



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BOJ-39210-LOC-1/2023
Заводни број: 350-1-17/2023
Датум: 14.12.2023. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник поступајући по захтеву Емине Ивановић, ЈМБГ: [REDACTED], ул. Кнеза Лазара, бр. 16, поднетог преко пуномоћника „STANKOVIĆ-INŽENJERING" доо Лесковац, Матични број: [REDACTED], ПИБ: [REDACTED], Јужноморавских бригада 95, Лесковац, 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, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/23), 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 стамбене зграде са једним станом, спратности II, на к.п. бр.3580/1 КО Бојник

Инвеститор: Емина Ивановић, Кнеза Лазара бр.16, 16205 Бојник

Овлашћено лице: „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ" доо Лесковац

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Адреса: ул. Кнеза Лазара

Катастарска парцела: 3580/1 КО Бојник

Врста земљишта: Пољопривредно земљиште

Култура земљишта: њива 3. класе

Површина парцеле: 487 м²

Оптерећеност парцеле: Парцела није оптерећена објектима

Приступ на јавну површину: Парцела к.п.бр.3580/1 има директан приступ на улицу Ђуре Јакшића т.ј. к.п.бр.3581/1

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

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

Целина-зона у којој се налази објекат: Целина 3 - блок 3.7 у Бојнику, општина Бојник, планирана намена је грађевинско земљиште

Планирана намена парцеле: парцела унутар границе грађевинског подручја,

- претежна намена блока је становање,
- пратећа намена је продукција,
- допунска намена су спорт и рекреација

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

Катастарска парцела испуњава услов да буде грађевинска (односно, испуњава услов за издавање локацијске и грађевинске дозволе) уколико:

- плански акт предвиђа градњу у целини у којој се налази катастарска парцела;
- има површину и облик који задовољавају услове за изградњу;
- има директан приступ јавној површини, односно улици;
- постоје услови за прикључење на електроенергетску мрежу;

постоје услови за прикључење на водоводну и канализациону мрежу (уколико тренутно не постоје услови за прикључење на канализациону мрежу локацијском дозволом се прописује обавеза за привремено решавање за прихват употребљених вода кроз систем водонепропусних сенгруп јама (појединачних или групних) одговарајуће запремине са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже и постројења за пречишћавање отпадних вода).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ГРАЂЕВИНСКИМ ЗОНАМА ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ПЛАНСКИМ

Намена површина дефинисана је као претежна, пратећа и допунска за сваку целину, односно за делове целине - блокове и приказана је кроз одговарајуће графичке прилоге.

Објекти који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом су:

- стамбени објекти
- мешовити стамбено-пословни објекти
- пословни објекти као пратећи објекти уз претежну намену становање
- објекти у функцији услужне, трговинске, угоститељске или занатске делатности
- други објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину

Грађевинско земљиште јесте земљиште одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката. Грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом.

Грађевинска парцела је простор на коме је могућа изградња објеката уколико испуњава следеће услове:

- да се налази у простору на коме је планирана изградња,
- да има приступ на јавну саобраћајну површину (улица, трг...),
- да је површине и облика који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима грађења и техничким прописима.

Дефинисање намене парцеле:

Претежна намена парцеле - Становање

Пратећа намена парцеле - Продукција

Допунска намена парцеле – Спорт и рекреација

Грађевинска линија

Грађевинска линија одређује се у односу на уличну регулациону 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. Испусти (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;

Регулација грађевине према суседној парцели:

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, трасе, 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 увучена у односу на регулациону линију мин 3,0м и ако савлађују висину до 0,9м. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

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.

Дозвољена спратност објекта:

- становање породично П+2 или П+1+Пк

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

Правила нивелације

Нивелација је планом одређена код јавних површина и из ње даље произилази нивелација простора за изградњу 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.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Приликом грађења на једној парцели могуће је градити један или више објеката што је у функцији испуњења програма и уклапања у амбијенталну морфологију Бојника и Драговца, а све у складу са правилима уређења и грађења.

На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта (оставе, септичке јаме, бунари, ограде и сл.). Ђубришта, пољски клозети и септичке јаме морају бити удаљени од бунара, односно извора воде најмање 20,0м и то само на нижој коти. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5м, док за приземне помоћне објекте чија streха није виша од 3м (део до међе) минимално одстојање може бити до 1,0м, без отварања прозора ка суседној парцели. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

Највећи дозвољени индекс изграђености:

Становање

-Урбано становање 1,2

Највећи дозвољени индекс заузетости: 50%

Паркирање: Власници свих врста објеката дужни су да обезбеде паркинг простор на својој парцели. Димензије једног паркинг места је 2,5*5,0 м.

Власници објеката свих врста дужни су да обезбеде паркинг простор на сопственој грађевинској парцели према следећој табели:

- становање ново 1 паркинг место/1 стан

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 оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација: Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

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 оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

За предметне парцеле издата је информација о локацији бр.353-68/23 од 22.09.2023.године у циљу промене намене земљишта са могућностима за изградњу.

Фазност изградње: Објекат градити у једној фази

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Категорија објекта: А

Класификациони број објекта: 111011

Планирана спратност: П (приземни)

Габарит објекта: 12,84 x 7,99+2,4 x 5,17+ 8,67x 1,30м

Бруто развијена грађевинска површина објекта: 126,27м²

Површина под објектом: 126,27м²

Нето површина објекта: 107,85м²

Коефицијент заузетости парцеле: 26,26%

Коефицијент изграђености парцеле: 0,26

Зелене површине: 53,36%

Кота венца: 264,90м

Кота слемена: 266,91м

Нагиб крова: 22%

Спратна висина објекта: спратна висина приземне етаже је 3,30м

Начин грејања: објекат има две димњачке вертикале, начин грејања није дефинисан

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.909/1 од 30.11.2023.године;

-Техничким условим издатим од Електродистрибуције Лесковац, бр.2540400-Д-10.02-527735/2-23 од 06.12.2023.године, модел уговора бр.80.0.0.0-Д-10.02-527735-23-УГП од 01.12.2023.године

-Техничким условима издатим од Телекома Србија ИЈ Лесковац, бр.Д211-514332/2-2023 од 07.12.2023.године,

- Техничким условима издатим од ЈКП „Јединство" Бојник, бр.1804/23 од 06.12.2023.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.

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

- Извод из копије плана од РГЗ СКН Бојник бр.952-04-058-24772/2023 од 28.11.2023.године

- Уверење од РГЗ СКН Врање бр. 952-04-308-556/2023 од 22.11.2023.године

- БОЈНИК: ЈП ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ "БРЕСТОВАЦ-БОЈНИК-ДОЉЕВАЦ", БОЈНИК, РОР-ВОЈ-39210-ЛОС-1-НРАР-5/2023;
- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, РОР-ВОЈ-39210-ЛОС-1-НРАР-6/2023;
- ЛЕСКОВАЦ: ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, РОР-ВОЈ-39210-ЛОС-1-НРАР-3/2023;
- ЛЕСКОВАЦ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ЛЕСКОВАЦ, РОР-ВОЈ-39210-ЛОС-1-НРАР-4/2023;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: Идејно решење за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности П, на к.п. бр.3580/1 КО Бојник

- Геодетски снимак постојећег стања
- Доказ о уплати
- Главна свеска идејног решења за изградњу стамбене зграде са једним станом, израђене од „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ" доо Лесковац, бр. 46/23 ИДР од новембра 2023.године, главни пројектант Ана Стојковић,дипл.инж.арх. број лиценце 300 М734 13
- Идејно решење за изградњу стамбене зграде са једним станом, израђене од „СТАНКОВИЋ-ИНЖЕЊЕРИНГ" доо Лесковац, бр. 46/23 ИДР од новембра 2023.године, одговорни пројектант Ана Стојковић,дипл.инж.арх. број лиценце 300 М734 13
- Пуномоћје

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.

Такса: На основу одлуке о Општинским административним таксама и накнадама ("Сл.гласник града Лесковца", бр.45/12) тарифни број 13 такса за израду Информација о локацији за изградњу објеката до 150м² износи 500,00 динара и иста је уплаћена на ж.р.840-742251843-73 са позивом на број 97 23-025, а доказ о уплати је достављен Одељењу за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове општинске управе Бојник.

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, 52/21 и 62/23), 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