



Република Србија  
ОПШТИНА БОЈНИК  
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове  
Број предмета: ROP-BOJ-21904-LOCH-2/2026  
Заводни број: 350-1-13/2026  
Датум: 19.08.2026. године  
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник, поступајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова Дејана Јовановског, ЈМБГ: [REDACTED], ул. [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Иване Миљковић, Стојадиновић, ЈМБГ: [REDACTED], ул. [REDACTED], Ниш (Медијана), 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“ број 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 33/26), у складу са 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 помоћног објекта – гараже, спратности Пр, на к.п. бр. 2578/1 КО Бојник, општина Бојник**

**Инвеститор:** Дејан Јовановски, ЈМБГ: [REDACTED], ул. [REDACTED], 16205 Бојник

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

### II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

**Катастарска парцела:** к.п.бр. 2578/1 у КО Бојник

**Целина-зона у којој се налази објекат:** целина 2, блок 2.9

**Врста земљишта:** пољопривредно земљиште и земљиште под објектом

**Култура земљишта:** њива 5. класе

**Површина парцеле:** 1253 м<sup>2</sup>

**Оптерећеност парцеле:** Предметна парцела је оптерећена објектима, стамбени објекат са три стана - објекат озакоњен по закону о озакоњењу површина под објектом 108м<sup>2</sup>, БРГП 321 м<sup>2</sup>) и други неучртани изграђени објекти изграђени без грађевинске дозволе.

**Пристап на јавну површину:** Парцела има директан пристап на јавну путну површину кп.бр. 4569/2 КО Бојник регулационе ширине 8,0 м (две коловозне траке ширине по 2,50м са обостраним тротоарима ширине 1,5м), ул. 17. фебруара и преко парцеле 2577/1 КО Бојник (а која је у власништву инвеститора) на планирану саобраћајницу 2-8 је регулационе ширине 5,5 м (две коловозне траке ширине по 1,75м са обостраним тротоарима ширине 1,0м) т.ј. на парцелу к.п. бр.2577/4 КО Бојник.

Инвеститор планира излаз на саобраћајницу 2-8 а преко парцеле 2577/1 КО Бојник.

### III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

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

#### 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).

#### Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат

Прописује се обавезна разрада кроз урбанистички пројекат у поступку добијања локацијске дозволе у циљу утврђивања просторних, функционалних, обликовних и других елемената, у складу са законом и другим прописима, условима дефинисаним овим планом за локације које обухватају следеће објекте:

За грађевинско земљиште за:

- површине јавне намене (тргови, паркови)
- објекте јавне намене
- пословне и комерцијалне објекте са БРГП преко 200м<sup>2</sup>
- туристичко-угоститељске објекте
- спортско-рекреативне комплексе

### **Правила уређења**

#### **Становање**

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

- урбано
- рурално
- традиционално
- профитабилно

#### **Производња**

Основну поделу производних делатности чине:

- пољопривредна производња
- производна производња
- пословна производња

#### **Центри**

Основна подела центара извршена је на:

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

### **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 услугне, 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.

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

Регулациона ширина планиране саобраћајнице 2-8 је 5,5м.

Грађевинска линија одређује се у односу на уличну регулациону линију према саобраћајници 2-8.

- - 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. 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 својим најистуренијим делом до регулационе линије ка суседној парцели без могућности градње било каквих испуста (балкони, терасе, еркери и сл.) или отвора (прозори, врата, француски балкони, отвори за вентилацију и климатизацију и сл.) тј. образује се калкан према бочном суседу;

- 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.

### **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.

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 2,0м 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:**

#### **Индекс изграђености за зону становања:**

1. урбано (породично, вишепородично, мешовито) - 1,2
2. рурално (насељско, пољопривредна домаћинства, производна домаћинства) - 0,8
3. традиционално (еко, етно) - 1,0

#### **Индекс изграђености за зону продукције:**

4. пољопривредна (ливаде, шуме, воћњаци, њиве, сточарство, пчеларство) - 1,0
5. производна (индустрија, занатство-мануфактура, складиштење, фарма) - 1,5
6. пословна (трговина, пословање и агенције) - 1,2

Индекс изграђености за зону центара:

7. комерцијално услужни (ресторани, кафане, маркети, продавнице, тржни центри) - 1,8

8. пословно-управни (административни, пословни) - 1,6

**Индекс заузетости парцеле:** максимално 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.

**Фазност изградње:** изградња у једној фази

## **V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

**Планирана изградња:** изградња помоћног објекта – гаража

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

**Класа и категорија планираног објекта:** категорија А, класификациони број 124220

**Намена планираног објекта:** Гаража

**Планирани хоризонтални габарит за изградњу:** 12,30x10,50м

**Бруто површина планираног објекта:** Укупна бруто развијена површина планираног објекта је 129,00 м<sup>2</sup>

**Нето површина планираног објекта:** укупна нето површина планираног објекта је 122,00м<sup>2</sup>

**Висинска регулација планираног објекта:** кота венца 3,80м (апсолутна кота венца 263,80м.н.в.) и кота слемена 5,30м (апсолутна кота слемена 265,30м.н.в.)

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

**Пад кровних равни:** 15°

**Индекс заузетости парцеле:** 22,87%

**Индекс изграђености парцеле:** 0,40

**Проценат зелених површина:** 53,53%

**Грејање:** Објекат се не греје

**Паркинг место:** Планирана 4 паркинг места

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

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

- Технички услови од Електродистрибуције Лесковац бр. 2581200-Д.10.02-341101-26 од 12.08.2026.године

## **VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

- Потребно је извршити уклањање постојећег објекта на месту изградње новопланираног помоћног објекта
- За уклањае објекта неопходно је урадити и приложити пројекат рушења објекта
- Извршити промену намене парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште

## **VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

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

- Копија плана прибављена од РГЗ СКН Бојник бр.952-04-058-16396/2026 од 28.07.2026.године

- Копија катастарског плана водова бр. 956-308-22058/2026 од 28.07.2026.године

- ЛЕСКОВАЦ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, ROP-BOJ-21904-LOCH-2-NPAP-3/2026;

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

Назив документа: Идејно решење пројекта за изградњу помоћног објекта - гараже, спратности „Пр" на к.п. бр. 2578/1 КО Бојник у Бојнику

- Геодетски снимак постојећег стања
- Доказ о уплати
- Главна свеска израђена од „IMS PROJEKT,, НИШ, главни пројектант Ивана Миљковић,мастер инж. арх. број лиценце 210 A067 20
- Идејно решење- свеска архитектуре израђена од „IMS PROJEKT,, НИШ, одговорни пројектант Ивана Миљковић,мастер инж. арх. број лиценце 210 A067 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.

**ХП** 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:** Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, неопходно је извршити промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, за постојећи објекат на парцели на чијем месту је планирана изградња новог објекта, неопходно је приложити пројекат рушења.

**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).

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**