



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: РОР-ВОЈ-30259-ЛОС-1/2025
Заводни број: 350-1-20/2025
Датум: 17.10.2025. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник поступајући по захтеву Стефана Ђорић, ЈМБГ: [REDACTED], ул. [REDACTED], Кацабаћ, поднетог преко пуномоћника Иване Миљковић Стојадиновић, ЈМБГ [REDACTED], ул. [REDACTED] 18000 Ниш, 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:

НЕГАТИВНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу помоћног објекта – гаража за пољопривредне машине на к.п. бр. 3493 КО Кацабаћ 1, општина Бојник

Инвеститор: Стефан Ђорић, ул. [REDACTED], Кацабаћ, општина Бојник, ЈМБГ [REDACTED]

Овлашћено лице: Иване Миљковић Стојадиновић, ул. [REDACTED] 18000 Ниш

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела: к.п.бр. 3493 у КО Кацабаћ 1

Целина-зона у којој се налази објекат: КО Кацабаћ 1 – потес ЛУГ, грађевинско подручје

Површина парцеле: 1826 м²

Врста земљишта: пољопривредно земљиште

Култура земљишта: њива 3. класе

Оптерећеност парцеле: Предметна парцела није оптерећена објектима

Приступ на јавну површину: Парцела има директан приступ на јавну путну површину кп.бр. 4352 КО Кацабаћ 1, државни пут II А реда 225 Гаџин Хн-Брестовац-Бојник-Лебане

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, **зона руралног становања**

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила уређења и грађења из планског документа: Предметна парцела се налази у КО Кацабаћ и за исту ће се применити параметри из Просторног плана општине Бојник. Спровођење Просторног плана за насељено место Кацабаћ, 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 ГТ 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.

Ирина појаса регулације саобраћајница

Појас регулације јесте простор дефинисан границом грађења јавног пута, унутар кога се извођач грађевински захвати приликом изградње, реконструкције и одржавања јавног пута. Просторним планом утврђује се оријентациона ширина пуног појаса регулације за:

- државни пут I реда ширине 25,0m;
- државни пут II реда ширине 15,0m;

репоручују се следећи обострани заштитни појасеви траса и објеката постојећих и планираних објеката саобраћајне инфраструктуре на подручју Просторног плана:

1. непосредни заштитни појас – простор заштитног појаса од ивице земљишног појаса пута ширине 20 m за државни пут I реда, 10 m за државни пут II реда, 5 m за јавни општински и некатегорисан пут;и
2. појас контролисане изградње – простор контролисане изградње се пружа од границе непосредног заштитног појаса ширине 20 m за државни пут I реда, 10 m за државни пут II реда и 5 m за јавни општински пут.

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;

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 помоћног објекта – гаража за пољопривредне машине

Планирана спратност објекта: П (приземље)

Класа и категорија планираног објекта: категорија А, класификациони број 127141- гараже, хангари

Намена планираног објекта: Гаража за пољопривредне машине

Планирани хоризонтални габарит за изградњу: 20,26x10,25м

Бруто површина планираног објекта: Укупна бруто развијена површина планираног објекта је 210,00 м²

Нето површина планираног објекта: укупна нето површина планираног објекта је 190,00м²

Висинска регулација планираног објекта: кота венца 6,50м (апсолутна кота венца 244,25м.н.в.) и кота венца 5,60м (апсолутна кота венца 243,35м.н.в.)

Положај планираног објекта: Графички прилог Идејног решења – Ситуација у Р=1:500.

Пад кровних равни: 8°

Индекс заузетости парцеле: 11,50%

Индекс изграђености парцеле: 0,115

Процент зелених површина: 46,22%

Грејање: Грејање на струју

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. 256120-Д.10.02-393144-25 од 13.10.2025.године

- Технички услови од Телекома Лесковац бр. Д-211-436426/2-2025 од 30.09.2025.године

- Технички услови од ЈКП „Јединство" бр. 1493/2025 од 30.09.2025.године

- Технички услови од ЈП за водоснабдевање Брестовац- Бојник-Дољевац бр.707/1 од 25.09.2025.године

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Поред смерница и правила уређења и грађења датих из Просторног плана општине Бојник, приликом израде пројектно техничке документације за изградњу предметног објекта неопходно је узети у обзир и услове издатих од ималаца јавних овлашћења а који могу значајно утицати на позиционирање самог објекта на парцели:

- Обратити пажњу на препоручену удаљеност објекта од постојеће водоводне инфраструктуре тј. од магистралног цевовода који пролази преко парцеле а по средини планираног објекта у идејном решењу.
- Прикључак на електродистрибутивну мрежу није могућ без испуњавања додатних услова наведених у условима издатих од Електродистрибуције Лековац.

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.952-04-058-19663/2025 од 26.09.2025.године

- Уверење од РГЗ СКН Врање бр.956-308-24851/2025 од 25.09.2025.године

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: Идејно решење изградње помоћног објекта – гаража за пољопривредне машине објекта на к.п. бр. 3493 у КО Кацабаћ 1

- Геодетски снимак постојећег стања
- Доказ о уплати
- Главна свеска израђена од „IMS ПРОЈЕСТ,, НИШ, главни пројектант Ивана Миљковић,мастет инж. арх. број лиценце 210 А067 20
- Идејно решење израђено од „IMS ПРОЈЕСТ,, НИШ, одговорни пројектант Ивана Миљковић,мастет инж. арх. број лиценце 210 А067 20
- Пуномоћје

НАПОМЕНА: Како имаоци јавних овлашћења ЈП за водоснабдевање Брестовац-Бојник-Дољевац и Електродистрибуција Лесковац, нису у складу са чланом 11. став 1, 3 и 5 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре 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