



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BOJ-35188-LOC-1/2025
Заводни број: 350-1-21/2025
Датум: 30.10.2025. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ поступајући по захтеву Марјан, Селма Ајетовић, ЈМБГ: [REDACTED], ул. [REDACTED], бр.: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ивана Миљковић Стојадиновић, ЈМБГ: [REDACTED], [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, 62/23 и 91/25), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19), Просторни план општине Бојник („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 29/11 и 12/13) у складу са Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 49/16), издаје:

НЕГАТИВНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 2685/1 КО Бојник, општина Бојник

Инвеститор: Марјан Ајетовић и Селме Ајетовић, ул. [REDACTED], Бојник, општина Бојник, (ЈМБГ [REDACTED])

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

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела: к.п.бр. 2685/1 у КО Бојник

Целина-зона у којој се налази објекат: целина 2, блок 2.7 - грађевинско подручје

Површина парцеле: 1105 м²

Врста земљишта: пољопривредно земљиште

Култура земљишта: њива 5. класе

Оптерећеност парцеле: Предметна парцела није оптерећена објектима

Приступ на јавну површину: Парцела има приступ на јавну путну површину тј. улицу 17. фебруар тј. саобраћајницу 2-3

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

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

Планирана намена парцеле: парцела унутар границе грађевинског подручја,

Претежна намена: становање

Пратећа намена: продукција

Допунска намена: центри

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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 производња
- производна производња

- пословна продукција

- Допунска намена парцеле

Центри:

Основна подела центара извршена је на:

- комерцијално-услугне центре
- пословно-управне центре
- културно-едукативне центре
- спортско-рекреативне центре

На предметној парцели кп.бр. 2685/1 КО Бојник уз западну међну линију са парцелом 2686/3 КО Бојник планом је предвиђена изградња саобраћајнице 2-5, регулационе ширине 5,5м.

Регулација грађевине према јавном простору:

Регулациона ширина планиране улице саобраћајнице 2-3 је 8м (две саобраћајне траке ширине 2,5м са обостраним тротоарима ширине 1,5м).

Регулациона ширина планиране улице саобраћајнице 2-5 је 5,5м (две саобраћајне траке ширине 1,75м 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 објект 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 објект 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 (прозора, 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 (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: 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.). 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.

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 породичног стамбеног објекта

Планирана спратност објекта: П (приземље)

Класа и категорија планираног објекта: категорија А, класификациони број 111011

Намена планираног објекта: једнопородични стамбени објекат

Планирани хоризонтални габарит за изградњу: 13,10x8,40м

Бруто површина планираног објекта: Укупна бруто развијена површина планираног објекта је 110,00 м²

Нето површина планираног објекта: укупна нето површина планираног објекта је 88,63м²

Висинска регулација планираног објекта: кота слемена 5,90м (апсолутна кота слемена 270,40м.н.в.) и кота венца 3,03м (апсолутна кота венца 267,03м.н.в.)

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

Пад кровних равни: 30°

Индекс заузетости парцеле: 9,95%

Индекс изграђености парцеле: 0,099

Процент зелених површина: 78,91%

Грејање: Грејање на чврсто гориво

Фазност изградње: Објекат градити у једној фази

Паркинг: 1 паркинг место на парцели

Локација објекта: планирана локација објекта заузима простор предвиђен за изградњу саобраћајнице 2-5

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

Нису прибављени услови за потребе пројектовања и прикључења планираног објекта.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ

У циљу израде пројектно техничке документације, пожељно је претходно прибавити Информацију о локацији.

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности нису прибављени услови.

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: Идејно решење за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности Пр, на кп.бр.2685/1 КО Бојник у Бојнику

- 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

НАПОМЕНА: Лоцирање планираног стамбеног објекта неопходно је ускладити са правилима уређења и грађења из Плана генералне регулације за насељена места

Бојник и Драговац као и са планираном путном инфраструктуром - саобраћајницом 2-5 а која делом захвата предметну парцелу бр.2685/1 КО Бојник.

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, 62/23 и 91/25), 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