Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BOJ-6456-LOC-1/2022
Заводни број: 350-1-10/2022
Датум: 15.03.2022. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник поступајући по захтеву Селвет Тафић, ЈМБГ: [redacted], ул. бб, бр.: бб, поднетог преко пуномоћника Ивана Миљковић, Стојадиновић, ЈМБГ: [redacted], [redacted]а, Ниш (Медијана), за издавање локацијских услова, на основу чл. члана 7. Закона о министарствима (Сл.гласник РС бр.128/2020), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС", број 79/05, 101/07 и 95/10), чл. 8ђ. 53а.-57. и 133. став 2. тачка 9. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14,145/15, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС" број 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС", бр. 68/19), у складу са Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. гласник града Лесковца, бр.49/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу породично - стамбеног објекта на кп.бр.1298 КО Драговац, општина Бојник

Инвеститори: Илић Драгана, ул. 17. фебруара бр.79, општина Бојник, ЈМБГ [redacted]

и Тафић Селвет, Драговац, општина Бојник, ЈМБГ [redacted]

Овлашћено лице: Ивана Миљковић Стојадиновић, ул. [redacted], Ниш (Медијана), ЈМБГ [redacted]

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Блок и целина: Целина 4, блок 4.4

Катастарска парцела: кп.бр.1298 КО Драговац

Адреса: ул. Влајка Костића, насеље Драговац, општина Бојник

Површина парцеле: 1225 м^2

Оптерећеност парцеле: Парцела је оптерећена објектима , Укупна БРГП изграђених објеката на парцели је 138,00м^2, површина објеката који се задржавају је 56,00м^2

Парцела има приступ на јавну површину: Ул. Влајка Костића

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Плански основ: План генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. гласник града Лесковца, бр.49/16)

Планирана намена парцеле: Грађевинско земљиште, претежна намена - становање

пратећа намена - продукција

допунска намена - централни садржаји

Дозвољена спратност: Породично становање - П+2 или П+1+Пк, просечна спратна висина износи 3,5м

Дозвољена изграђеност парцеле: Урбано становање породично мах.1,2;

Паркирање: Паркирање на сопственој парцели 1 паркинг место / 1 стан

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Урбано становање обухвата следеће подтипове којима се детаљније одређује намена:

- породично становање - овај вид становања дефинисан је објектима мање спратности који су искључиво намењени становању (слободностојећа кућа, двојна кућа, куће у низу...);
- вишепородично становање - овај вид становања карактеришу објекти средње и веће спратности који варирају од слободностојећих до удвојених и кућа у низу, као и већих стамбених објеката као што су стамбене зграде;
- урбано становање у функцији туризма - породично или вишепородично становање праћено смештајним капацитетима у функцији туризма.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границу грађевинске парцеле

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевине затечене испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се обнављати, нити надзиђивати, већ се могу само инвестиционо одржавати.

Висинска регулација је одређена означеном спратношћу, где се за један ниво (спрат) рачуна просечна висина од 3,5м. Одређена спратност је примењива и за нове грађевине, али и у случају надзиђивања постојећих грађевина ниже спратности. За објекте који нису намењени становању, поготово у приземним етажама, могуће је одредити и већу спратну висину уз услов да се тиме не омогућава увећавање прописаног броја дозвољених етажа за одређену зону и намену.

Нивелација је планом одређена за просторе јавних површина и из ње произилази нивелација простора за изградњу грађевина.

<u>Правила хоризонталне регулације</u>

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границу грађевинске парцеле

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевине затечене испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се обнављати, нити надзиђивати, већ се могу само инвестиционо одржавати.

Висинска регулација је одређена означеном спратношћу, где се за један ниво (спрат) рачуна просечна висина од 3,5м. Одређена спратност је примењива и за нове грађевине, али и у случају надзиђивања постојећих грађевина ниже спратности. За објекте који нису намењени становању, поготово у приземним етажама, могуће је одредити и већу спратну висину уз услов да се тиме не омогућава увећавање прописаног броја дозвољених етажа за одређену зону и намену.

Нивелација је планом одређена за просторе јавних површина и из ње произилази нивелација простора за изградњу грађевина.

<u>Начини успостављања регулације</u>

- У складу са претходним дефинисана су два случаја утврђивања регулационих и грађевинских линија, односно постављања грађевине у односу на непосредно окружење:

- регулација грађевине према јавном и отвореном простору (улица, јавни приступ, трг...)
- регулација грађевине према суседној парцели (постојећој / планираној високоградњи)

<u>Регулација грађевине према јавном и отвореном простору</u>

Под јавним и отвореним простором подразумевају се улица, јавни приступ, трг и сл.

- дати објекат се поставља са повлачењем од 3,0м у односу на уличну регулациону линију, при чему је могуће образовати мању предбашту са ниским растињем. Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0м у односу на дату грађевинску линију;

<u>Регулација грађевине према суседној парцели</u>

Под суседном парцелом подразумева се свака парцела на којој постоји високоградња или је иста планирана:

- дати објекат се поставља својим најистуренијим делом до регулационе линије ка суседној парцели брз могућности градње било каквих испуста (балкони, терасе, еркери и сл.) или отвора (прозори, врата, француски балкони, отвори за вентилацију и климатизацију и сл.) тј. образује се калкан према бочном суседу;
- дати објекат се поставља са повлачењем од 1,5м у односу на дату регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити само мале отворе за ветрење и климатизацију на најмањој могућој висини парапета од 1,8м Забрањено је образовање испуста;
- дати објекат се поставља са повлачењем од 3,0м у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити стандардне прозоре са уобичајеном висином парапета (0,9-1,1м), односно отворити француски балкон. Забрањено је отварање испуста и отварање улазних врата;
- дати објекат се поставља са повлачењем више од 3,0м у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити све врсте отвора (прозори, француски балкон, врата, улазна врата) и испуста (балкони, терасе, еркери и сл.) при чему испусти морају бити постављени до најмање 3,0м удаљености од бочне регулационе линије.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Индекс изграђености парцеле: 0,15

Индекс заузетости парцеле: 15%

Зеленило: 69%

Класификациона ознака: А - 111011 , 100% становање

Спратност објекта: П (приземни)

Габарит објекта: разуђеног габаритног облиика

Површина планираног објекта: Укупна бруто површина - 118м^2

Укупна нето површина: 95,27 м^2

Кровне површине: вишеводни кров, пад кровних равни 30° и 22°

Висина објекта: висина коте венца 3,35м , највише слеме 7,00 м , нулта усвојена кота је 251,85м.н.в

Спратна висина приземља: 300цм

Начи грејања: грејање на дрва

VI УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Услови за прикључење на јавну комуналну инфраструктуру:

- Технички услови за пројектовање и прикњучење на канализациону мрежу издати од ЈКП „ЈЕДИНСТВО" Бојник бр.425/22 од 11.03.2022.године

Прикључак на јавну водоводну мрежу није потраживан.

Објекат ће користити постојећи прикључак на електродистрибутивну мрежу.

Прикључак на телекомуникациону мрежу није потраживан.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Други услови / архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и др. Општа правила у односу на умањење неповољних климатских утицаја

- Појединачне грађевине и склопови грађевина требају бити такви да својом положеношћу и висином умањују неповољне климатске утицаје.
- Све грађевине треба по правилу градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом; овај услов проистиче из препоручених услова укровљавања под стрмим углом (30-60°), што је везано за климатске прилике подручја.
- Кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.
- Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.

Принципи обликовања - Архитектуром објеката треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за подручје Бојника. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја. Нека од полазишта која се у процесу изградње неизоставно морају применити свакако јесу:

- амбијентално уклапање у урбано окружење,
- поштовање и заштита постојећих ликовних и урбаних вредности микроамбијената,
- препознавање важности улоге објекта у насељском ткиву у зависности од намене и позиције,
- рационално планирање изграђених простора кроз однос изграђено-неизграђено,
- поштовање изворног архитектонског стила у случајевима извођења накнадних радова на објектима, а уколико се ради о објектима изразитих архитектонских вредности,
- коришћење архитектонски атрактивних и упечатљивих форми и облика за објекте који својом позицијом и наменом представљају потенцијално нове симболе у окружењу,
- коришћење квалитетних и трајних материјала,
- коришћење природних локалних материјала.

Мере енергетске ефикасности изградње

Енергетска ефикасност и обновљиви извори енергије данас, у савременој енергетици заузимају све значајније место, те је потреба за системски организованим деловањем и едукацијом на том пољу све израженија. Енергетска ефикасност у зградарству је, без сумње, најбржи, најефикаснији и најисплативији начин смањења емисија стаклених башти уз побољшање квалитета зграда и повећање стандарда боравка у зградама. Искуства развијених земаља у савременој енергетској политици показују да је рационално коришћење и управљање енергијом основна претпоставка одрживог развијања. Енергетски освешћено грађевинарство има за циљ да смањи губитке топлоте из зграде побољшањем топлотне изолације спољних елемената и повољним односом обима и волумена зграде, повећањем топлотних добитака у згради оријентацијом зграде и коришћењем сунчеве енергије, затим има за циљ да користити обновљиве изворе енергије, те повећа енергетску ефикасност система грејања и хлађења.

Корист од енергетски ефикасне градње

- финансијска уштеда на смањеним рачунима за грејање, хлађење и електричну енергију;
- угодније и квалитетније становање, те дужи животни век зграде;
- допринос заштити околине и смањење емисије штетних гасова у околини

Препоруке за повећање енергетске ефикасности нових објеката

Код градње нове куће важно је већ у фази идејног решења у сарадњи с пројектантом предвидети све што је потребно да се добије квалитетна и оптимална енергетски ефикасна кућа/објекат:

- анализирати локацију, орјентацију и облик куће;
- применити високи ниво топлотне заштите целог спољног омотача
- искористити топлотне добитке од сунца и заштитити се од претераног осунчања;

■ користити енергетски ефикасан систем грејања, хлађења и вентилације и комбиновати га с обновљивим изворима енергије.

Одабир локације, орјентација и облик куће / објекта

Код одабира локације за градњу куће, ако је икако могуће треба одабрати место изложено сунцу, које не засењује друге куће, а заштићено је од јаких ветрова. Орјентација објекта је ка југу, а затвара се ка северу. Дубину куће је потребно ограничити и омогућити ниском зимском сунцу да осунча просторије, а зеленилом је потребно заштитити кућу од јаког летњег сунца и ветрова. Код пројектовања је важно груписати просторе сличне функције и сличне унутрашње температуре, помоћне просторе сместити на северу, а дневне на југу. Карактеристике енергетски ефикасне градње треба укључити у процес пројектовања што раније, већ у фази идејног решења, јер се на тај начин постижу најквалитетнији резултати. Темељно начело смањења енергетских потреба за грејање зграде или повећања енергетске ефикасности је оптимална топлотна заштита целог спољног омотача зграде као и избегавање топлотних мостова.

Топлотно изолациони материјали

Недовољна топлотна изолација доводи до повећаних топлотних губитака зими, хладних ободних конструкција, оштећења насталих кондензацијом (влагом), те прегрејавања простора лети. Побољшањем топлотно изолационих карактеристика зграде могуће је постићи смањење укупних губитака топлоте грађевине просечно за 50-80 одсто. Улога топлотно изолационих материјала је смањење топлотних губитака, као и трошкова за енергију, те заштита носиве конструкције зграде од атмосферских утицаја и њихових последица (влага, смрзавање носиве конструкције, прегрејавање). Добра топлотна изолација има утицај и на квалитет становања односно боравка у одређеним просторима јер су унутрашње површине топлије што доприноси топлотној удобности зграде односно објекта. На топлотну заштиту зграде утиче дебљина слоја топлотне изолације и топлотна проводљивост материјала.

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

Копија плана издата од РГЗ СКН Бојник, бр.952-04-058-4523/2022 од 08.03.2022.године;

Уверење издато од РГЗ СКН Врање, бр.952-04-308-137/2022 од 09.03.2022.године;

- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, ROP-BOJ-6456-LOC-1-HPAP-3/2022;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Геодетски снимак постојећег стања
- Доказ о уплати
- Главна свеска Идејног решења израђена од Бироа за пројектовање „ИМС ПРОЈЕКТ" Ниш, главни пројектант Ивана Миљковић Стојадиновић, мастер инг.арх. лиценца бр.210 А067 20
- Идејно решење израђено од Бироа за пројектовање „ИМС ПРОЈЕКТ" Ниш, одговорни пројектант Ивана Миљковић Стојадиновић, мастер инг.арх. лиценца бр.210 А067 20
- Остала документа
- Пуномоћје за Ивану Миљковић Стојадиновић

X Ови локацијски услови важе две године од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима

XI Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

XII Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона.

За предметну парцелу раније није потраживана Информација о локацији.

Такса: На основу одлуке о Општинским административним таксама и накнадама ("Сл.гласник града Лесковца", бр.45/12) тарифни број 21 такса за израду локацијских услова износи 500,00 динара и исту је потребно уплатити на ж.р.840-742251843-73 са позивом на број 97 23-025, и доказ о уплати доставити кроз Централни информациони систем (СЕОР).

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: У складу са чланом 56 став 2 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09 – испр.64/10, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС и 50/2013-Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/2019, 09/2020 и 52/21), на издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Бојник електронским путем преко ЦЕОПа у року од 3 (три) дана од дана преузимања локацијских услова. Такса за подношење приговора износи 250,00 динара и уплаћује се на жиро рачун општине Бојник бр.840-742251843-73 са позивом на број 97 23-025, и доказ о уплати доставити кроз Централни информациони систем (СЕОР).

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ