



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BOJ-12947-LOC-1/2026
Заводни број: 350-1-7/2026
Датум: 20.05.2026. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник, поступајући по захтеву Арсић Младена, ЈМБГ: [REDACTED], из села Међа, град Лесковац, поднетог преко пуномоћника Драфтинг Еко ДОО Лесковац, Матични број: [REDACTED], ПИБ: [REDACTED], Бабичког одреда бр.21, Лесковац, 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. 96/23), Просторним планом општине Бојник („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 29/11 и 12/13) и Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац („Сл. гласник града Лесковца“, бр. 49/16) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу аутоперионице у Бојнику, на к.п. бр.891 КО Бојник, спратности II

Инвеститор: Арсић Младен, ЈМБГ: [REDACTED], из села Међа, град Лесковац

Пуномоћник: Драфтинг Еко ДОО Лесковац, Матични број: [REDACTED], ПИБ: [REDACTED], Бабичког одреда бр.21, Лесковац

Овлашћено лице: Миленко Миленковић, ул. [REDACTED], Лесковац,

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела: к.п.бр.891 КО Бојник

Целина-зона у којој се налази објекат: Целина 5 - блок 5.14 у Бојнику, општина Бојник, палнирана намена је грађевинско земљиште

Врста земљишта: Остало грађевинско земљиште у државној својини

Површина парцеле: 1421 м²

Култура земљишта-постојеће стање: Земљиште под зградом и другим објектом 125м², Земљиште уз зграду и други објекат 500м², њива 2. класе 796 м²

Оптерећеност парцеле:

- 64м² породична стамбена зграда-без одобрења за градњу,
- 61м² помоћна зграда-без одобрења за градњу

Пристап на јавну површину: Парцела има директан излаз на кп.бр.4560/2 КО Бојник тј. ул. Зеле Вељковића државни пут 225 ПА реда Гаџин Хан-Брестовац-Бојник-Лебане, регулациона ширина улице 12м (коловоз са две траке од по 3,50м и обостраним тротоарима ширине 2,50м)

Фазност изградње: изградња у једној фази

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 блока је становање,
- пратећа намена је продукција,
- допунска намена су центри

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).

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.

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.

Дефинисање намене парцеле:

Претежна намена парцеле

Становање

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

- урбано
- рурално
- традиционално
- профитабилно

Пратећа намена парцеле

Продукција

Основну поделу продукционих делатности чине:

- пољопривредна продукција
- производна продукција
- пословна продукција

Допунска намена парцеле

Центри

Основна подела центара извршена је на:

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

Комерцијално-услужни центри подразумевају објекте угоститељског и комерцијалног карактера попут ресторана, кафана, кафеа и сл. као и све типове услуга и самоуслуга, односно продавнице, маркете, трговине, тржне центре и сл. У секундарној подели комерцијално-услужни центри подељени су на:

- ресторани, кафане, кафеи
- продавнице, маркети
- тржни центри

Пословно-управни центри подразумевају:

- административне центре - ова подгрупа центара дефинише сваку већу групацију административних и управних објеката;
- пословне центре - подразумевају веће групације пословних и комерцијалних објеката и садржаја;
- Културно-едукативни центри подразумевају мање и веће групације културно-образовних и научно-истраживачких објеката и садржаја. Ту се сврставају објекти попут домова културе, школа и школских центара са пратећим објектима и функцијама, објеката дечје заштите, галерије и музеје, позоришта, биоскопске сале, разне институте, лабораторије, археолошка налазишта, споменике културе и сл.
- Спортско-рекреативни центри подразумевају мање и веће групације објеката и површина везаних за спортске и рекреативне активности, попут спортских објеката, фискултурних сала, терена на отвореном, уређених рекреативних површина (шетне и трим стазе и сл.), уређених зелених површина.

Грађевинска линија

Грађевинска линија одређује се у односу на уличну регулациону линију.

- 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;

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, терасе, 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:

- пословање и комерцијални садржаји П+3 или П+2+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. Високе 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.

На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта (оставе, септичке јаме, бунари, ограде и сл.). Ћубришта, 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:

Центри:

-Комерцијално-услужни 1,8

-Пословно-управни 1,6

-Културно-едукативни 1,4

Спортско-рекреативни 1,2

Највећи дозвољени индекс заузетости: 50%

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

Општа правила у односу на умањење неповољних климатских утицаја:

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

Заштита животне средине

За изградњу овог објеката неопходно је предвидети и потпуно прихватање зауљених вода са манипулативне површине аутоперионице са контролисаним одвођењем до **сепаратора уља** на парцели за пречишћавање отпадних вода, пре испуштања у градску канализацију.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планирана изградња: изградња аутоперионице

Планирана спратност објекта: II (приземље)

Класа и категорија планираног објекта: категорија Б, класификациони број 127420-остале зграде, перионице

Намена планираног објекта: услужна делатност

Бруто површина планираног објекта: Укупна бруто развијена површина планираног објекта је 109,80 м²

Нето површина планираног објекта: укупна нето површина планираног објекта је 100,96 м²

Висинска регулација планираног објекта: кота атике 4,97 м (апсолутна кота атике 259,77 м.н.в.), кота слемена +4,66м (апсолутна кота слемена 259,46 м.н.в.)

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

Пад кровних равни: 5°

Индекс заузетости парцеле: 9,58%

Индекс изграђености парцеле: 0,08

Проценат зелених површина: 29,07 %

Грејање: Објекат се не греје

Фазност изградње: Објекат градити у једној фази

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

- Технички услови од Електродистрибуције Лесковац бр. 2581200-Д.10.02-206946-26 од 18.05.2026.године са моделом уговора

- Технички услови од Телекома Лесковац бр. Д-211-201810/2-2026 од 07.05.2026.године

- Технички услови од ЈКП „Јединство" бр. 693/2026 од 06.05.2026.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.
- Израдити план управљања отпадом пре издавања грађевинске дозволе

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови:

- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, ROP-BOJ-12947-LOC-1-HPAP-3/2026;
- ЛЕСКОВАЦ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, ROP-BOJ-12947-LOC-1-HPAP-4/2026;
- ЛЕСКОВАЦ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ЛЕСКОВАЦ, ROP-BOJ-12947-LOC-1-HPAP-5/2026;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: Идејно решење за изградњу аутоперионице на к.п. бр.891 КО Бојник у Бојнику, ул. Зеле Вељковића, спратности П

- Геодетски снимак постојећег стања
- Доказ о уплати
- Главна сваска идејног решења израђена од „Драфтинг Еко" ДОО Лесковац, главни пројектант Миленко Миленковић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Л017 12
- Идејно решење израђено од „Драфтинг Еко" ДОО Лесковац, главни пројектант Миленко Миленковић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Л017 12
- 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: На парцели постоје објекти које је потребно уклонити. Приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, доставити и Решење о давању сагласности на план управљања отпадом.

Такса: На основу одлуке о Општинским административним таксама и накнадама ("Сл.гласник града Лесковца", бр.45/12) тарифни број 13 такса за израду Информација о локацији износи 500,00 динара и иста је потребно уплатити на ж.р.840-742251843-73 са позивом на број 97 5102504491, а доказ о уплати доставити Одељењу за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове општинске управе Бојник.

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