca, krovne konstrukcije i sl.).

Građevinske intervencije na objektu dozvoliti u skladu sa planskim parametrima, procenat izgrađenosti do 60 % za namenu poslovanje.“

Panoramski lift je moguće ugraditi u skladu sa konkretnom delatnošću i tehnologijom u okviru dozvoljene dogradnje u osnovi.

Pristup na parcelu i parkiranje: Pristup na parcelu obezbediti sa javne površine - saobraćajne površine sa istočne strane;

- Kolski prilaz objektu iz Bulevara oslobođenja se ne predviđa;

- Parkiranje obezbediti prema propisima u skladu sa konkretnom namenom.

Dozvoljena je izgradnja podzemne garaže kao sastavnog dela Urbanističkog projekta u skladu sa propisima za izgradnju garaža i protivpožarnom zaštitom u odnosu na kapacitet garaža. Kapacitet podzemne garaže, odnosno broj garažiranih vozila i vozila na parkingu odrediti u skladu sa konkretnom delatnošću i kategorizacijom prema važećim propisima. Podzemna građevinska linija poklapa se sa granicom građevinske parcele.

Tehničko rešenje ulaza-izlaza iz garaže predmet je Urbanističkog projekta. Saobraćajni prilaz objektu, ulaz/izlaz iz garaže ne planira se iz Bulevara oslobođenja. Planskim dokumentom daje se mogućnost rešenja ulaza/izlaza rampama ili liftom, koji mogu biti natkriveni nadstrešnicom. Parterno rešenje parkiranja na parceli rešava se kao otvoreno. Lift ili rampa za ulaz/izlaz iz podzemne garaže ne sme ugroziti predviđeni pešački koridor na parceli.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele: 60%

Spratnost i visina objekata: zadržava se postojeća spratnost objekta, kota venca i slemena;

Ograda: Nije dozvoljeno ograđivanje parcele

U slučaju promene izgleda objekta, prilikom rekonstrukcije i „dogradnje“ obavezna je izrada Urbanističkog projekta u cilju sagledavanja prostora kao celine i uklapanja.

Za dalju plansku razradu Urbanističkim projektom (UP) predviđaju se sledeće lokacije:

CELINA 1 - UP 1 – Urbanistički projekat za podcelinu 1e2 - „**Hotel Beograd**“ poslovanje

Površina obuhvata Urbanističkog projekta: oko 3200m².

Pretežna namena: Namena objekta na ovoj parceli je poslovanje.

Kompatibilne namene: prema tabeli osnovnih i kompatibilnih namena.

Katastarske parcele koje su u obuhvatu Urbanističkog projekta: 5397/1 KO Leskovac

Pravila uređenja i građenja: 4.2. Posebna pravila građenja po celinama, Celina 1, potcelina 1e2 - poslovanje

*

*

*

3. USLOVI IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

3.1. Postojeće stanje

U severnom delu parcele je izgrađen objekat poslovanja - hotel "Beograd", koji je u prethodnom periodu pretrpeo nekoliko požara. Deo objekta je dve nadzemne etaže, a deo šest nadzemnih etaža. Južni deo parcele služi za parkiranje vozila.

Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti za KO Leskovac, predmetna katastarska parcela je u privatnoj svojini **"HOME CENTAR VERA" DOO LESKOVAC, ul. Stanoja Glavaša br. 9, 16000 Leskovac** i **"STEFANELI INTERNACIONAL" DOO LESKOVAC, ul. Industrijska br. 10, 16000 Leskovac**.

Na KP br.5397/11 KO Leskovac je izgrađen poslovno-ugostiteljski objekat, za koji je izdata građevinska dozvola br:351-20967/20-02, ROP-LES-9200-CPI-4/2020 od 05.01.2021.godine, prijava radova, prijava završetka temelja, kao i prijava završetka objekta u konstruktivnom smislu. Objekat je spratnosti u jednom delu Po+Pr+1 i deo Po+Pr+Msp+4+Ps.

Za predmetnu lokaciju potvrđen je UP-3/1-20 od januara 2020.godine. Potvrda Up-a broj: 350-99/20-02 od 20.03.2020.godine.

3.2 Planirani objekti, namena prostora, uređenje kompleksa i uslovi izgradnje

3.2.1.Obrazloženje obrazovanja građevinske parcele

Obuhvat čini k.p. br. 5397/11 KO Leskovac. Površina obuhvata iznosi 30a 60m² (podaci preuzeti sa zvaničnog sajta RS RGZ-a).

Postojeće stanje

Katastarska parcela br.	Katastarska opština	Namena	Površina		
			ha	a	m ²
5397/11	Leskovac	Poslovanje	00	30	60
UKUPNO			00	30	60

Planirano stanje

Katastarska parcela br.	Katastarska opština	Namena	Površina		
			ha	a	m ²
5397/11	Leskovac	Poslovanje	00	30	60
UKUPNO			00	30	60

3.2.2. Namena

Ukupna površina obuhvata Urbanističkog projekta je 30a 60m². Građevinska parcela predstavlja potcelinu 1e2- Hotel „Beograd“ na kojoj se zadržava postojeća namena: poslovno-ugostiteljski objekat, koji se rekonstruiše i dograđuje.

Rezultati provere osnovnih postavki važećih planova, analiza postojećeg stanja kao i novonastale potrebe, analiza uticaja kontaktnih namena na ovaj prostor i obrnuto, odredili su pristup izradi Urbanističkog projekta. Ovaj pristup je zasnovan na sledećim stavovima:

- 1) funkcionalno organizovanje sadržaja,
- 2) uklapanje objekta i sadržaja u okruženje u smislu uvezivanja funkcija,
- 3) poštovanje potrebnih sanitarno-tehničkih uslova,
- 4) obezbeđivanje kvalitetnih saobraćajno-manipulativnih tokova i povezivanje na saobraćajnu mrežu i
- 5) obezbeđivanje infrastrukturne opremljenosti (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska i telekomunikaciona mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj planiranih sadržaja.

Postojeći parking koji se nalazi u južnom delu k.p. br. 5397/11 KO Leskovac, pripada hotelu i ostaje u njegovoj funkciji. Pri formiranju parkinga zadržana je pešačka komunikacija definisana grafičkim prilogom u važećem planskom dokumentu.

Parterno uređenje definisano je: kolskim i pešačkim pristupom, saobraćajnim površinama, mestima za parkiranje motornih vozila, zelenim površinama i mestom za odlaganje otpada.

Za popločavanje pešačkih staza preporuka je da se koriste kvalitetni i atestirani materijali, kao što su granitne kocke sa različitim načinom obrade ili behatonom u kombinaciji sa raster pločama. Zelenilo, koja ima vrlo malo, treba da podrži predmetni prostor i da prati postojeći objekat koji se rekonstruiše i dograđuje. Takođe, predviđeno je mesto za kontejnere u okviru građevinske parcele sa pretežnom namenom poslovanje.

3.2.3. Opis planiranih objekata

Planira se:

o rekonstrukcija i dogradnja postojećeg objekta sa prenamenom povučenog sprata:

- kategorija: V, klasifikaciona oznaka 12112 (dominantna)
- namena objekta: zgrada hotela sa banket salom i pratećim sadržajima u okviru hotela i sa poslovnim prostorom u prizemlju objekta,
- spratnost deo Po+Pr+1, deo Po+Pr+Msp+4+Ps

KOMPARATIVNA ANALIZA PRETHODNOG I NOVOG URBANISTIČKOG PROJEKTA

Prethodno potvrđenim urbanističkim projektom i idejnim rešenjem, planirana je rekonstrukcija i dogradnja poslovno-ugostiteljskog objekta (hotela „Beograd“). Spratnost ovog objekta je Po+Pr+1, deo Po+Pr+Msp+4+Ps. Povučeni sprat je bio planiran kao Fitnes-Wellness centar sa terasom na južnoj, istočnoj, zapadnoj i delom na severnoj strani.

Neto površina iznosila je 7350.98m²

Bruto površina objekta nadzemno je bila **6778m²**.

Ukupna BRGP iznosila je 8677m².

Novim idejnim rešenjem planirana je „dogradnja“ povučenog sprata u volumenu postojećih terasa na južnoj, zapadnoj i delom na severnoj strani, dok se zadržava terasa na istočnoj strani. Planirana je i prenamena iz Fitnes-Wellness centra u kafić.

Neto površina iznosi 7352.74m²

Bruto površina objekta nadzemno je **6778m²**.

Ukupna BRGP je 8677m².

3.2.4.Regulacija i nivelacija

Regulaciona linija je preuzeta iz Izmena i dopuna Plana generalne regulacije i nju predstavlja severna, istočna, južna i delom zapadna linija predmetne građevinske parcele.

Građevinska linija je takođe preuzeta iz Izmena i dopuna Plana generalne regulacije i Urbanističkim projektom je u potpunosti ispoštovana, što je i prikazano na grafičkim priložima.

Pristupačnost i protočnost prostora ostvareni su čistim i logičnim vezama saobraćajnica i pešačkih koridora u okviru predmetnog prostora.

Spratnost novoplaniranih objekta definisana je brojem nadzemnih etaža i za potcelinu 1e2 - "Hotel Beograd" - objekat koji se rekonstruiše i dograđuje je delom dve nadzemne etaže, dok je delom (središnji deo objekta) šest nadzemnih etaža.

Za nultu kota terena ($\pm 0,00$), usvojena je srednja visinska kota trotoara sa severne strane predmetnog objekta, kod ulaza u lokale - apsolutna kota je +229.45m.n.v. Ukupna visina objekta u najvišoj tački je kota slemena: +22.20m (+251.65m.n.v.)

Nivelaciono rešenje u okviru građevinskih parcela uslovljeno je visinskim kotama terena na predmetnom prostoru, kotama postojeće saobraćajnice i planirane interne saobraćajnice, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda. Na osnovu raspoloživih podataka, definisan je okvirni nivelacioni plan. Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja

obezbeđuju zaštitu svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i pešačkih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli. Građevinska parcela sa pretežnom namenom poslovanje se ne ograđuje. Parkiranje je definisano u okviru građevinske parcele, planiranjem potrebnog broja parking mesta.

Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, sa svim potrebnim elementima tehničke regulacije, prikazano je na grafičkim prilogima 5. Plan regulacije i nivelacije sa osnovom prizemlja i 6. Plan regulacije i nivelacije sa osnovom krova.

3.2.5. Pristup lokaciji

Kolski pristup na građevinsku parcelu (potcelina 1e2) obezbeđen je sa javne površine - saobraćajne površine sa istočne strane, delu Trga revolucije, koja je upisana na k.p. br. 5397/7 KO Leskovac. Kolski prilaz objektu iz Bulevara oslobođenja se ne predviđa.

U postupku izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su Uslovi za projektovanje i priključenje od JP "Urbanizam i izgradnja Leskovac", zavedeni pod brojem 4625-1/25 od 28.10.2025. godine.

Građevinska parcela se sa dve strane naslanja na javnu površinu (međne linije predmetne parcele predstavljaju regulacione linije i to:

- sa severne strane građevinske parcele je ulica Bulevara oslobođenja, izvedena na KP br. 14300/1 KO Leskovac (u nadležnosti JLS), koja se poklapa sa državnim putem IB reda oznake 39 (Piroć-Babušnica-Vlasotince-Leskovac-Lebane-Medveđa-Priština-Peć-državna granica sa Crnom Gorom (granični prelaz Čakor)). Na osnovu planskog dokumenta – Izmena i dopuna Plana generalne regulacije 1 u Leskovcu – „Uži gradski centar“ (Službeni glasnik grada Leskovca br.33/19) saobraćajnica zadržava postojeći gabarit.
- sa istočne strane građevinske parcele je krak Bulevara oslobođenja, izveden na KP br. 5397/7 KO Leskovac (u nadležnosti JLS). U faktičkom stanju, ovaj krak Bulevara oslobođenja je u funkciji prilaza do poslovnih objekata koji se nalaze sa zapadne i istočne strane ovog prilaza, dok se južnom stranom prilaz faktički naslanja na gradski park. Takođe na zapadnoj strani se nalazi i taksi stajalište. Planskim dokumentom, ovaj prilaz je planiran i kao pristup do planirane javne podzemne garaže.

U skladu sa ovim, dozvoljavaju se, a u skladu sa tim i projektovani:

- pešački prilazi poslovnim objektima-lokalima sa severne i istočne strane, sa javne površine- trotoara;
- kolski prilaz objektu, (ni dostavnim vozilima), iz Bulevara oslobođenja se ne predviđa;

- **kolsko-pešački prilaz** objektu za pristup parkingu, dostavnim vozilima, vozilu za pristup trafostanici i sl. – sa saobraćajne javne površine – kolskog prolaza sa istočne strane predmetne parcele upisane na KP br.5397/7 KO Leskovac.

Iz Urbanističkog projekta za blok 1 u Leskovcu – uređenje trga, parka i ostalih javnih površina obavezno je očuvanje pešačkog koridora južno od objekta, tako da se parcela za pešački pristup i prolaz preko parcele ne ograđuje.

U cilju bezbednosti pešaka, pešački koridor se izdvaja u popločanju u odnosu na prostor za parkiranje. Pešačke površine u granici UP-a planirane su kao popločane sa promenom materijala i/ili pigmenta na delovima na kojima je predviđeno kretanje vozila. Zbog očuvanja pešačkog koridora preko parcele u delu ispred samog ulaza formiran je plato.

Prilaz do trafostanice:

Za prilaz do trafostanice koristi se isti ulaz na parcelu, kao i za prilaz parkingu.

Kolsko kretanje na parceli do trafostanice naglasiti popločanjem i/ili signalizacijom.

3.2.6. Način parkiranja

Planirana je izgradnja parkinga u okviru predmetnog prostora u južnom delu građevinske parcele, i to sa odgovarajućim brojem parking mesta u skladu sa površinama budućeg objekta i sadržajima koji su u njemu.

Potreban broj parking mesta je 80.

Projektovano je ukupno 60 parking mesta, što je deo potrebnih parking mesta određenih na osnovu normativa propisanim u planskom dokumentu.

Investitor će uplatiti naknadu za 20 parking mesta po odluci o utvrđivanju naknade za nedostajuća parking mesta donetu u službenom glasniku Grada Leskovca 48/2016 od 30. novembra 2016. godine.

Proračun broja parking mesta

	objekat	podatak za obračun	norma za parkiranje	broj p.m.
1	poslovni prostor u podrumu	korisna pov. 652m ²	1 p.m. na 100m ²	7
2	poslovni prostor u prizemlju	korisna pov. 1327m ²	1 p.m. na 100m ²	14
3	kafe restoran u prizemlju	broj stolica: 41	1 p.m. na 8 stolica	6
4	restoran na međuspratu	broj stolica: 228	1 p.m. na 8 stolica	29
5	prostor hotela - sobe na prvom spratu	broj ležaja 20	1 p.m. na 10 kreveta	10

6	prostor hotela - sobe na drugom spratu	broj ležaja 26	1 p.m. na 10 kreveta	
7	prostor hotela - sobe na trećem spratu	broj ležaja 26	1 p.m. na 10 kreveta	
8	prostor hotela - sobe na četvrtom spratu	broj ležaja 25	1 p.m. na 10 kreveta	
9	teretana na povučenom spratu	korisna pov. 241m ²	1 p.m. na 100m ²	3
10	kafić na povučenom spratu	broj stolica: 84	1 p.m. na 8 stolica	11
UKUPNO POTREBAN BROJ PARKING MESTA:				80
PREDVIĐEN BROJ PARKING MESTA URBANISTIČKIM PROJEKTOM:				60

3.2.6.Način parkiranja

Parking je organizovan sa obe strane interne saobraćajnice (sa severa i juga) čija je širina 5.0m i 5.46m.

Od ukupnog broja parking mesta, na njih 28 je planiran mehanički hidraulični sistem za nezavisno parkiranje dva vozila u dva nivoa (jedno iznad drugog) na površini koju inače zauzima jedno vozilo, što je ukupno 56 parking mesta. Od tog broja, na 19 je planiran podzemni sistem. Kako bi se parkiralo vozilo na donjem nivou, sistem se podiže iz jame, sve dok odgovarajuća (donja) platforma ne dostigne prilazni nivo. Veličina ovih parking mesta je 2.30m (2.38m) x 5.00m (5.15m).

Od ukupnog broja parking mesta predviđa se 5% za parkiranje osoba sa invaliditetom. Planirano je 4 (četiri) parking mesta za parkiranje automobila koja koriste osobe sa invaliditetom, u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015). Mesto za parkiranje za dva automobila koje se nalazi u nizu parkirališnih mesta upravno na trotoar veličine je 590 x 500 cm sa međuprostorom širine 150 cm.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

4.1. Tabelarni prikaz namena površina

građevinska parcela	planirana namena urbanističkim projektom	P(m ²)
5397/11	Poslovanje	3060

4.2. Tablica površina

objekat	bruto površina nadzemno	bruto površina	neto površina	površina pod objektom
1 poslovno-ugostiteljski objekat - hotel sa pripadajućim sadržajima	6778	8677	7352.74	1818
Ukupno	6778	8677	7352.74	1818

4.3. Proračun broja parking mesta

	objekat	podatak za obračun	norma za parkiranje	broj p.m.
1	poslovni prostor u podrumu	korisna pov. 652m ²	1 p.m. na 100m ²	7
2	poslovni prostor u prizemlju	korisna pov. 1327m ²	1 p.m. na 100m ²	14
3	kafe restoran u prizemlju	broj stolica: 41	1 p.m. na 8 stolica	6
4	restoran na međuspratu	broj stolica: 228	1 p.m. na 8 stolica	29
5	prostor hotela - sobe na prvom spratu	broj ležaja 20	1 p.m. na 10 kreveta	10
6	prostor hotela - sobe na drugom spratu	broj ležaja 26	1 p.m. na 10 kreveta	
7	prostor hotela - sobe na trećem spratu	broj ležaja 26	1 p.m. na 10 kreveta	

8	prostor hotela - sobe na četvrtom spratu	broj ležaja 25	1 p.m. na 10 kreveta	
9	teretana na povučenom spratu	korisna pov. 241m ²	1 p.m. na 100m ²	3
10	kafić na povučenom spratu	broj stolica: 84	1 p.m. na 8 stolica	11
UKUPNO POTREBAN BROJ PARKING MESTA:				80
PREDVIĐEN BROJ PARKING MESTA URBANISTIČKIM PROJEKTOM:				60

4.4. Urbanistički parametri

Uporedni prikaz parametara PGR-a i UP-a		
Urbanistički parametri	PGR	Urbanistički projekat
površina građevinske parcele (m ²)	/	3060m ²
Indeks zauzetosti		
površina horizontalne projekcije planiranog objekta (m ²)		1818m ²
indeks zauzetosti (%)	max 60%	59.41%
Indeks izgrađenosti		
bruto razvijena površina planiranog objekta-nadzemna		6778m ²
indeks izgrađenosti	/	2.22
spratnost	Po+Pr+4+Pk	Po+Pr+Msp+4+Ps

4.4. Procenat zelenih površina

Prema važećem planskom dokumentu propisano je: "Zelenilo u kompleksu poslovanja, i u okviru kompleksa administracije i uprave uglavnom ima dekorativni karakter i ulogu razdvajanja namena. Poželjno je min 10% zelenila za nove komplekse, a u slučaju zatečenih namena sa nedovoljnim zelenilom predviđa se njegovo obavezno zadržavanje i uređenje - održavanje i oplemenjivanje."

U skladu sa svim ovim zelenilo na građevinskoj parceli poslovanje formira uz južni i istočni deo objekta, te će se ono održavati i oplemenjivati.

Javno zelenilo

Prikazane uređene javne zelene površine visoko zelenilo u gabaritu saobraćajnice – Bulevara Oslobođenja sa severne strane kompleksa se moraju očuvati, a u skladu sa Odlukom o održavanju javnih i zelenih površina na teritoriji Grada Leskovca (Službeni glasnik grada Leskovca br-5/2023) i Odlukom o donošenju separata o tehničkim uslovima izgradnje javnih zelenih površina na teritoriji Grada Leskovca (Službeni glasnik grada Leskovca br.19/2024) i Odlukom o donošenju Prve izmene i dopune separata o tehničkim uslovima izgradnje javnih zelenih površina na teritoriji Grada Leskovca (Službeni glasnik Grada Leskovca br.11/2025).

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

5.1. Organizacija prostora

Prostorna organizacija se zasniva na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru predmetnog prostora u skladu sa njegovim prostornim mogućnostima, a sve u cilju obezbeđenja nesmetanog funkcionisanja.

Imajući u vidu morfologiju terena, postojeće objekte koji se zadržavaju i one koji se rekonstruišu i dograđaju, kao i sam lokaciju koja je u centru grada, organizacija prostora je postavljena tako da se što bolje iskoriste sve pogodnosti lokacije.

5.2. Uređenje slobodnih i zelenih površina

Parterno rešenje uređenja slobodnih površina se nadovezuje na situaciono rešenje, u vezi je sa položajem objekta, pristupnim saobraćajnicama i parkingom na parceli. Rešenje vizuelno i kvalitativno poboljšava ambijent prostora, iako je samo moguće oko glavnih ulaza u postojeće i planirane sadržaje planirati cvetnjak i žardinjere radi ostvarivanja dekorativnog efekta.

Cilj je stvaranje estetski uobličenog sistema zelenila koji će doprineti estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom identitetu građevinske parcele. Osnovne smernice: upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima.

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sledeći uslovi: koristiti biljne vrste otporne na ekološke uslove sredine, koje su u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima prostora, sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnegovane, standardnih dimenzija, sa busenom, odabir sadnica treba da odgovara nameni i funkciji koja se od zelene površine očekuje, da je iz pripadajuće asocijacije, a preporučuje se i upotreba vrsta koje su se do sada dobro pokazale u datoj sredini.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

6.1. Elektroenergetska mreža i objekti

U postupku izrade Urbanističkog projekta pribavljeno je obaveštenje "Elektro distribucije Srbije" d.o.o. Beograd, ogranak „Elektro distribucija Leskovac“ zavedeno pod brojem 2561200-D.10.02-326059/2-25 od 07.10.2025.godine u kojem je navedeno da su za predmetnu lokaciju izdati uslovi za projektovanje i priključenje i da ostaju pri izdatim.

Priključenje planiranog objekta na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema uslovima preduzeća „Elektro distribucije Srbije“ d.o.o. Beograd, ogranak „Elektro distribucija Leskovac“, br. D.10.02-414867/1 od 26.12.2019. godine. Ovim uslovima, dato je:

Predmetni objekat se napaja sa dva merna mesta i to: merno mesto sa ED brojem 6654726473 sa odobrenom snagom od 186,50kW i merno mesto sa ED brojem 66547115040 sa odobrenom snagom od 43,50kW. Imajući u vidu da postoji potreba za povećanjem jednovremene snage na 400kW, potrebno je izvršiti spajanje postojećih snaga mernih mesta što ukupno iznosi 230kW i izvršiti povećanje snage za 170kW, uz konstataciju da na predmetnom prostoru ne postoje izgrađeni EEO, sa rezervom u kapacitetima, za napajanje planiranog objekta.

Da bi se stekli uslovi za priključenje potrebno je izgraditi trafostanicu koja treba da sadrži sledeće:

1. građevinski deo trafostanice, sličan tipu MBTS-B;
2. razvod srednjeg napona sa 4 ćelije, i to jedne trafo, jedna merna i dve vodene ćelije (T+M+2V);
3. energetska transformator 10/0,42kV, snage 630kVA;
4. NN razvodni orman sa jednim dovodnim poljem i potrebnim brojem NN izvoda;
5. blok za kompoziciju reaktivne energije i dr.

Priključenje nove Ts 10/0,4kV "Hotel beograd" na 10kV mrežu izvesti presecanjem postojećeg 10kV kablovskog voda od TS 10/0,4kV "Osmospratnica" do TS 10/0,4kV "Severni blok". Od mesta preseka izgraditi dva 10kV kablovska voda tipa NPO 13-AS;3x150mm². Presečeni kabl spojiti sa novopoloženim kablovskim spojnica, čime će se formirati dve deonice i to:

- TS 10/0,4kV "Osmospratnica" - TS 10/0,4kV "Hotel Beograd" - TS 10/0,4kV "Hotel Beograd" - TS 10/0,4kV "Severni blok".

Mesto priključenja objekta je uvod kabla u trafo ćeliju.

Mesto vezivanja priključka na sistem je postojeći 10kV kablovski vod od TS 10/0,4kV "Osmospratnica" do TS 10/0,4kV "Severni blok".

Opis mernog mesta: u skladu sa tehničkim preporukama TP 13 i TP 13A orman mernog mesta za indirektno merenje treba da bude izrađen od nezasićenog pliestera armiranog sa staklenim vlaknima ili drugog materijala, koji je otporan na vlagu, prašinu, uticaj sunca, nisku i visoku temperaturu, koroziju.

Merni uređaj: multifunkcionalno trosistemsko brojilo u indirektnom spoju sa mogućnošću dvosmerne komunikacije.

Napajanje objekta izvesti sa potrebnim brojem NN podzemnih kablova po izboru projektanata.

U međuvremenu, Investitor je izveo radove za priključenje objekta, i pribavio Upotrebnu dozvolu za nedostajuću infrastrukturu i to:

- Upotrebnu dozvolu kojom se dozvoljava upotreba trafo ćelije, transformatora i NN bloka u trafostanici TS 10/0,4kV „Hotel Beograd“, zavedenu pod br. 351-21035/21-02, ROP-LES-36037-IUPH-4/2022 od 31.01.2022.god.
- Upotrebnu dozvolu kojom se dozvoljava upotreba podzemnog 10kV kablovskog voda za napajanje TS 10/0,4kV "Hotel Beograd", sa opremom, SN blok sa dve vodne ćelije, mernom ćelijom i ormanom sa indirektnom mernom grupom u sklopu kompleksa "Hotela Beograd" zavedenu pod br. 351-20837/21-02, ROP-LES-36039-IUPH-7/2022 od 28.01.2022.godine.

6.2. Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema uslovima "TELEKOMA SRBIJE" a.d. Beograd, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Niš, broj D211-360283/2-2025 od 20.08.2025. godine koji propisuju:

- Investitor - izvođač radova je obavezan da radove na predmetnom objektu, u odnosu na postojeće TK objekte, predvidi i izvede prema postojećim tehničkim propisima, uputstvima ZJ PTT i navedenim uslovima;
- U zoni izvođenja radova na izgradnji objekta, prema priloženom zahtevu, postojeća telekomunikaciona infrastruktura (TK kanalizacija, optička i pretplatnička bakarna mreža) prikazana je u situacionom planu u prilogu Uslova;
- Planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih TK objekata i kablova, ni do ugrožavanja normalnog funkcionisanja TK saobraćaja, i mora uvek biti obezbeđen

adekvatan pristup postojećim TK objektima i kablovima radi njihovog redovnog održavanja i eventualnih intervencija;

- Pre početka izvođenja radova potrebno je, u saradnji sa nadležnom službom „Telekoma Srbija“, Služba za mrežne operacije Leskovac, kontakt telefon: 016/3151600, izvršiti identifikaciju i obeležavanje trase postojećih podzemnih TK kablova u zoni planiranih radova (pomoću instrumenta tragača kablova i po potrebi probnim iskopima na trasi), kako bi se utvrdio njihov tačan položaj, dubina i eventualna odstupanja od trasa definisanih izdatim uslovima;
- Projektant, odnosno izvođač radova je u obavezi da poštuje važeće tehničke propise u vezi sa dozvoljenim rastojanjima planiranog objekta od postojećih TK objekata i kablova. Unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljena izgradnja i postavljanje objekata (infrastrukturnih instalacija) drugih komunalnih preduzeća iznad i ispod postojećih podzemnih kablova ili kablovske kanalizacije TK mreže, osim na mestima ukrštanja, kao ni izvođenje radova koji mogu da ugroze funkcionisanje elektronskih komunikacija. Projektant, odnosno izvođač radova je dužan da poštuje važeći "Pravilnik o zahtevima za utvrđivanje zaštitnog pojasa za elektronske komunikacione mreže i pripadajućih sredstava, radio-koridora i zaštitne zone i načinu izvođenja radova prilikom izgradnje objekata ("Službeni glasnik RS", br.16/2012") (u daljem tekstu Pravilnik);
- Zaštitu i obezbeđenje postojećih TK objekata i kablova treba izvršiti pre početka bilo kakvih građevinskih radova i preduzeti sve potrebne i odgovarajuće mere predostrožnosti kako ne bi, na bilo koji način, došlo do ugrožavanja mehaničke stabilnosti, tehničke ispravnosti postojećih TK objekata i kablova;
- Građevinske radove u neposrednoj blizini postojećih TK objekata i kablova vršiti isključivo ručnim putem, bez upotrebe mehanizacije i uz preduzimanje svih potrebnih mera zaštite (obezbeđenje od sleganja, probni iskopi i sl.);
- U slučaju eventualnog oštećenja postojećih TK objekata i kablova ili prekida TK saobraćaja usled izvođenja radova, izvođač radova je dužan da preduzeću „Telekom Srbija“ a.d. Beograd nadoknadi celokupnu štetu po svim osnovama (troškove sanacije i naknadu gubitka usled prekida TK saobraćaja).

Ukoliko predmetni radovi uslovljavaju izmeštanje postojećih TK objekata, onda važi:

- Ukoliko predmetna izgradnja uslovljava izmeštanje postojećih telekomunikacionih objekata, Telekom Srbije će ovlastiti Investitora objekta za čiju se izgradnju izdaju uslovi, da u ime i za račun Telekoma Srbije, o svom trošku, izradi svu potrebnu zakonski propisanu tehničku dokumentaciju i izvede radove na izmeštanju postojećih objekata elektronskih komunikacija, što će regulisati Ugovorom;

- Izvod iz projekta koji sadrži svesku sa rešenjem izmeštanja, zaštite i obezbeđenja postojećih objekata Telekom Srbija, predmer materijala i radova i grafičku dokumentaciju za predmetne radove izmeštanja, zaštite i obezbeđenja postojećih objekata telekom Srbija treba dostaviti obrađivaču uslova radi verifikacije;
- Radovi na zaštiti i obezbeđenju, odnosno radovi na izmeštanju postojećih TK objekata/kablova, izvode se o trošku investitora, osim u slučajevima kada je ova oblast drugačije definisana postojećim sporazumima. Obaveza investitora je i da, ukoliko za predmetnu vrstu radova propisana obaveza regulisanja imovinsko-pravnih odnosa, iste reguliše za buduće trase linijskih infrastrukturnih objekata elektronskih komunikacija Telekomu Srbija, pre početka izgradnje;
- Izmeštanje treba izvršiti na bezbednu trasu, pre početka radova na izgradnji za koju se traže uslovi;
- Prilikom izbora izvođača radova na izmeštanju postojećih TK kablova voditi računa da je izvođač registrovan i licenciran za tu vrstu delatnosti i da bude sa liste kvalifikovanih izvođača radova Telekomu Srbije;
- Obaveza investitora je da izvođaču radova, pored ostale tehničke dokumentacije, dostavi i kopiju izdatih uslova (tekst i situacije) i Tehničko rešenje izmeštanja, zaštite i obezbeđenja postojećih TK kablova ugroženih izgradnjom, na koje je Telekom Srbija dao svoju saglasnost. za ne postupanje po navedenim uslovima Investitor radova snosi punu odgovornost;
- Investitor, odnosno izvođač radova je u obavezi da se najmanje 15 dana pre početka izvođenja radova na izmeštanju, zaštiti i obezbeđivanju postojećih TK kablova, koji se izvode pre građevinskih radova na izgradnji predmetnog objekta, u pisanoj formi obrati Telekomu Srbije, nadležnoj Službi za planiranje i izgradnju mreže Niš, ul. Voždova br. 11, u čijoj nadležnosti se nalazi zona planirane izgradnje radi vršenja stručnog nadzora, sa obaveštenjem o datumu početka radova i imenima nadzornog organa (kontakt telefon) i rukovodioca gradilišta (kontakt telefon);
- Telekom Srbija će sa svoje strane odrediti stručno lice radi vršenja nadzora na radovima na izmeštanju, kao i na zaštiti i obezbeđenju postojećih TK kablova. Prilikom izvođenja radova obavezno je prisustvo stručnog nadzora od strane Telekomu Srbije;
- Po završetku radova Investitor/Izvođač radova je u obavezi da u pisanoj formi obavesti Telekom Srbija da su radovi na izgradnji ovog objekta završeni;
- Po završetku radova na izmeštanju TK objekta/kablova potrebno je izvršiti kontrolu kvaliteta izvedenih radova. Investitora je dužan da uz zahtev za formiranje komisije za kontrolu kvaliteta dostavi Projekat izvedenog objekta, geodetski snimak i potvrdu RGZ-a o izvršenom geodetskom snimanju vodova, podatke o predstavniku Investitora i izvođača radova koji će prisustvovati radu komisije;

- Nakon završetka svih aktivnosti definisanih Ugovorom, potrebno je da odgovorna lica za praćenje realizacije Zgovora dostave nadležnoj Službi za planiranje i izgradnju mreže Niš potpisanim Zapisnik.

Na osnovu priložene dokumentacije konstatovano da na samom obuhvatu postoji TK infrastruktura u vlasništvu Telekoma Srbija, a što je prikazano na grafičkom prilogu. Hotelski ODO (optički distributivni orman) pasivne optičke (GPON) mreže je ucrtan na planu infrastrukture.

Potrebno je da tehnička dokumentacija bude usklađena sa članom 43. Zakona o elektronskim komunikacijama koji kaže da "Prilikom izgradnje poslovnih i stambenih objekata, investitori su dužni da izgrade prateću infrastrukturu potrebnu za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža, pripadajućih sredstava i elektronske komunikacione opreme do prostorija korisnika, u skladu sa propisanim tehničkim i drugim zahtevima."

TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA POSTOJEĆU TK MREŽU

I Tehnički uslovi za projektovanje unutrašnjih TK instalacija

Telekom Srbija predlaže priključenje na svoju optičku mrežu, koja može da bude u tehnologiji GPON (Gigabitna pasivna optička mreža) ili u tzv. "Point-to-Point". Prenos signala do objekta vrši se putem optičkog kabla kao i medija i podrazumeva da je instalacije u objektu urađena u skladu sa važećim standardima strukturnog kabliranja objekta. Telekom Srbija bi optički kabl spolja doveo do tačke koja bi poslužila za one delove objekta koji će moći da se priključe po završetku radova, a onda se i nadograditi prema konkretnim zahtevima, a to se odnosi na unutrašnje instalacije.

Za potrebe realizacije pomenute optičke TK mreže potrebno je izgraditi unutrašnje TK instalacije, na sledeći način (uzet primer lokala kao opšti, a može se odnositi na bilo koju tačku/prostoriju):

- Unutar lokala planirati F/UTP kablove kategorije minimum 5e. Kabl mora biti zaštićen uvlačenjem u savitljivu (rebrastu), negorivu cev. Voditi računa da maksimalna dužina ovih kablova, od utičnica u prostorijama korisnika do MMK (multimedijalne kutije) ne pređe 90m;
- Projektant, zavisno od arhitektonskog rešenja, treba da predvidi najpogodnije mesto za završetak optičkog kabla u lokalu, kako bi se veze sa modemom i drugim uređajima (računari, TV uređaji,...) ostvarile na optimalan način. Mesto završetka optičkog kabla može biti u blizini ulaza ili u blizini planiranog TV uređaja i računara;
- Na planiranom mestu završetka optičkog kabla u lokalima predvideti montažu korisničkih multimedijalnih kutija (MMK). MMK u lokalu predstavlja tačku gde će biti pozicionirana pasivna (moduli za završavanje UTP kablova) i aktivna

oprema (modem, ruter, ONT) za realizaciju usluga, odnosno servisa. Potrebno je voditi računa da zbog slabljenja radio talasa pri izlasku kroz zidove unutar lokala, odnosno degradacije WiFi funkcionalnosti, pozicija MMK bude određena na način da se postigne što je moguće manji broj prepreka (zidova) između aktivne opreme (npr ONT) i uređaja korisnika (mobilni telefon, lap-top, tablet,...). U neposrednoj blizini mesta na kome će se nalaziti aktivna oprema potrebno je obezbediti utičnicu za priključak na niskonaponsku mrežu od 220V;

- Na odgovarajućem mestu sa koga je pogodno povući usponske kablove, predvideti mesto za montažu ODO ormana (optički distributivni orman). ODO orman predstavlja tačku gde se spajaju optički usponski kablovi, optički spliteri kao i optički kabl koji povezuje zgradu sa optičkom mrežom Telekoma Srbija. ODO orman se montira na zid i prostor koji je neophodno obezbediti je 700x600x300mm (VxŠxD). Visina montaže donje ivice ODO ormana je na 1,00m do 1,20m od poda;

- U toku projektovanja je nophodno definisati tačnu poziciju ODO ormana. Prostor u kome se nalazi ODO orman mora da bude takav da ODO bude pristupačan radnicima koji rade na održavanju i na mestu na kome neće biti izložen mahaničkim oštećenjima;

- Radi obezbeđenja kontinuiteta položenih cevi, zbog provlačenja optičkih kablova od ODO ormana do predviđenog mesta MMK u lokalu, na svakoj etaži objekta, na mestu koncentracije rebrastih cevi, predvideti prostor za ugradnju optičke spratne kutije, dimenzija 430x300x200mm (VxŠxD);

- Optička spratna kutija (OSK) predstavlja mesto spajanja horizontalnih i vertikalnih rebrastih cevi kroz koje će se provlačiti optički kablovi kao i mesto spajanja usponskog optičkog kabla sa instalacionim optičkim kablovima do svakog lokala. Od pomenute spratne kutije na svakoj etaži projektovati i položiti negorive rebraste cevi prečnika Ø16mm do korisničke multimedijalne kutije u lokalu;

- Ukoliko je potrebno, zbog dužine horizontalne instalacije ili zbog lošeg uvlačenja instalacionog kabla, kod mesta uvoda instalacije u lokal, sa spoljne strane, predvideti ugradnju razvodne kutije dimenzija 150x150mm;

- Za potrebe polaganja optičkih instalacionih kablova po vertikali objekta, montirati usponski regal i rebrastu cev po regalu, najmanje Ø36mm, kroz koje će biti provučeni optički distributivni kablovi, od ODO ormana do svake optičke spratne kutije (OSK).

II Priključenje planiranog objekta na TK infrastrukturu

Za priključenje novoplaniranog objekata potrebno je izgraditi sledeće:

- Obzirom na postojanje hotelskog ODO-a, priključenje na TK mrežu je olakšano, pri čemu je izgradnja unutar objekta (kanalica ili creva ispod maltera, za prolaz

kablova) obaveza Investitora. Najjeftinije je da se ovi radovi izvode tokom izgradnje objekta.

- Izgradnja tj. polaganje optičkih kablova od postojećeg ODO-a pa u unutrašnjoj instalaciji tj. kanalizaciji (koju su izgradili Investitori) do novih priključaka u objektu je obaveza Telekoma Srbija.

- Puštanje u TK saobraćaj novih veza i seoba, koji su predmet izdatih Uslova, biće izvršeno na zahtev pojedinačnih korisnika, po priključenju objekta na pristupnu mrežu Telekoma.

6.3. Toplifikacija objekta

Predmetni objekat nije predviđen za priključenje na daljinski sistem grejanja.

6.4. Gasifikacija objekta

Predmetni objekti nisu predviđeni za priključenje na distributivnu gasovodnu mrežu.

NAPOMENA: Objekat će se grejati upotrebom obnovljivih izvora energije, uz pomoć toplotnih pumpi koristeći toplotu iz okruženja, te će se ostvariti višestruke uštede u količini energije.

6.5. Vodovodna mreža

U postupku izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su uslovi JKP "Vodovod"-a Leskovac, naš znak 98/2025 – 5071/1 od 15.08.2025. godine u kojem je navedeno da su za predmetnu lokaciju izdati uslovi za projektovanje i priključenje i da ostaju pri izdatim.

Izdatim uslovima od strane JKP „Vodovod“ Leskovac, br. 9829/1 od 20.12.2019. godine, zahteva se:

U Bulevaru oslobođenja postoji izgrađena vodovodna mreža Ø400, Ø300.

Objekat je priključen na vodovodnu mrežu Ø300, preko priključka profila Ø110. Za merenje potrošnje vode hotela, ugrađen je kombinovani vodomerni koji meri potrošnju sanitarne i protivpožarne vode. Za svaki lokal posebno ugrađeni su vodomerni za merenje potrošnje sanitarne vode.

Ukoliko hidraulički proračun pokaže da postojeći vodovodni priključak nije dovoljnog kapaciteta za proširenje broja točjećih mesta po projektu u lokalima, neophodno je da Investitor podnese zahtev JKP "Vodovod" Leskovac za rekonstrukciju priključka.

Za svaki novi lokal ponaosob predvideti vodomerni za merenje sanitarne i protivpožarne vode i ventil ispred regulacione linije. Vodomerni postaviti u postojeću vodomernu šahtu koju treba proširiti ili u novu vodomernu šahtu.

Obaveza Investitora je da prilikom podnošenja zahteva za izdavanje Lokacijskih uslova, u Idejnom rešenju definiše potrebnu količinu vode za svaki lokal ponaosob.

6.6. Odvođenje atmosferskih i otpadnih voda

Izdatim uslovima od strane JKP „Vodovod“ Leskovac, br. 9829/1 od 20.12.2019. godine, zahteva se:

U Bulevaru oslobođenja postoji izgrađena kanalizaciona mreža Ø800 i Ø500.

Objekat je priključen na kanalizacionu mrežu.

Radi zaštite objekata do povratnog dejstva otpadnih voda izazvanih usponima uličnih odvoda, položaj sanitarnih objekata u novim lokalima (slivnika, revizionih šahti i sanitarnih uređaja koje čine kućnu instalaciju i instalaciju posebne namene) ne može biti ispod kote nivelete ulice.

Sve upotrebljene vode koje se upuštaju u uličnu kanalizacionu mrežu treba prilagoditi uslovima koje propisuju MDK vrednosti Pravilnika o sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju ("Službeni glasnik grada Leskovca", br. 29/17).

Odvođenje atmosferskih voda sa parking prostora (van objekta) potrebno je planirati u cilju smanjenja količina vode ugradnjom travnate rešetke (raster) sa ispunom od trave ili dekorativnih kamenčića, pri čemu je 35% od ukupne površine beton, gde god je to moguće.

Druga alternativa je ugradnja propusnog betona ne delu pristupnih saobraćajnica unutar kompleksa, koji može da propusti veće količine vode. Ovo se postiže povećanim prazninama unutar samog materijala u odnosu na standardni beton, te se omogućava da se atmosferska voda direktno ponire u prvi sloj iznad podzemnih voda.

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

U fazi projektovanja objekata visokogradnje, ukoliko to zahteva projektant konstrukcije, potrebna je izrada elaborata geomehaničkih ispitivanja tla za konkretnu lokaciju gradnje.

Prilikom projektovanja novih objekata obavezno je projekte konstrukcije izraditi prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) radi obezbeđenja zaštite od dejstva zemljotresa jačine 8 stepeni seizmičke skale, prema karti hazarda za povratni period od 500 godina.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U okviru zaštite životne sredine sagledaće se uticaji na kvalitet životne sredine kao i neophodni uslovi i mere prilikom planirane izgradnje, a kasnije i u periodu eksploatacije objekata.

Planiran novi objekat mora biti izgrađen u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektu, kao i pri upotrebi određenih materijala, imati u vidu specifičnost namene objekata (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova. Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Izgradnja objekta, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazove zagađenje zamljišta, vode, vazduha, ili na drugi način degradira životna sredina. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Za postojeći objekat koji se rekonstruiše i dograđuje (uz prenamenu povučenog sprata) - poslovno-ugostiteljski objekat ne podnosi se Zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu. Projekti nisu na listi projekata za koji se može zahtevati studija o proceni uticaja na životnu sredinu, u skladu sa Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS", br. 114/2008).

8.1. Način evakuacije otpada sa parcele

Upravljanje otpadom regulisano je centralnim sistemom prikupljanja, odnošenja i odlaganja komunalnog otpada na Regionalnu sanitarnu deponiju na lokaciji „Željkovac“. Sakupljanje otpada se vrši u specijalnim posudama. Podzemni kontejneri omogućavaju uspešnu i racionalnu organizaciju sakupljanja, razvrstavanja, odnošenja, obrade i odlaganja komunalnog otpada, unapređuju rad komunalnog sistema i značajno poboljšavaju kvalitet životne sredine.

Novi korisnici usluga kao vlasnici, u obavezi su da pribave odgovarajuće posude u broju i tipu koji odredi davalac usluge i da ih postave u okviru svojih parcela. Prostor namenjen za smeštaj kontejnera treba da bude na mestu pristupačnom za prilaz vozila za odvoz smeća. Za sakupljanje ambalažnog otpada koriste se žičani kontejneri, dok se za kabasti otpad predviđa odlaganje u industrijskom kontejneru.

Za pravna lica u okviru ostalih namena (poslovanje - komercijalni sadržaji - trgovine i usluge i radnih zona) koja koriste poslovni prostor površine do 1000m², broj i vrstu posuda određuje Porr-Werner&Weber Leskovac d.o.o., u zavisnosti od: površine poslovnog prostora, vrste delatnosti i količine komunalnog otpada,

što je definisano Ugovorom sa korisnikom. Posude za sakupljanje otpada mogu da nabavljaju sami korisnici usluga, aproksimativno, za pravna lica koja koriste poslovni prostor površine veće od 1000m², za svakih 1000m² poslovnog prostora postavlja se jedan tipizirani kontejner zapremine 1.10m³.

U jedan podzemni kontejner od 3m³ staje otpada koliko u 4 standardna kontejnera od 1,1m³ ili u 40 kanti zapremine 120l dok nadzemni deo kontejnera zauzima prostor koliko i jedan kontejner od 1,1m³, jer se otpad prirodno sabija zbog povećane visine i do 30%. Planirana su dva podzemna kontejnera od 3m². Položaj kontejnera je prikazan na grafičkim priložima.

8.2. Mere zaštite od požara

Prilikom projektovanja objekata i instalacija u potpunosti se pridržavati zakonske regulative, odgovarajućih tehničkih pravilnika, propisa, standarda i tehničkih preporuka iz predmetne oblasti.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekta, koji se gradi prema zakonu koji uređuje oblast planiranja i izgradnje, moraju se obezbediti osnovni zahtevi zaštite od požara tako da se u slučaju požara:

- 1) očuva nosivost konstrukcije tokom određenog vremena;
- 2) spreči širenje vatre i dima unutar objekta;
- 3) spreči širenje vatre na susedne objekte;
- 4) planiraju pristupni putevi i prolazi za vatrogasna kola do objekta;
- 5) omogući sigurna i bezbedna evakuacija ljudi, odnosno njihovo spasavanje.

8.3. Ostale mere zaštite

8.3.1. Mere za neometeno kretanje osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama

Pri projektovanju objekata primeniti zakonom predviđene mere i rešenja koja omogućavaju invalidnim licima neometano i kontinualno kretanje i pristup u objekat, a u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015).

8.3.2. Mere energetske efikasnosti

S obzirom na namenu planiranih objekata, shodno zakonskim propisima u oblasti energetske efikasnosti zgrada, potrebno je poštovati Pravilnik o energetskej efikasnosti zgrada ("Službeni glasnik RS", broj 61/2011) i Pravilnik o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskeim svojstvima zgrada ("Službeni glasnik RS", broj 69/2012, 44/2018-dr.zakon i 111/2022).

8.3.3. Mere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih opasnosti

U cilju zaštite ljudi, materijalnih i drugih dobara od ratnih razaranja, elementarnih i drugih nepogoda, i opasnosti u miru i ratu, ukupno uređenje i izgradnja objekta biće realizovani uz primenu odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na predmetnom prostoru, parcelama i neposrednoj okolini ne postoje objekti koji su pod zaštitom Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova naišlo na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete, obaveza izvođača radova je da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preuzele mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

Takođe, na predmetnom prostoru, kao i u neposrednom okruženju nema zaštićenih prirodnih dobara. U slučaju da u toku izvođenja građevinskih radova i prilikom eksploatacije objekta dođe do pojave erozije ili spiranja zemljišta, investitor je u obavezi da hitno preduzme odgovarajuće antierozivne mere. Sve radovima oštećene površine treba da budu sanirane, stabilizovane i zatravljene.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I FAZNOST IZGRADNJE

Konačni gabariti objekata, površina (bruto i neto), visina objekta, kao i unutrašnji raspored i organizacija prostora, definišće se Idejnim rešenjima za postupak izdavanja lokacijskih uslova, kao i projektima za građevinsku dozvolu u postupku izdavanja građevinske dozvole, a sve u okviru Planovima definisanih pravila uređenja i građenja.

Rekonstrukcija i dogradnja objekta je planirana fazno, i to:

- I faza: rekonstrukcija podruma i prizemlja sa formiranjem međusprata.
- II faza:
 - a) rekonstrukcija prvog, drugog, trećeg i četvrtog sprata hotela,
 - b) rekonstrukcija, dogradnja i prenamena povučenog sprata.

Idejno rešenje za predmetni objekat spakovano je kao poseban elaborat, i sadrži i tehnički opis objekta čija rekonstrukcija i dogradnja planira.

11. STEPEN INFRASTRUKTURNE I KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

(obrađuje se za objekte iz člana 76 st. 2 i 3 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja)

12. SPROVOĐENJE

12.1. Faznost realizacije

Rekonstrukcija i dogradnja objekta je planirana fazno, i to:

I faza: rekonstrukcija podruma i prizemlja sa formiranjem međusprata.

II faza: a) rekonstrukcija prvog, drugog, trećeg i četvrtog sprata hotela,
b) rekonstrukcija, dogradnja i prenamena povučenog sprata.

12.2. Smernice za sprovođenje

Ovaj Urbanistički projekat predstavlja urbanističko - tehnički dokument, tj. urbanistički osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju objekta na predmetnom području obuhvata projekta, saglasno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Razrada parternog uređenja, uslovljena tehničkom razradom, kao i izmena planirane infrastrukturne mreže usled preciznijih uslova imalaca javnih ovlašćenja u daljem postupku, ne uslovljava izmenu urbanističkog projekta.

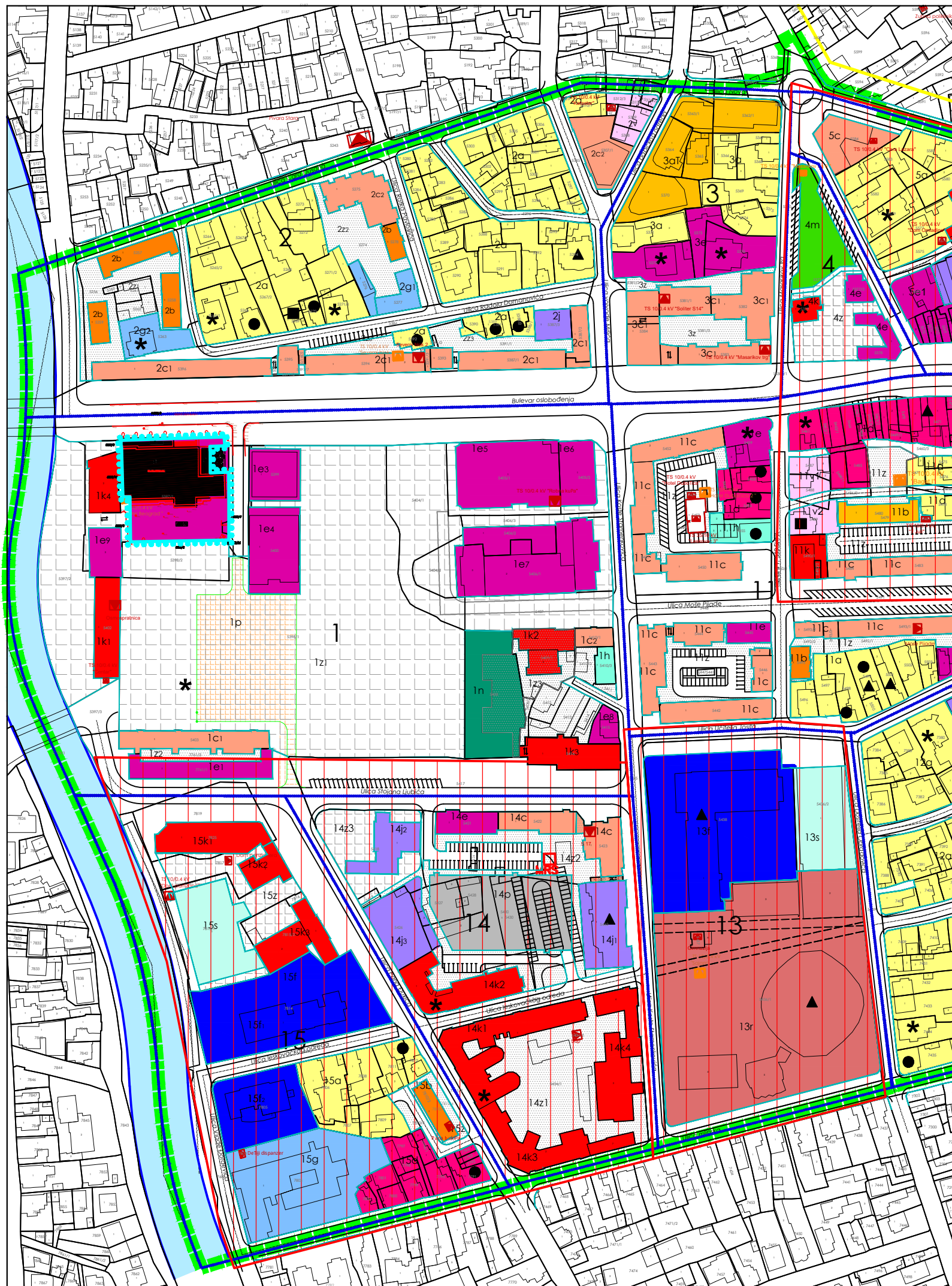
Potvrđivanje i nadzor nad sprovođenjem projekta vršiće Gradska uprava grada Leskovac - Odeljenje za urbanizam - organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma.

Odgovorni urbanista:
Marija D. Momčilović, dipl.inž.arh.
broj licence 221 A040 21

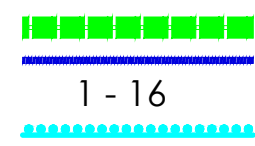




GRAFIČKI DEO



LEGENDA



GRANICA PLANA GENERALNE REGULACIJE 1
GRANICA URBANISTIČKIH CELINA
BROJ BLOKA / URBANISTIČKE CELINE
GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

- OBRAZOVANJE
- ZDRAVSTVENA ZAŠTITA
- SOCIJALNA I DEČJA ZAŠTITA
- OBJEKTI KULTURE
- ADMINISTRACIJA, UPRAVA
- PROSTORNO-PEJZAŽNI OBJEKTI JAVNE NAMENE
- SPORT I REKREACIJA
- OBJEKTI POSEBNE NAMENE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- JAVNA GARAŽA PODZEMNA
- JAVNA BLOKOVSKA POVRŠINA
- TRG - PARK - PEŠAČKA POVRŠINA
- POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
- PLANIRANA TRAFOSTANICA
- PASAŽI

- PORODIČNO STANOVANJE
- VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
- VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA POSLOVANJEM
- POSLOVANJE SA STANOVANJEM
- POSLOVANJE
- POSLOVANJE SAVIŠEPORODIČNIM STANOVANJEM
- VIŠEPORODIČNO STANOVANJE POD POSEBNIM USLOVIMA
- VIŠEPORODIČNO STANOVANJE NASTALO KAO RAZULTAT URBANE OBNOVE
- VODNO ZEMLJIŠTE

ZAŠTIĆENA NEPOKRETNOST KULTURNA DOBRA

UTVRĐENA NEPOKRETNOST KULTURNA DOBRA

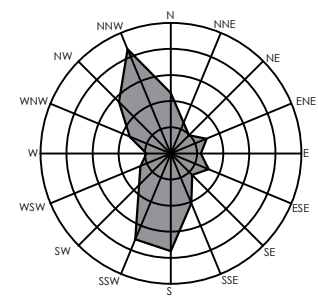
- OBJEKTI
- CELINE

DOBRA KOJA UŽIVAJU PRETHODNU ZAŠTITU

- OBJEKTI

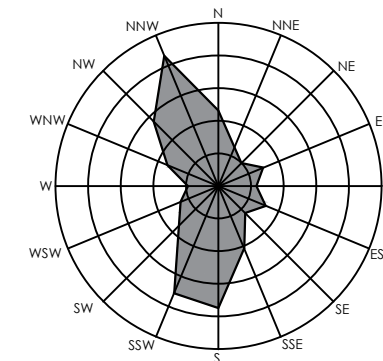
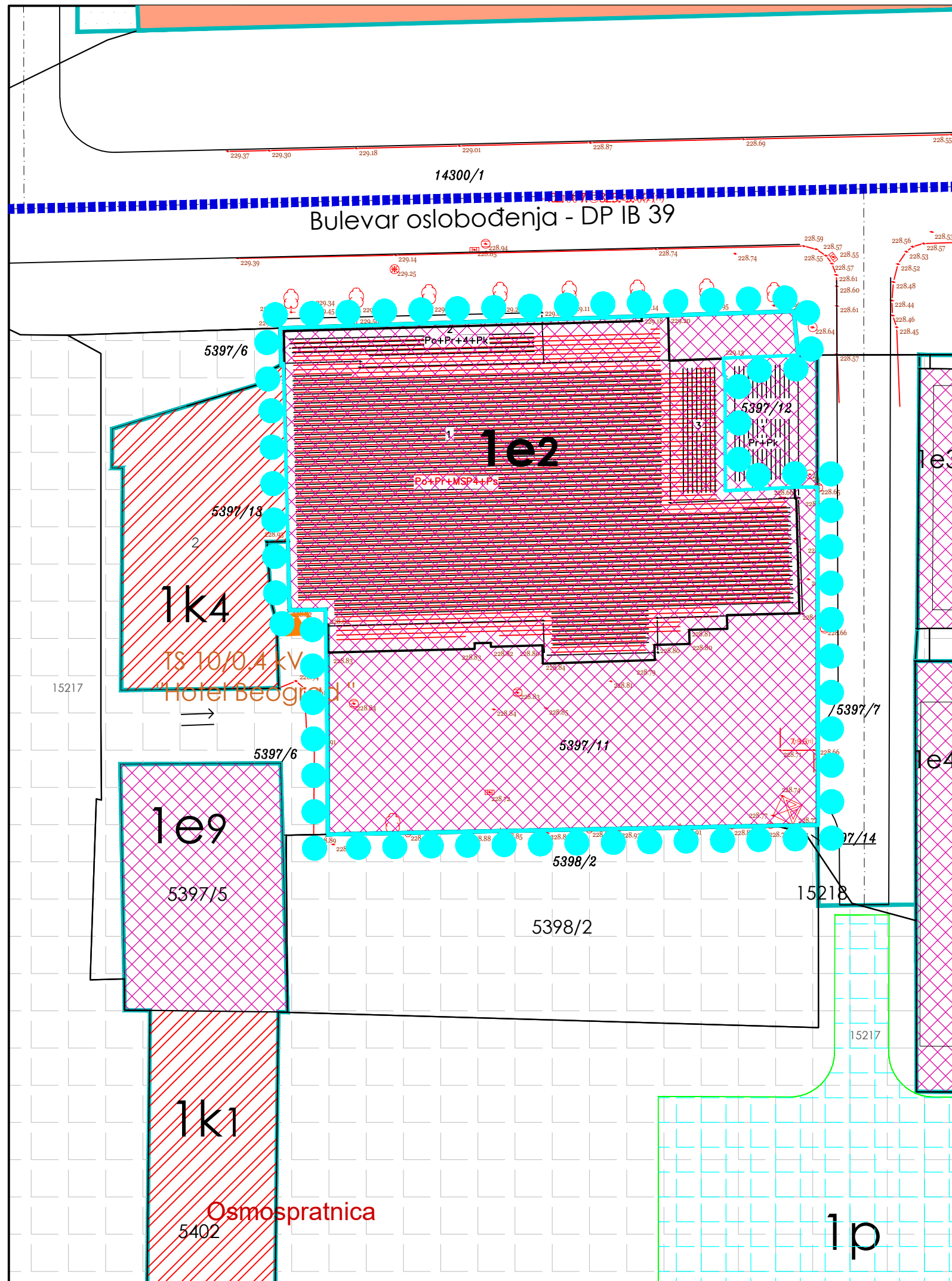
DOBRA KOJA IMAJU SPOMENIČKA SVOJSTVA

- OBJEKTI A
- OBJEKTI B



ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC
sedište u ul. Trg Slobode br.5, Brestovac
ogranak: Stanoja Glavaša 34d/19, Leskovac
PIB:112761090 M.BROJ. 21734128
E-mail: arhiplan2021@gmail.com

NAZIV PROJEKTA I MESTO: Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za poslovno -ugostiteljski objekat na KP br. 5397/11 KO Leskovac u Leskovcu, u podcelini 1e2, izmene i dopune PGR-a 1 -uži gradski centar (Službeni glasnik grada Leskovca 33/19)		INVESTITOR: HOME CENTAR VERA DOO Stanoja Glavaša br. 9, Leskovac STEFANELI INTERNACIONAL DOO Industrijska br. 10, Leskovac	
ODGOVORNI URBANISTA	Marija D. Momčilović dipl. inž. arh. Broj licence UP 02 broj 221A04021	CRTEŽ: IZVOD IZ IZMENA I DOPUNA PGR 1 U LESKOVCU -plan namene površina-	
POTPIS			
BR. PROJEKTA	UP - 4/XI - 2025	RAZMERA: 1:2500	DATUM: novembar 2025.
		LIST:	1



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKIH CELINA
- 1 - 16
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- REGULACIONA LINIJA
- KOLOVOZ
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- POSLOVNO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT
- VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
- ADMINISTRACIJA, UPRAVA
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- JAVNA GARAŽA PODZEMNA
- TRG - PARK - PEŠAČKA POVRŠINA
- POSLOVANJE
- PASAŽ



ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC

sedište u ul. Trg Slobode br.5, Brestovac
ogranak: Stanoja Glavaša 34d/19, Leskovac
PIB:112761090 M.BROJ. 21734128
E-mail: arhiplan2021@gmail.com

NAZIV PROJEKTA I MESTO:
Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za poslovno -ugostiteljski objekat na KP br. 5397/11 KO Leskovac u Leskovcu, u podcelini 1e2, Izmene i dopune PGR-a 1 -uži gradski centar (Službeni glasnik grada Leskovca 33/19)

ODGOVORNI URBANISTA
Marija D. Momčilović dipl. inž. arh.
Broj licence UP 02 broj 221 A04021

POTPIS

Marija D. Momčilović

BR. PROJEKTA

UP - 4/XI - 2025

INVESTITOR:
HOME CENTAR VERA DOO
Stanoja Glavaša br. 9, Leskovac
STEFANELI INTERNACIONAL DOO
Industrijska br. 10, Leskovac

CRTEŽ:
PLAN NAMENE POVRŠINA

RAZMERA:
1:500

DATUM:
novembar 2025.

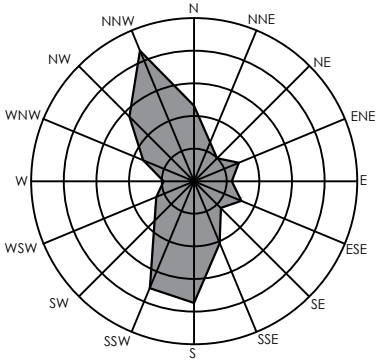
LIST:
2

P O S T O J E Ć E S T A N J E
sa obuhvatom urbanističkog projekta

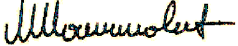
LEGENDA

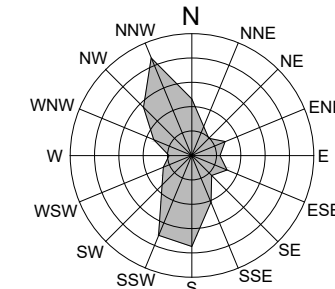
- granica obuhvata projekta
katastarsko stanje
faktičko stanje
228.74 postojeće geodetske kote terena
POSLOVNO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT
KIOSK - UKLANJA SE

- HW postojeći toplovod
postojeća fekalna kanalizacija
postojeći TT kabl
postojeći TT optički kabl
postojeći vodovod
TT RR linkovi
vodovod Ø110 za priključak objekta na gradsku vodovodnu mrežu Ø300
priključni kanizacioni vod
kablovska kanalizacija za priključak na TT mrežu (PEØ40)
TCG kabl
TT kablovski vod
podzemni 10kV kablovski vod - postojeći (1E10)



Postojeća infrastruktura na predmetnoj parceli se zadržava.

 ARHIPLAN INŽENJERING 016		ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC sedište u ul. Trg Slobode br.5, Brestovac ogranak: Stanoja Glavaša 34d/19, Leskovac PIB:112761090 M.BROJ. 21734128 E-mail: arhiplan2021@gmail.com	
NAZIV PROJEKTA I MESTO: Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za poslovno -ugostiteljski objekat na KP br. 5397/11 KO Leskovac u Leskovcu, u podcelini 1e2, Izmene i dopune PGR-a 1 -uži gradski centar (Službeni glasnik grada Leskovca 33/19)		INVESTITOR: HOME CENTAR VERA DOO Stanoja Glavaša br. 9, Leskovac STEFANELI INTERNACIONAL DOO Industrijska br. 10, Leskovac	
ODGOVORNI URBANISTA	Marija D. Momčilović dipl. inž. arh. Broj licence UP 02 broj 221A04021	CRTEŽ: POSTOJEĆE STANJE NA ORTOFOTO PODLOZI	
POTPIS			
BR. PROJEKTA	UP - 4/XI - 2025	RAZMERA: 1:500	DATUM: novembar 2025.
		LIST:	3

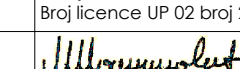


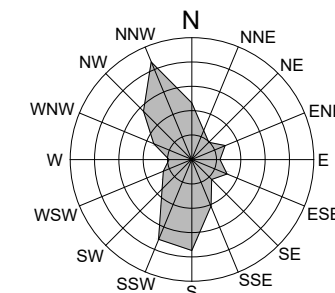
LEGENDA:

- granice katastarskih parcela
- obuhvat UP-a
- horizontalna projekcija objekta
- susjedni objekti
- faktičko stanje
- regulaciona linija
- javna garaža - podzemna
- kolovoz
- osovine saobraćajnica
- pešački koridori (po PGR-u)
- kolski ulaz
- glavni ulaz u objekat
- ulazi u lokale
- postojeće geodetske kote terena
- projektovane visinske kote
- POSLOVNO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT

- 1 - objekat koji se rekonstruiše i dograđuje
- 2 - parking
- 3 - prostor za podzemne kontejnere za otpad

- rampa sa rukom
- podzemni kontejner
- parking mesto
- podzemno parkiranje

 ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC sediste u ul. Trg Slobode br.5, Brestovac ogranak: Starija Glavaša br. 9, Leskovac PIB:112741090 M.BROJ: 21734128 E-mail: arhiplan2021@gmail.com		
NAZIV PROJEKTA I MESTO: Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za poslovno-ugostiteljski objekat na KP br. 5397/11 KO Leskovac u Leskovcu, u podcelini 1e2, Izmene i dopune PGR-a 1-uži gradski centar (Službeni glasnik grada Leskovca 33/19)		INVESTITOR: HOME CENTAR VERA DOO poslovno-ugostiteljski objekat na KP br. 5397/11 KO Leskovac u Leskovcu, u podcelini 1e2, Izmene i dopune PGR-a 1-uži gradski centar (Službeni glasnik grada Leskovca 33/19)
ODGOVORNI URBANISTA POTPIS 	CRTEŽ: REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE plan regulacije i nivelacije sa osnovom prizemlja	
BR. PROJEKTA UP - 4/XI - 2025	RAZMERA: 1:250	DATUM: novembar 2025. LIST: 5

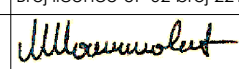


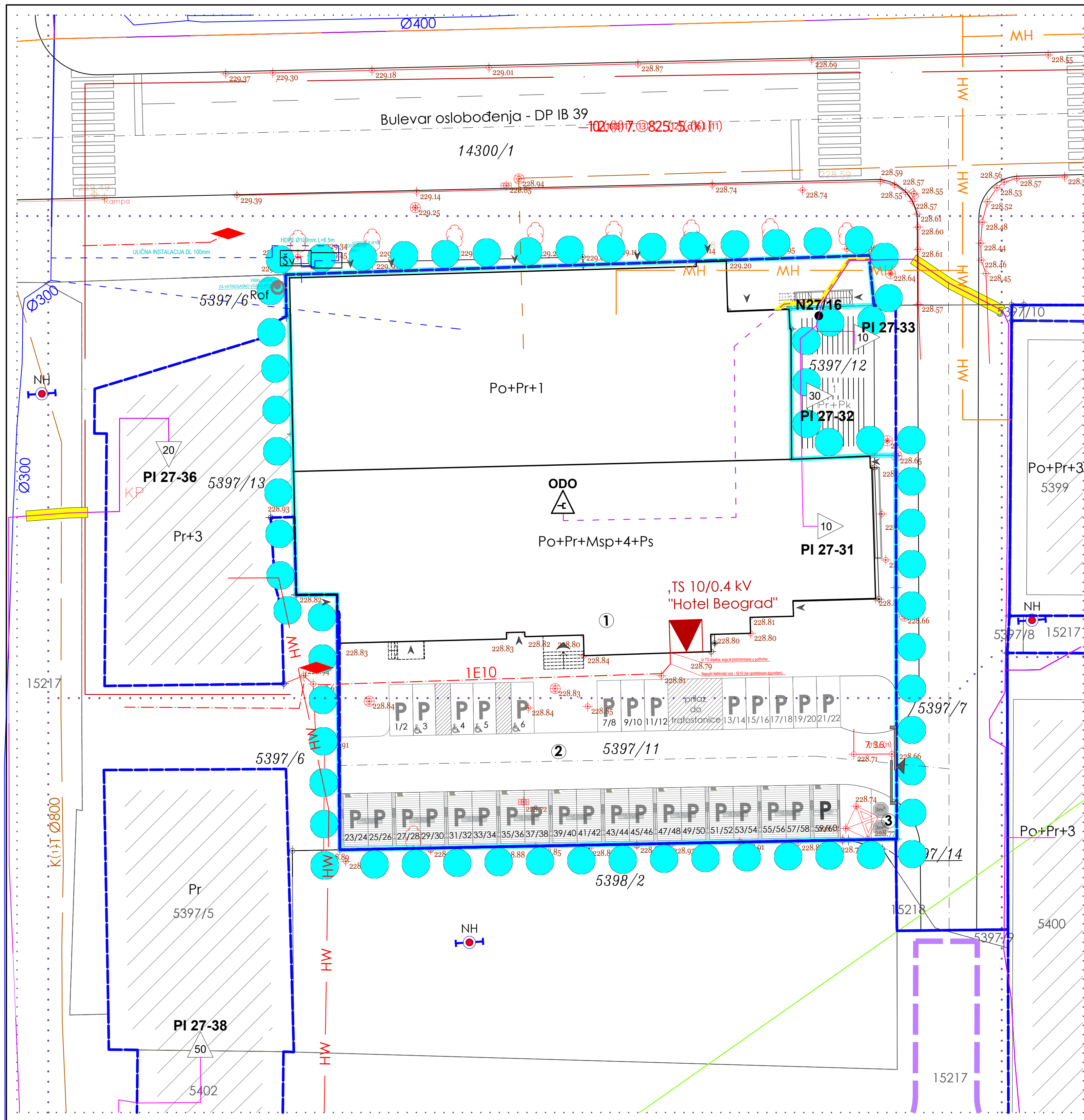
LEGENDA:

- granice katastarskih parcela
- obuhvat UP-a
- horizontalna projekcija objekta
- susjedni objekti
- faktičko stanje
- regulaciona linija
- javna garaža - podzemna
- kolovoz
- osovine saobraćajnica
- pešački koridori (po PGR-u)
- kolski ulaz
- glavni ulaz u objekat
- ulazi u lokale
- postojeće geodetske kote terena
- projektovane visinske kote
- POSLOVNO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT

- 1 - objekat koji se rekonstruiše i dograđuje
- 2 - parking
- 3 - prostor za podzemne kontejnere za otpad

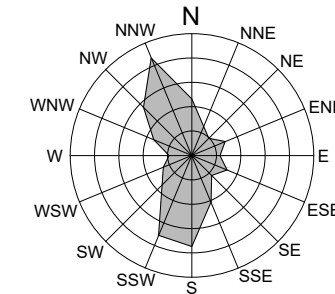
- rampa sa rukom
- podzemni kontejner
- parking mesto
- podzemno parkiranje

 ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC sediste u ul. Trg Slobode br.5, Brestovac ogranak: Starija Glavaša br. 9, Leskovac PIB:112741090 M.BROJ: 21734128 E-mail: arhiplan2021@gmail.com	
NAZIV PROJEKTA I MESTO: Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za poslovno-ugostiteljski objekat na KP br. 5397/11 KO Leskovac u Leskovcu, u podcelini 1e2, Izmene i dopune PGR-a 1-uži gradski centar (Službeni glasnik grada Leskovca 33/19)	INVESTITOR: HOME CENTAR VERA DOO Starija Glavaša br. 9, Leskovac STEFANELI INTERNACIONAL DOO Industrijska br. 10, Leskovac
ODGOVORNI URBANISTA POTPIS 	CRTEŽ: REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE plan regulacije i nivelacije sa osnovom krova
BR. PROJEKTA UP - 4/XI - 2025	RAZMERA: 1:250 DATUM: novembar 2025. LIST: 6



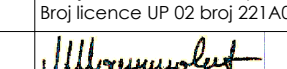
LEGENDA:

- granice katastarskih parcela
- obuhvat UP-a
- horizontalna projekcija objekta
- susjedni objekti
- faktičko stanje
- regulaciona linija
- javna garaža - podzemna
- kolovoz
- osovine saobraćajnica
- pešački koridori (po PGR-u)
- ▲ kolski ulaz
- ▲ glavni ulaz u objekat
- ▲ ulazi u lokale
- ±228.97 postojeće geodetske kote terena
- POSLOVNO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT
- 1 - objekat koji se rekonstruiše i dograđuje
- 2 - parking
- 3 - prostor za podzemne kontejnere za otpad
- rampa sa rukom
- podzemni kontejner
- parking mesto
- podzemno parkiranje
- HW — planirani toplovod
- HW — postojeći toplovod
- — postojeća fekalna kanalizacija
- — planirani el. vod 10 kV
- — postojeći TT kabl
- — postojeći TT optički kabl
- — postojeći vodovod
- — TT RR linkovi
- — vodovod Ø110 za priključak objekta na gradsku vodovodnu mrežu Ø300
- — priključni kanalizacioni vod
- — kablovska kanalizacija za priključak na TT mrežu (PEØ40)
- — TT kablovski vod
- — podzemni 10kV kablovski vod - postojeći (1E10)





ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC
sediste u ul. Trg Slobode br.5, Brestovac
ogranak: Starija Glavaša br. 9, Leskovac
PIB: 112741090 M.BROJ: 21734128
E-mail: arhiplan2021@gmail.com

NAZIV PROJEKTA I MESTO: Urbanistički projekat za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za poslovno-ugostiteljski objekat na KP br. 5397/11 KO Leskovac u Leskovcu, u podcelini 1e2, izmene i dopune PGR-a 1-uži gradski centar (Službeni glasnik grada Leskovca 33/19)		INVESTITOR: HOME CENTAR VERA DOO Starija Glavaša br. 9, Leskovac STEFANELI INTERNACIONAL DOO Industrijska br. 10, Leskovac	
ODGOVORNI URBANISTA Marija D. Momčilović dipl. inž. arh. Broj licence UP 02 broj 221 A04021		CRTEŽ: PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU plan infrastrukture	
POTPIS 		RAZMERA: 1:250	
BR. PROJEKTA UP - 4/XI - 2025		DATUM: novembar 2025.	LIST: 7

ARHIPLAN INŽENJERING 016 DOO BRESTOVAC
sedište u ul. Trg Slobode br.5, Brestovac,
ogranak: ul. Stanoja Glavaša 34d/19, 16000 Leskovac



PODLOGE I USLOVI



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Лесковац

Лесковац

Број: 953-065-39470/2025

КО: Лесковац



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

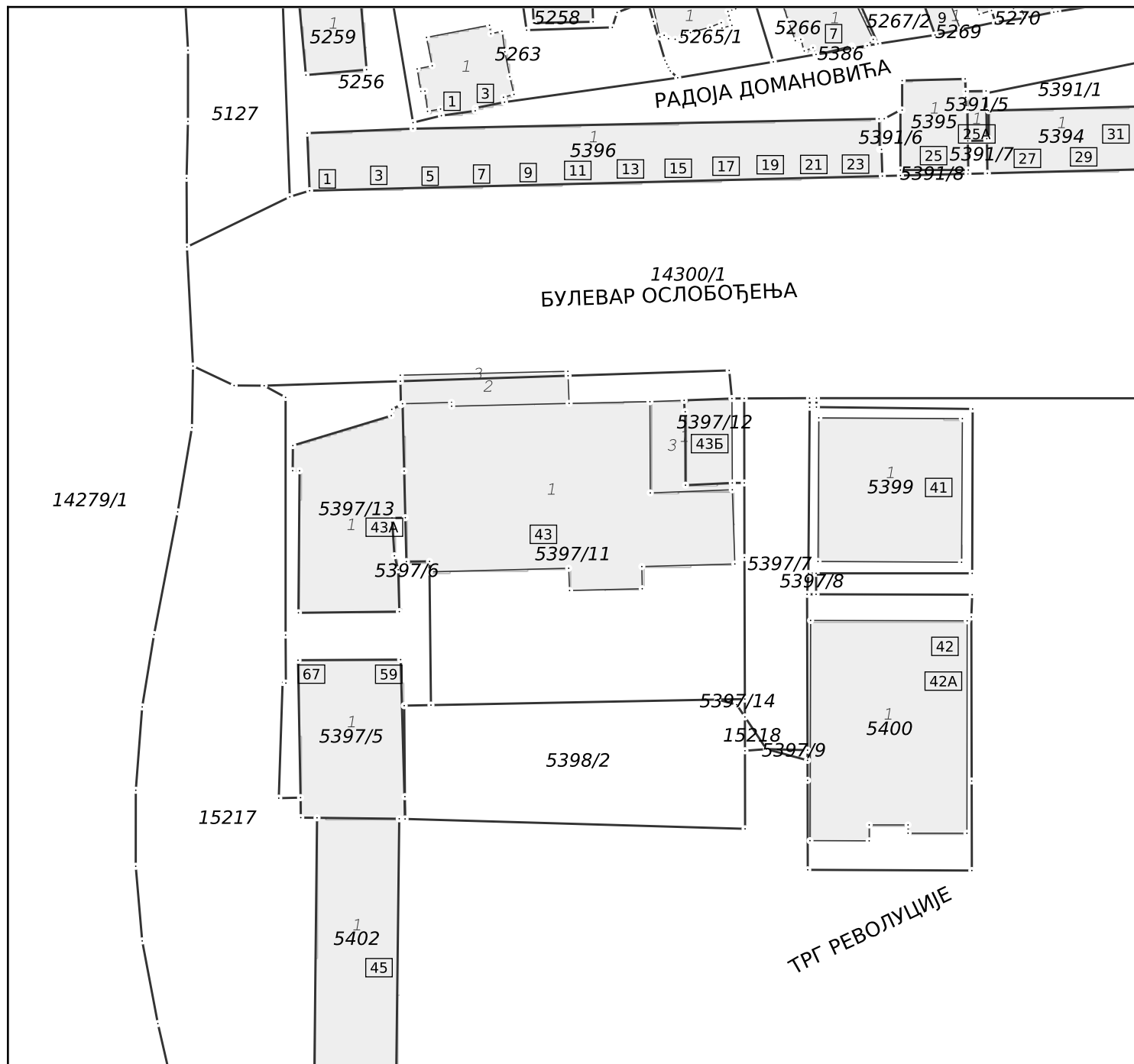
11 000 Београд

Датум: 10/3/2025 2:53:33 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
5397/11

Размера штампе: 1:1000



Датум и време издавања:

03.10.2025 године у 08:27

Овлашћено лице:

Aleksandra Mladenović
03/10/2025 12:49:43

М.П.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Врање

Број: 956-308-25840/2025



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

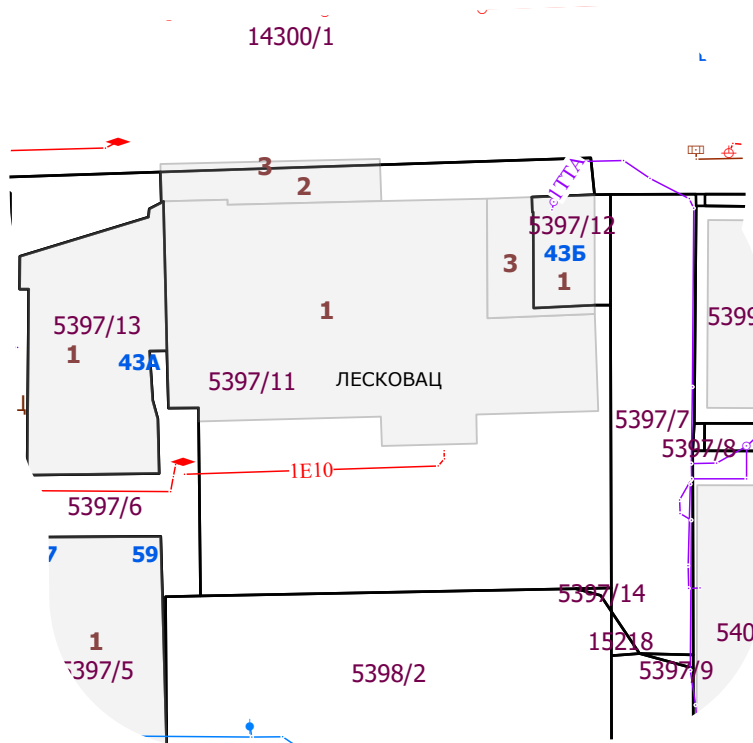
11 000 Београд

Датум: 10/2/2025 2:45:38 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ЛЕСКОВАЦ

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Врање

02.10.2025.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Dusan Ilic

02/10/2025 14:32:23



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 06.10.2025. 07:50:18

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	4186c42b-b374-43ea-8a97-0542605ae2da
Матични број општине:	70726
Општина:	ЛЕСКОВАЦ
Матични број катастарске општине:	725340
Катастарска општина:	ЛЕСКОВАЦ
Датум ажурности:	03.10.2025. 16:07
Служба:	ЛЕСКОВАЦ
Извор податка:	ЛЕСКОВАЦ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	5397/11
Површина m²:	3060
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	1445
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"СТЕФАНЕЛИ-ИНТЕРНАЦИОНАЛ Д.О.О ЛЕСКОВАЦ
Адреса:	ЛЕСКОВАЦ, ИНДУСТРИЈСКА 10
Матични број лица:	0000017530933
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1530/3060
Назив:	НОМЕ СЕНТАР VERA ДОО ЛЕСКОВАЦ
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЛЕСКОВАЦ, СТАНОЈА ГЛАВАША 9
Матични број лица:	0000021280003
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1530/3060
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	30.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	ОБЈЕКАТ БР.1 НА КП.БР.5397/12 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 224 М2 ОД ЧЕГА ЈЕ ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 119 М2 ИЗГРАЂЕН НА КП.БР.5397/12,ДОК ЈЕ ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 105 М2 ИЗГРАЂЕН НА КП.БР.5397/11
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1

БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА; ТРГ РЕВОЛУЦИЈЕ 43

Назив улице:
Кућни број:
Кућни подброј:
Површина м²: 1445
Корисна површина м²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина м²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта: ЗГРАДА УГОСТИТЕЉСТВА-ХОТЕЛ
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом: 1
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом: 5
Број етажа у поткровљу: 1

Имаоци права на објекту

Назив: "СТЕФАНЕЛИ-ИНТЕРНАЦИОНАЛ Д.О.О ЛЕСКОВАЦ
Адреса: ЛЕСКОВАЦ, ИНДУСТРИЈСКА 10
Матични број лица: 0000017530933
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2

Назив: НОМЕ CENTAR VERA ДОО ЛЕСКОВАЦ
Адреса: РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЛЕСКОВАЦ, СТАНОЈА ГЛАВАША 9
Матични број лица: 0000021280003
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2

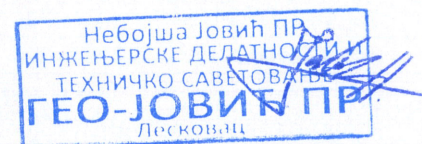
Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа: 24.07.2019.
Трајање терета:
Опис терета: У ОБЈЕКТУ БРОЈ 1 СЕ НАЛАЗИ МЕЂУСПРАТ ИЗМЕЂУ ПРИЗЕМЉА И ПРВОГ СПРАТА ПОВРШИНЕ 719 М2.

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 06.10.2025. 07:50:34

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	5b067b81-bc17-4433-84a5-e87f8cb9e6be
Матични број општине:	70726
Општина:	ЛЕСКОВАЦ
Матични број катастарске општине:	725340
Катастарска општина:	ЛЕСКОВАЦ
Датум ажурности:	03.10.2025. 16:07
Служба:	ЛЕСКОВАЦ
Извор податка:	ЛЕСКОВАЦ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	5397/11
Површина m²:	3060
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	130
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"СТЕФАНЕЛИ-ИНТЕРНАЦИОНАЛ Д.О.О ЛЕСКОВАЦ
Адреса:	ЛЕСКОВАЦ, ИНДУСТРИЈСКА 10
Матични број лица:	0000017530933
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1530/3060
Назив:	НОМЕ СЕНТАР ВЕРА ДОО ЛЕСКОВАЦ
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЛЕСКОВАЦ, СТАНОЈА ГЛАВАША 9
Матични број лица:	0000021280003
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1530/3060
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	30.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	ОБЈЕКАТ БР.1 НА КП.БР.5397/12 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 224 М2 ОД ЧЕГА ЈЕ ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 119 М2 ИЗГРАЂЕН НА КП.БР.5397/12,ДОК ЈЕ ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 105 М2 ИЗГРАЂЕН НА КП.БР.5397/11
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	2

Назив улице: БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:
Кућни подброј:
Површина m²: 156
Корисна површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: "СТЕФАНЕЛИ-ИНТЕРНАЦИОНАЛ Д.О.О ЛЕСКОВАЦ
Адреса: ЛЕСКОВАЦ, ИНДУСТРИЈСКА 10
Матични број лица: 0000017530933
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2
Назив: НОМЕ СЕНТАР ВЕРА ДОО ЛЕСКОВАЦ
Адреса: РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЛЕСКОВАЦ, СТАНОЈА ГЛАВАША 9
Матични број лица: 0000021280003
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2

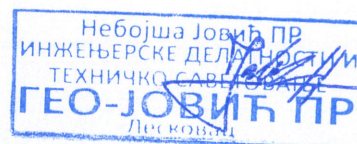
Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа: 05.02.2019.
Трајање терета:
Опис терета: НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР.14300/1 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ЗГРАДЕ СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР.5397/11. ЗГРАДА БР.2 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР.5397/11 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 156 М2, ОД ЧЕГА СЕ 130 М2 НАЛАЗИ НА КП.БР.5397/11 А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 26 М2 СЕ НАЛАЗИ НА КП.БР.14300/1

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 06.10.2025. 07:50:42

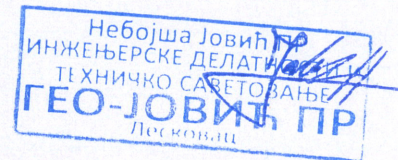
ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	a9a2e57f-6c30-4d88-b955-b1229e093ba8
Матични број општине:	70726
Општина:	ЛЕСКОВАЦ
Матични број катастарске општине:	725340
Катастарска општина:	ЛЕСКОВАЦ
Датум ажурности:	03.10.2025. 16:07
Служба:	ЛЕСКОВАЦ
Извор податка:	ЛЕСКОВАЦ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	5397/11
Површина m²:	3060
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m²:	105
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"СТЕФАНЕЛИ-ИНТЕРНАЦИОНАЛ Д.О.О ЛЕСКОВАЦ
Адреса:	ЛЕСКОВАЦ, ИНДУСТРИЈСКА 10
Матични број лица:	0000017530933
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1530/3060
Назив:	НОМЕ CENTAR VERA ДОО ЛЕСКОВАЦ
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЛЕСКОВАЦ, СТАНОЈА ГЛАВАША 9
Матични број лица:	0000021280003
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1530/3060
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	30.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	ОБЈЕКАТ БР.1 НА КП.БР.5397/12 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 224 М2 ОД ЧЕГА ЈЕ ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 119 М2 ИЗГРАЂЕН НА КП.БР.5397/12,ДОК ЈЕ ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 105 М2 ИЗГРАЂЕН НА КП.БР.5397/11

Напомена (терет парцела)
*** Нема напомене ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина,

односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 06.10.2025. 07:50:49

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

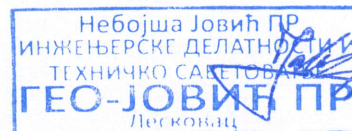
Подаци о непокретности	6dc2d213-36a6-4145-8158-b2bb3150ca6a
Матични број општине:	70726
Општина:	ЛЕСКОВАЦ
Матични број катастарске општине:	725340
Катастарска општина:	ЛЕСКОВАЦ
Датум ажурности:	03.10.2025. 16:07
Служба:	ЛЕСКОВАЦ
Извор податка:	ЛЕСКОВАЦ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	5397/11
Површина m²:	3060
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	1380
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"СТЕФАНЕЛИ-ИНТЕРНАЦИОНАЛ Д.О.О ЛЕСКОВАЦ
Адреса:	ЛЕСКОВАЦ, ИНДУСТРИЈСКА 10
Матични број лица:	0000017530933
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1530/3060
Назив:	НОМЕ CENTAR VERA ДОО ЛЕСКОВАЦ
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЛЕСКОВАЦ, СТАНОЈА ГЛАВАША 9
Матични број лица:	0000021280003
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1530/3060
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	30.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	ОБЈЕКАТ БР.1 НА КП.БР.5397/12 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 224 М2 ОД ЧЕГА ЈЕ ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 119 М2 ИЗГРАЂЕН НА КП.БР.5397/12,ДОК ЈЕ ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОБЈЕКТА У ПОВРШИНИ ОД 105 М2 ИЗГРАЂЕН НА КП.БР.5397/11

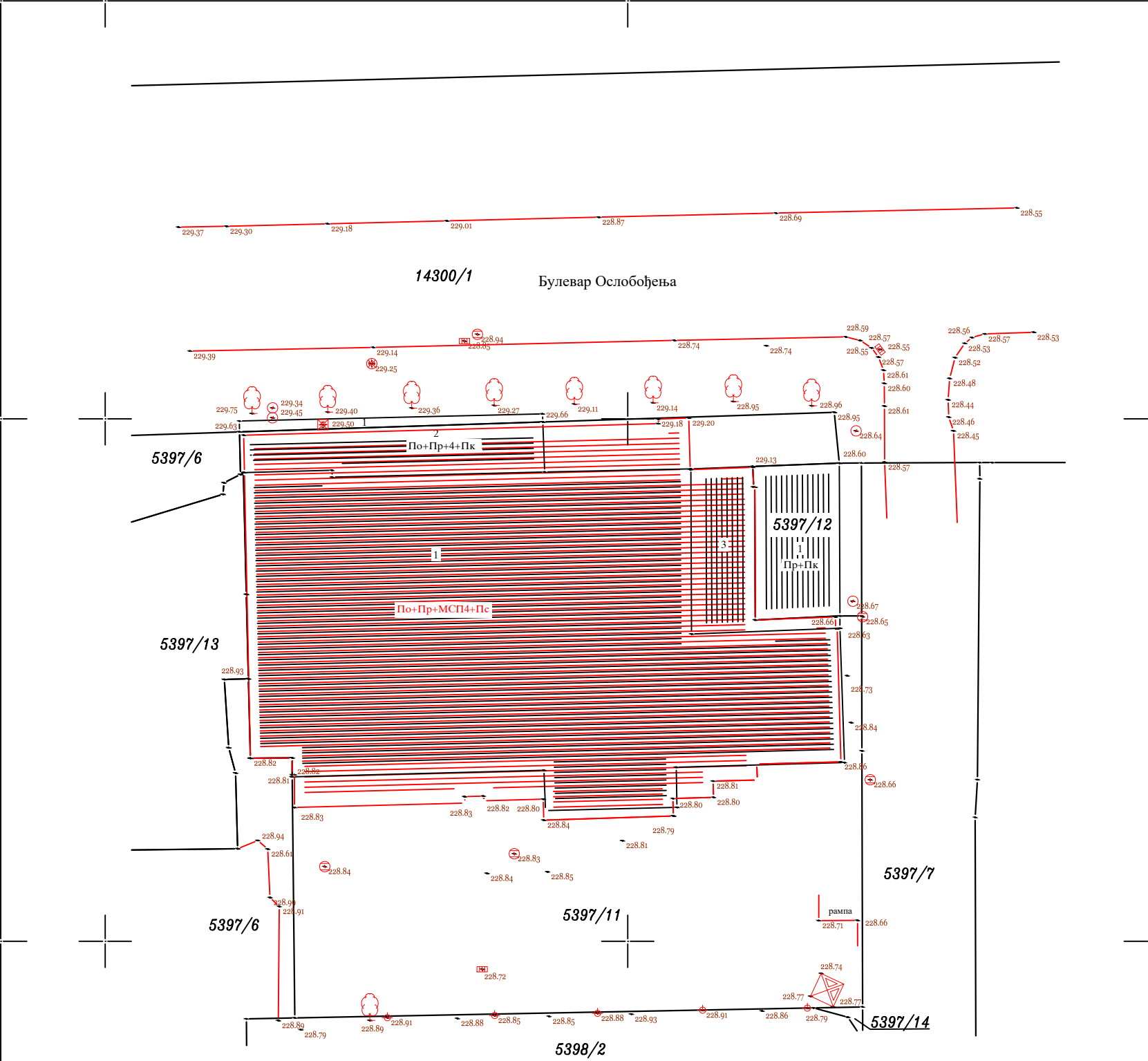
Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина,

односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Дигитално потписано
Јовић Никола
издавалац сертификата:
Privredna Komora Srbije
11.07.2025. 08:11:06

РАЗМЕРА 1 : 500

500

Катастарско-топографски план израдио:
Биро за геодетске послове





ГРАД ЛЕСКОВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

На основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр.72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/21, 62/23) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	Број предмета и датум подношења захтева	350-459/25-02 од 22.10.2025.године
	Број и датум издавања информације	350-459/25-02 од 28.10.2025.године
	ПРЕДМЕТ	Информација о локацији за КП бр. 5397/11 КО Лесковац, за изградњу пословно – угоститељског објекта
	Име и презиме подносиоца захтева/назив и адреса	"Home Centar Vera" ДОО Лесковац, ул. Станоја Главаша 9; "Stefaneli Internacional" ДОО Лесковац, ул. Индустијска 10
	Приложена документација	/
	Адреса локације - место, улица и број	Ул. Булевар ослобођења, Лесковц
	Плански основ	Измена и допуна Плана генералне регулације 1 – „Ужи градски центар у Лесковцу“ („Службени гласник града Лесковца“ бр. 33/19)
	Грађевински блок/ зона/ сектор	Целина 1, Потцелина 1е2
	Спровођење планског документа на предметној локацији	- Измена и допуна Плана генералне регулације 1 – „Ужи градски центар у Лесковцу“ („Службени гласник града Лесковца“ бр. 33/19); - Урбанистички пројекат за изградњу пословно – угоститељског објекта н КП 5397/4 КО Лесковац, рег. бр. Пројекта: УП-3/1-20; а на основу потврде издате од: Одељења за урбанизам Лесковац бр. 350-99/20-02 од: 20.03.2020. године.
	Намена земљишта по важећем планском документу	Пословање
	Ограничење	/

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
ОПШТА ПРАВИЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Пословање
------------------	-----------

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. 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:

- општих правила за парцелацију,
- општих правила за регулацију и
- општих 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, услови 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.

Табела 2 – Општа правила парцелације, регулације и изградње

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 правилима за намену за коју се формира.

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену.

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупца 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.

За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулациона линија

То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија

То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

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.

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије.

ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину; -забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.; -на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.
Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 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. 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. -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.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити 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



Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	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. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.) који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смеђара и сл.).
Грађевински елементи објеката	Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 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. 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. 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.
Отворене спољне степенице	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. 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. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до

	горизонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то: 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. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности. 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. 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.
Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Ограђивање	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.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	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. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Табела 3 – Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	
Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката	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 хоризонтално) 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 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.
Услови за реконструкцију објеката који су у супротности са наменом дефинисаном планом	Постојећи објекти, који су у супротности са планираном претежном наменом могу се санирати, адаптирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени, у постојећем габариту. Радовима неопходним за побољшање услова живота и рада, до привођења простора планираној намени сматра се и: - доградња санитарних просторија до 12m².

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине

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.

Урбанистичка целина 1 - П= 7,06 ha.

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.

3.2. Планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

3.2.1. Врсте и компатибилне намене које се могу градити у појединачним зонама

У обухвату Плана дефинисана је:

- претежна намена;
- компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени;
- намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру претежне намене.

Претежна намена је преовлађујућа (основна) намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 5. План намене површина.

Компатибилне и могуће пратеће намене претежној намени могу се наћи у оквиру претежне намене, под условом да делатност не угрожава претежну намену, јавни интерес и животну средину.

Табела 4 – Табела компатибилности

		КОПАТИБИЛНА НАМЕНА									
		Јавне функције	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Комерцијалне делатности, пословање, услуге	Пословање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне функције (образовање, здравство, социјална и дејча заштита, култура, администрација, управа....)	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	+	+	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	-	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Пословање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

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

Намена објеката чија је изградња забрањена су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Дозвољена је трансформација/промена претежне намене плана у допунску (пратећу) намену, без промене плана, према табели којом је дат однос претежних и пратећих намена (**табела 4**).

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Општа правила грађења на грађевинском земљишту

У планиране површине остале намене спадају становање- породично и вишепородично, пословање, становање са пословањем, пословање са становањем и пословање са вишепородичним становањем, комплекс верског објекта.

4.1.2. Пословање

Површине за пословање обухватају делатности у домену пружања услуга свих врста, превасходно усмерених ка задовољењу најширег спектра заједничких потреба становништва, од задовољења свакодневних потреба, до оних повремених и ванредних, у терцијарном и кварталном сектору.

На површинама за пословање, могу се планирати:

- сви објекти пословно-комерцијалних делатности: трговина на велико и мало, финансијско



посредовање, осигурање и остале услужне делатности;

- саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја.

Могу се планирати и:

- објекти за управу, образовање, здравствену и социјалну заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине;
- објекти туризма и угоститељства;
- верски објекти.

Табела 25 - правила грађења за објекте пословања

Пословање	
Минимална површина парцела	400,0m ²
Минимална ширина фронта парцеле	-за слободностојеће објекте 16,00m -за објекте у прекинутом низу 12,00m
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	- У случају изградње пословног објекта, грађевинска линија се повлачи за три до пет метра у односу на регулациону линију, ако није другачије дато у посебним условима за Целину - Најмање растојање објеката од суседне парцеле износи 2.50 m; - Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта, или минимум 5.00 m; уколико се објекат на суседној парцели налази на међи растојање од међе је 5.00 m.
Приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу обезбедити са јавне површине- постојећих улица; - Паркирање обезбедити према прописима датим у Табели 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	60%
Спратност и висина објеката	Максимално четири надземне етажe (П+3). Максимална кота венца за спратност По+П+3 – 11,5 m; максимална кота слемeна 13,0 m
Ограде	По правилу се не оградајују; У случају директног контакта са парцелама намене породично становање парцела се према ободној намени оградајује према условима за породично становање.

4.1.3. Централне градске и пословне зоне/зоне за реконструкцију и обнову

Општа правила за изградњу за централне градске и пословне зоне

Табела 26 - правила грађења изградње за централне градске и пословне зоне

Пословање	
Минимална површина парцела	-у складу са постојећим стањем
Минимална ширина фронта парцеле	- складу са постојећим стањем
Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле	према графичком прилогу бр. 7. Урбанистичка регулација
Колски приступ на парцелу и паркирање	- Приступ на парцелу, није дозвољен са Булевара Ослобођења, већ, где је то могуће из унутрашњости блока - за ове објекте не важе стандардна правила за паркирање
Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле	-постојећи
Спратност и висина објеката	Спратност објеката свих врста у зони реконструкције и обнове и централној урбаној зони, као и у пословној зони и осталим изграђеним зонама утврђује се у складу са постојећом градњом.
Ограде	По правилу се не оградајују

4.2. Посебна правила грађења по целинама

Обухват Плана је подељен на урбанистичке целине означене бројевима од 1- 16 (целина 16 је део блока 34). Свака урбанистичка целина подељена је на типичне подцелине са ознакама

карактеристичним за одређену, односно претежну намену.

1. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 1

1z – јавне површине

1p – јавна подземна гаража

1c – вишепородично становање са пословањем

1e – пословање

1k – управа и администрација

1h – социјална заштита

1n- посебна намена

1e – ПОСЛОВАЊЕ

Под овом наменом обухваћени су објекти у целини који тренутно имају следеће намене:

1e2- 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 објекат, 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 хоризонталу 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 наведену 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, кота венца и слемена;

Ограда: Није дозвољено оградавање парцеле

У току су радови на реконструкцији објекта за које, на основу Стручног мишљења Комисије за планове бр. 124/19-02 од 28.05.2019.године, није потребна израда Урбанистичког пројекта (на основу увида у Идејни пројекат).

У случају промене изгледа објекта, приликом реконструкције и „доградње“ ¹обавезна је израда Урбанистичког пројекта у циљу сагледавања простора као целине и уклапања.

- 5.3. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса, са смерницама за њихову израду**

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

ЦЕЛИНА 1

УП 1 – Урбанистички пројекат за подцелину 1е2- „Хотел Београд“ пословање

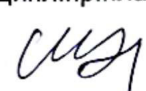
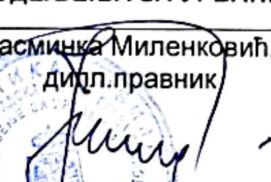
Површина обухвата Урбанистичког пројекта: око 3200m².

Претежна намена: - Намена објекта на овој парцели је пословање;

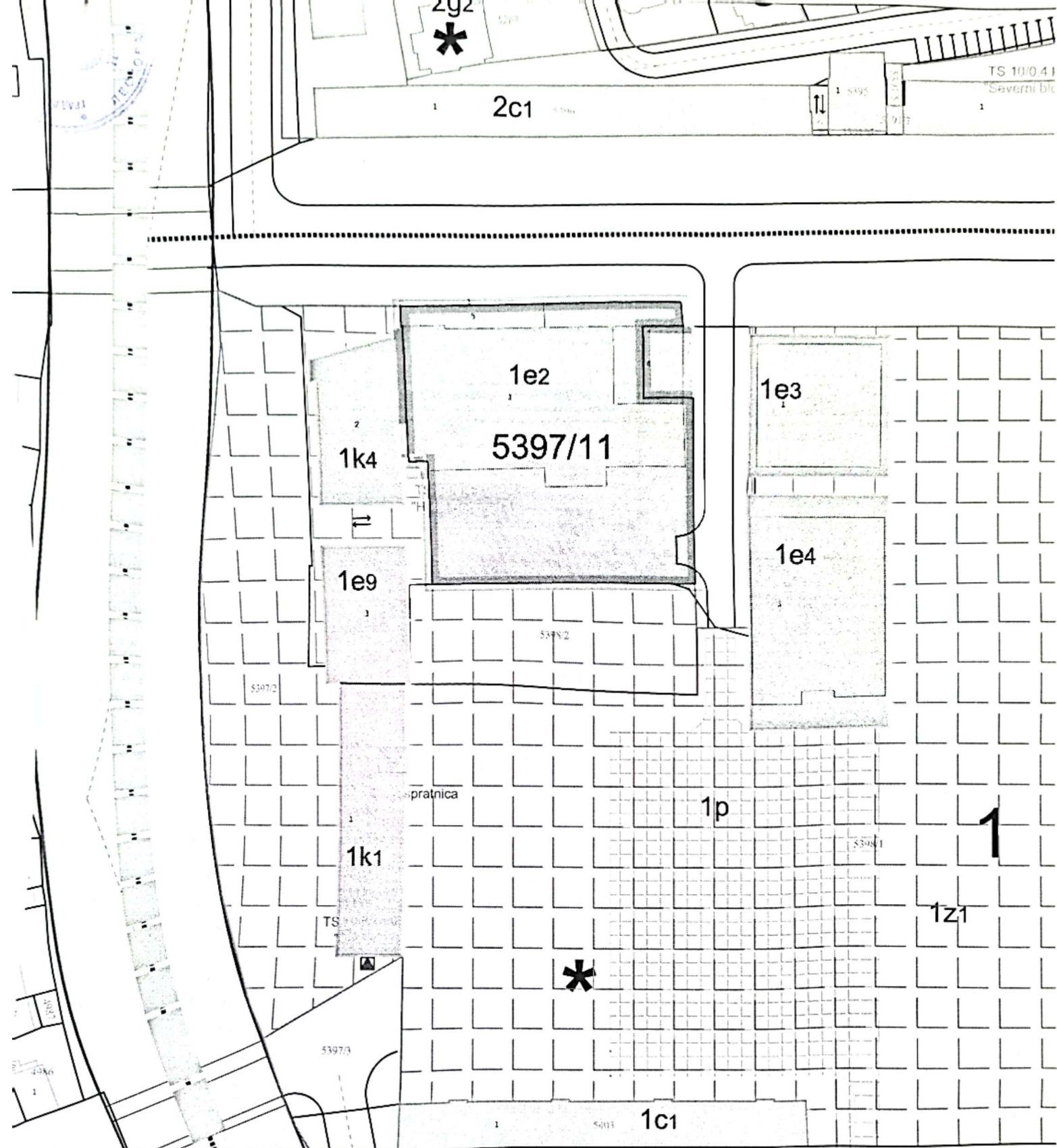
Компатибилне намене: према табели основних и компатибилних намена.

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

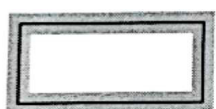
Правила уређења и грађења: 4.2. Посебна правила грађења по целинама, Целина 1, подцелина 1е2 - пословање

ПОСЕБНА ПРАВИЛА	/	
ОСТАЛИ УСЛОВИ:	Прикључење на инфраструктуру/Услови заштите животне средине/Инжињерско – геолошки услови /Услови Завода за заштиту споменика културе и остало. Према условима јавних и јавно-комуналних предузећа и институција и остало.	
НАПОМЕНА:		
ПРИЛОГ:	Саставни део Информације о локацији су и графички прилози из планског документа: 05. План намена површина 07. Урбанистичка регулација	
На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца - Тарифни број 3. („Службени гласник града Лесковца“ бр.2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16 Службени гласник Републике Србије“ бр.15/18 – одлука УС и 17/18-испр.Одлуке УС), наплаћена је такса од 500,00 динара на жиро рачун бр.840-742241843-03 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист града Лесковца. На основу закона о републичким административним таксама, тарифни број 1716 („Службени гласник Републике Србије“ бр.43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др.закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 – усклађени дин.изн. 55/2012 - усклађени дин.изн. 93/2012, 47/2013 – усклађени дин. изн., 65/2013 – др. закон, 57/2014 – усклађени дин. изн., 45/2015 – усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 – усклађени дин. изн., 61/2017 – усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 – усклађени дин. изн. 95/2018, 38/2019 – усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 – испр., 98/2020 – усклађени дин. изн.,144/2020, 62/2021-усклађени дин.изн.,138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн. 92/2023, 59/2024 – усклађени дин. изн. 63/2024 – измена и допуна усклађени дин износ и 94/2024) наплаћена је такса од 3.660,00 динара на жиро рачун бр.840-742221843-57 са позивом на број 97 23-058-05766 у корист Републике Србије.		
ОБРАЂИВАЧ	РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ ЗА УРБАНИЗАМ	ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ
Милан Цветановић, дипл.инж.арх. 	Данијела Миленковић, дипл.пр.планер 	Јасминка Миленковић, дипл.правник 





05. Plan namena površina



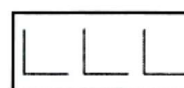
Predmetna KP br. 5397/11 KO Leskovac



Poslovanje 1e2



Administracija, uprava 1k, 14k, ...



Trg-Park-Pešačka zona



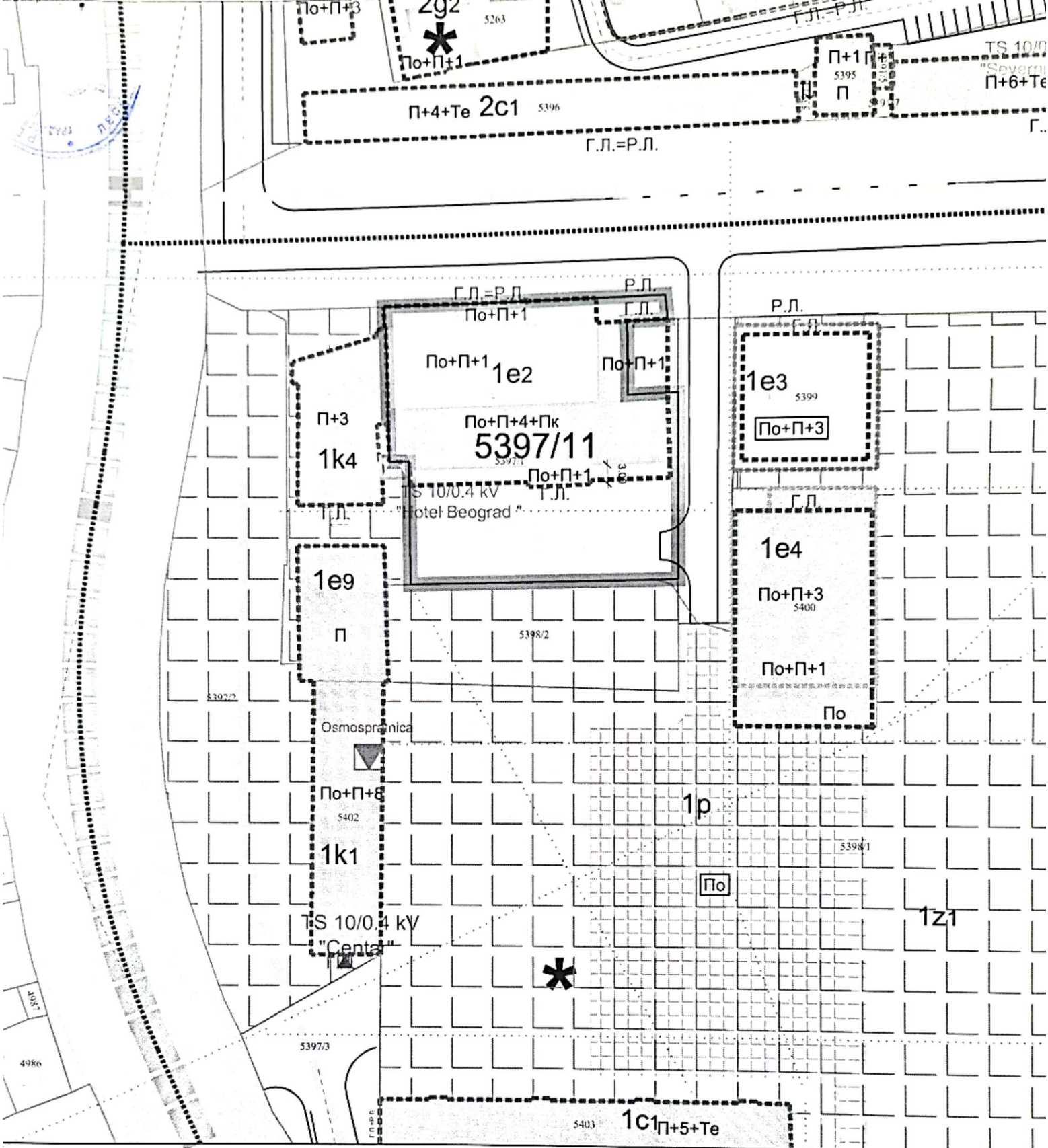
Podzemna garaža



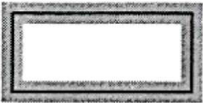
Granica celine 1



Granica PGR 1



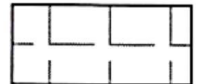
07. Urbanistička regulacija



Predmetna KP br. 5397/11 KO Leskovac



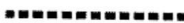
Objekti koji se zadržavaju



Trg-Park-Pešačka zona



Podzemna garaža



Građevinska linija

ОПЕРАТОР ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА
„ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“
Бр. Д10.02-414864/1
26.12.2019 год.
БЕОГРАД, МАСАРИКОВА 1-3



**ЕПС
ДИСТРИБУЦИЈА**

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 80.0.0.0-D-10.02-400633-19

"HOME CENTAR VERA" D.O.O

Лесковац, 20.12.2019

СТАНОЈА ГЛАВАША бр. 9

16000 ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ (ПАРЦЕЛА БР. 5397/4 НА К.О. ЛЕСКОВАЦ), ЛЕСКОВАЦ

Поводом Вашег захтева, наш број 80.0.0.0-D-10.02-400633-19, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 5397/4 на К.О. Лесковац), Лесковац, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев број 400633/1 од 16.12.2019.године и приложеним Идејним решењем констатовали смо да се на предметном простору планира доградња комплекса хотела "Београд" (објекат бр.1) са припадајућим садржајима, спратности По+П+Мсп+4+Пс, на КП бр. 5397/4 КО Лесковац, са потребном максималном једновременом снагом од 400kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО и увидом у бази података, констатовали смо да се предметни објекат напаја са два мерна места и то: мерно место са ЕД бројем 6654726473 са одобреном снагом од 186,50kW и мерно место са ЕД бројем 66547115040 са одобреном снагом од 43,50kW. Имајући у виду да постоји потреба за повећањем једновремене снаге на 400kW, потребно је извршити спајање постојећих снага мерних места што укупно износи 230kW и извршити повећање снаге за 170kW, 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:

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

Прикључење нове ТС 10/0,4kV "Хотел Београд" на 10kV мрежу извести пресецањем постојећег 10kV кабловског вода од ТС10/0,4kV "Осмоспратница" до ТС10/0,4kV "Северни блок". Од места пресека изградити два 10kV кабловска вода типа NPO 13-AS;3x150mm². Пресечен кабл спојити са новоположеним кабловским спојницама чиме ће се формирати две деонице и то:

- ТС10/0,4kV "Осмоспратница" - ТС 10/0,4kV "Хотел Београд",
- ТС 10/0,4kV "Хотел Београд" - ТС10/0,4kV "Северни блок".

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд

Место прикључења објекта: увод кабла у трафо ћелију.

Место везивања прикључка на систем: постојећи 10kV кабловски вод од ТС10/0,4kV "Осмоспратница" до ТС10/0,4kV "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 полиестера армираног са стакленим влакнима или другог материјала, који је отпоран на влагу, прашину, утицај сунца ниску и високу температуру, корозију.

Мерни уређај: мултифункционално тросистемско бројило у индиректном споју са могућношћу двосмерне комуникације.

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

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.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Душан Анђелковић, дипл.инг.ел.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'H. Anđelković' and 'H. - [unclear]'.



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ ДОО БЕОГРАД
ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ

Наш број:

Лесковац,



AAAE9742394564432

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

2561200-Д.10.02-326059/2-25

07. 10. 20 25 год.

Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр. 12

HOME CENTAR VERA D.O.O.

СТАНОЈА ГЛАВАША бр. 9
16000 ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Одговор на захтев број 2561200-Д.10.02-326059/1-25 од 08.08.2025. године

Поштовани,

Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац је као ималац јавних овлашћења, добила захтев за потврђивање услова за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 5397/11 КО Лесковац.

У вези са наведеним обавештавамо Вас да су надлежне службе Електродистрибуције Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Лесковац издале услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 5397/11 КО Лесковац бр. Д. 10.02-414867/1 од 26.12.2019. године, Услове за пројектовање и прикључење бр. Д.10.02-122833/1 од 11.05.2020. године и према истим Условима закључила Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. Д.10.02-21260/1 од 22.01.2021. године и да остајемо при издатим.

С поштовањем,

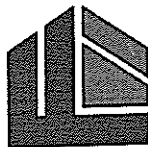
Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Директор огранка

мр. Мирослав Дочин, дипл. ел. инж.

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Број: 4625-1/25

Датум: 28-10-2025

Лесковац

„Home centar Vera“ doo Leskovac
ул. Станоја Главаша бр.9, 16000 Лесковац

Станисављевић Драган, директор

„Stefaneli internacional“ doo Leskovac
ул. Индустијска бр.10, 16000 Лесковац

Ристић Синиша

Обратили сте нам се захтевом у коме тражите издавање Услови за пројектовање и прикључење за поступак израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације за доградњу и пренамену повученог спрата комплекса хотела Београд, са припадајућим садржајима, спратности По+П+Мсп+4+Пс на КП бр.5397/11 КО Лесковац у Лесковцу, те су на основу тога општи подаци из захтева:

- Инвеститор: „Home centar Vera“ doo Leskovac, ул. Станоја Главаша бр.9, 16000 Лесковац и „Stefaneli internacional“, ул.Индустијска бр.10, 16000 Лесковац
- Врста објекта: Пословно – угоститељски објекат, спратности По+П+Мсп+4+Пс
- Број катастарске/их парцеле/а на којој се планира доградња и пренамена: КП бр. 5397/11 КО Лесковац
- Број катастарске парцеле на којој се остварује саобраћајни прилаз на земљиште јавне намене, а на основу података из Ситуационог плана са саобраћајним решењем које је достављено:
 - колски прилаз са саобраћајне површине са источне стране - делу Трга револуције, која је уписана на КП бр.5397/7 КО Лесковац и
 - пешачки прилази локалима са северне и источне стране
- Кратак опис –образложење решења:

„Повод за израду урбанистичког пројекта је доградња и пренамена повученог спрата комплекса хотела Београд, са припадајућим садржајима, спратности По+П+Мсп+4+Пс, на КП бр.5397/11 КО Лесковац. Предметна локација има директни приступ на јавну површину ка северу – шеталиште/ тротоар ул.Булевар Ослобођења и ка истоку из бочне саобраћајнице. Улази у локале позиционирани су ка северу ка главном градском шеталишту. Колски приступ на грађевинску парцелу у ширини од 7.60m обезбеђен је са јавне површине – саобраћајне површине са источне стране, делу Трга револуције, која је уписана на КП бр.5397/7 КО Лесковац у Лесковцу.“

Класификација појединих делова објекта:

- Категорија објекта: В
Класификациона ознака 121112 – Хотели и мотели,(хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега, преко 400m² или П+2 (учешће у укупној површини објекта 66,79%).
- Категорија објекта: В
Класификациона ознака 123002 –зграде за трговину на велико и мало, 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..преко 400m2 или П+1, (учешће у укупној површини објекта 33.21%).

У складу са: Законом 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 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011), Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 19/2024), Одлуком о доношењу Прве измене и допуне сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр.11/2025) и Одлуком о доношењу Првих измена и допуна сепарата о техничким условима изградње („Службени гласник града Лесковца“, бр.13/2025) и на основу техничке документације и на основу техничке документације издајемо :

1. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

1.1. Услови којима се остварује прилаз земљишту јавне намене - саобраћајној површини грађевинске парцеле :

- Грађевинска парцела се са две стране наслања на јавну површину (међне линије предметне парцеле представљају регулационе линије) и то:
 - о са северне стране грађевинске парцеле је улица Булевара ослобођења, изведена на КП бр. 14300/1 КО Лесковац (у надлежности ЈЛС), која се поклапа са државним путем IB реда ознаке 39 (Пирот-Бабушница-Власотинце-Лесковац-Лебане-Медвеђа-Приштина-Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор)). На основу планског документа - Измена и допуна Плана генералне регулације 1 у Лесковцу - "Ужи градски центар" ("Службени гласник града Лесковца", бр. 33/19) саобраћајница задржава постојећи габарит.
 - о са источне стране грађевинске парцеле је крак Булевара ослобођења, изведен на КП бр. 5397/7 КО Лесковац (у надлежности ЈЛС). У фактичком стању, овај крак Булевара ослобођења је у функцији прилаза до пословних објеката који се налазе са западне и источне стране овог прилаза, док се јужном страном прилаз фактички наслања на градски парк. Такође на западној страни се налази и такси стајалиште. Планским документом, овај прилаз је планиран и као приступ до планиране јавне подземне гараже.

У складу са овим, дозвољавају се :

- **пешачки прилази** пословним објектима - локалима са северне и источне стране, са јавне површине – тротоара;
- Колски прилаз објекту, (ни доставним возилима), из Булевара ослобођења се не предвиђа;
- **колско - пешачки прилаз** објекту за приступ паркингу, доставним возилима, возилу за приступ трафостаници и сл.- са саобраћајне јавне површине - колског пролаза са источне стране предметне парцеле уписане на КП бр.5397/7 КО Лесковац. Колски прилази преко тротоара, бициклистичких или пешачких површина се не предвиђају;

Пешачки коридор преко парцеле и површине за кретање пешака

- из Урбанистичког пројекта за блок 1 у Лесковцу - уређење трга, парка и осталих јавних површина обавезно је очување пешачког коридора јужно од објекта, тако да се парцела за пешачки приступ и пролаз преко парцеле не ограђује, нити ограничава;

- У циљу безбедности пешака пешачки коридор потребне ширине према планском документу издвојити (нивелационо, у поплочању и сл.) у односу на простор за паркирање.
- Пешачке површине у граници Урбанистичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.), са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила (јасно дефинисати кретање пешака).

Прилаз до трафостанице

- Имајући у виду да је изграђена трафостаница при детаљнијој разради ПГР-а урбанистичким пројектом померена на другу локацију у односу на плански документ, за прилаз до трафостанице користи се исти улаз на парцелу, као и за прилаз паркингу;
- Колско кретање на парцели до трафостанице нагласити у поплочању и/или сигнализацијом.

Паркирање

- Паркирање обезбедити у складу са прописима и нормативима из планског документа;
- Партерно решење паркирања на парцели решава се као отворено.
- Према условима из Плана генералне регулације 1 није предвиђена изградња објекта на простору представљеном у основи приземља као подземно/надземни паркинг простор у достављеном ситуационом плану.

1.2. Услови за извођење радова

- Радови на јавним површинама, могући су искључиво уз претходно добијену Сагласност са условима за раскопавање јавне површине коју ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ даје носиоцу права полагања инсталација;
- Инвеститор је дужан да о датуму почетка радова, уз позив на број и датум издавања Сагласности, најмање 5 дана пре отпочињања радова на раскопавању јавне површине извести ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ како би надлежни надзорни органи могли да обаве неопходан увид и контролу радова;
- Инвеститор је у обавези да предузме све неопходне мере како би се осигурала безбедност свих учесника у саобраћају на путу, при извођењу радова;
- Постојећа саобраћајна и друга сигнализација на путу не сме се оштетити или на било који начин да се угрози њена видљивост;
- Инвеститор се обавезује да уколико се појави потреба управљача пута за измештањем инсталација, исте измести о свом трошку;
- Приликом извођења радова не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;
- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;
- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, са обавезним квашењем и сабијањем до степена збијености за тротоаре 40 МПа, коловоза 60 МПа;
- При пројектовању и извођењу инсталација мора се водити рачуна о међусобном како вертикалном, тако и хоризонталном одстојању;
- Евентуалне штете на коловозу инвеститор је у обавези да отклони одмах, а најдаље 3 дана о свом трошку, у противном ће штете отклонити извођач радова ангажован по основу уговора о редовном одржавању путева и улица на територији града Лесковца на терет носиоца права полагања инсталација.

2. УСЛОВИ ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

- Приказане уређене јавне зелене површине високо зеленило у габариту саобраћајнице - Булевара Ослобођења са северне стране комплекса се морају очувати, у складу са Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023) и Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 19/2024) и Одлуком о доношењу Прве измене и допуне сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/2025).
- Уређене зелене површине на парцели и у контакт зони нису приказане.
- Планирана изградња подземно/надземног објекта за потребе паркирања, према достављеном ситуационом плану и брошури "Tehno Tim Sistem", на катастарској међи према јавној зеленој површини - централном градском парку може да угрози изглед и функцију тог дела парка и самим тим целог Централног градског парка у целини. Вегетација која је у контакт зони у том случају може да трпи последице у самом кореновом систему, у погледу кондиционог стања биљака и изгледа хабитуса. Објекат може да измени пејзажно решење које је дато Урбанистичким пројектом за блок 1 у Лесковцу, уређење трга, парка и осталих јавних површина, и изнуди потпуно ново решење које би се косило и са постојећим и са планираним стањем. Функције, визууре, зонирање, као и вегетација у том случају за тај део Централног градског парка захтевају потпуно ново решење.
- Према Плану генералне регулације 1- "Ужи градски центар" ("Службени гласник града Лесковца" бр. 11/14) је пожељно осигурати минимум 10% зеленила за зеленило у комплексу пословања- нове комплексе, а у случају затечених намена са недовољним зеленилом предвиђа се његово обавезно задржавање и уређење- одржавање и оплемењивање. Са тим у вези, иако је ово постојећи комплекс, пожељно је потребно његово оплемењивање вегетацијом и то на свим слободним површинама, нарочито на проширењима на тротоару и садњу дрвећа на паркингу, једно садно место на два или три паркинг места.
- Саставни део техничке документације у процедури издавања дозволе за изградњу објекта је - свеска 9 – спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура (Пројекат спољног уређења) или Ситуациони план са приказом зелених површина, постојећом и планираном вегетацијом, урбаним мобилијаром, зонирањем простора.
- Провера усклађености са условима из планског документа врши се кроз техничку контролу при техничком пријему објекта.
- При техничком пријему објекта извештај Комисије за технички преглед мора садржати констатацију о испуњености услова за зелене површине на парцели. Извештај Комисије надлежно Одељење за урбанизам, као доказ доставља имаоцу јавног овлашћења.

Обрађивачи,

Снежана Ристић, грађ.тех.

S. Ristic

Ивана Момић, дипл.инж.пејз.арх

I. Momcic



J.3.

Директор,

Новица Николић, дипл.инж.ел.

N. Nikolic

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-360283/2-2025

ДАТУМ: 20.08.2025

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

На захтев „Home centar Vera DOO“ из Лесковца и „Stefaneli internacional DOO“ из Лесковца, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 2/19), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 44/2010, 60/2013, одлуке УС и 62/2014) и ситуације са уцртаним ТК кабловима, а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

У С Л О В Е

за израду техничке документације за урбаниситчко-архитектонску разраду локације за изградњу и пренамену повученог спрата комплекса хотела "Београд" (са припадајућим садржајима) спратности "По+П+Мсп+Пс", КП број 5397/11 КО Лесковац.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. 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;
2. У зони извођења радова на изградњи предметног објекта, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу;
3. 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;
4. 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;
5. 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 заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објекта (”Службени гласник РС”, број 83/24 од 18.10.2024. године)“ (у даљем тексту Правилник);

6. 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;
7. 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.);
8. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузећу „Телеком Србија” а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
9. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;
10. Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

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

11. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србија ће овластити инвеститора 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.
12. Извод из пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.
13. 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 је 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.
14. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
15. 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 Србија” а.д.

16. 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“ а.д. дао своју сагласност. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
17. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 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).
18. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
19. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити предузеће „Телеком Србија“ а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени.
20. По завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
21. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписан Записник.

На основу приложене документације констатујемо да на обухвату постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија, што је исцртано у геореференцираном документу који прилажемо „Povuceni sprat kompleksa hotela 'Beograd' LE UP I.dwg“, при чему хотелски ОДО (оптички дистрибутивни орман) пасивне оптичке (ГПОН) мреже није уцртан, што значи да је критично да се током извођења радова на време контактира Телеком Србија да би се пронашли и означили елементи унутрашње инсталације и ТК мреже.

Указујемо на чињеницу да је потребно да се током пројектовања поштује члан 43. закона о 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

I Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

На основу претходно изведених радова и изграђене успољашње и унутрашње ТК инфраструктуре, прикључке на ТК мрежу је могуће урадити оптичким кабловима, са којима се може остварити низ не само телекомуникационих већ и других услуга: интернет, телевизија, WiFi, удаљени надзор видео камерама Телеком Србија предлаже прикључење на своју оптичку мрежу која може да буде у технологији ГПОН (Гигабитна пасивна оптичка мрежа) или у тзв. „Point-to-Point“. Пренос сигнала до објекта

врши се путем оптичког кабла као медија и подразумева да је инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта.

За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је изградити унутрашње ТК инсталације, на следећи начин (узет је пример локала као општи, а то се може однестити на било коју тачку/просторију изграђену током фазе 1.):

- Унутар локала планирати F/UTP 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 90m;
- 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 (рачунар, ТВ уређај ...) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза или у близини планираног ТВ уређаја и рачунара;
- 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 UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку 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. ONT) 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 220V.
- На одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља 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 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2m од пода.
- У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта, као што је наменска просторија за овај тип опреме. За овај случај, примера ради, то може да буде место на зиду ходника и то западније од улазних унутрашњих степеница, одатле се инсталације могу лако надоградити ка вишим спратовима). 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 механичким 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 430x300x200 mm (вис x шир x дуб).
- Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до сваког локала. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити негориве ребрасте цеви пречника Ø16mm до корисничке мултимедијалне кутије у локалу.
- Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у локал, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150mm.

- За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успонски регал и ребрасту цев по регалу, најмање Ø36 мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Обзиром на постојање хотелског ОДО-а, прикључење на ТК мрежу је олакшано, при чему је изградња инсталације унутар објекта (каналица или црева испод малтера, за пролаз каблова) обавеза Инвеститора. Најјефтиније је да се ови радови изводе током изградње објекта, стога апелујемо на Инвеститоре да се правовремено обрати Телекому Србија због договора и сарадње;
- Изградња тј. полагање оптичких каблова од постојећег ОДО-а па у унутрашњој инсталацији тј. канализациј (коју су изградили Инвеститори) до нових прикључака у објекту је обавеза Телекома Србија;
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услови, биће извршено на захтев Корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома Србија.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услови можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

Прилог: - Документи „Povuceni sprat kompleksa hotela 'Beograd' LE UP I.dwg“

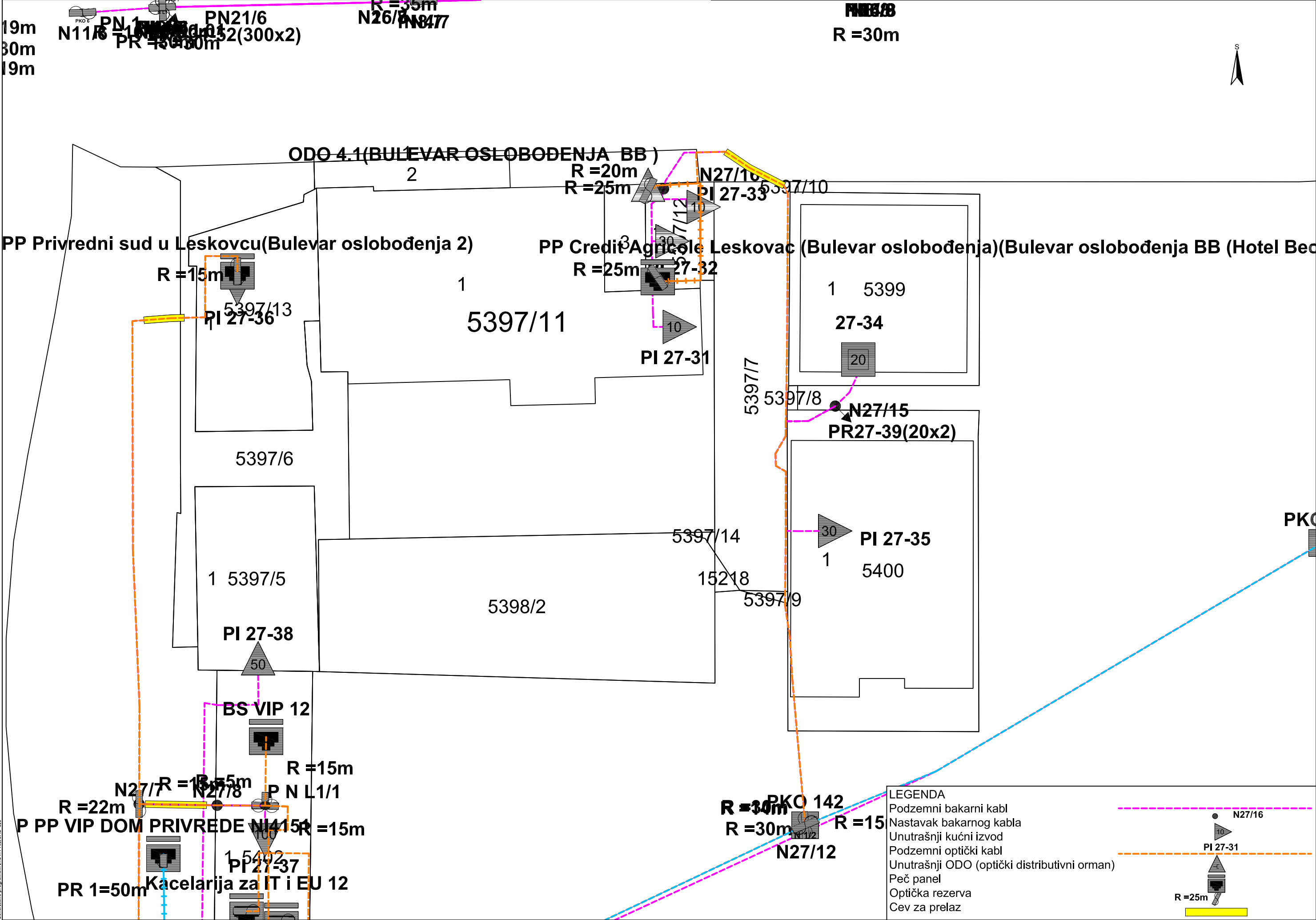
С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Ana
Radević
200023521

Digitally signed
by Ana Radević
200023521
Date: 2025.08.21
12:54:51 +02'00'

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.



Наш знак: 121/2019 **9829/1**
Датум: 20.12.2019.

"HOME CENTAR VERA" ДОО
ул. Станоја Главаша 9, Лесковац и

"STEFANELI INTERNACIONAL" ДОО
ул. Индустијска 10, Лесковац

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.9829 од 16.12.2019.год

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

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 INTERNACIONAL" ДОО ул.Индустијска 10, Лесковац.

ВОДОВОД

У улици Булевар Ослобођења постоји изграђена водоводна мрежа Ø400, Ø300.

Објекат је прикључен на водоводну мрежу Ø300 преко прикључка профила Ø110. За мерење потрошње воде хотела уграђен је комбиновани водомер који мери потрошњу санитарне и противпожарне воде. За сваки локал посебно (укупно 5 локала) 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"-у 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.

КАНАЛИЗАЦИЈА

У улици Булевар Ослобођења постоји изграђена канализациона мрежа Ø800 и Ø500.

Објекат је прикључен на канализациону мрежу.

Ради заштите објеката од 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 у јавну 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 на делу приступних саобраћајница унутар комплекса, који може да пропусти веће количине воде. Ово се постиже повећаним празнинама унутар самог материјала у односу на стандардни бетон, те се омогућава да атмосферска вода директно понире у први слој изнад подземних вода.

2. Уплата динара (са урачунатим ПДВ-ом)

накнада стварних трошкова за издавање услова	6.000,00 дин.
--	---------------

Претходни услови ЈКП "Водовод" -а важе до промене локацијских услова.

За уградњу водомера за нове локале Инвеститор је у обавези да са ЈКП "Водовод" -ом склопи уговор и плати стварну накнаду за прикључење на дан склапања уговора.

На приложеној ситуацији су учртане инсталације водовода и канализације у ул. Булевар Ослобођења.

Обрадио

Стаменковић Нинослав, дипл. грађ. инж.

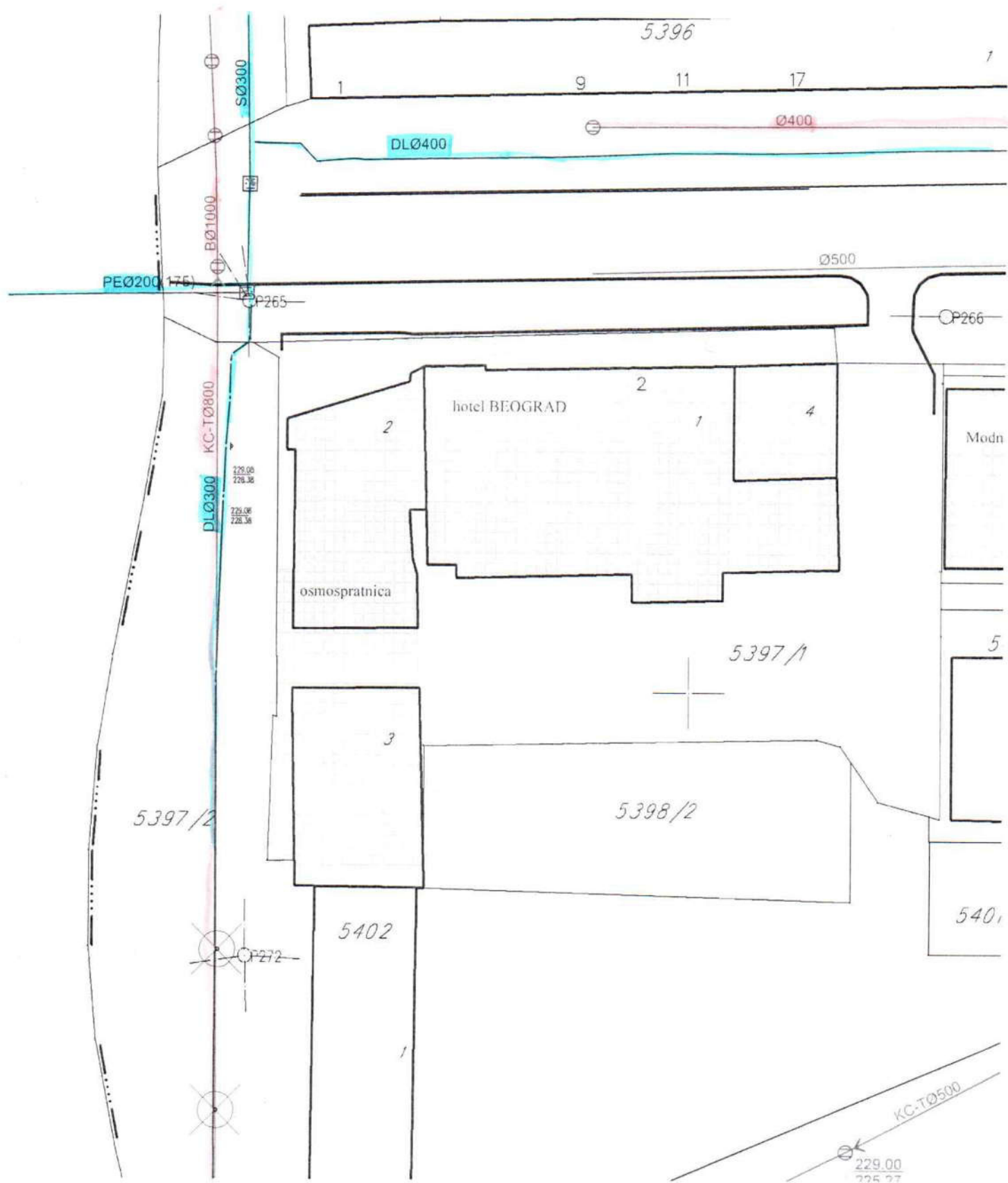
Извршни директор тех. послова

Кузмановић Вања, дипл. грађ. инж.



в.д. директор

Станковић М. Бранислав, дипл. инж. ел.



Наш знак: 98/2025 **5071/1**
Датум: **15.08.2025**

"HOME CENTAR VERA" ДОО
ул.Станоја Главаша 9, Лесковац и

"STEFANELI INTERNACIONAL" ДОО
ул.Индустријска 10, Лесковац

Предмет: Издавање техничких услова на основу вашег захтева бр.5071 од 07.08.2025.год.

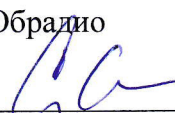
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

у циљу израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу и пренамену повученог спрата комплекса хотела "Београд" са припадајућим садржајима, спратности По+ П+Мсп+4+Пс на КП бр. 5397/11 КО Лесковац, инвеститора "HOME CENTAR VERA" ДОО, ул.Станоја Главаша 9, Лесковац и "STEFANELI INTERNACIONAL" ДОО, ул.Индустријска 10, Лесковац. ЈКП Водовод је издао услове бр.121/2019 (9829/1) од 20.12.20219.год. и исти се могу употребити по овом захтеву.

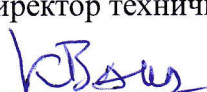
Издати услови за пројектовање и прикључење за израду Урбанистичког пројекта не могу се користити за издавање локацијских услова.

Ближе услове за пројектовање и прикључење ЈКП Водовод ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре, након достављеног Идејног решења са детаљном разрадом повученог спрата и ангажованом количином воде за санитарне и противпожарне потребе уз дефинисање намене површине.

Обрадио


Нинослав Стаменковић, дипл.инж.грађ.

Извршни директор техничких послова


Вања Кузмановић, дипл.инж.грађ.

Директор


Маја Милошевић-Милојић, дипл.инж.арх.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Одељење за ванредне ситуације
07.18. број 217-6559/25
Дана 13.08.2025. године
Ул. Мајора Тепића бр.4
Лесковац

Предмет: Захтев за издавање услова за пројектовање и прикључење за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за доградњу и пренамену повученог спрата комплекса хотела "Београд", на КП бр.5397/11 КО Лесковац, Град Лесковац

Веза: Захтев "Home centar Vera" ДОО Лесковац и "Stefaneli internacional" ДОО Лесковац, без броја, од 07.08.2025. године

У вези захтева достављеним од стране "Home centar Vera" ДОО Лесковац и "Stefaneli internacional" ДОО Лесковац, без броја, од 07.08.2025. године, који је упућен овом Министарству за издавање услова за пројектовање и прикључење за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за доградњу и пренамену повученог спрата комплекса хотела "Београд", на КП бр.5397/11 КО Лесковац, Град Лесковац, у складу са одредбама чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), обавештавамо Вас:

Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу издало је обавештење 09.18. број 217-19158/19 од 23.12.2019. године и нема додатних услова за потребе допуне-израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за доградњу и пренамену повученог спрата комплекса хотела "Београд", на КП бр.5397/11 КО Лесковац.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Ненад Симић



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 објект 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	☐ Физичко лице ☒ 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	☒ Физичко лице ☐ 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	☒	Приложено.	

2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	☒	Приложен.	
2.Остала приложена документација	☒	-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; -Катастарско-топографски план у .пдф и .dwg формату, урађен од стране геодетског бироа "ГЕО С ИНЖЕЊЕРИНГ" Лесковац.	
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	• 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 geoTIFF 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	
Податак о постојећим објектима/деловима објекта/ које је потребно уклонити пре грађења планираног објекта	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. Делови објекта који су нелегално дограђени означени су на графичким прилозима у склопу идејног решења. Према табели 0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ у склопу Главне свеске, укупна површина нелегално дограђеног дела је 675,00m². <u>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА НЕЛЕГАЛНО ДОГРАЂЕНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА.</u> <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> <u>ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ИЗ СТАВА 1. НАВЕДЕНОГ ЧЛАНА ПОДЛЕЖЕ ТЕХНИЧКОЈ КОНТРОЛИ.</u>
Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објекта ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)	• Назив: Хотели и мотели; • Објашњење: Хотели, мотели, гостиионице са собама, пансион и сличне зграде за ноћење гостију, с ресторано или без њега; • Додатни критеријум: Преко 400m² или П+2; • Класификациони број: 121112; • Категорија: "В"; • Учешће у укупној површини објекта: 66,79 % • 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	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.)
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа - потврђеног урбанистичког пројекта	1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА Урбанистички пројекат се ради на захтев "STEFANELI INTERNACIONAL" ДОО ЛЕСКОВАЦ, ул. Индустријска бр. 10 и "HOME CENTAR VERA" 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. 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. 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.

	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. <i>Граница:</i> 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: општих правила за парцелацију, општих правила за регулацију и општих 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 ограда, 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

		правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног за намену. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац 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. За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са претежном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.
		ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ
	Регулациона линија	То је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
	Грађевинска линија	То је линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објекта, 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.

		Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар грађевинске линије.
	ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
	Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	-објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину; -забрањена је изградња производних радионица, складишта, металостругарска радионица, радионица хемијских производа, аутомеханичарских радионица, аутоперионица и сл.; -на постојећој и планираној јавној површини или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.
	Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 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. 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. -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.

	Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је: 1) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,
	Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, 2) кота приземља може бити 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
	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	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. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл).

		који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене Не предвиђа се градња других самосталних или помоћних објеката на парцели за вишепородично становање (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).
	Грађевински елементи објекта	Елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: 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. 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. 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.

	Отворене спољне степенице	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. 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. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
	Грађевински елементи испод коте тротоара	Подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске 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: 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. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној

		површини не може бити мања од 2,50m. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности. 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. 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.
	Одводњавање и нивелација	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
	Ограђивање	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 отворати ван регулационе линије.
	Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	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.

	Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.
ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	
Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката	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 равнoг крова), подразумева постављање косог

	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 наведену 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, кота 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. <u>Посебна правила грађења по целинама</u>, 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 етажe. 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 етажe. У северном делу парцеле је изграђен објект пословања - хотел "Београд", који је у претходном периоду претрпео неколико пожара. Део објекта је три надземне етажe, 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. <u>3.2.2. Намена</u> 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 66м² 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 објект, 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. <u>3.2.3. Опис планираних објеката</u> 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. <u>3.2.4. Регулација и нивелација</u> 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. 652м²	1 п.м. на 100м²	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. Проценат 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 СЛОБОДНИХ 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 186,50kW и мерно место са ЕД бројем 66547115040 са одобреном снагом од 43,50kW. Имајући у виду да постоји потреба за повећањем једновремене снаге на 400kW, потребно је извршити спајање постојећих снага марних места што укупно износи 230kW и извршити повећање снаге на 170kW, 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 10/0,42kV, снаге 630KVA; - НН разводни орман са једним доводним пољем и потребним бројем НН извода; - блок за композицију реактивне енергије и др. Прикључење нове Тс 10/0,4kV "Хотел београд" на 10kV мрежу извести пресецањем постојећег 10kV кабловског вода од Тс 10/0,4kV "Осмоспратница" до Тс 10/0,4kV "Северни блок". Од места пресека изградити два 10kV кабловска вода типа НПО 13-АС;3х150мм². Пресечени кабл спојити са новоположеним кабловским спојницама, чиме ће се формирати две деонице и то: - Тс 10/0,4kV "Осмоспратница" - Тс 10/0,4kV "Хотел Београд" - Тс 10/0,4kV "Хотел Београд" - Тс 10/0,4kV "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 плиестера армираног са стакленим влакнима или другог материјала, који је отпоран на влагу, прашину, утицај сунца, ниску и високу температуру, 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 предузму „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 Србијом, а што је приказано на графичком прилогу. ТК инфраструктуру чине бакарни каблови 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." <u>ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ</u> - <u>Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација</u> 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 поменути 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 погодна повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни
--	---

	орман). ОДО орман предствља 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) предствља 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 Ø16мм 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 Ø36мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК). <u>II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру</u> 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 (каналица 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 канализацију 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 објекта до повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објекта 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 изградити 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, стабилизоване и затрављене. 10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ Коначни габарити објеката, површина (брuto 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).
--	--

	12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА Овај Урбанистички пројекат представља урбанистичко - технички документ, тј. урбанистички основ за издавање локацијских услова за изградњу објекта на предметном подручју обухвата пројекта, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи. Потврђивање и надзор над спровођењем пројекта вршиће Градска управа града Лесковац - Одељење за урбанизам - орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.
Сажети технички опис из идејног решења	0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС 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 <u>ОПИС ЛОКАЦИЈЕ</u> 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 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. 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. Овакве парцеле задовољавају параметре прописане за грађевинске парцеле у планском документу. Планирана је препарцелација и одвајање дела парцеле (П2, Површине 5а 66м) са објектом бр.2 -(зграда привредног суда) и дела парцеле за јавну намену (П3, површине 4м). Планирана грађевинска парцела представља део катастарске парцеле кп.бр. 5397/4 КО Лесковац, П1 (површине 32а 10м). <u>ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ</u> 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.

	<u>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.</u> <u>Напомена: Поред предвиђених радова констатујем да су на објекту изведни радови на доградњи дела објекта. Инвеститор ће нелегално дограђени део објекта, пре почетка радова (планнраних 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.</u> <u>ГРАНИЦА КОМПЛЕКСА</u> 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. <u>ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА</u> Објекат је позициониран на кп. бр. 5397/4 КО Лесковац, односно на планираној грађевинској парцели, паралелно са регулационом линијом улице Булеавар 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. <u>ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ</u> 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. <u>ПАРКИРАЊЕ</u> 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. <u>ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА</u> Програмске и функционалине карактеристике. <u>Подрумска етажа објекта:</u> На овој етажи предвиђен је простор за магацин који ће бити уређен према захтевима закупца локала, техничке просторије хотела као и пословни простор - супермаркет.
--	---

	<u>Приземна етажа објекта:</u> У приземљу објекта су планирани локали, укупно 6 локала, улазни хол и кафић у склопу хола хотела. <u>Међуетажа:</u> На међуспрату којп постоји иа делу објекта, планиране су сале за прославе (мала и велика сала), ресторан за госте хотела и кухињски блок. <u>Први спрат:</u> 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. <u>2-4 спрат:</u> Планира се задржавање постојеће организације смештајних једница уз неопходне радове на санацији и привођење намени. <u>Повучен спрат:</u> 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%. <u>АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА:</u> 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 умирио, 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, кота 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 д=10цм до д=20цм зависно од оптерећења и распона појединачних плоча. Постојећи спољашњи зидови су зидани пуном опеком, у дебљини д=38цм у продужном малтеру. Унутрашњи преградни зидови су зидани пуном опеком дебљине д=25цм и д=38цм, у продужном малтеру П=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 д=25цм, односно д=12цм. 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. <u>ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ МАТЕРИЈАЛА</u> 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 20/20цм. У кухињском делу и у купатилима предвиђају се плочице од пода до плафона, а у wc-у и гардеробама до висине 160 цм. 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 терммоизоног 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. <u>ОБРАЗЛОЖЕЊЕ РЕШЕЊА САОБРАЋАЈНЕ И ОСТАЛЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ - Саобраћај</u> 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.
--	---

	<u>ИНСТАЛАЦИЈЕ ОБЈЕКТА</u> 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 Објект се не прикључује на топоводну мрежу. Грејање објекта је индивидуално из сопствених капацитета. Објект 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 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 жардинијере 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 <u>У првој фази</u> 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. <u>Кроз другу фазу</u> планира се реконструкција соба и привођење намени смештајног дела у складу са важећим стандардима. Друга фаза
--	---

	обухвата 1. и 2. спрат хотела. Трећа фаза се односи на 3. и 4. Спрат односно на наставак реконструкције смештајног дела хотела. Кроз четврту фазу планирана је реконструкција последње етаже објекта поткровља, односно преобликовање поткровља у повучени спрат, и Fitness / Wellness центра на врху хотела.
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	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу максимална спратност новопроектваног објекта је: По+П+Мсп+4+Пс - подрум - приземље - међуспрат - 4 типске етаже - <u>повучени спрат</u> Укупно 7 надземних етажа. Максимална спратност постојећег објекта који је предмет реконструкције и доградње је: По+П+Мсп+4+Пк - подрум - приземље - међуспрат - 4 типске етаже - <u>поткровље</u> Укупно 7 надземних етажа.
Габарит постојећег и планираног објекта и бруто површина	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу. Бруто површине новопроектваног објекта: - бруто површина подрума.....1.899,47m² - бруто површина приземља.....1.817,72m² - бруто површина међуспрата.....1.422,73m²

	- 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 УКУПНА БРУТО површина новопроектваног објекта: 8.677,06m² Бруто површине постојећег објекта који је предмет реконструкције и доградње: - 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 УКУПНА БРУТО површина постојећег објекта који је предмет реконструкције и доградње: 8.513,00m²
Регулациона и грађевинска линија	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Висинске коте новопроектваног и постојећег објекта	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу. Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): висина слемена 22.20m (мерено од референтне коте ±0.00m) Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) (+ 229.45m) слеме: +22.20m (+251.65m) Спратна висина: Подрум: Макс: 341цм Мин: 296цм Приземље: 380цм

	280цм 505цм Међуспрат: Макс: 465цм Мин: 285цм Типска етажа: 306цм Повучени спрат: Мин: 226цм Висинске коте постојећег објекта који је предмет реконструкције и доградње - према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Број функционалних јединица новопроектваног објекта	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу. Новопроектвани објекат: Укупно: 2 функционалне јединице -Хотел - објекат бр.1; -Пословни простор банке - објекат бр.3.
Кров новопроектваног објекта	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу. 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.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне ступенице итд.)	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према урбанистичком пројекту и идејном решењу.
Фазност извођења радова	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 <u>У првој фази</u> планирана је доградња објекта бр. 1. (зграда хотела Београд) ка југу ка парку до грађевинске линије дате ПГР-ом 1 и ка

	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 везе 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 обухвата 1. и 2. спрат хотела. Трећа фаза се односи на 3. и 4. спрат односно на наставак реконструкције смештајног дела хотела. Кроз четврту фазу планирана је реконструкција последње етаже објекта поткровља, односно преобликовање поткровља у повучени спрат и Fitness / Wellness центра на врху хотела.
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	/	
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.		
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. Индустријска 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	☒	-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. <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 ТТ инсталације	☒	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. <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>
Изјашњење ЈП Урбанизам и изградња Лесковац	☒	Изјашњење бр. 6166/1 од 27.01.2020.год. издато од стране ЈП Урбанизам и изградња Лесковац.

Обавештење МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу, Одсек за превентивну заштиту, ул. Мајора Тепића бр. 4	☒	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.
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. 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:		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	☒	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.
Услови у погледу мера заштите од пожара	☒	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. 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>

ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

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);	☐	
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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);	☐	
<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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</u>	☒	ГЕОДЕТСКУ ПОДЛОГУ ПРИЛОЖИТИ УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ. ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА ТРЕБА БИТИ ОВЕРЕНА ЕЛЕКТРОНСКИМ ПОТПИСОМ ОД СТРАНЕ ОДГОВОРНОГ ЛИЦА ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УЗ ОБАВЕЗНО НАВОЂЕЊЕ БРОЈА ГЕОДЕТСКЕ ЛИЦЕНЦЕ.
4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране	☐	

регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019). 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 објекта – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019).	□	
Саставни део ових локацијских услова	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.	
Рок важења локацијских услова	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.	
Напомене	На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе. Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, правилима струке и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).	

	Грађевинска дозвола се издаје инвеститору у складу са чланом 135. („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020). 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).
Поука о правном леку	На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058.
Локацијске услове доставити	1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.
Такса	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: $8.677,06\text{m}^2 \times 127\text{дин./m}^2 = \underline{\underline{1.101.986,62 \text{ динара.}}}$ 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

	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. Žikica Stojanović 209694152-09 06981740024 Digitally signed by Žikica Stojanović 209694152-09069817 40024 Date: 2020.05.18 23:14:03 +02'00' *место за електронски потпис

Република Србија
Град Лесковац
Градска управа
Одељење за урбанизам
Број: 351-20967/20-02
ROP-LES-9200-CPI-4/2020
05.01.2021. године
Л е с к о в а ц

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, решавајући по захтеву „Home Centar Vera“ ДОО из Лесковца ул. Станоја Главаша и „Stefaneli Internacional“ из Лесковца ул. Индустриска бр.10, поднетог на основу пуномоћја од стране Драгана Јовановића из Лесковца, ПР Архитектонске делатности „Buld Up Invest“ из Лесковца, за издавање решења о грађевинској дозволи, на основу члана 134. ст. 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон и 9/20), члана 16-22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр.68/19) а у вези чл.50. (с7) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.9/20) доноси

РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ДОЗВОЉАВА СЕ „Home Centar Vera“ ДОО из Лесковца ул. Станоја Главаша бр. 9 и „Stefaneli Internacional“ из Лесковца ул. Индустриска бр. 10, доградња и реконструкција хотела „Београд“ у Лесковцу (новопројектовани објекат бр. 1 пословно угоститељски) са припадајућим садржајима на парцели на КП. бр. 5397/11 КО Лесковац (раније КП бр.5397/4 КО Лесковац).

Објекат спратности По+П+Мсп+4+Пс (подрум, приземље, међуспрат, 4 типске етаже, повучени спрат).

Габарита:

Подрум: бруто површина 1899,47м², нето површине 1381,34м²

Приземље: бруто површина 1817,72м², нето површине 1721,86м²

Међуспрат: бруто површина 1.422,73м², нето површине 1289,77м²

Први спрат: бруто површина 740,42м², нето површине 619,11м²

Други спрат: бруто површина 699,18м², нето површине 570,32м²

Трећи спрат: бруто површина 699,18м², нето површине 570,32м²

Четврти спрат: бруто површина 699,18м², нето површине 570,32м²

Повучени спрат: бруто површина 699,18м², нето површине 627,94м²

Укупна бруто површина објекта 8.677,06м², укупна нето површина објекта 7.350,00м²;

Објекат категорије В, класификационе ознаке 121112 (учешће у укупној површини објекта 66,79%) и класификационе ознаке 123002 (учешће у укупној површини објекта 33,21%).

Предрачунска вредност објекта је 201.000.000,00 РСД (без ПДВ-а).

Укупна површина КП бр. 5397/11 КО Лесковац је 3060м².

Ради доградње и реконструкције објекта на КП. бр. 5397/11 КО Лесковац уклонити нелегално дограђени део објекта површине 675м², изграђен без одобрења за изградњу.

Саставни део грађевинске дозволе су:

Локацијски услови бр.353-170/20-02, ROP-LES-9200-LOC-1/2020 од 13.05.2020. године;

Извод из пројекта од јуна 2020. године, урађен од Архитектонске делатности „Buld Up Invest“ из Лесковца, потписан од стране главног пројектанта Марија Момчиловић, дипл.инг.арх. (број лиценце 300 A00056 19);

Пројекат за грађевинску дозволу бр. А-10/2020 од јуна 2020. године, урађен од Архитектонске делатности „Buld Up Invest“ из Лесковца, чији је саставни део главна свеска, пројекат архитектуре, пројекат конструкције, пројекат хидротехничких инсталација, пројекат електроенергетских инсталација, пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација (систем за аутоматску детекцију и дојаву пожара), пројекат машинских инсталација, пројекат путничких лифтова, пројекат стабилног система за гашење пожара – спринклер инсталација, пројекат технологије кухиње, пројекат припремних радова-рушење, елаборат енергетске ефикасности и елаборат заштите од пожара, потписан од стране главног пројектанта Марија Момчиловић, дипл.инг.арх. (број лиценце 300 A00056 19);

Техничка контрола пројекта бр. ТК-9-1/2020 од септембра 2020. године, урађену од Бироа за пројектовање „Фарос инжињеринг“ из Лесковца

Техничка контрола пројекта путничких лифтова бр. 457/20 од јуна 2020.године, урађена од „BP Consulting“ из Крушевца.

Утврђени износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта износи 8.793.926,98 динара.

Начин плаћања доприноса је једнократно плаћање са умањењем од 30% укупно утврђеног износа што износи 6.155.748,89 динара (број жиро-рачуна за уплату бр.840-741538843-29 са позивом на број 97 21-058).

Инвеститор се обавезује да најкасније 8 дана пре почетка извођења радова поднесе пријаву радова овом одељењу са подацима и доказима прописаним чл.148. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС " бр.72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 -др.закон и 9/20).

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три године од дана правноснажности овог решења.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола не изда употребна дозвола.

О б р а з л о ж е њ е

„Home Centar Vera“ ДОО из Лесковца ул. Станоја Главаша бр. 9 и „Stefaneli Internacional“ из Лесковца ул. Индустриска бр. 10, поднели су дана 23.12.2020. године, захтев овом одељењу за издавање грађевинске дозволе за доградњу и реконструкцију хотела „Београд“ у Лесковцу са припадајућим садржајима на парцели КП. бр. 5397/11 КО Лесковац (раније КП бр.5397/4 КО Лесковац), заведен под бројем 351-20967/20-02 и код АПР-а под бројем ROP-LES-20967-CPI-4/2020.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднето је: таксу за ЦЕОП у износу од 5.000,00 динара, републичку административну таксу за подношење захтева у износу од 320,00 динара, републичку административну таксу за издавање решења у износу од 5.660,00 динара, локацијске услове бр. 353-170/20-02 од 18.05.2020.године; ROP-LES-9200-LOC-1/2020, Извод из пројекта од јуна 2020. године, урађен од Архитектонске делатности „Buld Up Invest“ из Лесковца, Пројекат за грађевинску дозволу бр. А-10/2020 од јуна 2020. године, урађен од Архитектонске делатности „Buld Up Invest“ из Лесковца, чији је саставни део главна свеска, пројекат архитектуре, пројекат конструкције, пројекат хидротехничких инсталација, пројекат електроенергетских инсталација, пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација (систем за аутоматску детекцију и дојаву пожара), пројекат машинских инсталација, пројекат путничких лифтова, пројекат стабилног система за гашење пожара – спринклер инсталација, пројекат технологије кухиње, пројекат припремних радова, елаборат енергетске ефикасности и елаборат заштите од пожара, Техничку контролу бр. ТК-9-1/2020 од септембра 2020. године, урађену од Бироа за пројектовање „Фарос инжињеринг“ из Лесковца, Техничка контрола пројекта путничких лифтова бр. 457/20 од јуна 2020.године, урађена од „BP Consulting“ из Крушевца, решење ГУ Одељења за имовинско правне послове и имовину бр. 463-230/2020-08 од 17.11.2020. године, потврду урбанистичког пројекта бр. 350-99/20-02 од 20.03.2020.године, сагласност хипотекарног повериоца од 20.11.2020. године и пуномоћје.

Након прегледа приложене пројектне документације техничко лице овог одељења констатовало је дана 04.01.2020. године, да су подаци наведени у изводу из пројекта у складу са локацијским условима бр. 353-170/19-02, ROP-LES-9200-LOC-1/2020 од 13.05.2020. године, издатим у поступку обједињене процедуре.

У складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" број 68/19) ово одељење је на основу података Катастра непокретности добијених преко сервисне магистрале органа, утврдило да се предметна КП. бр. 5397/11 КО Лесковац, налази се у приватној својини подносилаца захтева и по врсти је земљиште у грађевинском подручју, док је за објекат издато одобрење за употребу.

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта од 30.12.2020. године, сачињен је од ЈП "Урбанизам и изградња" Лесковац, у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. гласник Града Лесковца" бр. 5/15).

Како је инвеститор уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднео сву потребну документацију из члана 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и како су испуњени формални услови за поступање по захтеву предвиђени чл.17 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр.68/19), то је решено као у диспозитиву.

Уз захтев је достављен доказ о уплати таксе за ЦЕОП (износу од 5.000,00 динара), доказ о уплати републичке административне таксе за подношење захтева (износу од 320,00 динара), доказ о уплати републичке административне таксе за издавање решења (износ од 5.660,00 динара).

Сходно чл.8ђ Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. бр.72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон и 9/20), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је изradio и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Против овог решења може се електронским путем изјавити жалба у року од 8 дана од дана пријема истог Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије - Јабланички управни округ у Лесковцу. Жалба се предаје преко овог органа таксирана са 480,00 динара административне таксе, на жиро рачун бр. 840-742221843-57, са позивом на број 97 21-058.

Решење доставити: инвеститору, грађевинској инспекцији, имаоцима јавних овлашћења, архиви града Лесковца и објавити на интернет страници надлежног органа.

Обрадио
Биљана Ђорђевић дипл.правник

Шеф одсека
Душанка Здравковић дипл.правник

Шеф одељења
Јасминка Миленковић дипл.правник

Jasminka
Milenković



Digitally signed by
Jasminka Milenković
Date: 2021.01.05
23:08:41 +01'00'



Република Србија
Град Лесковац
Градска управа
Одељење за урбанизам
Број: 351-19795/21-02
ROP-LES-9200-WA-5/2021
27.01.2021. године
Л е с к о в а ц

Градска управа града Лесковца – Одељење за урбанизам, решавајући по пријави „Home Centar Vera“ ДОО из Лесковца ул. Станоја Главаша и „Stefaneli Internacional“ из Лесковца ул. Индустриска бр.10, поднетог на основу пуномоћја од стране Драгана Јовановића из Лесковца, ПР Архитектонске делатности „Buld Up Invest“ из Лесковца, на основу члана 148. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20) и члана 31. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), а у вези са чланом 50. (с7) Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 9/20), издаје

ПОТВРДУ

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пријава радова „Home Centar Vera“ ДОО из Лесковца ул. Станоја Главаша и „Stefaneli Internacional“ из Лесковца ул. Индустриска бр.10, на доградњи и реконструкцији хотела „Београд“ у Лесковцу (новопројектовани објекат бр. 1 пословно угоститељски) са припадајућим садржајима на парцели на КП. бр. 5397/11 КО Лесковац (раније КП бр. 5397/4 КО Лесковац), по правноснажном решењу о грађевинској дозволи бр. 351-20967/20-02, ROP-LES-9200-CPI-4/2020 од 05.01.2021. године.

Почетак извођења радова по 02.02.2021.године, планирани рок завршетка радова је 02.08.2028. године.

Уз пријаву је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати накнаде за услуге АПР-а (износ од 500,00 динара);
- републичка такса за подношење пријаве (износ од 320,00 динара);
- републичка такса за издавање потврде (износ од 5.660,00 динара);
- градска административна такса за издавање потврде (износ од 1.000,00динара);
- решење о грађевинској дозволи бр. 351-20967/20-02, ROP-LES-9200-CPI-4/2020 од 05.01.2021. године;
- уплатница на износ од 6.155.748,89 динара, као доказ о измирењу обавеза у погледу плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта на основу обрачуна од 30.12.2020. године, утврђен од стране ЈП „Урбанизам и изградња“ из Лесковца.

Обрадио
Биљана Ђорђевић дипл.правник

Шеф одсека
Душанка Здравковић дипл.правник

Шеф Одељења
Јасминка Миленковић дипл.правник



ГРАД ЛЕСКОВАЦ
Градска управа
Одељење за инспекцијске послове
Одсек за послове грађевинске и саобраћајне инспекције
- Грађевинска инспекција
Број: 356-707/19-III-07
Дана: 02.06.2021.год.
Л е с к о в а ц

ГРАД ЛЕСКОВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам

Л е с к о в а ц

Предмет: Обавештење

У вези Вашег Обавештења бр.ROP-LES-9200-CCF-6/2021, заводни број 351-20269/21-02 од 26.05.2021.год. којим нас обавештавате да је од стране извођача радова " Гигант градња " ДОО Лесковац поднет захтев за издавање потврде о завршетку изградње тамеља за доградњу и реконструкцију објекта хотел " Београд " у Лесковцу ул.Булевар ослобођења бб на кп.бр.5397/11 КО Лесковац инвеститора " Nom centar Vera " ДОО Лесковац ул.Станоје Главаша бр.9 и " Stefaneli Internacional " Лесковац ул.Индустријска бр.10. у складу са чл. 36 ст.3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (" Сл. гласник РС " бр. 113/15), увидом на лицу места дана 02.06.2021.год. у присуству извођача радова извршено је премеравање израђених темеља и упоређивањем података са подацима геодетског снимка урађеним од стране Геодетског биро " Гео пројект инжењеринг " из Лесковца ул.Бабичког одреда бб , са локациским условима ROP-LES-9200-LOC-1/2020, заводни број 351-170/20-02од 13.05.2020.год. и пројектом за грађевинску дозволу бр.А-10/2020 од јуна 2020.год. урађен од бироа " Build up Invest" Лесковац, ул. Светозара Марковића бр.35-41, локал бр.10 из Лесковца, као саставни делови Решења о грађевинској дозволи ROP-LES-9200-CPI-4/2020 од 05.01.2021.год (заводни број 351-20967/20-02), утврђено је следеће:

- изграђени темељи за доградњу и реконструкцију објекта хотел " Београд " у Лесковцу ул.Булевар ослобођења бб на кп.бр.5397/11 КО Лесковац су у складу са пројектом и локацијском условима.

Грађевински инспектор

Драган Коцић,дипл.инг.грађ.

Dragan
Kocić

979696547-
0310958740
025

Digitally signed
by Dragan Kocić
979696547-0310
958740025
Date: 2021.06.02
08:48:59 +02'00'



ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Градска управа

Одељење за инспекцијске послове

Одсек за послове грађевинске и саобраћајне инспекције

- Грађевинска инспекција

Број: 356-707/19-III-07

Дана: 01.07.2021.год.

Л е с к о в а ц

ГРАД ЛЕСКОВАЦ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам

Л е с к о в а ц

Предмет: Обавештење

У вези Вашег Обавештења бр.ROP-LES-9200-COFS-7/2021, заводни број 351-20422/21-02 од 27.06.2021.год. којим нас обавештавате да је од стране извођача радова " Гигант градња " ДОО Лесковац поднет захтев за издавање потврде о завршетку изведених радова у конструктивном смислу на доградњи и реконструкцији објекта хотел " Београд " у Лесковцу ул.Булевар ослобођења бб на кп.бр.5397/11 КО Лесковац инвеститора " Ном центар Vera " ДОО Лесковац ул.Станоје Главаша бр.9 и " Stefaneli Internacional " Лесковац ул.Индустријска бр.10 а у складу са чл. 36 ст.3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (" Сл. гласник РС " бр. 113/15), увидом на лицу места дана 01.07.2021.год. у присуству инвеститора и извођача радова извршен је преглед стања изведених радова у конструктивном смислу на доградњи и реконструкцији објекта као и пројекта за грађевинску дозволу бр.А-10/2020 од јуна 2020.год. урађен од бироа " Build up Invest" Лесковац, ул. Светозара Марковића бр.35-41 као сатавни део Решења о грађевинској дозволи ROP-LES-9200-CPI-4/2020 од 05.01.2021.год (заводни број 351-20967/20-02), и том приликом утврђено је следеће:

- радови у конструктивном смислу на доградњи и реконструкцији објекта " Београд " у Лесковцу ул.Булевар Ослобођења бб на кп.бр.5397/11 КО Лесковац су изведени према пројекту за грађевинску дозволу.

Грађевински инспектор

Драган Коцић, дипл.инг.грађ.

Dragan
Kocić

97969654

7-031095

8740025

Digitally signed
by Dragan
Kocić
979696547-031

Date:
2021.07.01
07:34:29
+02'00'