



Република Србија  
ОПШТИНА БОЈНИК  
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове  
Број предмета: ROP-BOJ-23523-LOC-1/2025  
Заводни број: 350-1-14/2025  
Датум: 25.08.2025. године  
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник поступајући по захтеву Татјана Речковић, ЈМБГ: [REDACTED], село Брестовац, општина Бојник, поднетог преко пуномоћника Ивана Миљковић Стојадиновић, ЈМБГ: [REDACTED], Трг [REDACTED], Ниш (Медијана), 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 Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 49/16), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I За изградњу породичног стамбеног објекта, спратности Пр, на кп. бр. 2200 КО Бојник**

**Инвеститор:** Татјана Речковић, село Брестовац, општина Бојник

**Овлашћено лице:** Ивана Миљковић Стојадиновић, [REDACTED], Ниш

## II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

**Катастарска парцела:** к.п.бр.2200 КО Бојник

**Целина-зона у којој се налази објекат:** КО Бојник – потес Ђуке Динића

**Површина парцеле:** 556 м<sup>2</sup>

**Врста земљишта:** пољопривредно

**Култура:** Њива 1. класе

**Оптерећеност парцеле:** Предметна парцела није оптерећена објектима

**Приступ на јавну површину:** Парцела има директан приступ на јавну путну површину тј. на улицу Пусторечка, кп.бр. 4566/2 КО Бојник

### **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

претежна намена - становање

пратећа намена - продукција

допунска намена - 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 издавањ 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 з 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 Лист 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 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.

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.

Рурално становање поред стамбених садржаја подразумева и сеоско домаћинство као патећи део и обухвата следеће подтипове:

- насељско - овај вид становања подразумева претежно стамбене објекте мање спратности, са незнатном заступљеношћу делатности и објеката везаних за пољопривредну производњу;
- пољопривредна домаћинства - поред стамбених објеката, овај вид становања подразумева и друге садржаје везане за пољопривредну производњу (помоћне објекте -стаје, штале, амбаре и сл.);
- производна домаћинства - поред стамбених објеката, овај вид становања подразумева и мање производне погоне значајне за бављење пољопривредом (сушаре, хладњаче итд.)

### Дефинисање намене парцеле:

#### **- Претежна намена парцеле**

#### **Становање**

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

- урбано
- рурално
- традиционално
- профитабилно

#### **- Пратећа намена парцеле**

#### **Производња**

Основну поделу продукционих делатности чине:

- пољопривредна продукција
- производна продукција
- пословна продукција

- Допунска намена парцеле

### **Спорт и рекреација**

Основна подела извршена је на:

- зелене површине
- спортске површине

### **Регулација грађевине према јавном простору:**

Регулациона ширина планиране улице Пусторечка је 7м (две саобраћајне траке ширине 2,5м са обостраним тротоарима ширине 1,0м).

### **Начини успостављања регулације**

У складу са претходним дефинисана су два случаја утврђивања регулационих и грађевинских линија, односно постављања грађевине у односу на непосредно окружење:

- регулација грађевине према јавном и отвореном простору (улица, јавни приступ, трг...)
- регулација грађевине према суседној парцели (постојећој / планираној високоградњи)

### **Регулација грађевине према јавном и отвореном простору**

Под јавним и отвореним простором подразумевају се улица, јавни приступ, трг и сл.

- 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 (prozora, 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.

- 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 (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: П+1+Пк**

### **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.). Тубришта, 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.

**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 отварати ван регулационе линије.

## V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

**Планирана изградња:** изградња стамбеног објекта

**Планирана спратност објекта:** П (приземље)

**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:** 8,00x11,10м+2,00x6,75м

**Бруто површина планираног објекта:** Укупна бруто развијена површина планираног објекта је 102 м<sup>2</sup>

**Нето површина планираног објекта:** укупна нето површина планираног објекта је 83,54 м<sup>2</sup>

**Висинска регулација планираног објекта:** кота нижег венца 2,53 м (апсолутна кота венца 255,13 м.н.в.) и виша кота венца 3,46 м (апсолутна кота венца 256,06 м.н.в.), кота слемена +6,00м (апсолутна кота слемена 258,60 м.н.в.),

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

**Пад кровних равни:** 30°

**Индекс заузетости парцеле:** 18,345%

**Индекс изграђености парцеле:** 0,18

**Процент зелених површина:** 34,71 %

**Грејање:** Грејање на чврсто гориво

**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. 80.0.0.0.-Д-10.02-321767-25 од 06.08.2025.године са моделом Уговора

- Технички услови од Телекома Лесковац бр. Д-211-354194/2-2025 од 07.08.2025.године

- Технички услови од ЈКП „Јединство“ бр. 1254/2025 од 19.08.2025.године

- Технички услови од ЈП за водоснабдевање Брестовац- Бојник-Дољевац бр.584/1 од 05.08.2025.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:

- Копија плана од РГЗ СКН Бојник бр.952-04-058-15621/2025 од 05.08.2025.године

- Уверење од РГЗ СКН Врање бр.956-308-19717/2025 од 05.08.2025.године

- ЛЕСКОВАЦ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ЛЕСКОВАЦ, ROP-VOJ-23523-LOC-1-HPAP-4/2025;
- ЛЕСКОВАЦ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, ROP-VOJ-23523-LOC-1-HPAP-3/2025;
- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, ROP-VOJ-23523-LOC-1-HPAP-5/2025;
- БОЈНИК: ЈП ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ "БРЕСТОВАЦ-БОЈНИК-ДОЉЕВАЦ", БОЈНИК, ROP-VOJ-23523-LOC-1-HPAP-6/2025;

## **IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:**

Назив документа: Идејно решење за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности Пр, на кп. бр. 2200 КО Бојник

- Геодетски снимак постојећег стања
- Главна свеска израђена од „IMS PROJEKT,, НИШ, главни пројектант Ивана Миљковић,мастет инж. арх. број лиценце 210 А067 20
- Идејно решење израђено од „IMS PROJEKT,, НИШ, одговорни пројектант Ивана Миљковић,мастет инж. арх. број лиценце 210 А067 20
- 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 и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.

**НАПОМЕНА: Како ималац јавних овлашћења ЈП за водоснабдевање Брестовац-Бојник-Дољевац и ЈКП „ЈЕДИНСТВО" Бојник, нису у складу са чланом 11. став 1, 3 и 5 Правилника о поступку спровођења обједињене порoцедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23) у року од три радна дана обавестили подносиоца захтева о висини накнаде, сматра се да су се имаоци јавних овлашћења изјаснили 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**