Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BOJ-38638-LOC-1/2022
Заводни број: 350-1-44/2022
Датум: 16.01.2023. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник, поступајући по захтеву Општине Бојник, Матични број: [redacted], ПИБ: [redacted], ул. Трг слободе, бр.: 1, поднетог преко пуномоћника Милан Здравковић, ЈМБГ: [redacted], [redacted], Драговац, 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, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21), 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 Дневног боравка за децу ометену у развојуБојник, на кп.бр.1469/3 КО Бојник

Име и презиме подносиоца захтева: Општина Бојник, Трг Слободе бр.1-3, ЈМБГ [redacted] PIB[redacted]

Подаци о пуномоћнику: Милан Здравковић, Ул. [redacted], Драговац, општина Бојник ЈМБГ [redacted]

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Целина и блок у којој се објекат налази: целина 5, блок 5.1 - Бојник

Катастарска парцела: 1469/3 КО Бојник, општина Бојник

Површина парцеле: 395м2

Адреса: ул. Зеле Вељковића

Врста земљишта: јавно грађевинско земљиште,

Начин коришћења земљишта: 1469/3 - пашњак 1. класе,

Приступ на јавну површину: кп. бр.4560/2 КО Бојник, Ул. Зеле Вељковић - државни пут II А реда Гаџин Хан - Брестовац - Бојник - Лебане и планирана а неизграђена саобраћајница 5-22

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

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

Планирана намена парцеле: Претежна намена -продукција, пратећа намена–становање и допунска намена-туризам, грађевинска парцела

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Регулација према јавном простору тј. улици Зеле Вељковић:

Грађевинска линија објекта у односу на регулациону линију улице Зеле Вељковић, повлачи се мин 3,0м ка унутрашњости парцеле.

- 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. Исписти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0м у односу на дату грађевинску линију;
- дати објекат се поставља са повлачењем од 6,0м у односу на уличну регулациону линију, при чему је могуће образовати већу предбашту са високим растињем (дрвеће). Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0м у односу на дату грађевинску линију;
- у свим претходним случајевима постављања објеката на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и врата). При постављању отвора према јавном отвореном простору (парк, шума, парк-шума...) у случају поклапања грађевинске и регулационе линије није дозвољено постављање врата.

Регулација према јавном простору тј. саобраћајници 5-22:

Грађевинска линија објекта поклапа се са регулационом линијом саобраћајнице 5-22.

- дати објекат се поставља својим најистуренијим делом до регулационе линије са јавним простором, тј. грађевинска линија може да се поклапа са уличном регулационом линијом. Еркери, терасе, балкони и други испусти грађевине која је постављена на регулациону линију не могу прелазити дату грађевинску линију;
- дати објекат се поставља са повлачењем од 1,5м у односу на уличну регулациону линију, при чему је могуће образовати испусте (балконе, терасе, еркере и сл.) на спратовима грађевина до 1,0м у односу на дату грађевинску линију;
- 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. Исписти

(балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0м у односу на дату грађевинску линију;

- дати објекат се поставља са повлачењем од 6,0м у односу на уличну регулациону линију, при чему је могуће образовати већу предбашту са високим растињем (дрвеће). Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0м у односу на дату грађевинску линију;
- у свим претходним случајевима постављања објеката на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и врата). При постављању отвора према јавном отвореном простору (парк, шума, парк-шума...) у случају поклапања грађевинске и регулационе линије није дозвољено постављање врата.

<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 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.

<u>Правила нивелације</u>

Нивелација је планом одређена код јавних површина и из ње даље произилази нивелација простора за изгрању грађевина. Високе коте на раскрсницама улица су основни елементи за одређивање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је општа и мора се прецизније разрадити кроз израду одговарајуће техничке документације. Коту приземља грађевина одредити према условима из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Код објеката јавне намене, као и при изградњи пословних, услужних и комерцијалних објеката, улазе у приземној етажи потребно је прилагодити особама са посебним потребама у складу са важећим законом и правилницима.

Правила висинске регулације

Висинска регулација се одређује на основу препоручене спратности. Под дозвољеном спратношћу се сматра спратност при којој највиши („последњи") спрат јесте највиши потпуни спрат укључујући и спратове са косим равнима (тј. спратове са елементима поткровља). Тавански простор није предвиђен као користан простор, не улази у

спратност и његова намена се не може накнадно променити у користан простор у функцији становања, пословања и сл. Просечна спратна висина износи 3,5м.

Максимално дозвољена спратност према наменама: Пословање и комерцијални садржаји - П+3 или П+2+Пк

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Индекс заузетости: максимално 50%

Индекс изграђености: Продукција 1-1,5 ; становање 1-1,4 ; туризам 1-1,8

Паркирање: мин. 1 паркинг место на 70м^2 простора, димензије паркинг места 2,5*5,0м

Фазност изградње: цео у једној фази

Општа правила у односу на умањење неповољних климатских утицаја:

- Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.

Ограђивање: Парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4м. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине од 1,40м уз сагласност суседа. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капија буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Категорија: В

Класификациони број: 126416

Укупна бруто иизграђена површина: 398,84м2

Укупна нето површина: 356,48 м2

Површина приземља: 185,49 м2

Спратност објекта: П0+П+1

Висина објекта: Слеме 7,09м (256,65м.н.в.)

Нагиб крова: 7,0°, материјал лим

Проценат зелених површина: 26,9%

Индекс заузетости парцеле: 46,9%

Индекс изграђености парцеле: 0,77

Начин грејања: Радијаторско грејање, котао на пелет

Позиционирање објекта: према предлогу из Идејног решења,

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

Пројектно-техничку документацију израдити у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру:

-Техничким условима издатим од ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац" Бојник, бр.715/1 од 11.01.2023.године;

-Техничким условим издатим од Елктродистрибуције Лесковац, бр.2460800-Д-10.02-533420-22 од 14.12.2022.године;

- Техничким условима издатим од ЈКП „Јединство" Бојник, бр.1879/22 од 09.12.2022.године;

- Техничким условима издатим од Телеком Србија, служба за планирање и изградњу Ниш, бр. Д211-505317/3-22 од 13.12.2022.године;

- Техничким условима издатим од МУП Лесковац, Сектор за ванредне ситуације 09.18 бр.217-20758/22 од 13.12.2022.године;

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте.
- Планирану изградњу реализовати у складу са Законом о безбедности и здравља на раду и у складу са Законом о заштити од пожара.
- Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима и правилима струке и
- Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта.

За потребе изградње предметног објекта издата је Информација о локацији бр.353- 57/2022 од 14.11.2022.године.

Мере енергетске ефикасностиизградње

Мере енергетске ефикасности изградње ближе су дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС", бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС", бр.61/2011).

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

Енергетски биланс зграде

Циљ свеобухватне уштеде енергије, а тиме и заштите околине је створити предуслове за систематску санацију и реконструкцију постојећих зграда, те повећати обавезну топлотну заштиту нових зграда. Потребна количина енергије у кући или згради зависи од облика зграде, оријентације, састава, конструкције и нивоа топлотне изолације спољног омотача зграде, те од климатских услова. Податак који се користи за прорачуне, а зависи од климатских услова је степен-дан грејања-продукт броја дана грејања и разлике између просечне унутрашње и спољне температуре. Други битан податак који је потребан за прорачун количине енергије за грејање је коефицијент проласка топлине кроз спољни грађевни део зграде, тзв У(к) фактор. Топлотни губици кроз грађевински елемент, између осталог, зависе од састава грађевинског елемента, оријентације и коефицијента топлотне проводљивости уграђених материјала. Боља топлотна изолацију се постиже уградњом материјала ниске топлотне проводљивости, односно високог топлотног отпора. Топлотни отпор материјала повећава се зависно од дебљини материјала. Укупни енергетски биланс зграде укључује: трансмисијске топлотне губитке и топлотне губитке због проветравања, искоришћене унутрашње топлотне добитке, искоришћене топлотне добитке од сунца, топлотне губитке у сиситему грејања и енергију доведену у систем грејања.

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. Понуда изолационих материјала на тржишту је разнолика, а можемо их поделити на органске и неорганске материјале. Од неорганских материјала најзаступљенији су камена и стаклена вуна, а од органских то је полистирен. Уобичајена дебљина која задовољава критеријуме нашег поднебља је између 8 и 11 центиметара. Остали материјали са топлотно изолационим својствима су и глина, перлит, вермикулит, кокос, памук, лан, дрвена вуна, целулоза, плута, слама и др. Све већа потражња за топлотно изолационим материјалима у све већим дебљинама довела је до развоја нових технологија, па се тако данас у свету могу наћи и транспарентна и вакуумска топлотна изолација. Транспарентна изолација омогућава пријем сунчеве енергије и пренос у зграду, а истовремено спречава као и обична топлотна изолација губитке топлоте из зграде. Вакуумска изолација ради се у модуларним панелима, а због изузетних изолацијских својстава потребне су знатно мање дебљине од конвенционалне топлотне изолације за иста топлотна својства. Ова је изолација још увек врло скупа и примењује се највише код санација објеката где није могуће уградити веће дебљине изолације због нпр. споменичке вредности објекта. Ово би била адекватна примена код објеката који су мање квадратуре као што су бројни објекти у оквиру Тржног центра.

Пасивна сунчана архитектура и заштита од сунца

У укупном енергетском билансу куће важну улогу играју и топлотни добици од сунца. У савременој архитектури пуно пажње посвећује се прихватању сунца и заштити од претераног осунчања, јер се и пасивни добици топлоте морају регулисати и оптимизовати. Ако постоји могућност оријентације куће према југу, стаклене површине треба концентрисати на јужној фасади, док прозоре на северној фасади треба максимално смањити да се ограничe топлотни губици. Топлотна маса зида или пода у јужно орјентисаним просторијама акумулираће топлотну енергију током дана и дистрибуирати је касније ноћу. Претерано загревање лети треба спречити средствима за заштиту од сунца, усмеравањем дневног светла, зеленилом, природним проветравањем и сл.

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

- Копија плана од РГЗ СКН Бојник бр.950-04-058-25172/22 од 05.12.2022.године;

- Уверење из Одељења за катастар водова РГЗ СКН Врање бр.952-04-308-640/2022 од 06.12.2022.године;

- ЛЕСКОВАЦ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, ROP-BOJ-38638-LOC-1-HPAP-5/2022;
- ЛЕСКОВАЦ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ЛЕСКОВАЦ, ROP-BOJ-38638-LOC-1-HPAP-6/2022;
- ЛЕСКОВАЦ: МУП, СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ ЛЕСКОВАЦ, ROP-BOJ-38638-LOC-1-HPAP-7/2022;
- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, ROP-BOJ-38638-LOC-1-HPAP-3/2022;
- БОЈНИК: ЈП ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ "БРЕСТОВАЦ-БОЈНИК-ДОЉЕВАЦ", БОЈНИК, ROP-BOJ-38638-LOC-1-HPAP-4/2022;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: **Идејно решење за изградњу Дневног боравка за децу ометену у развоју Бојник, на кп.бр.1469/3 КО Бојник**

- Доказ о уплати
- КТП израђен од „ГЕОКОТА" Лесковац
- Главна свеска идејног решења за изградњу дневног боравка за децу ометену у развоју у Бојнику бр.67/22 од децембра 2022.године, израђена од „Домус Инжењеринг" доо Јагодина, ул. Светозара Марковића бр.21, главни пројектант Слободан Мијатовић,дипл.инж.арх. број лиценце 300 8904 04
- Идејно решење за изградњу дневног боравка за децу ометену у развоју у Бојнику бр.67/22 од децембра 2022.године, израђена од „Домус Инжењеринг" доо Јагодина, ул. Светозара Марковића бр.21, одговорни пројектант Слободан Мијатовић,дипл.инж.арх. број лиценце 300 8904 04

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 и пројекат за извођење 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.

Напомена: За предметни објекат потребно је израдити испитивање висине подземних вода због планирања сутерена.

Како ималац јавних овлашћења ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац" Бојник, није у складу са чланом 11. став 2, 3 и 4 Правилника о поступку спровођења обједињене пороцедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19) у року од три радна дана обавестио подносиоца захтева о висини накнаде, сматра се да се ималац јавних овлашћења изјаснио да ће услове за пројектовање издати без накнаде.

Такса: Подносилац захтева се ослобађа од плаћања административне таксена основу члана 13. став 1, тачка 1. у складу са Одлуком о општинским административним таксама и накнадама ("Сл. гласник града Лесковца", бр.45/12).

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, 31/2019, 37/2019, 09/20 и 52/21), на издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Бојник електронским путем преко СЕОР-а у року од 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 .

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ