



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BOJ-23753-LOC-1/2023
Заводни број: 350-1-14/2023
Датум: 17.08.2023. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник поступајући по захтеву поднетог преко пуномоћника Весне Илић, ЈМБГ: [REDACTED], [REDACTED], Лебане, 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 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 Лесковац, бр.49/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности П+1, на к.п.бр.3776 у КО Бојник, ул. Деспота Стафана бр.9, Бојник

Инвеститор: Радојка (Милан) Јашаревић из Аустрије, Burgermeister Stadt - Salzburg, [REDACTED], број пасоша [REDACTED]

Овлашћено лице: Весна Илић из Лебана, ул. [REDACTED]

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Целина-зона у којој се налази објекат: Целина 1 - блок 1.7 у Бојнику, општина Бојник, палнирана намена је грађевинско земљиште.

Подаци о парцели: улица Деспота Стефана, кп.бр.3776 у КО Бојник

Врста земљишта: Остало грађевинско земљиште у државној својини

Култура земљишта-постојеће стање: кп.бр.3776 – Земљиште под зградом и другим објектом, сувласничка парцела

Оптерећеност парцеле: На парцели се налазе изграђени објекти и то:

- Стамбени објекат 59m^2 , објекат озакоњен
- Помоћни објекат 17m^2 , објекат без одобрења за изградњу

Горе наведени објекти биће уклоњени у циљу изградње новог стамбеног објекта. Наведени објекти не улазе у урбанистичке параметре.

Површина парцеле: 715 m^2 - сувласничка парцела, Радојка Јашаревић 415/715 и Азировић Миливоја 300/715

Пристап јавној површини: Парцела има пристап на постојећу неасфалтирану улицу Деспота Стефана

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Планирани објекат: стамбени објекат

Планирана намена парцеле: парцела унутар границе грађевинског подручја,

- претежна намена блока центри,
- пратећа намена је становање,
- допунска намена је туризам

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 пристап 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).

Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат

Прописује се обавезна разрада кроз урбанистички пројекат у поступку добијања локацијске дозволе у циљу утврђивања просторних, функционалних, обликовних и других елемената, у складу са законом и другим прописима, условима дефинисаним овим планом за локације које обухватају следеће објекте:

За грађевинско земљиште за:

- површине јавне намене (тргови, паркови)
- објекте јавне намене
- пословне и комерцијалне објекте са БРГП преко 200м²
- туристичко-угоститељске објекте
- спортско-рекреативне комплексе

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

Објекти чија је изградња забрањена су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката 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.

Дефинисање намене парцеле:

Претежна намена парцеле - центри

Пратећа намена парцеле

Становање

У примарној подели, у оквиру функција становање обухвата следеће типове:

- урбано

- рурално
- традиционално
- профитабилно

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.

Допунска намена парцеле - туризам

Правила за формирање грађевинских парцела:

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) треба имати површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима. Све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни пут. На парцелама се могу осим основне намене реализовати и све компатибилне намене осим ако је правилима за зону изричито забрањено. Грађевинска парцела дефинише се регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама. Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у насељу је 400м² а најмања ширина парцеле у насељима за све врсте изградње износи 12 метара. Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза односно облик и површину које омогућавају изградњу планираног објекта у складу са општим правилима за парцелацију.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална и максимална површина грађевинске парцеле

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.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације. Две или више постојећих парцела могу се спајати (укрупнити) у једну грађевинску парцелу под следећим условима:

- спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новообразоване парцеле обухвата све парцеле које се спајају,
- за нову грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи одређени за предвиђени тип изградње и намену.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела,
- све новообразоване парцеле морају имати приступ на јавни простор,
- нове парцеле се образују на основу урбанистичких параметара одређених за предвиђени тип изградње и намену.

Минимална површина парцеле за породично становање за слободностојећи објекат је 400м².

Поступци парцелације и/или препарцелације врше се путем израде пројеката парцелације и/или препарцелације. Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања.

Регулациона ширина планиране улице Деспота Стефана (саобраћајнице 1-16) је 7м (две саобраћајне траке ширине 2,5м са обостраним тротоарима ширине 1,0м).

Планирана путна парцела делимично захвата предметну парцелу бр.3776 КО Бојник, што треба имати у виду приликом лоцирања објекта на парцели.

Грађевинска линија одређује се у односу на уличну регулациону 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;

- За постављање објеката на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (prozora, француских балкона и врата).

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 (prozori, 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:

Максимално дозвољена спратност према намени: становање породично 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. Висинске 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.

Међусобна удаљеност приземних слободностојећих сеоских стамбених објеката утврђује се према врсти стамбеног објекта. Удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле мора бити минимално 2,0м. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. Минимум растојања између стамбеног и економског објекта мора бити 5,0м. Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, али прљави објекти се могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових објеката мора бити од 5,0м.

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 стреха 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

-Рурално становање 0,8

-Традиционално становање 1,0

Највећи дозвољени индекс заузетости: 50%

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.

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

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

Фазност изградње: Објекат је могуће градити у фазама

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Категорија објекта: А

Класификациони број објекта: 111011

Индекс изграђености парцеле: 0,35

Индекс заузетости парцеле: 17,60%

Зеленило: мин 60%

Спратност објекта: П+1

Габарит објекта: 13,00м x 10,00м +2 x 1,40м x 2,00м (спољашње степениште)

Површина планираног објекта: укупна БРГП надземно 251м², укупна нето површина 178,39м²,

Висина објекта: 8,926м

Нагиб крова: 25% - кров на више вода

Спратна висина објекта: спратна висина и приземне и спратне етаже је 2,90м

Начин грејања: објекат има могућност грејања на чврсто гориво - планирана је димњачка вертикала

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 Телекома Србија ИЈ Лесковац, бр.Д211-341067/3-2023 од 10.08.2023.године,

- Техничким условима издатим од ВПЦ „Морава" Ниш, бр.8078/1 од 14.08.2023.године;

На локацији већ постоје прикључци на електродистрибутивну мрежу, водоводну и канализациону мрежу и исте ће користити нови планирани објекат.

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:

- Копија плана од РГЗ СКН Бојник бр.952-04-058-16037/23 од 04.08.2023.године

- Уверење од РГЗ СКН Врање бр.952-04-308-354/23 од 02.08.2023.године

- ЛЕСКОВАЦ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ЛЕСКОВАЦ, ROP-VOJ-23753-LOC-1-NPAP-4/2023;
- РЕПУБЛИКА СРБИЈА: ЈВП СРБИЈА ВОДЕ, ROP-VOJ-23753-LOC-1-NPAP-5/2023;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: Идејно решење за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности П+1, на к.п.бр.3776 у КО Бојник, ул. Деспота Стафана бр.9, Бојник

- Геодетски снимак постојећег стања, КТП израдио ГБ „ГЕОМАП"
- Доказ о уплати
- Главна свеска идејног решења израђена од „БЕОИНГ БЕОГРАД" Вождовац, ул. Радомира Марковића 4/3, главни пројектант Весна Илић, дипл.инж.граф. број лиценце 317 F675 07,

- Идејно решење - пројекат архитектуре израђен од „БЕОИНГ БЕОГРАД" Вождовац, ул. Радомира Марковића 4/3, одговорни пројектант Весна Илић, дипл. инж. грађ. број лиценце 317 F675 07,
- Остала документа - сагласност сувласника парцеле
- 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 идејни пројекат, 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 21 такса за израду локацијских услова износи 800,00 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