



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ  
Одељење за урбанизам и  
инспекцијске послове  
Број: ROP-DOL-4105-LOC-1/2024  
Интерни број: 353-74  
Датум: 12.03.2024.год.  
Д о љ е в а ц

Општинска управа Општине Дољевац – Одељење за урбанизам и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора Општине Дољевац из Дољевца, ул. Николе Тесле 121, за реконструкцију и санацију Зграде општине Дољевац к.п.бр. 1770 КО Дољевац, класификационе ознаке В – 122012, поднетог од стране пуномоћника - *лица са електронским потписом*, Братислав Јовановић, ул.Кнез Михајлова бр.28. Пуковац, а на основу члана 53а. и 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник Републике Србије“ бр.115/2020) и Плана генералне регулације Општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 70/2012), издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

#### **за реконструкцију и санацију зграде општине Дољевац к.п.бр. 1770 КО Дољевац у Дољевцу**

Реконструкција и санација зграде општине Дољевац к.п.бр. 1770 КО Дољевац у Дољевцу:

1. Број катастарске парцеле: 1770;
2. Површина катастарске парцеле: 1027 м<sup>2</sup>;
3. Катастарска општина: Дољевац;

Идејно решење израђено је од стране архитектонског студија „АРХИНОВА СТУДИО“ Ниш, ул. Бубањска Долина бр.36, број техничке документације 19/24, од фебруара 2024.год, главни пројектант Младен Јовановић дипл.инж.арх. са лиценцом број 210 А032 20.

Основни подаци о објекту и локацији:

- Укупна БРГП надземно: 1525,95 м<sup>2</sup>;
- Укупна БРУТО изграђена површина: 1525,95 м<sup>2</sup>;
- Укупна НЕТО површина: 1284,07 м<sup>2</sup>;
- Површина приземља: 479,82 м<sup>2</sup>;
- Спратност: По+П+1 и П+2;
- Висина објекта: 11,39 м;
- Спратна висина: 2,95 м.

### **I ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Катастарска парцела бр. 1770 КО Дољевац у Дољевцу, налази се у оквиру обухвата Плана генералне регулације Општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 70/2012).

Увидом у графички део Плана, катастарска парцела бр. 1770 К.О. Дољевац у Дољевцу, налази се у оквиру грађевинског земљишта, јавне службе са наменом предвиђеном за „Општинску управу“.

### **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

#### **1. Површина грађевинске парцеле:**

- К.п.бр. 1770 К.О. Дољевац у Дољевцу, укупна површина грађевинске парцеле је 1027м<sup>2</sup>;

2. **Опис локације:** Локација предвиђена за реконструкцију и санацију је зграда општине Дољевац која се налази се на КП. бр. 1770 КО Дољевац.
3. **Врста и намена објекта:** Зграда општине Дољевац се састоји од зграде По+П+1 и анекса П+2 који је дограђен 2012. године у западном делу парцеле изнад гаража, ове две целине су физички и функционално повезане.

Зид према тавану са надзидком (на делу ниже спратности) је неизолован. Кровна конструкција је од дрвене здраве и суве чамове грађе ослоњене на стубове и бочне зидове. Кровни покривач је фалцовани цреп на дашчаној подлози  $d=2.4\text{cm}$  на дорађеном делу, а већи део је без подашчавања, нагиба  $20^\circ$ . Међуспратна конструкција објекта је полумонтажна конструкција од “ферт” гредица на дограђеном делу, а на постојећем “авраменко”, без изолације према хладном тавану. Међуспратна конструкција објекта изнад гаража од “ферт” гредица, неизолована.

Спољашња столарија је израђена од алуминијумских профила, пластифицираних у белој боји застакљеним термоизолационим стаклом (4+16+4) флот квалитета. Снабдевена одговарајућим оковом за отварање (замена 2012 године). Постојећа конструкција обухваћена прорачунима и добијен енергетски разред “Ф”.

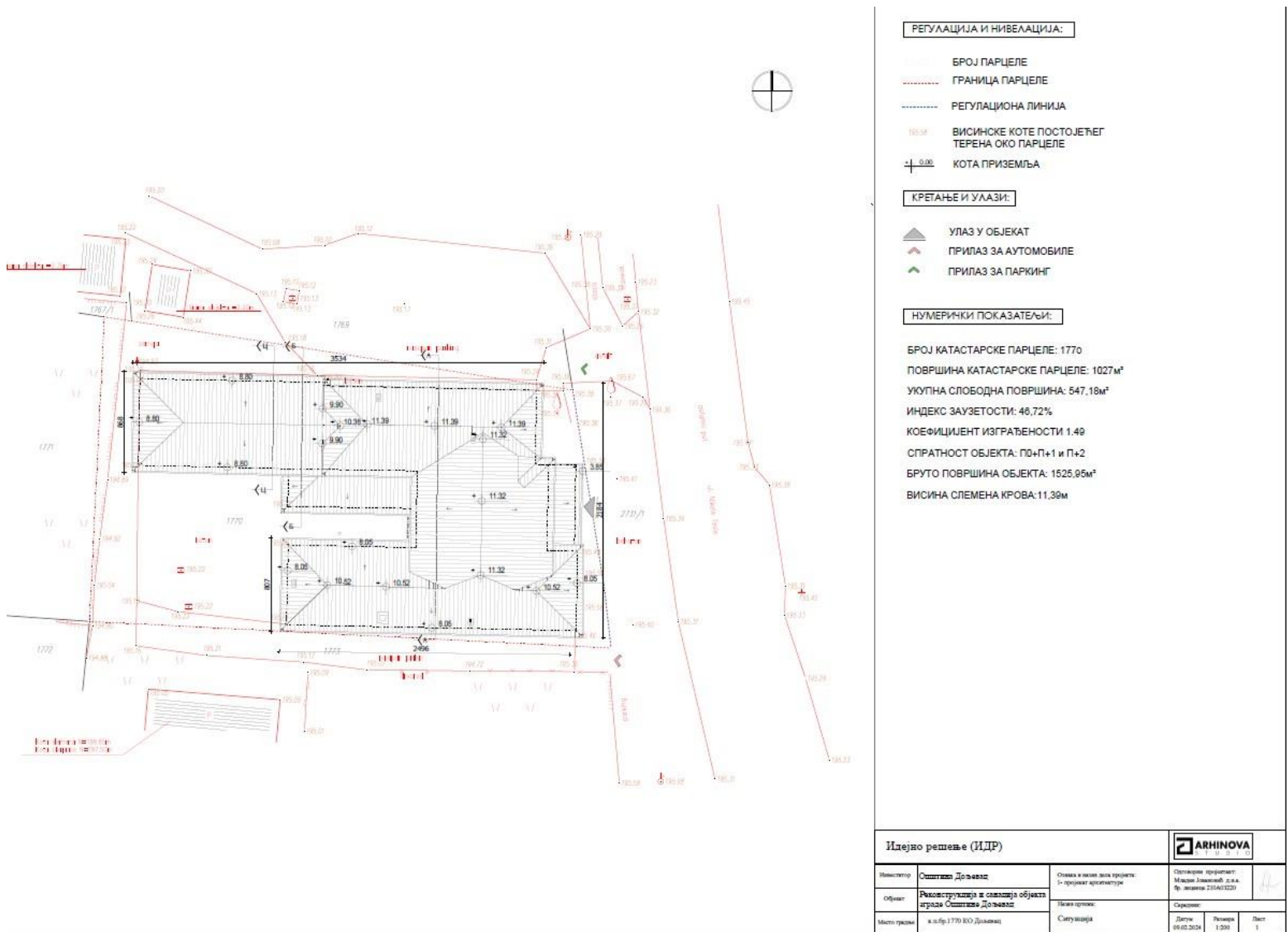
Новопроектованим решењем реконструкције и санације објекта унапређује се термички омотач зграде, односно сви елементи зграде који раздвајају унутрашњи грејани простор од спољашњег простора и негрејаног простора зграде, предвиђа се и прорачун машинских инсталација за потребе енергетске санације. На захтев инвеститора предлажу се позиције за енергетску санацију и побољшање енергетског разреда мин “Ц”. У оквиру енергетске санације предвиђа се и замена комплетне постојеће унутрашње расвете новом лед расветом. Пројектом се предвиђа изградња унутрашње хидрантске мреже. На основу добијеног топлотног биланса објекта закључено је да су реалне потребе објекта далеко мање од инсталисане снаге котлова у котларници. Предвиђа се да се постојећи котлови на течном гориву лако лож уље задрже у погону, а да се као нови, паралелно везани извор топлоте у енергану инсталира топлотна пумпа вода вода тип WХК/1212/ЛТ/ХЛ/ХХ/П2У, производ “Хидрос” Италија, снаге 98,2 kW, са пратећом опремом. Пројектном документацијом предвиђа се да се у објекту изврши замена свих радијаторских вентила и навијака новим вентилима са термостатском регулацијом са термоглавама, са могућношћу подешавања задате температуре у просторији. Поред овога, предвиђено је да се изврши замена постојеће старе циркулационе пумпе новом „паметном” пумпом, са променљивим бројем обртаја мотора, са фреквентним регулатором. За мерење утрошка топлотне енергије, предвиђена је и уградња ултразвучног мерача топлоте.
4. **Тип објекта:** Слободностојећи објекат на парцели.
5. **Услови заштите суседних објекта:**

У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објекта изграђених на њима (при копању темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).
6. **Услови за ограђивање парцеле:**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.
7. **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:**

Парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.  
Паркинг простор потребно је обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 30 паркинг места на  $1000\text{ m}^2$  корисне површине простора.
8. **Етапност градње:** једна фаза.

### **III ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ - Ситуациони план**



#### IV УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

У складу са чланом 54. 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), за потребе издавања локацијских услова овај орган је прибавио по службеној дужности следеће услове имаоца јавних овлашћења:

- 1. Водовод:** према условима датим од стране ЈП за водоснабдевање "Брестовац-Бојник-Дољевац". На кп. бр. 1770 К.О. Дољевац у Дољевцу постоји изграђена водоводна мрежа ЈП за водоснабдевање „Брестовац- Бојник-Дољевац,, из Бојника у складу са пројектотехничком документацијом и то прикључак ДН 110мм је изведен са к.п. бр. 2731/1 на којој је изграђен дистрибутивни цевовод ДН 110мм. Број техничких услова 108/1 од 29.02.2024.год.;
- 2. Заштита од пожара:** према условима датим од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, ул. Војводе Мишића бр.56, нема посебних услова и потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Број техничких услова: 217-243/24-1 од дана 21.02.2024.год.;
- 3. Електродистрибуција:** према условима датим од стране Електродистрибуција Србије, Огранак Електродистрибуција Ниш, ул. Булевар др. Зорана Ђинђића бр.46а. Овим условима одређује се место прикључења, начин и мерења електричне енергије, рок прикључења и

трошкове прикључења. Нови ОММ (орман мерног места) за смештај једног бројила на најближем бетонском ЛН-9 стубу. Број техничких услова 2541200-Д-10.23.-79537/2-24 од 08.03.2024.године.

Даљу израду техничке документације за реконструкцију, санацију и адаптацију предметног објекта, ускладити са прибављеним условима имаоца јавних овлашћења.

#### **НАПОМЕНА:**

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за реконструкцију и санацију Зграде општине Дољевац к.п.бр. 1770 КО Дољевац у Дољевцу, урађено је од стране архитектонског студиа „АРХИНОВА СТУДИО“ Ниш, ул. Бубањска Долина бр.36, број техничке документације 19/24, од фебруара 2024.год, главни пројектант Младен Јовановић дипл.инж.арх. са лиценцом број 210 А032 20;

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе, 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, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

**ДОДАТНА НАПОМЕНА:** Чланом 83. (s9) 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), предвиђено је да, од дана ступања на снагу овог Закона, све нове зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење. С тим у вези, на свим новим зградама не сме се планирати постављање спољних јединица према регулационој линији.

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу чл.118а. 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, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Ови локацијски услови важе две године од давања истих или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима.

Против ових локацијских услова, може се поднети приговор Општинском већу Општине Дољевац, у року од 3 дана од дана пријема истих.

Доставити:

- Инвеститору;
- Подносиоцу захтева;
- Имаоцима јавних овлашћења;
- Архиви;

Обрађивач предмета: Александра Здравковић, мастер инж.грађ.

РУКОВОДИЛАЦ  
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ И  
ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ  
Јовица Пешић, дип.ек.  
По овлашћењу бр.02-162/2022