



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: РОР-ВОЈ-21747-ЛОС-1/2025
Заводни број: 350-1-13/2025
Датум: 08.08.2025. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник поступајући по захтеву Марка и Невенке Синадиновић, ЈМБГ: [REDACTED], ул. [REDACTED], Косанчић, поднетог преко пуномоћника Фуад Ровчанина, ЈМБГ: [REDACTED], [REDACTED], Нова Варош, 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“, бр. 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19), у складу са Просторним планом општине Бојник („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 29/11 и 12/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 1220 КО Косанчић, општина Бојник

Инвеститор: Марко и Невенка Синадиновић, ул. [REDACTED], Косанчић, општина Бојник

Овлашћено лице: Фуад Ровчанин, ул. [REDACTED], Нова Варош

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела: к.п.бр.1220 КО Косанчић

Целина-зона у којој се налази објекат: КО Косанчић – потес СЕЛО, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја

Површина парцеле: 1451 м²

Оптерећеност парцеле: Предметна парцела је оптерећена стамбеним објектом грађеним пре доношења прописа о изградњи површине 52м² према листу непокретности, на терену објекат не постоји

Приступ на јавну површину: Парцела има директан приступ на јавну путну површину кп. бр. 1527 КО Косанчић

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Плански документ: Просторни план општине Бојник („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 29/11 и 12/13)

Планирана намена парцеле: парцела унутар границе грађевинског подручја – изграђено земљиште, зона руралног становања

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила уређења и грађења из планског документа: Предметна парцела се налази у КО Косанчић и за исту ће се применити параметри из Просторног плана општине Бојник. Спровођење Просторног плана за насељено место Косанчић, прописано је општим правилима грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зона за директну примену плана. Поглавље 2.2.4. из ППО за Бојник (правила грађења) поред остало где финише:

Општа правила уређења за типичне целине и зоне

Општа правила уређења дефинисана су у односу на основне карактеристике сваког насеља. Дефинисано је 2 типичне зоне за која важе иста правила уређења а њихова просторна дистрибуција је дата на графичким прилозима „Основна планирана намена простора насељеног места са зонама и целинама за које важе иста правила уређења и грађења“ за свако насеље понаособ. Поред тога, дефинисани су посебни услови за специфичне намене које су такође приказане на наведеним графичким прилозима.

Општа правила уређења за типичне целине и зоне

У границама грађевинског рејона насеља задржава се доминантно заступљено становање уз модификације у оквиру 2 типичне просторне целине:

Становање руралног типа

Планирана изградња у оквиру ове просторне целине подразумева рурално становање уз укључивањем пословно-производних садржаја, уз могућност задржавања постојећих нестамбених садржаја као и уз могућност организовања економског дела домаћинства. Целине се формирају са циљем очувања пољопривредних површина уз оживљавање привредних активности, пре свега пратећих пољопривредној производњи, са малим и средњим производно-пословним капацитетима. Планирана нето густина становања и запослености је 50-100 становника и запослених/ха.

Намена површина је становање са пословањем и производњом, уз увођење општинских саобраћајница типа насељска улица и увођење водоводне, канализационе, електро и ТТ мреже.

Структура заступљености становања и садржаја у функцији производње и пословања на нивоу зоне је: 50%-90% становање : 50%-10% намене и садржаји у функцији производње и пословања. У оквиру јединичне целине/зоне могуће су следеће намене: трговина, угоститељство, услуге у максималном опсегу од 5-10%.

Поред производно-пословних садржаја на јединичној парцели могући су следећи садржаји/објекти у стамбеном делу: летња кухиња, гаража, спремиште пољопривредних производа, односно у економском делу: млекара, амбар, кош, примарна прерада пољопривредних производа, сточне стаје и сл.

У појединим деловима ових просторних целина планирана изградња подразумева становање без укључивања нестамбених садржаја, уз могућност задржавања постојећих нестамбених садржаја као и уз могућност организовања економског дела домаћинства. Целине се формирају са циљем очувања пољопривредних површина у склопу великих парцела намењених становању, одржавања руралног карактера насеља и очувања природних и предеоних вредности и могућности одвијања примарне активности пољопривреде уз увођење и развој производње здраве хране. Планирана нето густина становања је 25-50ст./ха.

Намена површина је становање, уз увођење општинских саобраћајница типа насељска улица и увођење водоводне, канализационе, електро и ТТ мреже. На јединичној парцели могући су следећи садржаји/објекти у стамбеном делу: летња кухиња, гаража, спремиште пољопривредних производа, односно у економском делу: млекара, амбар, кош, примарна прерада пољопривредних производа, сточне стаје и сл.

Није дозвољено лоцирање садржаја који угрожавају стање животне средине (депоније, сточна гробља и сл.) у склопу типичне целине.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зоне за директну примену плана

Правилима грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења подстицати умерено погушћавање изградње у (дефинисаним) границама грађевинског земљишта села, у централној и пратећој зони, с обзиром на релативну неискоришћеност земљишта и недефинисаност блокова. Нова изградња или парцелација треба да доприноси заокруживању грађевинских целина.

Забрањује се изградња ван дефинисаног грађевинског подручја, односно ван изграђених подручја уз путеве, у циљу образовања и очувања комплетне просторне структуре насеља и заштите пољопривредног земљишта.

Правила формирања грађевинских парцела:

- Грађевинска парцела има површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.
- Све ноформирани парцеле морају имати приступ на јавни пут.
- При формирању грађевинских парцела максимално поштовати постојеће катастарске парцеле.
- Грађевинска парцела може се делити до минимума утврђеног овим планом. Поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.
- Грађевинска парцела може се укрупнити према потреби која одговара планираној или постојећој намени грађевинске парцеле. За новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену.
- На парцелама се могу осим основне намене реализовати и све компитабилне намене осим ако је правилима за зону изричито забрањено.

Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама.

Грађевинска линија

Грађевинска линија је линија до које и на којој је могућа изградња објекта. У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекти могу бити постављени тако да омогуће несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела износи 2,5м.

Постојеће грађевинске линије објеката се задржавају. У случају замене објеката или реконструкције већег обима, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте. Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу јавне намене морају се уклонити.

Изградња више објеката на парцели

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи међусобног удаљења објеката и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Предвиђени параметри користе се за израчунавање капацитета и примењују се само на први ред парцела уз улицу. У случајевима када је парцела дубља од 50м параметри се примењују за подручје дубине до 100м од регулације саобраћајнице.

Општа правила грађења за типичне целине и зоне становања

У сеоским стамбеним зонама, дефинисаним правилима уређења, важе следећа правила:

- Степен заузетости дефинише се за стамбени део минимум 0,25, максимум 0,40 а за економски део минимум 0,20 и 0,70.
- Индекс изграђености у сеоским зонама је 0,30-1,0, односно дефинише се за стамбени део максимум 0,6, а за економски део 1,2.
- Најмања парцела у зависности од врсте сеоског домаћинства: за непољопривредне 400-600м², за мешовито 600-1200м² (оптимално 800м²) и пољопривредно 1200-2000м².
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле је 15-25м, за брдска сеоска насеља површина парцеле може бити мања и за 25% од наведених вредности;
- На једној грађевинској парцели уз обавезно издвајање стамбеног дела од економског, могуће је градити помоћне и економске објекте:
 - у стамбеном делу (летња кухиња, спремишта и сл.)
 - у економском делу (сточне стаје, млекара, амбар, кош и сл.)
- Минимална удаљеност стамбеног од економског објекта је (сточне стаје и сл.) је 15м,
- Минимална удаљеност стамбеног објекта, изворишта и бунара од ђубришта и пољског клозета и сл. износи 20-25м и то ако су ђубришта на нижој надморској висини од изворишта (до увођења насељске канализационе мреже).
- Минимална удаљеност новоизграђених суседних економских делова парцеле не сме бити мања од 1м од бочне границе парцеле,
- најмања ширина приступног стамбеног пута износи 2.5м и економског 3,0м;

Парцела к.п. бр. 1220 КО Косанчић има приступ на локални пут кп.бр.1527 КО Косанчић.

Паркирање (гаражирање) за стамбене и нестамбене објекте решавати у оквиру парцеле појединачно и безбедити мин. једно паркинг место по домаћинству.

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 отворати ван регулационе линије.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планирана изградња: изградња стамбеног објекта

Планирана спратност објекта: П+1 (приземље + спрат)

Класа и категорија планираног објекта: категорија А, класификациони број 111011- стамбена зграда са јеним станом

Намена планираног објекта: Стамбена зграда са једним станом за породично становање

Планирани хоризонтални габарит за изградњу: 15,10x10,00м

Спољашње улазно степениште: површине 4,73 м²

Бруто површина планираног објекта: Укупна бруто развијена површина планираног објекта је 242,57 м²

Нето површина планираног објекта: укупна нето површина планираног објекта је 178,78м²

Висинска регулација планираног објекта: кота венца 3,28м (апсолутна кота венца 241,31м.н.в.) и виша кота венца 5,76м (апсолутна кота венца 243,79м.н.в.), нижа кота слемена 4,82м (апсолутна кота слемена 242,85м.н.в.), виша кота слемена (апсолутна кота венца 246,71м.н.в.)

Положај планираног објекта: Према графичком прилогу Идејног решења – Ситуација у Р=1:500.

Пад кровних равни: 30°

Индекс заузетости парцеле: 10,70%

Индекс изграђености парцеле: 0,17

Проценат зелених површина: 80,79%

Грејање: Грејање на струју

Фазност изградње: Објекат градити у једној фази

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

У циљу издавања локацијских услова, орган је по службеној дужности од имаоца јавних овлашћења прибавио услове за пројектовање и то:

- Технички услови од Електродистрибуције Лесковац бр. 8О.0.0.0.-Д-10.02-303720-25 од 01.08.2025.године
- Технички услови од Телекома Лесковац бр. Д-211-332406/2-2025 од 25.07.2025.године
- Технички услови од ЈКП „Јединство" бр. 1145/2025 од 24.07.2025.године
- Технички услови од ЈП за водоснабдевање Брестовац- Бојник-Дољевац бр.551/1 од 27.07.2025.године

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте.
- 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:

- Копија плана од РГЗ СКН Бојник бр.952-04-058-14629/2025 од 22.07.2025.године
- Уверење од РГЗ СКН Врање бр.956-308-18269/2025 од 18.07.2025.године
- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, ROP-BOJ-21747-LOC-1-HPAP-3/2025;
- БОЈНИК: ЈП ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ "БРЕСТОВАЦ-БОЈНИК-ДОЉЕВАЦ", БОЈНИК, ROP-BOJ-21747-LOC-1-HPAP-4/2025;
- ЛЕСКОВАЦ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, ROP-BOJ-21747-LOC-1-HPAP-5/2025;
- ЛЕСКОВАЦ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ЛЕСКОВАЦ, ROP-BOJ-21747-LOC-1-HPAP-6/2025;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: Идејно решење изградње породично - стамбеног објекта на к.п. бр. 1220 у КО Косанчић

- Геодетски снимак постојећег стања
- Доказ о уплати
- Главна свеска израђена од бироа за пројектовање „ZLATAR ZLATIBOR INVESTMENTS" Нова Варош, ул. Ибешбеговића сокак бр.3, главни пројектант Златко Туркмановић, дипл.инж.грађ. број лиценце 310 6746 04

- Идејно решење израђено од бироа за пројектовање „ZLATAR ZLATIBOR INVESTMENTS" Нова Варош, ул. Ибешбеговића сокак бр.3, одговорни пројектант Златко Туркмановић, дипл.инж.грађ. број лиценце 310 6746 04
- Остала документа
- 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

НАПОМЕНА: Како ималац јавних овлашћења ЈП за водоснабдевање Брестовац-Бојник-Дољевац, није у складу са чланом 11. став 1, 3 и 5 Правилника о поступку спровођења обједињене порецедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23) 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: 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 5102504491, 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, 31/2019, 37/2019, 09/20, 52/21 и 62/23), 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 5102504491.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ