

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЛЕСКОВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

Поступајући по захтеву Марковић Љубише из Лесковца, ул. Светоилијска 127, који је поднет преко пуномоћника Слободана Милошевића из Власотинца, ул. Власинска 38, за издавање локацијских услова, 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 и 37/2019 - др. закон), 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), Измене и допуне Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 33/19) и Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за реконструкцију и надградњу пословног објекта спратности од П+2 на П+3 на КП бр. 5405/2 КО Лесковац (број потврде 350-240/18-02 од 01. 08. 2018. год.), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за реконструкцију и доградњу пословног објекта спратности од П+2 на П+3,
на КП бр. 5405/5 КО Лесковац

Број предмета	ROP-LES-23821-LOC-4/2019; заводни бр. 353-351/19-02.	
Датум подношења захтева	23.12.2019.год.	
Датум издавања локацијских услова	20.01.2020.год.	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Љубиша Марковић
	Адреса	ул. Светоилијска 127, Лесковац.
Подаци о пуномоћнику	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Слободан Милошевић
	Адреса	ул. Власинска 38, Власотинце.
	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	☒	<p>- Сагласност власника посебних делова коју је потписала Ђорђевић Сања оверена код Јавног бележника Десанке Марјановић у Лесковцу, ул. 11. Октобар, ТПЦ "Багат" I спрат : УОП-II:7590-2017;</p> <p>- Сагласност власника посебних делова коју су потписали Марковић Љубиша, Митић Ивана и А.Д. Црна Трава, оверена код Јавног бележника Десанке Марјановић у Лесковцу, ул. 11. Октобар, ТПЦ "Багат" I спрат: УОП-II:7553-2017;</p> <p>- Сагласност власника посебних делова коју је потписао Драган Ранђеловић, оверена дана 30. септембра 2017.год. у Семпацх-у у Швајцарској код нотара кантона Луцерн;</p> <p>- Топографски план урађен од стране АД за грађевинарство, пројектовање и инжењеринг "Црна трава" Лесковац, оверен геодетском лиценцом другог реда бр. 02 0636 16 од стране Милице Б. Јањевић, инж. геодез., заведен код СКН Лесковац од 22.02.2018.год. под бр. 955-125/2018 од 28.02.2018.год.</p>
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације (наведена у захтеву,у склопу ЦЕОП-а у делу подаци о локацији)	ул. Косте Стаменковића 2, Лесковац.	
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености	<ul style="list-style-type: none"> • Копија плана, бр. 952-04-065-20470/2019 од 26.12.2019.год., издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Лесковац, у .pdf и .DXF формату; • Копија катастарског плана водова бр. 952-04-065-20470/2019 од 26.12.2019.год., издата од стране РГЗ - Одељења за катастар водова Врање, у .tif формату са пратећом датотеком у .twf формату 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 26.12.2019.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
	5405/5	Лесковац	707,00m ²
Уклањање објеката			
Податак о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења планираног објекта	/		
Ознака класе и намене планираног објекта сходно Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)	<ul style="list-style-type: none"> • Категорија објекта: "В"; • Класификациона ознака: 122012 - Пословне зграде - зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.), преко 400 m² или Р+2; 		
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<ul style="list-style-type: none"> • Измена и допуна Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 33/19) и • Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за реконструкцију и надградњу пословног објекта спратности од П+2 на П+3 на КП бр. 5405/2 КО Лесковац (број потврде 350-240/18-02 од 01. 08. 2018. год.). 		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављени из планског документа	<p style="text-align: center;"><u>Измена и допуна Плана генералне регулације 1 - ужи градски центар у Лесковцу („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 33/19)</u></p> <p>КП бр. 5405/5 КО Лесковац налази се у урбанистичкој целини - блоку 1 и подцелини 1еб која припада пословању.</p>		

1.1.1. 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 објекте16,00m. -за објекте у прекинутом низу12,00m.
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 етаже (П+3). Максимална кота венца за спратност По+П+3 – 11,5 m; максимална кота слемена 13,0m
Ограде	По правилу се не ограђују;

У случају директног контакта са парцелама намене породично становање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање.

Табела 18 – Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркин г место на:
Становање	Вишепородично	70m ²	1
	Породично	стан	1
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
	Позориште, биоскоп	30 гледалац	1
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Универзитети	студенти	5-10
	Спортски објекти	40 гледалаца	1

1еб-Тржни центар „Црна Трава“ – објекат је трговинског карактера на КП.бр. 5405/2 КО Лесковац, спратности По+П+2. Дозвољава се доградња објекта за једну етажу, до По+П+3.

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

(Наведена је само целина 1 која је предмет ових локацијских услова)

ЦЕЛИНА 1

УП 5 – Урбанистички пројекат за подцелину 1еб- Пословни центар „Црна трава“ пословање

Површина обухвата Урбанистичког пројекта: око 710m².

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: КП бр. 5405/2 КО Лесковац.

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

Стечене урбанистичке обавезе:

Урбанистички пројекат за пословни објекат, Потврда бр. 350-240/18-02 од 01.08.2018. године.

**Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске
развијеније локације за реконструкцију и надградњу пословног објекта
спратности од П+2 на П+3 на КП бр. 5405/2 КО Лесковац (број потврде
350-240/18-02 од 01. 08. 2018. год.)**

2.1. Плански и законски основ

План генералне регулације 1 - "Центар" (Службени гласник Града Лесковца бр. 11/14).

Катастарско топографски план за К.П. бр 5405/2 К.О. Лесковац, који је израдио АД "Црна Трава", Лесковац

Пројектни задатак инвеститора.

2.2. Обухват урбанистичког пројекта

Катастарске парцела бр. 5405/2 К.О. Лесковац се налази се у блоку 1 ПГР-а 1, простору намењеном пословању, централним делатностима, градској и државној управи, градском тргу, парку, подземној гаражи и у мањем проценту становању.

Објекат се налази у обухвату ПГР1 у блоку 1. У блоку 1 је планом ПГР1 предвиђено да индекс изграђености и индекс заузетости израчунавају на нивоу блока.

Парцела има површину 1026,76 м² што је према горе наведеним правилима грађења сврстава у подручје за које важе следећи параметри:

Максимални дозвољени **индекс заузетости** градевинске парцеле за *објекте пословно-стамбене делатности* је 85%.

Максимални дозвољени **индекс изграђености** је 4.00.

Максимална спратност је П+3

Са севера се налази Булевар Ослобођења на парцели бр. 14300/1, са западне стране је парцела бр. 5405/1, са јужне стране се граничи са парцелом бр. 5406/3, са источне стране је Улица Косте Стаменковића на парцели бр. 5435 К.О. Лесковац.

2.3. Услови изградње

Намена:

Простор у обухвату пројекта се налази у најужем градском језгру центра Лесковца - у првој/екстра грађевинској зони, на раскрсници Булевара Ослобођења и Улице Косте Стаменковића до постојеће робне куће "Београд".

На парцели је планирана реконструкција и надоградња постојећег пословног објекта. Тренутна спратност објекта је П+2 а планирана спратност новопроектваног објекта је П+3.

На предметном парцелама, према Копији плана, се налази један пословни објекат који је предмет пројекта.

Регулација:

Источно и северно у односу на постојећи објекат налазе се улице, са северне стране је Булевар Ослобођења а са источне Улица Косте Стаменковића, док се са јужне стране налази пешачка стаза а са западне стране објекат је прилепљен за робну кућу "Београд" тако да

објекат додирује ивицу К.П. бр 5405/1КО. Лесковац. Грађевинска линија са северне стране ка Булевару Ослобођења поклапа се са регулационом линијом. Градевинска линија са источне стране према улици Косте

Стаменковића је увучена у односу на регулациону линију до 6.79 м а са јужне стране према пешачкој стази увучена је 4.54 м.

Нивелација:

Овим урбанистичким пројектом је предвидено да спратност новопроектване зграде буде П+3 са следећим висинским карактеристикама:

- нивелета је 0.00м на апсолутној коти 228.80м
- кота завршног слоја пода приземен етаж на 0.15м (постојећа)
- кота венца је на 16.23м
- кота слемена је на 19.80м
- кота атике је на 17.95.

Приступ локацији:

Источно и северно у односу на објекат налазе се улице, са северне стране је Булевар Ослобођења а са источне Улица Косте Стаменковића, док се са јужне стране налази пешачка стаза. На предметну парцелу се приступа директно са улице.

Паркирање:

Паркирање није предвиђено на парцели већ ће бити уговорено са Градом Лесковац.

2.4. Нумерички показатељи

Нумерички показатељи	Површина постојећег станја	Површина новопројек. станја 1. фаза	Површина новопројек. станја 1. и 2. фаза
Површина парцеле	1026,76 м ²		
Бруто површина приземља	664,35 м ²	679,00 м ²	679,00 м ²
Бруто површина 1. спрата	786,46 м ²	801,56 м ²	801,56 м ²
Бруто површина 2. спрата	786,46 м ²	801,56 м ²	801,56 м ²
Бруто Површина 3. спрата	-	540,87 м ²	799,63 м ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА	2237,27 м²	2847,12 м²	3081,75 м²
BRGP	2237,27 м²	2847,12 м²	3081,75 м²
Корисна површина пословног простора	2019,74 м²	2524,21 м²	2751,88 м²
Корисна површина стамбеног простора	-	-	-
Индекс заузетости	64,70%	66,13%	66,13%
Индекс изграђености	2,179	2,77	3,00
Спратност објекта	П+2	П+3	П+3
Висина објекта	15,40 м	19,80 м	19,80 м
Број parking места на парцели	-		
Процент зелених површина	-		

2.5. Начин уређења слободних површина

Највећи део слободног простора на парцели је асфалтиран и нема зелених површина.

2.6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

Обзиром на локацију просторног обухвата пројекта и имајући у виду да је инфраструктурно комплетно опремљена, планирана надоградња постојећег објекта ће бити опремљена повезивањем инсталација унутар објекта, а користећи постојеће приступе и прикључке на саобраћајну и уличну инфраструктуру.

Саобраћај:

Локација се налази на раскрсници Булеvara Ослобођења и улице Косте Стаменковића, до постојеће робне куће „Београд". и прилаз се остварује преко пешачке коминикације.

Паркирање:

Паркирање није предвиђено на парцели већ ће бити уговорено са Градом Лесковац.

Водовод и канализација:

Постојећи објекат већ има прикључак на постојећу инфраструктурну мрежу водовода и канализације, тако да ће се надграђени корисни простор повезати на инсталације унутар објекта користећи прикључке постојећег објекта.

Електроенергетска инфраструктура:

Постојећи објекат већ има прикључак на постојећу електроенергетску инфраструктуру, тако да ће се надграђени корисни простор повезати на инсталације унутар објекта користећи прикључке постојећег објекта.

Топлификација:

Постојећи објекат већ има прикључак на постојећу топоводну инфраструктуру, тако да ће се надградња повезати на инсталације унутар објекта користећи прикључке постојећег објекта. Уколико топлотна подстанциа капацитивно не задовољи потребе надоградње, неопходно је извршити проширење исте, а према условима ЈКП „Топлана" Лесковац.

2.7. Инжењерско геолошки услови

У објекту није предвиђена подземна етажа.

2.8. Мере заштите животне средине

Овакав тип не спада у објекте за које су потребне посебне мере заштите животне средине.

На парцели је одређено место за одлагање комуналног отпада.

2.9. Мере заштите културних и природних добара

Нема објеката на парцели који су заштићени као културно и природно добро.

2.10. Технички опис објекта

Реконструкцијом и надоградњом постојећег пословног објекта спратности П+2, предвиђено је да се добије једна целина, пословном објекту ће бити дадат 3. спрат тако да је предвиђена спратност новопроектваног објекта П+3.

У приземљу су смештени локали са просторијама у функцији истог као и јавне просторије. **Планирана је доградња једне просторије у приземљу.**

На првом и другом спрату је смештен пословни простор и заједничке просторије. **Предвиђена доградња на првом и другом спрату је по једна просторија.**

У дограђеном 3. спрату предвиђене су три пословна простора и два магацина у којим се приступа дограђеним степеницама и лифтом.

Главни приступ објекту је са источне стране преко Улице Косте Стаменковића док је приступ локалима са северне, јужне и источне стране.

Технички опис

1. Опште напомене

На локацији инвеститора извршити реконструкцију и надградњу постојећег пословног објекта на К.П. бр 5405/5 К.О Лесковац у Лесковцу, према закону о градњи. Намена објекта је пословни објекат. Приступ објекту обезбеђен је директно с улице. Терен је раван и изграђен. Ситуациони план је рађен на основу катастарско-топографског плана. Спратност новопроектваног објекта је П+3 са габаритима и положајем као што је приказано у графичким прилозима. Укупна бруто површина објекта је 3024.47м² а нето површина 2699.67 м².

2. Постојеће стање

Постојећи пословни објекат је спратности П+2. Приземље, први спрат и други спрат чине осам локала са помоћним просторијама, канцеларијама, санитарним чворовима и помоћним просторијама као и заједничке комуникације. Објекат је сталног карактера нето површине 2019,74м² а бруто површине 2237,27м². Висине слемена и венаца су приказане у графичким прилозима.

Имајући у виду да је постојећи објекат сагађен 2000. године и да је покривен косим кровом са покривачем од ТР лима који је и поред доброг одржавања временом постао најслабија тачка у његовој експлоатацији, као и њену функцију у изгледу "главне градске фасаде" то је сигурно да су се у потпуности стекли услови за реконструкцију, надградњу и савремено обликовње овог објекта у складу са важећим

планским документом.

Такође, имајући у виду измењену законску регулативу из области енергетске ефикасности зграда неопходно је извршити његову енергетску санацију на начин који ће омогућити добијање одговарајућег енергетског разреда.

3. Ситуационо решење

Објекат је лоциран на К.П. бр. 5405/5 К.О. Лесковац у Лесковцу. Површина катастарске парцеле је 707,00 м². Источно и северно у односу на објекат налазе се улице. Са северне стране је Булевар Ослобођења а са источне Улица Косте Стаменковића, док се са јужне стране налази пешачка стаза. На предметну парцелу се приступа директно са улице. Парцела је равна и на њој је изграђен један објекат који је предмет реконструкције.

4. Функционални склоп

Намена постојећег објекта је пословни објекат спратности П+2. Објекат је сталног карактера. Реконструкција и доградња са П+2 на П+3 је предвиђена у две фазе.

У првој фази се планира доградња по једне просторије магацина у приземљу, првом и другом спрату на месту атријума као и доградња два пословна простора и магацин на трећем спрату. Нето површина 1. фазе доградње је 468.77 м². а бруто 547.41 м².

У другој фази је предвиђена доградња јошједног пословног простора и једног магацина на трећем спрату нето површине 211.16 м² а бруто површине 239.79 м².

Све етаже објекта повезане су степеништем и лифтом. Тавански простор искоришћен је за смештање машинске просторије лифта.

Укупна бруто површина новопројектованог објекта износи 3024.47 м² а нето површина 2699.67 м² Светла висина трећег спрата новопројектованог објекта износи 2.90 м. Укупна висина објекта је 19.80 м.

5. Конструкција

Објекат је изведен у скелетном систему од АБ стубова и АБ греда димензија као у графичким прилозима. Спољашњи зидови су од бетонског блока дебљине 25цм. Кровна конструкција је од дрвене грађе. За кровни покривач усвојен је лим одговарајућег нагиба. Хоризонтална конструкција у приземљу је армирано бетонска плоча на хидроизолационом слоју преко слоја мршаваг бетона, набијеног слоја шљунка и тла. Темељи су израђени од АБ темеља самаца, на тампон слоју шљунка и мршаваг бетона, преко набијеног земљишта. Дубина фундација је 170 цм.

	<p>Реконструкцијом овог објекта задржана је постојећа темељна конструкција, као конструкција приземља, првог и другог спрата. Дограњом је предвиђено скидање постојеће конструкције крова, надградње 3. спрата у две фазе у скелетном систему АБ стубова и АБ греда према статичком прорачуну као предмету даље обраде у техничкој документацији за надоградњу објекта. Предвиђена хоризонтална конструкција изнад трећег спрата је армирано-бетонска плоча. Кровна конструкција доградње је од дрвене греде а конструкција надстрешнице је метална конструкција. За кровни покривач новопроектваног објекта усвојен је лим одговарајућег нагиба.</p> <p>6. Унутрашња обрада</p> <p>Унутрашње зидове надоградње малтерисати продужним малтером, глетовати и бојити. Преградни зидови су од блокова д=12цм, 19цм и 25цм. Сви подови су обрађени и детаљно описани у легендама цртежа.</p> <p>7. Спољашња обрада</p> <p>Све спољне зидове обложити системом вентилисане фасаде типа "Alucobond" у боји по избору пројектанта. Спољашњу столарију урадити од алуминијумских профила и застаклити. Одводњавање са крова решено системом хоризонталних и вертикалних олучним цевима са одводом воде на парцелу инвеститора. Кров општити потребним опшивкама од лима. Све радове извести у складу са законом, важећим прописима и нормативима.</p>
<p>Сажети технички опис из идејног решења</p>	<p>1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА 1.5.1 ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК</p> <p>На захтев инвеститора Љубише Марковића из Лесковца, приступљено је изради Техничке документације за реконструкцију и надоградњу пословног објекта на К.П. бр. 5405/5 К.О. Лесковац у Лесковцу.</p> <p>За потребе пословног објекта, потребно је израдити пројектну документацију објекта. Предвиђена је надградња трећег спрата који би садржао два магацина готових производа, и три пословна простора са канцеларјама, чајним кухињама и санитарним чворовима.</p> <p>У приземљу, на првом и другом спрату предвиђена је доградња по једне просторије магацина на месту атрјума. Објекат је укупне бруто површине 3.024,47 м² а нето површине 2.699,67 м². Објекат је укупне висине 19,80м.</p> <p>Објекат је лоциран на КП број 5405/5 КО Лесковац у Лесковцу. Површина катастарске парцеле је 707,00м². Парцела има приступ на Булевар Ослобођења и улицу Косте Стаменковића. Парцела је равна и изграђена. Приступ самом објекту је преко платоа. Главни колски приступ парцели је са источне стране с улице Косте Стаменковића.</p> <p>Идејно решење пословног објекта урадити у свему према важећим законским и техничким прописима, стандардима и нормативима.</p>

1.5.2.ТЕХНИЧКИ ОПИС

1. Опште напомене

На локацији инвеститора извршити реконструкцију и надградњу постојећег пословног објекта на К.П. бр 5405/5 К.О Лесковац у Лесковцу, према закону о градњи. **Намена објекта је пословни објекат.** Приступ објекту обезбеђење директно с улице. Терен је раван и изграђен. Ситуациони план је рађен на основу катастарско-топографског плана. Спратност новопројектованог објекта је П+3 са габаритима и положајем као што је приказано у графичким прилозима. **Укупна бруто површина објекта је 3.024,47 м² а нето површина 2.699,67 м².**

2. Постојеће стање

Постојећи пословни објекат је спратности П+2. Приземље, први спрат и други спрат чине осам локала са помоћним просторијама, канцеларијама, санитарним чворовима и помоћним просторијама као и заједничке комуникације. Објекат је сталног карактера нето површине 2.019,74 м² а бруто површине 2.237,27 м². Висине слемена и венаца су приказане у графичким прилозима.

Имајући у виду да је постојећи објекат сагађен 2000. године и да је покривен косим кровом са покривачем од ТР лима који је и поред доброг одржавања временом постао најслабија тачка у његовој експлоатацији, као и њену функцију у изгледу "главне градске фасаде" то је сигурно да су се у потпуности стекли услови за реконструкцију, надградњу и савремено обликовње овог објекта у складу са важећим планским документом.

Такође, имајући у виду измењену законску регулативу из области енергетске ефикасности зграда неопходно је извршити његову енергетску санацију на начин који ће омогућити добијање одговарајућег енергетског разреда.

3. Ситуационо решење

Објекат је лоциран на К.П. бр. 5405/5 К.О. Лесковац у Лесковцу. Површина катастарске парцеле је 707,00 м². Источно и северно у односу на објекат налазе се улице. Са северне стране је Булевар Ослобођења а са источне улица Косте Стаменковића, док се са јужне стране налази пешачка стаза. На предметну парцелу се приступа директно са улице. Парцела је равна и на њој је изграђен један објекат који је предмет реконструкције.

4. Функционални склоп

Намена постојећег објекта је пословни објекат спратности П+2. Објекат је сталног карактера. **Реконструкција и доградња са П+2 на П+3 је предвиђена у две фазе.**

У првој фази се планира доградња по једне просторије магацина у приземљу, првом и другом спрату на месту атријума као и доградња два пословна простора и магацин на трећем спрату.

Нето површина 1. фазе доградње је 468.77 м². а бруто 547.41 м².

	<p>У другој фази је предвиђена доградња још једног пословног простора и једног магацина на трећем спрату нето површине 211.16 м² а бруто површине 239.79 м².</p> <p>Све етаже објекта повезане су степеништем и лифтом. Тавански простор искоришћен је за смештање машинске просторије лифта.</p> <p>Укупна бруто површина новопроектваног објекта износи 3.024,47 м² а нето површина 2.699,67 м².</p> <p>Светла висина трећег спрата новопроектваног објекта износи 2,90 м. Укупна висина објекта је 19,80 м.</p> <p>5. Конструкција Објект је изведен у скелетном систему од АБ стубова и АБ греда димензија као у графичким прилозима. Спољашњи зидови су од бетонског блока дебљине 25цм. Кровна конструкција је од дрвене грађе. За кровни покривач усвојен је лим одговарајућег нагиба. Хоризонтална конструкција у приземљу је армирано бетонска плоча на хидроизолационом слоју преко слоја мршаваг бетона, набијеном слоју шљунка и тла. Темељи су израђени од АБ темеља самаца, на тампон слоју шљунка и мршаваг бетона, преко набијеног земљишта. Дубина фундирања је 170 цм. Реконструкцијом овог објекта задржана је постојећа темељна конструкција, као конструкција приземља, првог и другог спрата. Дограњом је предвиђено скидање постојеће конструкције крова, надградње 3. спрата у две фазе у скелетном систему АБ стубова и АБ греда према статичком прорачуну као предмету даље обраде у техничкој документацији за надоградњу објекта. Предвиђена хоризонтална конструкција изнад трећег спрата је армирано-бетонска плоча. Кровна конструкција доградње је од дрвене граде а конструкција надстрешнице је метална конструкција. За кровни покривач новопроектваног објекта усвојен је лим одговарајућег нагиба.</p> <p>6. Унутрашња обрада Унутрашње зидове надоградње малтерисати продужним малтером, глетовати и бојити. Преградни зидови су од блокова д=12цм, 19цм и 25цм. Сви подови су обрађени и детаљно описани у легендама цртежа.</p> <p>7. Спољашња обрада Све спољне зидове обложити системом вентилисане фасаде типа "Alucobond" у боји по избору пројектанта. Спољашњу столарију урадити од алуминијумских профила и застаклити. Одводњавање са крова решено је системом хоризонталних и вертикалних олучних цеви са одводом воде на парцелу инвеститора. Кров општити потребним опшивкама од лима. Све радове извести у складу са законом, важећим прописима и нормативима.</p>
Индекс изграђености	Према идејном решењу.....4,278.

Индекс заузетости %	Према идејном решењу.....96,04%.
Паркирање	У урбанистичком пројекту је наведено да паркирање није предвиђено на парцели већ ће бити уговорено са Градом Лесковац па сходно томе у пројекту за грађевинску дозволу и изводу из пројекта за грађевинску дозволу потребно је ДЕФИНИСАТИ ПОТРЕБАН БРОЈ НЕДОСТАЈУЋИХ ПАРКИНГ МЕСТА у складу са напред наведеном табелом 18. Нормативи за паркирање по наменама (објектима) и приложити доказ о уплати накнаде за недостајућа паркинг места.
Спратност објекта	Према идејном решењу. -Постојећа спратност: П+2 (приземље и два спрата); -Новопроектвана спратност: П+3 (приземље и три спрата).
Габарит планираног објекта, Бруто површина	Габарит објекта према идејном решењу. Укупна бруто површина: 3.024,47 м ² .
Регулациона и грађевинска линија	Према идејном решењу.
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.
Архитектонско обликовање /фасада, боја, отвори, материјал и др./	Према идејном решењу.
Етапност изградње	Две фазе.

	<p><u>У првој фази</u> се планира доградња по једне просторије магацина у приземљу, првом и другом спрату на месту атријума као и доградња два пословна простора и магацин на трећем спрату. Нето површина 1. фазе доградње је 468,77 м² а бруто 547,41 м²;</p> <p><u>У другој фази</u> је предвиђена доградња још једног пословног простора и једног магацина на трећем спрату нето површине 211,16 м² а бруто површине 239,79 м².</p>
Карактер (стални или привремени)	Стални.
Прилаз парцели и објекту	Према идејном решењу.
Одводњавање	Површинске и атмосферске воде не усмеравати према суседним објектима и суседним парцелама.
Нивелација парцеле	Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.
Зелене површине	/
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	ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА.
Потреба покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда те студије	<p>Није потребна.</p> <p>Унутар предметног објекта нису дозвољене било какве активности које могу да утичу на животну средину - сваки захват (стални или привремени) којим се мењају и/или могу променити стања и услови у животној средини, а односи се на: коришћење ресурса и природних добара; процесе производње и промета; дистрибуцију и употребу материјала; испуштање (емисију) загађујућих материја у воду, ваздух</p>

		или земљиште; управљање отпадом и отпадним водама, хемикалијама и штетним материјама; буку и вибрације; јонизујуће и нејонизујуће зрачење; удесе.
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 пројектовања и прикључења на систем водоснабдевања и одвођења отпадних вода	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру (знак 128/2019, бр. досијеа обједињене процедуре: РОП-23821), издати 03.01.2020.год. од стране ЈКП „Водовод”, Лесковац, ул. Пана Ђукића 14.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, бр. 80.0.0.0-D-10.02-2593-20 од 09.01.2020. године, издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Лесковац”, ул. Стојана Љубића бр.16, Лесковац.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на топловодни систем	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЈКП Топлана Лесковац, бр. 153 од 10.01.2020.год.
Услови у погледу мера заштите од пожара	<input checked="" type="checkbox"/>	Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија 09/19 бр. 217-12521/18 од 11.09.2018. год., издати од стране МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације, ул. Мајора Тепића бр. 4, Лесковац и обавештење бр. 217-20079/19 од 08.01.2020. год. <u>Сходно члану 59. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019) УЗ ПРОЈЕКАТ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ПОТРЕБНО ЈЕ ПРИЛОЖИТИ ЕЛАБОРАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ЧИЈИ ЈЕ САДРЖАЈ ОДРЕЂЕН У СКЛАДУ СА ПРИЛОГОМ 11. ЦИТИРАНОГ ПРАВИЛНИКА.</u>
Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникационе инсталације	<input checked="" type="checkbox"/>	Технички услови за пројектовање и извођење радова, деловодни бр. А334-582752/4-2018 од 03.01.2020.год., број из лкрм:31, издати од стране Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11А.

Геодетске подлоге

<p>1. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом (према члану 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – "Сл. гласник РС", бр. 68/2019);</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>2. Геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>3. Геодетску подлогу пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом (према члану 56. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката – "Сл. гласник РС", бр. 73/2019);</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.</p>
<p>4. Пројекат за грађевинску дозволу за подземну линијску инфраструктуру електронских комуникација и подземне електро-</p>		

<p>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).</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. 73/2019).</p>	<p style="text-align: center;">□</p> <p style="text-align: center;">□</p>	
<p>Саставни део ових локацијских услова</p>	<p>Идејно решење бр. 6-4/2019 од 19.12.2019.год. (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре), урађено од стране „ARCHIPRO GROUP“ Д.О.О. Лесковац, Булевар Ослобођења 147/21, Лесковац.</p> <p>Главни пројектант и Одговорно лице пројектанта: Милан Миленковић, дипл. инж.арх., бр. лиценце 300 P070 16.</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>У потврђеном урбанистичком пројекту дефинисана је граница обухвата урбанистичког пројекта која је видљива на цртежу <i>Ситуациони план /постојеће стање/, број листа 1.</i> и граница обухвата КП бр. 5405/2 КО Лесковац са површином од 1.026,76м² како је наведено у урбанистичком пројекту. У урбанистичком пројекту срачунати су урбанистички параметри према наведеној површини КП бр. 5405/2 КО Лесковац.</p> <p>Након спроведене парцелације од КП бр. 5405/2 КО Лесковац формиране су две катастарске парцеле: КП бр. 5405/5 и 5405/6 КО</p>	

Лесковац од којих је КП бр. 5405/6 КО Лесковац према плану намене површина планирана за трг-парк-пешачку површину док је ималац права на КП бр. 5405/5 КО Лесковац према подацима РГЗ-а А.Д. за грађевинарство пројектовање и инжењеринг "Црна трава".

Идејно решење које је предмет ових локацијских услова обухвата само КП бр. 5405/5 КО Лесковац и сходно површини те парцеле срачунати су урбанистички параметри који су наведени у ИДР и овим локацијским условима.

У ПРОЈЕКТУ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ОБАВЕЗНА ЈЕ АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕ КОНСТРУКЦИЈЕ СА ДОКАЗОМ ДА СЕ ПЛАНИРАНИ РАДОВИ МОГУ ИЗВЕСТИ.

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).

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.

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору 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 и 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон).

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 и 37/2019 - др. закон), 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 и 37/2019 - др. закон).

<p>Поука о правном леку</p>	<p>На издате локацијске услове може се поднети приговор преко овог органа (путем Централног електронског система обједињене процедуре) Градском већу града Лесковца, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.</p> <p>Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97, са позивом на 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;">$3.024,47\text{m}^2 \times 127 \text{ дин./m}^2 = \underline{\underline{384.107,69 \text{ дин.}}}$</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-23821-LOC-4/2019.</p>		
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top;"> <p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p> </td> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top; text-align: right;"> <p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p> </td> </tr> </table> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">*место за електронски потпис</p>		<p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>
<p>ОБРАЂИВАЧ ПРЕДМЕТА Божидар Михајловић, дипл.инж.арх.</p>	<p>ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ Жикица Стојановић, дипл. ецц.</p>		