

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву "HOME CENTAR VERA" д.о.о., ул. Станоја Главаша, Лесковац и "DOO STEFANELI INTERNACIONAL LESKOVAC", ул. Индустијска 10, Лесковац, који је поднет преко пуномоћника – Бироа за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ из Лесковца, ул. Бранислава Нушића 3/5, чије је одговорно лице Жарко Љубић, 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, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др. закон), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Плана генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/14) и мишљења комисије за планове, бр. 124/19-02 од 28.05.2019.год., издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију објекта хотела „Београд“ (објекти бр. 1, 3 и 4), са припадајућим садржајима, у оквиру постојећег габарита и висине објекта, у ул. Булевар Ослобођења бб у Лесковцу, на КП бр. 5397/4 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-12620-LOC-2/2019; заводни бр. 353-209/19-02.	
Датум подношења захтева	04.06.2019.год.	
Датум издавања локацијских услова	12.06.2019.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	назив лица, адреса	"HOME CENTAR VERA" д.о.о., ул. Станоја Главаша, Лесковац и "DOO STEFANELI INTERNACIONAL LESKOVAC", ул. Индустијска 10, Лесковац.
Подаци о пуномоћнику	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	назив лица, адреса	Биро за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ из Лесковца, ул. Бранислава Нушића 3/5, чије је одговорно лице Жарко Љубић.
	Пуномоћје	Приложено у склопу система за електронско подношење пријава "еДозволе".

Документација приложена уз захтев			
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	приложено	
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	приложен	
2.Остала приложена документација	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>-Катастарско - топографски план урађен од стране геодетског бироа "Обрадовић", приложен у склопу ЦЕОП-а у .пдф формату и у склопу Главне свеске;</p> <p>-Мишљење комисије за планове, бр. 124/19-02 од 28.05.2019.год., приложено у склопу Главне свеске.</p>	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	ул. Булевар Ослобођења бб, Лесковац		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-7657/2019 од 05.06.2019.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .dxf формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-7657/2019 од 05.06.2019.год., издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац у .tif формату са пратећом датотеком у .tfw и .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 05.06.2019.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	3.865,00m ²

Уклањање објеката	
<p>Податак о постојећим објектима који се уклањају</p>	<p>У техничком опису идејног решења наведено је следеће: <i>“Тераса ресторана - објекат бр. 4, се не уклања, објекат настаља да постоји али се ката пода спушта на уличну коту како би се омогућио прилаз локалима, објекат бр.4 ће и даље егзистирати и бити јасно диференциран од шеталишта- тротоара, постављањем парпетних зидова”</i>, међутим, увидом у приложено идејно решење утврђено је, да је планирано уклањање објеката на предметној КП бр. 5397/4 КО Лесковац, који има одобрење за употребу - бр. 4 (130m²) и уклањање објекта бр. 1 (26m²) на КП бр. 14300/1 КО Лесковац, који су са наведеним бројевима у евиденцији РГЗ-а, СКН Лесковац (ознаке објеката бр. 1 и бр. 4 приказане су на копији плана, бр. 952-04-065-7657/2019 од 05.06.2019.год., која је издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац).</p> <p>Према фактичком стању на терену објекти бр. 1 и бр. 4 чине терасу хотела Београд, чије је уклањање планирано према приказаним графичким прилозима идејног решења.</p> <p><u>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ПРИЛОЖИТИ ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ТЕРАСЕ.</u></p>
<p>Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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: 100%.
Правила уређења и грађења	
<p>Плански основ</p>	<p>План генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/14).</p>
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа</p>	<p>Према Плану генералне регулације 1 - „Ужи градски центар“ („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 11/14), графичком приказу <i>План намена површина</i>, катастарска парцела бр. 5397/4 КО Лесковац, налази се у блоку 1, урбанистичкој целини 1, подцелини 1е2, пословање / централне делатности.</p> <p style="text-align: center;">3.1.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА</p> <p style="text-align: center;">3.1.3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНЕ ЧИЈА ЈЕ РЕАЛИЗАЦИЈА ПРЕМА ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ</p> <p>1. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 1 – БЛОК 1 1е – ПОСЛОВАЊЕ</p>

	<p>2. Хотел „Београд“ – намена угоститељски објекат. <u>Дозвољава се реконструкција објекта у постојећем габариту и висини.</u> Постојећи паркинг на КП бр. 5397/1, КО Лесковац, припада хотелу и остаје у његовој функцији.</p>
<p>Сажет технички опис из идејног решења</p>	<p>САЖЕТ ТЕХНИЧКИ ОПИС уз Идејно решење реконструкције комплекса хотела "Београд" (објекат бр.1, објекат бр.3, објекат бр.4) са припадајућим садржајима у оквиру постојећег габарита и висини објекта у ул. Булевар Ослобођења бб, Лесковац, максималне спратности По+П+Мсп+4+Пк, на к.п.бр. 5397/4 КО Лесковац.</p> <p>Општи подаци о локацији објекта Предмет Идејног решења је реконструкција комплекса хотела "Београд" (објекат бр.1, објекат бр.3, објекат бр.4) са припадајућим садржајима у оквиру постојећег габарита и висини објекта, на к.п. бр. 5397/4 КО Лесковац, општина Лесковац. Предметна катастарска парцела је неправилног облика и заузима површину од 3.865m².</p> <p>Граница грађевинске 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 реконструкције, постоји још једна изграђена физичка структура – објекат број 2 са прет ежном наменом пословање.</p> <p>Позиција објекта. Објекат је позициониран на кп. бр. 5397/4 КО Лесковац, општина Лесковац паралелно са регулационом линијом улице Булевар Ослобођења и једним својим делом на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом објекта.</p> <p>Паркирање је решено у оквиру предметне грађевинске парцеле као надземно. Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним у ПГР-у 1, односно према намени објекта.</p> <p>КОМПАРАТИВНИ ПРИКАЗ ХОТЕЛСКИХ САДРЖАЈА СА ПРОРАЧУНОМ ПОТРЕБЕ ПРОШИРЕЊА БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА: Постојеће стање: Објекат бр.1 и објекат бр.4, „Хотел Београд“ Приземље: Просторије хотела, (хол, ресторан, кухиња).... Пнето=1646.34 м² Мезанин: Просторије хотела Пнето=561.06 м² 1-4 Спрат: Хотелски смештај - 24 собе/ спрат Пнето=571.84 м² Поткровље: Хотелски смештај - 24 собе/ спрат Пнето=571.84 м² Потребан број паркинг места (нормативи за паркирање по наменама објектима по ПГР-у 1 – норматив за хотел: 3-5соба / 1ПМ Укупно соба: 5*24=120 соба. Мин. потребан број паркинг места: 120/5=24ПМ.</p>

Остали објекти на парцели:

Објекат бр.3 – Пословни објекат – банка,

Усвојен норматив за паркирање: 5-7 запошљених / 1ПМ

Апроксимативни број запошљених лица: 10-15

Потребан број пракинг места: 2 ПМ

Објекат бр.2 - Пословни објекат, управно административни објекат.

У приземљу објекта егзистирају локали различите намене, од којих неки нису у

функцији. Намена локала: трговина, занатске услуге и сл.

Укупна нето површина локала у приземљу према листу непокретности бр.97 КО Лесковац је 303м².

Усвојен норматив за паркирање: 60м² / 1ПМ

Потребан број пракинг места: 5 ПМ

У објекту бр.2 на првом и другом спрату налазе се канцеларије државних органа –привредни суд. На првом и другом спрату у има по 9 канцеларија, на сваку канцеларију максимално два радна места. Следи укупан број запошљених у објекту:36.

Усвојен норматив за паркирање: 5-7 запошљених / 1ПМ

Потребан број пракинг места: 5 ПМ

Укупан потребан број ПМ = 5+5+24+2= 36ПМ

Планирано стање:

Објекат бр.1 и објекат бр.4, „Хотел Београд“

Приземље: Просторије хотела (хол...).... Пнето=378.52 м²

Локали Пнето=1176.23 м²

Мезанин: Просторије хотела (ресторан, кухиња....) Пнето=939.80 м²

1-4 Спрат: Хотелски смештај - 19 соба/ спрат Пнето=546.35 м²

Поткровље: Апартаман и фитнес центар Пнето=597.81 м²

Потребан број паркинг места (нормативи за паркирање по наменама објекатима по ПГР-у 1 – норматив за хотел: 3-5соба / 1ПМ

Укупно соба: 4*19=76 соба /5 = 15 ПМ

Апартаман у Пк =1 ПМ

Локали: Норматив 1ПМ / 50-80м² – супермаркет

Норматив 1ПМ / 150-100м² – робна кућа

Пнето локала = 1176.23 / 80м² = 14ПМ

Пнето локала = 1176.23 / 150м² = 8ПМ

Потребан просечан број паркинг места: (14+8)/2= 11ПМ

Мин. потребан број паркинг места: = 15+1+11=27 ПМ.

Објекат бр.3 – Пословни објекат – банка,

Усвојен норматив за паркирање: 5-7 запошљених / 1ПМ

Апроксимативни број запошљених лица: 10-15

Потребан број пракинг места: 2 ПМ

Објекат бр.2 - Пословни објекат, управно административни објекат.

У приземљу објекта егзистирају локали различите намене, од којих неки нису у функцији. Намена локала: трговина, занатске услуге и сл.

Укупна нето површина локала у приземљу према листу непокретности бр.97 КО Лесковац је 303м².

	<p>Усвојен норматив за паркирање: 60м² запошљених / 1ПМ Потребан број пракинг места: 5 ПМ У објекту бр.2 на првом и другом спрату налазе се канцеларије државних органа –привредни суд. На првом и другом спрату у има по 9 канцеларија, на сваку канцеларију максимално два радна места. Следи укупан број запошљених у објекту: 36. Усвојен норматив за паркирање: 5-7 запошљених / 1ПМ Потребан број пракинг места: 5 ПМ Укупан потребан број ПМ = 27+5+5+2= 39ПМ На парцели је обезбеђено 40 ПМ. Паркирање је отворено у партеру. Од укупног број паркинг места 10% је предвиђено за лица са посебним потребама. Напомена: Планираном реконструкцијом – изградњом локала у приземљу пратећи садржаји хотела (ресторан , фитнес центар, кухиња ..) су потиснути на горње етаже (мезанин и поткровље), укупна нето површина повећана само у делу међуспрата. Планираном се не мења намена објекта, али додају се нови садржаји у складу са трендовима и тренутним захтевима тржишта што је утицало на повећање укупног потребног броја паркинг места. Максимлан број паркинг места је 40ПМ на постојећем паркингу хотела, према прорачуну за паркинг места према намени објеката по ПГР-у 1 , констатујем да постојећи паркинг има потребан број паркинг места. Предвиђен број паркинг места за лица са инвалидитетом је 4ПМ (10% од укупног броја паркинг места).</p> <p>Прилази. Објекат има остварен директан приступ на саобраћајну површину са три стране. Главни улаз у хотел је са јужне стране.</p> <p>Опис климатских услова и зона сеизмичности, и других услова локације објекта Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен је у благом паду ка југоистоку. Доминантни ветрови су из правца севера.</p> <p>ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА Полазни планирани параметри: Површина к.п. бр. 5397/4 КО Лесковац износи 3865м². Спратност предметног објекта је По+П+Мсп+4+Пк. Индекс заузетости парцеле = 61.55% Планираним радовима који се изводе на објекту, објекат се не дограђује тако да се постојећи индекс заузетости не мења. Укупан број паркинг места је 40. Архитектонско обликовање фасада, материјализација, решење пете фасадне равни и избор боја су у складу са постојећим урбархитектонским условима локације. Предметни објекат је сталног карактера, а његов положај и оријентација условљени су затеченим стањем, будући да се ради о постојећем објекту. Реконструкција не предвиђа промену намене објекта, те се задржава</p>
--	---

његова постојећа намена, али се расположиви простор оплемењује компатибилним садржајима који одговарају тренутним захтевима тржишта.

Обликовање објекта.

Обликовање објекта прати носећу конструкцију уз примену савремених материјала, те у архитектури и обликовању објеката доминира сведена форма фасадних равни. Боја фасаде својим меким тоновима даје умирујући утисак.

Архитектура објекта је ненаметљива, те се као таква добро уклапа у предметни простор. Задржава се препознатљиви утисак који одаје постојећа фасада хотела, уз израду свеже фасаде. Постојећи положаји отвора се задржавају. Однос између дужине и висине објекта се уравнотежава наглашавањем вертикалних линија на фасади, односно контрастном обрадом вертикала око фасадних отвора.

Основни циљ у обликовању био је да планирани простор представља миран и опуштајући простор за боравак људи.

Кров нижег дела објекта (који је обухваћен реконструкцијом) решен је као једноводан са падом 2° и покривен "сендвич" панелима, док је део са смештајним јединицама наткривен двоводним кровом, нагиба 14° са покривачем у виду "сендвич" панела.

Реконструкција се врши у оквиру постојећег габарита и висини објекта, што подразумева да ката слемена објекта буде максимално 23.67m у односу на референтну коту терена ± 0.00 (референтна ката ± 0.00 одговара апсолутној коти +229.39), те су пројектани о овоме водили рачуна.

Програмске и функционалне карактеристике.

Подрумска етажа објекта: Ката готове плоче подрумске етаже пројектована је на коти -3.00m (на делу подрума -1.59m) у односу на усвојену референтну коту терена (± 0.00), а ката готовог пода на -2.95m (у делу подрума -1.55m). На овој етажи предвиђен је простор за магацин који ће бити уређен према захтевима закупца. Овде су смештени и магацини локала број 3, 4 и 6, као и пратећи простори за потребе хотела: оставе, гардеробе, перионица, комуникације. Светла висина подрума у делу где је планиран магацин је 260 cm, односно 221 cm у осталим просторијама. Спратна висина подрума је 300 cm у делу где је планиран магацин, односно 251 у осталим просторијама.

Приземна етажа објекта: Ката готове плоче приземне етаже пројектована је у нивоу са тереном (на делу приземља +0.92m у односу на усвојену референтну коту терена ± 0.00), а ката готовог пода на +0.10m (на делу приземља +0.97m). На овој етажи предвиђен је простор за шест локала са припадајућим санитарним чвором и гардеробама, затим улазни хол хотела са салоном, терасом, оставом, рецепцијом и вертикалним комуникацијама. Светла висина приземља у делу изнад простора где је планиран велики магацин је 335 cm, односно 238 cm у осталим просторијама. Спратна висина приземља је 375 cm у делу изнад простора где је планиран велики магацин, односно 283 cm у осталим просторијама.

Међуетажа: Кота готове плоче међуспрата пројектована је на коти +3.75m у односу на усвојену референтну коту терена (± 0.00), а кота готовог пода на +3.80m. На овој етажи предвиђене су велика и мала сала ресторана са пратећим садржајима (шанк, остава пића, гардероба, санитарни чвор за госте ресторана), затим кухиња, хоризонталне и вертикалне комуникације, као и издвојене комуникације за снабдевање кухиње. Светла висина међуетаже је 296 cm, док је спратна висина 336 cm.

Типска етажа: Кота готове плоче прве типске етаже је +7.13m док је готова плоча последње типске етаже на коти +19.35m у односу на усвојену референтну коту терена (± 0.00). На типској етажи предвиђено је по 19 смештајних јединица, комуникације, као и помоћне и техничке просторије. Светла висина типске етаже је 261 cm, док је спратна висина 306 cm.

Поткровље: Кота готове плоче поткровља је +19.35m у односу на усвојену референтну коту терена (± 0.00). На поткровљу се предвиђа један апартман, фитнес и велнес центар, комуникације и помоћне просторије. Светла висина поткровља креће се од 165cm до 339cm.

ФАЗНОСТ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА НА РЕКОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА

Планирана реконструкција објекта одвијаће се кроз две фазе.

Кроз прву фазу планирана је реконструкција и привођење намени подрума, приземља и међуспрата односно пословног дела - локала.

У другој фази су предвиђени радови на реконструкцији смештајног дела хотела.

У првој фази предвиђају се радови на реконструкцији дела објекта хотела Београд, ка улици Булевар Ослобођења, спраности: По+П+Мсп. Магацинске просторије у подруму, предвиђеним радовима на реконструкцији претварају се у један велики магацински простор за потребе локала. Кота приземља се спушта на ниво улице, и у приземљу се предвиђају локали, на јужној страни уз улаз у хотел задржавају се просторије хотела (хол, комуникације). Међуспрат објекта је коришћен као галерија у склопу ресторана, а део међуспрата за администрацију хотела. Планираним радовима на реконструкцији објекта повећава се површина корисног простора у међуспрату и постојећа кухиња и ресторан некад смештени у приземљу објекта премештају се на међуспрат.

Тераса ресторана - објекат бр. 4, се не уклања, објекат настаља да постоји али се кота пода спушта на уличну коту како би се омогућио прилаз локалима, објекат бр.4 ће и даље егзистирати и бити јасно диференциран од шеталишта- тротоара, постављањем парапетних зидова.

Улична фасада се комплетно реконструише и мења се уз тежњу да се у што већој мери сачува постојећи изглед.

У другој фази су предвиђени радови на смештајном капацитета хотела. Број соба се смањује и уводе се други садржаји. У поткровљу је на рачун соба предвиђен фитнес центар. Ресторанска сала на међуспрату је предвиђена за оспуживање гостију. Техничке просторије хотела су

	<p>смештене у подруму.</p> <p>Напомена: У објекту – згради хотела Београд као посебна катарска целина (објекат бр.3) постоји пословни простор банке који није обухваћен реконструкцијом, а од власника објекта бр.3 прибављене су одговарајуће сагласности које ће бити приложене уз идејни пројекат.</p> <p>Образложење решења саобраћајне и остале инфраструктуре - Саобраћај Пешачки прилази објекту с обзиром на позицију објекта у централном градском језгру могући су са свих страна.</p> <p>Колски прилаз објекту је са Булевара Ослобођења преко парцеле 5397/7 КО Лесковац и он води до паркиралишта у јужномј делу предметне парцеле (к.п.бр. 5397/4 КО Лесковац).</p> <p>Паркирање је решено на предметној грађевинској парцели: отворено-партерно.</p> <p>Инфраструктура –Водовод, Канализација, Електроенергетска инфраструктура, Топлификација, Гасификација Сви инфраструктурни прикључци решаваће се на основу услова јавних предузећа. Све инсталације у објекту биће урађене на основу услова за пројектовање и прикључење издатих од стране надлежних јавних предузећа.</p> <p>Задржава се постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу. Задржава се постојећи прикључак на електродистрибутивну мрежу. Није планирано прикључење објекта на топоводну мрежу. Грејање објекта је индивидуално, на чврсто гориво.</p> <p>Подаци о конструкцији објекта, условима фундирања и избору конструктивног система Постојећи објекат је темељен на тракастим темељима. Пројектом је предвиђена поновна изградња дела објекта спратности По+П+Мсп (у делу који се обухвата реконструкцијом), што подразумева уклањање свих постојећих конструктивних елемената овог дела објекта, укључујући и темеље. У овом делу ће се вршити темељење објекта на контра плочи. Конструктивни систем предметног објекта је скелетни – састављен од међусобно повезаних стубова и греда. Међуспратне плоче су монолитне аб таванице чија се дебљина креће од d=10cm до d=20cm зависно од оптерећења и распона појединачних плоча. Постојећи спољашњи зидови су зидани пуном опеком, у дебљини d=38cm у продужном малтеру. Унутрашњи преградни зидови су зидани пуном опеком дебљине d=25cm и d=12cm, у продужном малтеру P=1:3:9, а зидови који се постављају приликом реконструкције биће, зависно од позиције у објекту и намене: стандардни или влагоотпорни гипс-картон зид</p>
--	--

одговарајуће дебљине (наведене у цртежима Идејног решења) или зид од опеке дебљине $d=25\text{cm}$, односно $d=12\text{cm}$.

Подна конструкција на тлу, у делу где се задржава постојећа, је АБ плоча $d=25\text{cm}$.

У делу подрума где се врши замена темеља, као подна конструкција на тлу се третира планирана контра плоча.

Кров нижег дела објекта (који је обухваћен реконструкцијом) решен је као једноводан са падом 2° и покривен "сендвич" панелима, док је део са смештајним јединицама наткривен двоводним кровом, нагиба 14° са покривачем у виду "сендвич" панела. Поменути кровни панели се постављају преко челичних решеткастих носача ослоњених на аб стубове.

На објекту су планиране хоризонталне и вертикалне олучне цеви за одвођење атмосферских вода.

Опис предвиђених материјала

Унутрашња обрада

Зидови

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

Подови

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија са детаљним описом на одговарајућим графичким прилозима Идејног решења. За усвојене подне облоге (ламинат, керамичке 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 cm . 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 viseће, зависно од намене простора.

Спољашња обрада

Постојећи фасадни зидови су дебљине 40cm и пројектовани су тако да задовоље потребе термичке и физичке заштите. Завршна обрада фасаде је у тону по избору инвеститора.

***Напомена:** Уколико се након израде елабората енергетске ефикасности закључи да предметни објект не испуњава услове енергетске ефикасности, те осим замене столарије (а у циљу испуњавања поменутих услова) буде неопходна и енергетска санација зидова објекта, на објекту ће бити постављена и термоизолација

	<p>одговарајуће дебљине (у складу са елаборатом ЕЕ). Поменути услови су описани у <i>Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС", бр. 69/2012)</i>, члан 10, став 5.</p> <p>Прилаз и стазе око објекта изведене су од бетона и није планирана њихова санација, будући да су у задовољавајућем стању.</p> <p>Олучне хоризонтале, олучне вертикале, опшивке и прозорски банци су од поцинкованог лима $d=0.55$ mm. Вршиће се замена дотрајалих позиција.</p> <p>Изолација Као заштита од продора капиларне влаге, у делу објекта где се врши знамена темеља, предвиђено је постављање хоризонталне хидроизолације. Објекат ће бити обезбеђен од продора атмосферске воде трајном фасадом и кровним покривачем од "сендвич" панела.</p> <p>Столарија Планирана је замена спољашње столарије: биће постављена алуминијумска столарија са термо прекидом и двоструким застакљењем $d=4+15+4$ mm.</p> <p>Инсталације Прикључак на електродистрибутивну мрежу: Задржава се постојећи прикључак.</p> <p>Прикључење на водоводну и канализациону мрежу: Задржава се постојећи прикључак.</p> <p>Прикључење на топловод. Није планирано прикључење објекта на топловодну мрежу. Грејање објекта је индивидуално, на чврсто гориво.</p>
Индекс изграђености	Према идејном решењу постојећи индекс заузетости је 1,98 а планирани 2,13 .
Индекс заузетости %	Према идејном решењу задржава се постојећи индекс заузетости 61,55% .
Паркирање	Према идејном решењу укупан број паркинг места 40 .
Спратност објекта	Према идејном решењу. Постојеће стање: Северни део објекта има спратност: По+П+Мсп (Подрум, приземље и међуспрат). Јужни део објекта има спратност: По+П+Мсп+4+Пк (Подрум, приземље, међуспрат, четири спрата и поткровље).

	<p>Новопроековано стање:</p> <p>Северни део објекта има спратност: По+П+Мсп (Подрум, приземље и међуспрат) – у северном делу се планира извођење међуспратне конструкције – пресек 1-1 планираног стања;</p> <p>Јужни део објекта има спратност: По+П+Мсп+4+Пк (Подрум, приземље, међуспрат, четири спрата и поткровље).</p>
Габарит планираног објекта, бруто површина	<p>Габарит објекта према идејном решењу.</p> <p>Бруто површина новопроекованог објекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Подрум: 1.130,00m²; -Приземље: 1.798,00m²; -Међуспрат - мезанин: 1.242,54m²; -Први спрат: 687,55m²; -Други спрат: 687,55m²; -Трећи спрат: 687,55m²; -Четврти спрат: 687,55m²; -Поткровље: 687,55m². <hr/> <p>Укупна бруто површина новопроекованог објекта: <u>7.608,29 m²</u></p>
Регулациона и грађевинска линија	Према ситуационом плану идејног решења.
Растојање основног габарита планираног објекта од суседних грађевинских парцела	Према ситуационом плану идејног решења.
Међусобна удаљеност објекта и постојећих објеката	Према ситуационом плану идејног решења.
Висинске коте	Према идејном решењу.
Кров	Према идејном решењу.
Грађевински елементи објекта (еркери, спољне степенице итд.)	Према идејном решењу.

<p>Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./</p>	<p>Према идејном решењу.</p>
<p>Етапност изградње</p>	<p>У складу са идејним решењем - две фазе. Према техничком опису из идејног решења, кроз прву фазу планирана је реконструкција и привођење намени подрума,приземља и међуспрата односно пословног дела - локала. У другој фази су предвиђени радови на реконструкцији смештајног дела хотела. <u>У првој фази</u> предвиђају се радови на реконструкцији дела објекта хотела Београд, ка улици Булевар Ослобођења, спраности: По+П+Мсп. Магацинске просторије у подруму, предвиђеним радовима на реконструкцији претварају се у један велики магацински простор за потребе локала. Кота приземља се спушта на ниво улице, и у приземљу се предвиђају локали, на јужној страни уз улаз у хотел задржавају се просторије хотела (хол, комуникације). Међуспрат објекта је коришћен као галерија у склопу ресторана, а део међуспрата за администрацију хотела. Планираним радовима на реконструкцији објекта повећава се површина корисног простора у међуспрату и постојећа кухиња и ресторан некад смештени у приземљу објекта премештају се на међуспрат. Тераса ресторана - објекат бр.4, се не уклања, објекат настаља да постоји али се кота пода спушта на уличну коту како би се омогућио прилаз локалима, објекат бр.4 ће и даље егзистирати и бити јасно диференциран од шеталишта- тротоара, постављањем парапетних зидова. Улична фасада се комплетно реконструише и мења се уз тежњу да се у што већој мери сачува постојећи изглед. <u>У другој фази</u> су предвиђени радови на смештајном капацитета хотела. Број соба се смањује и уводе се други садржаји. У поткровљу је на рачун соба предвиђен фитнес центар. Ресторанска сала на међуспрату је предвиђена за оспуживање гостију. Техничке просторије хотела су смештене у подруму. Напомена: У објекту – згради хотела Београд као посебна катарска целина (објекат бр.3) постоји пословни простор банке који није обухваћен реконструкцијом, а од власника објекта бр.3 прибављене су одговарајуће сагласности које ће бити приложене уз идејни пројекат. <u>У СКЛАДУ СА НАВЕДЕНИМ, УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ОД ВЛАСНИКА ОБЈЕКТА БР. 3 ДОСТАВИТИ ОДОГОВАРАЈУЋЕ САГЛАСНОСТИ.</u></p>
<p>Карактер (стални или привремени)</p>	<p>Стални.</p>
<p>Прилаз парцели и објекту</p>	<p>Према идејном решењу.</p>

Одводњавање	Површинске и атмосферске воде не усмеравати према суседним парцелама и суседним објектима.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
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. <u>ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА Бр. 2 (581m²) и бр. 3 (224m²) у евиденцији РГЗ-а, СКН Лесковац, оба на КП бр. 5397/4 КО Лесковац.</u>
Заштита од пожара	Према члану 49. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/2018) у случају да су на објекту предвиђени радови, којима се утиче на основне захтеве за објекат, као прилог идејном пројекту се израђују и одговарајући елаборати и студије којима се прописују мере за испуњење тих основних захтева (нпр. у случају енергетске санације - када је неопходна израда елабората енергетске ефикасности, у случају реконструкције објекта којом се утиче на основни захтев "заштита од пожара" - када је неопходна израда елабората заштите од пожара и др.). Сходно напред наведеном а обзиром да се планираним радовима утиче на основни захтев "заштита од пожара", а обзиром и на чињеницу да је у Условима у погледу мера заштите од пожара, бр. 217-8780/19 од 07.06.2019.год., наведено да је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, потребно доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара, <u>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА, ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.</u>
Заштита од потреса	У складу са законским прописима.
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 и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења (саставни су део ових локацијских услова)	
Услови у погледу мера заштите од пожара	<input checked="" type="checkbox"/> Услови у погледу мера заштите од пожара, број 217-8780/19 од 07.06.2019.год., издати од стране МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Лесковцу, ул. Мајора Тепића бр. 4.
Геодетске подлоге које је потребно приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе и захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона	
<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом <i>(према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – “Службени гласник Републике Србије”, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017)</i>;</p> <p>2. <u>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 47. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – “Сл. гласник РС”, бр. 72/2018)</u>;</p> <p>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Приложити уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова.

<p>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. 72/2018);</p> <p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 57. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 72/2018).</p> <p>5. Идејни пројекат за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро - енергетске водове, може се израдити и на катастарском плану интегрисаном са изводом из катастра водова, без обавезе израде топографског снимка од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта – "Сл. гласник РС", бр. 72/2018).</p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	
---	---	--

<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење од 30.05.2019.год. (0. Главна свеска, бр. 0-30/05/2019 и 1. Пројекат архитектуре, бр. 1-30/05/2019), урађено од стране бироа за пројектовање, вештачење у области архитектуре и извођење радова у грађевинарству „ИНКОПРОЈЕКТ ПЛАНИРАЊЕ“ из Лесковца, ул. Бранислава Нушића 3/5.</p>
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>Локацијски услови важе две године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.</p>
<p>Напомене</p>	<p>Обзиром да је предметни објекат бр. 1 на КП бр. 5397/4 КО Лесковац под хипотеком у евиденцији РГЗ-а, то је <u>УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ САГЛАСНОСТ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ПЛАНИРАНИХ РАДОВА.</u></p> <p>На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради идејног пројекта у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и може се поднети захтев за издавање решења о одобрењу радова.</p> <p>Идејни пројекат израдити 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. 72/2018).</p> <p>Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу. За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност се прибавља у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева.</p> <p>Решење о одобрењу извођења радова се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др. закон), који достави идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању, односно уклањању препрека за кретање особа са инвалидитетом, а уредио је односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта и платио одговарајућу административну таксу.</p>

<p>Поука о правном леку</p>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840 - 742341843 – 24, по моделу 97, са позивом на бр. 21-058.</p>
<p>Локацијске услове доставити</p>	<p>1. подносиоцу захтева, 2. имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, ради информисања.</p>
<p>Такса</p>	<p>На основу Одлуке о градским административним таксама града Лесковца Тар. бр. 8 ("Сл. гласник града Лесковца", бр. 2/10, 10/10, 13/10, 3/12, 23/14, 5/15, 51/16), за израду ових локацијских услова потребно је платити таксу у износу од:</p> <p style="text-align: center;">$7.608,29 \text{ m}^2 \times 127 \text{ дин./m}^2 = \underline{966.252,83 \text{ дин.}}$</p> <p>Наведени износ потребно је уплатити на жиро рачун бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на број 21-058, у корист Града Лесковца и доказ о уплати за издавање ових локацијских услова као и уплате за издату документацију од РГЗ-а и услове имаоца јавних овлашћења, потребно је приложити у ЦЕОП-у, у склопу предмета бр. ROP-LES-12620-LOC-2/2019.</p>
<p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p> <p style="text-align: right;">*место за електронски потпис</p>