

ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

- ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК
- ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
- КАТАСТАРСКИ ПЛАН
- ИЗВОД ИЗ ЛИСТА

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ПАРЦЕЛУ БР. 3793 КО БОЈНИК У БОЈНИКУ

I ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта у циљу изградње помоћног објекта у функцији главног објекта са паркингом, садржан је у члану 60. и 61. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09 - испр. 64/10-одлика УС, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС, 50/2013- Одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/2014 и 145/14), Просторни план општине Бојник (Сл. Гласник града Лесковца, бр.29/11) и План генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. гласник града Лесковца бр.49/16).

II ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат се ради за катастарску парцелу бр. 3793 у КО Бојник.

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. Гласник бр.49/16) предметна парцела дефинисана је као површина са објектима јавне намене – објекти општинске управе.

IV ЦИЉ ИЗРАДЕ

Израдом Урбанистичког пројекта у складу са потребама инвеститора и развојним потребама као и расположивим ресурсима простора, потребно је наћи најбоље решење којим ће се дефинисати прецизни услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу помоћног објекта у циљу стварања квалитетног простора у функционалном и амбијенталном смислу.

V МЕТОДОЛОГИЈА

У поступку израде Урбанистичког пројекта треба обезбедити следећи плански приступ:

- Сагледати и имплементирати улазне податке из Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. Гласник град Лесковца бр.49/16);
- Извршити анализу и оцену постојећег стања (плански, створени и природни услови),
- Извршити анализу капацитета, потенцијала и ограничења капацитета конкретне локације,
- Анализирати и оценити могућности реализације инвестиционих идеја власника простора у односу на опредељења планова вишег реда и потенцијале и ограничења конкретне локације.

Приликом израде Урбанистичког пројекта поштовати одредбе Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09 - испр. 64/10-одлика УС, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС, 50/2013- Одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/2014 и 145/14).

Урбанистички пројекат израдити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС, бр. 64/15).

VI ПРОСТОРНИ МОДЕЛ

Урбанистички пројекат садржи текстуални и графички део.

Текстуални део урбанистичког пројекта садржи:

- 1) правни и плански основ,
- 2) обухват Урбанистичког пројекта,
- 3) услове изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и по потреби друге специфичне услове),
- 4) нуеричке показатеље (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и по потреби друге специфичне услове),
- 5) начин уређења слободних и зелених површина,
- 6) начин прикључења на инфраструктурну мрежу,
- 7) инжењерскогеолошке услове,
- 8) мере заштите животне средине,
- 9) мере заштите непокретних културних и природних добара,
- 10) технички опис објекта и по потреби фазност изградње.

Графички део урбанистичког пројекта садржи:

- 1) регулационо нивелационо решење локације,
- 2) приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу,
- 3) идејна архитектонска решења објекта
- 4) по потреби планирану парцелацију.

VII Границе урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат мора бити урађен на ажурној геодетској подлози са јасно означеним границама парцеле, постојећим објектима, односом према суседним парцелама и јасним границама припадности земљишта саобраћајницама.

VIII Садржај у простору и мере заштите

Унутар захвата дефинисаног Одлуком о изради Урбанистичког пројекта, планирати објекат помоћне намене у функцији главног објекта пословно-административне намене и паркинг простор.

IX Нивелационо и регулационо решење

За израду нивелационо и регулационог решења користити одговарајуће оверене геодетске подлоге. Нивелационо и регулационо решење мора да обезбеди несметано функционисање унутар парцеле као и везу са саобраћајницом.

X Саобраћајно решење

Урбанистичко решење треба да обезбеди несметан приступ пожарних, амбулантних и доставних возила, као и несметан приступ и кретање лица са инвалидитетом. Капацитет паркинг простора предвидети у складу са смерницама из Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац.

XI Решење инфраструктуре

Планирати потребну комуналну инфраструктуру према могућностима прикључења на постојећу инфраструктуру. За израду нивелационо и регулационог решења користити одговарајуће оверене геодетске подлоге. Нивелационо и регулационо решење мора да обезбеди несметано функционисање унутар парцеле као и везу са саобраћајницом.

XII Пејзажна архитектура

Приликом планирања зеленила водити рачуна о уклапању истог у амбијенталну целину.

XIII Обавезе инвеститора

Пре почетка израде урбанистичког пројекта Инвеститор је у обавези да достави обрађивачу ажурне геодетске подлоге.

XIII Обавезе обрађивача

Урбанистички пројекат урадити у складу са важећим Правилником и доставити на потврђивање надлежном органу.



Република Србија
Општина Бојник
Општинска управа Бојник
Одељење за урбанизам, имовинско-правне
и инспекцијске послове
Број: 353-11/18-06
Дана: 26.02.2018. године.
Б о ј н и к

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове Општинске управе Бојник, поступајући по захтеву Општине Бојник-Председника општине, број 353-11/2018 од 19.02.2018. године, којим се тражи издавање информације о локацији за изградњу, на основу члана 53. 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 и 132/2014), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр.22/15) , Просторног плана општине Бојник ("Сл.гласник града Лесковца" број 29/11) и Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац ("Сл.гласник града Лесковца" број 49/16) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

/подаци о могућностима и ограничењима градње/

Број захтева: 353-11/2018-06 од 19.02.2018. године.

Подносилац захтева: Општина Бојник

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

Целина-зона у којој се налази објекат: Целина 1 - блок 1.17 у Бојнику, општина Бојник, површина и објекти јавне намене- објекат општинске управе.

Подаци о парцели: улица Трг Слободе

Врста земљишта: Остало грађевинско земљиште

Култура земљишта-постојеће стање: кп.бр.3793 – градско грађевинско земљиште.

Правила уређења – грађења:

Планирана намена парцеле: парцела унутар границе грађевинског подручја, намена локације је изградња објекта општинске управе.

Правила за формирање грађевинских парцела:

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) треба имати површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима. Све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни пут.

Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац, предвиђено је очување постојећих површина у оквиру површина јавне намене као и проширење и унапређење истих. На парцелама у оквиру јавне намене не могу се подизати грађевине које нису у сврси планираних намена, као ни привремене грађевине.

Постојећи објекти јавне намене задржавају се на тренутним локацијама и са постојећим капацитетима уз могућност доградње, реконструкције и надградње у складу са

Миб

исказаним потребама. Архитектонска решења јавних објеката реализују се на основу урбанистичког пројекта. Максимална висина објекта треба да је усклађена са окружењем и амбијентом, као и висинском регулацијом суседних објеката и мора да буду у складу са важећим прописима за одговарајуће делатности које ће се обављати у објекту, уз примену конструкција, материјала, архитектонских облика и форми прилагођених амбијенту у коме се граде.

Објекти у функцији администрације:

Уову групу објеката спадају пошта, општинска управа, администрација и установе, као и објекти и институције за опслуживање подручја које одговарају карактеристикама подручја.

Препоруке за организовање објеката у функцији администрације:

- површина објекта: мин.12м² БГП позапосленом
- паркинг- 1 паркинг место/ 30-40 м² канцеларијског простора

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
- објекте јавне намене
- пословне и комерцијалне објекте БРГП преко 200м²
- туристичко- угоститељске објекте
- спортско- рекреативне комплексе

Правила уређења и грађења из планског документа: Спровођење Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац уређења. Предметна парцела има приступ на јавни простор са саобраћајне површине улица Трг Слободе, док је са других страна дата парцела окружена суседним парцелама за градњу.

Регулација грађевине према јавном простору:

-Дати објекат се поставља са повлачењем од 1,5м у односу на уличну регулациону линију, при чему је могуће образовати испусте (балконе, терасе, еркере и сл.) на спратовима грађевине могу се препустити до 1,0м у односу на дату грађевинску 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. Испусти (балкони, терасе, еркере и сл.) на спратовима грађевине 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, еркере и сл.) на спратовима грађевине 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 у случају поклапања грађевинске и регулационе линије није дозвољено постављање врата.

Регулација грађевине према суседној парцели:

- Дати објекат се поставља својим најистуренијим делом до регулационе линије ка суседној парцели без могућности градње било каквих испуста (балкони, терасе, еркери сл.) или отвора (прозори, врата, француски балкони, отвори за вентилацију и климатизацију и сл.) тј. бразује 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.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта (оставе, септичке јаме, бунари, ограде, гараже, летње кухиње и сл.). Ђубришта, пољски клозети и септичке јаме морају бити удаљени од бунара, односно извора воде најмање 20м и то само на нижој коти. Одстојање од међе за приземне помоћне објекте чија стреха није виша од 3м (део до међе) минимално одстојање може бити 1м, без отварања прозора ка суседној парцели. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша. Паркирање путничких возила предвидети у оквиру парцеле, димензије паркинг места су 2,5*5,0м.

Дозвољена спратност објекта: Према типу објекта

Највећи дозвољени индекс изграђености: Централни садржаји, пословно-управни објекти - 1,6.

Општа правила у односу на умањење неповољних климатских утицаја:

-Појединачне грађевине и склопови грађевина требају бити такви да својом положеношћу и висином умањују неповољне климатске утицаје.

- Све грађевине треба по правилу градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом, овај услов проистиче из репоручених услова под стрмим углом (30-60°) што је везано за климатске прилике подручја.

-Кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.

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

НАПОМЕНА: Ова Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

ДОСТАВИТИ:- Подносиоцу захтева и архиви СО-е Бојник

С поштовањем,

Урбаниста, планер
Бранислава Миливојевић, дипл. инж. арх.



Руководилац Одељења
Горан Живковић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности БОЈНИК

Број листа непокретности 2740

Број: 953- 1/2018-4 Катастарска општина Бојник

Датум : 21.02.2018 Катастарска парцела 3793

Размера штампе 1 : 2500

4
763
711

4
763
711

4
763
500

4
763
500

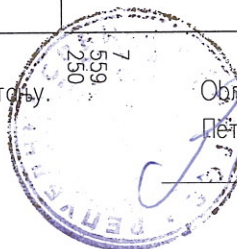
4C
763
250
4
763
211

4
763
250
4
763
211

Ова копија плана верна је оригиналу и последњем стању.

Овлашћено лице
Петковић Зоран, спец. струк. инж. геод.

Ископирао : М. М. М. М.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ БОЈНИК
Број : 952-1/2018-115
Датум : 21.02.2018
Време : 10:50:51

ИЗВОД

из листа непокретности број: 2740
К.О.: БОЈНИК

Садржај листа непокретности

А лист	сѣрана	1
Б лист	сѣрана	1
В лист - 1 део	сѣрана	1
В лист - 2 део	сѣрана	нема
Г лист	сѣрана	1



РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ

ПЕТКОВИЋ ЗОРАН, сѣец. сѣрук. инж. геод.

ЖИ

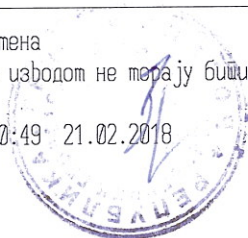
БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2740

Катастарска општина: БОЈНИК

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м²	Катастарски приход	Врста земљишта
3793	1	ТРГ СЛОБОДЕ 4	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	2 35		Градско грађевинско земљиште
	2	ТРГ СЛОБОДЕ 3	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	2 33		Градско грађевинско земљиште
	3	ТРГ СЛОБОДЕ 2	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	2 17		Градско грађевинско земљиште
	4	ТРГ СЛОБОДЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	82		Градско грађевинско земљиште
	5	ТРГ СЛОБОДЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	1 29		Градско грађевинско земљиште
		ТРГ СЛОБОДЕ 3/4	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	5 00		Градско грађевинско земљиште
		ТРГ СЛОБОДЕ	ПАШЊАК 1.класе	2 90	0.61	Градско грађевинско земљиште
УКУПНО:				16 86	0.61	

* Напомена
Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

10:50:49 21.02.2018



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2740

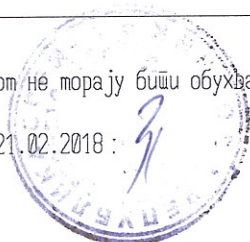
Катастарска општина: БОЈНИК

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
Република Србија ОПШТИНА БОЈНИК, БОЈНИК, ТРГ СЛОБОДЕ 2 (МБ:07179103)	Корисник	Државна	1/1

* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

10:50:49 21.02.2018:



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2740

Катастарска општина: БОЈНИК

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корис.	Број ешажа				Правни својински објекта	Адреса објекта	Носилац права на објекту	Врста права	Обит Удела
			Грађев инска	ПО	ПР	СП	ПК		Назив улице, насеље или пошес и кућни број	Презиме, име, име једног родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Облик својине	
3793	1	Зграда јединица локалне самоуправе	284 235	1	1			Објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта	ТРГ СЛОБОДЕ 4	Јавна својина ОПШТИНА БОЈНИК, БОЈНИК, ТРГ СЛОБОДЕ 2 (МБ:07179103)	Својина Јавна	1/1
3793	2	Зграда јединица локалне самоуправе	233	1	1			Објект има одобрење за употребу	ТРГ СЛОБОДЕ 3	Јавна својина ОПШТИНА БОЈНИК, БОЈНИК, ТРГ СЛОБОДЕ 2 (МБ:07179103)	Својина Јавна	1/1
3793	3	Зграда државних органа и организација	271 217	1	1			Објект изграђен без одобрења за градњу	ТРГ СЛОБОДЕ 2	Република Србија ДРЖАЛАЦ: ОПШТИНА БОЈНИК, БОЈНИК, ТРГ СЛОБОДЕ 2 (МБ:07179103)	Држалац Државна	1/1
3793	4	Помоћна зграда	82	1				Објект изграђен без одобрења за градњу	ТРГ СЛОБОДЕ	Република Србија ДРЖАЛАЦ: ОПШТИНА БОЈНИК, БОЈНИК, ТРГ СЛОБОДЕ 2 (МБ:07179103)	Држалац Државна	1/1
3793	5	Помоћна зграда	129	1				Објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта	ТРГ СЛОБОДЕ	Јавна својина ОПШТИНА БОЈНИК, БОЈНИК, ТРГ СЛОБОДЕ 2 (МБ:07179103)	Својина Јавна	1/1

* Напомена:

Обит изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

10:50:50 21.02.2018

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2740

Кашасхарска оштина: БОЈНИК

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис шереџа односно ограничења Врста шереџа, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереџ односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
3793	3				Објект изграђен без дозволе	11.09.2004	
3793	4				Објект изграђен без дозволе	11.09.2004	

* Напомена:

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

10:50:51 21.02.2018

