

Република Србија
Општина Бојник
Општинска управа Бојник
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и
инспекцијске послове
ROP-BOJ-12819-LOC-1/2019
Број: 350-1-18/2019
Дана: 11.06.2019. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове општинске управе Бојник, поступајући по захтеву „EKSPERT STIL,, D.O.O. Лесковац, Ул. Његошева бр.58, а на основу члана 53а 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 и 31/2019), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр.22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС", бр.113/15 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), Просторног плана општине Бојник ("Сл.гласник града Лесковца", бр.29/11 и 12/13), Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. гласник града Лесковца бр. 49/16) и Урбанистичког пројекта за кп.бр.854/2 КО Бојник за изградњу хладњаче (фаза I и фаза II), са административно-пословним објектом, анексом (фаза III) у целини 6, подцелини 6.5 и 6.7 по ППР-у за насељена места Бојник и Драговац (Сл. Гласник града Лесковца) и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Број предмета и датум подношења захтева: ROP-BOJ-12819-LOC-1/2019
350-1-18/2019 од 15.05.2019.г.

Датум издавања услова: 11.06.2019.године.

Предмет: Локацијски услови за изградњу

- Фазе I -Објекат хладњаче у Бојнику
- Фазе II -Објекат хладњаче у Бојнику
- Фазе III -Административно-пословни блок, анекс у Бојнику
-

Име и презиме подносиоца захтева (назив и адреса): „EKSPERT STIL,, D.O.O. Лесковац, МБ [REDACTED], ПИБ [REDACTED]

Подаци о пуномоћнику: Мирослав Стојановић, Трг Слободе 11, Брестовац, град Лесковац

Приложена документација: Пуномоћје (Овлашћење) од 15.05.2019.године; Главна свеска Идејног решења бр.А0-55/2018 од децембра.2018.године пројекат израдио студио за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг „АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ,, Брестовац, Трг Слободе бр.11, одговорно лице пројектанта Мирослав Стојановић, ПР, главни пројектант Игор Милојић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 L519 12; Идејно решење пројекат архитектуре бр.А-55/2018 од децембра.2018.године пројекат израдио студио за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг „АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ,, Брестовац, Трг Слободе бр.11, одговорно лице пројектанта Мирослав Стојановић, ПР, одговорни пројектант архитектуре Игор Милојић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 L519 12; Прилог 10 - Посебни садржаји Идејног решења у вези са прикључењем на јавни пут, односно за објекте за које се прибављају водни услови; Прилог 11- Посебни садржаји идејног решења за објекте са запаљивим и горивим течностима,

запаљивим гасовима и експлозивним материјама за које је прописана обавеза издавања одобрења за безбедно постављање у складу са законом којим се уређује заштита од пожара и експлозија и садржај елабората заштите од пожара; Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози КТП за кп.бр.854/2 КО Бојник израђен од Геодетског бироа „ГЕОКОТА,, Лесковац; Препис листа непокретности за кп.бр.854/2 и Копија катастарског плана за кп.бр.854/2; Информацију о локацији издату од Одељења за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове Бојник бр.353-25/18 од 04.10.2018.године; Прилог- услови прикупљени од имаоца јавних овлашћења у поступку израде Урбанистичког пројекта за кп.бр.854/2; Потврду Урбанистичког пројекта издату од стране Одељења за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове Бојник бр.353-7/19 од 06.04.2019.године; Текстуални део Урбанистичког пројекта за кп.бр.854/2 КО Бојник за изградњу хладњаче са приложеном Изјавом Привредног друштва за производњу и трговину „AUTOSTOP INTERIORS,, DOO Лесковац које заступа Директор Стојковић Лазар из Лесковца за одобрење коришћења парцеле 854/1 КО Бојник као прилазног пута до парцеле кп.бр.854/2 КО Бојник оверену код Јавног бележника Десанка Марјановић у Лесковцу дана 06.03.2019.године.

Документација прибављена по службеној дужности: Копија плана бр.952-04-058-6371/19 од 17.05.2019.године за кп.бр.854/2 КО Бојник од РГЗ-СКН Бојник; Уверење од РГЗ-СКН Бојник, бр.952-04-058-6371/19 од 17.05.2019.године; Извод из катастра вода бр.952-04-065-6335/2019 од 17.05.2019.године од РГЗ СКН Лесковац; Водни услови од Јавног водопривредног предузећа „СРБИЈАВОДЕ,, Београд, Водопривредни центар „Морава,, Ниш број:5372/1 од 23.05.2019.године; Технички услови за прикључење од ЈП за водоснабдевање „Бојник-Брестовац-Дољевац,, бр.232/1 од 21.05.2019.године; Технички услови за прикључење од Телекома Србије бр.А334-242892/4-2019 од 23.05.2019. године; Технички услови за прикључење од ЈКП „Јединство,, Бојник бр. 579-1/2019 од 27.05.2019.године; Технички услови за прикључење од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр.80.0.0.0.-Д.10.05-164839/2-19 од 06.06.2019.године са моделом Уговора за прикључење објекта бр.80.0.0.0.-д.10.05-164839/3-19 од 06.06.2019.године; Технички услови за прикључење од МУП Сектора за ванредне ситуације- Одељење за ванредне ситуације Лесковац 09.18.1 број 217-7790/19 од 30.05.2019.године.

Адреса локације: Бојник

Целина – зона у којој се налази објекат: Целина 6 – блокови 6.3, 6.4, 6.5 и 6.6 у Бојнику, општина Бојник.

Број катастаске парцеле: 854/2 КО Бојник, укупне површине $P=21 \times 92$ ари $17m^2$, њива 4. класе.

Класа и категорија планираног објекта:

- Фазе I -Објекат хладњаче у Бојнику, категорија В класификациона ознака 125223, учешће у укупној површини 54,05%
- Фазе II -Објекат хладњаче у Бојнику, категорија В класификациона ознака 125223, учешће у укупној површини 24,63%
- Фазе III -Административно-пословни блок, анекс у Бојнику, категорија В класификациона ознака 122012, учешће у укупној површини 21,32%

Плански основ: План генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац ("Сл.гласник града Лесковца", бр.49/16), Урбанистички пројекат за кп.бр.854/2 КО Бојник за изградњу хладњаче (фаза I и фаза II), са административно-пословним објектом, анексом (

фаза Ш), у целини 6, подцелини – блоку 6.5 и 6.7, по ПГР-у за насељена места Бојник и Драговац („Службени гласник града Лесковца,, бр.49/16)

Врста земљишта: пољопривредно земљиште

Планирана намена парцеле по ПГР-у: парцела се налази унутар границе обухвата грађевинског подручја,

- **претежна планирана** намена парцеле је продукција (за блокове 6.3, 6.4, 6.5 и 6.6),
- **пратећа намена** парцеле је становање (блокви: 6.3, 6.4, 6.5 и 6.6) ,
- **допунска намена** парцеле : за блок 6.5- централног карактера; за блокове: 6.3, 6.4 и 6.6 – спорт и рекреација.

Насеља Бојник и Драговац и њихова околина издвајају се као претежно пољопривредно подручје, тако да је развој продукције (пољопривредна, производна и пословна) од виталног значаја за развој ових насеља.

На парцели је могуће градити објекте у функцији развоја пољопривреде, у функцији становања и објекте централне функције. Кроз парцелу планом је предвиђена изградња три саобраћајнице 6-2, 6-3 и 6-4.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА И ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Планирана намена парцеле по Идејном решењу: Изградња хладњаче са административно-пословним објектом по Урбанистичком пројекту за кп.бр.854/2, на делу парцеле у укупној површини од 16322м² са предложеном парцелацијом. Нова парцела за изградњу хладњаче обухвата делом блок 6.5. претежне намене производна продукција и 6.7. претежне намене пољопривредна продукција

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле: Парцелацију реализовати у складу са потврђеним Урбанистичким пројектом за кп.бр.854/2 КО Бојник

Намена планираног објекта: Објекат за складиштење пољопривредних производа-хладњача.

Планирани хоризонтални габарит за изградњу: цео објекат 64,40м*32,88м

Планирана спратност: „П+1,, (приземље+спрат), дозвољена спратност по ПГР-у П+3 или П+2+Пк.

Површина планираног објекта: укупна бруто већ изграђена површина постојећих објеката 539,00м², укупна бруто површина новопланираног објекта-хладњаче је 2424,86м² (фаза I=1315,47м², фаза II=599,54м² и фаза III=512,25м²).

Висинска регулација планираног објекта:

- фаза I кота венца +9,68м и +9,80м, кота слемена +11,34м и +11,66м,
- фаза II кота венца +9,80м, кота слемена +11,66м,
- фаза III кота венца +6,90м, кота слемена +8,90м.

Положај планираног објекта: Према графичком прилогу Идејног решења – Ситуација у Р=1:1000.

Хоризонтална регулација:

Заштитни појас и појас контролисане градње дуж државног пута II реда:

Спровођење Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац уређења. Предметна парцела има приступ на државни пут реда ПА 225 правац Брестовац-Бојник-Лебане са једне (приступне) стране, док је са других страна дата парцела окружена суседним парцелама за градњу и пољопривредном површином. У складу са тим, објекти високоградње морају бити удаљени минимално 10м од ивице земљишног појаса пута, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном државном правцу.

У Идејном решењу удаљеност објекта хладњаче у односу на регулациону линију пута реда ПА 225 правац Брестовац-Бојник-Лебане је 10,8м, 10,5м и 11,3м.

Регулација према јавном и отвореном простору (улица, јавни приступ,..)

- дати објекат се поставља са повлачењем од мин. 6,0м у односу на регулациону линију предвиђене улице Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац, при чему је могуће образовати већу предбашту са високим растињем (дрвеће). Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0 м 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 брз 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.

Планирани објекат може се поставити како је запланирано у Идејном решењу а које је саставни део потврђеног Урбанистичког пројекта за кп.бр.854/2 КО Бојник.

Умањење неповољних климатских утицаја: Објекат треба градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом (30-60°) што је везано за климатске прилике подручја.

Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.

Индекс изграђености:

Дозвољена по ППР-у:

- Највећи дозвољени индекс изграђености: за производну продукцију износи 1,6, на пољопривредном земљишту износи 0,6;
- Процент зелених површина минимално 30%;

Према Идејном решењу:

- планирани индекс изграђености парцеле: **0,17;**
- планирани индекс заузетости **16,48%,**
- процент зелених површина **31,83%,**
- процент саобраћајних површина унутар парцеле **22,18%.**

Карактер објекта: Стални.

Прилаз објекту: Грађевинска парцела има приступ по ППР-у на још увек неизграђену али запланирану саобраћајним решењем саобраћајницу означену као б-4 која улази у парцелу 854/2 КО Бојник. Интерне саобраћајнице за потребе комплекса извести као у потврђеном Урбанистичком пројекту за кп.бр.854/2 КО Бојник, тј. како је запланирано Идејним решењем.

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.

Архитектонско обликовање: Архитектуром објекта треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за подручје Бојника: амбијентално уклапање у урбано окружење, коришћење квалитетних и трајних материјала, коришћење природних локалних материјала.

Грејање: Грејање решити у складу са техничким могућностима објекта и инвеститора.

Фазност изградње: Грађевински радови на изградњи објекта могу се изводити по фазама како је приказано у Идејном решењу или у целисти.

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Вода: Технички услови за прикључење од ЈП за водоснабдевање „Бојник-Брестовац-Дољевац,, бр.232/1 од 21.05.2019.године;

Канализација: Технички услови за прикључење од ЈКП „Јединство,, Бојник бр. 579-1/2019 од 27.05.2019.године;

Телеком: Технички услови за прикључење од Телекома Србије бр.А334-242892/4-2019 од 23.05.2019. године;

Струја: Технички услови за прикључење од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр.80.0.0.0.-Д.10.05-164839/2-19 од 06.06.2019.године са моделом Уговора за прикључење објекта бр.80.0.0.0.-д.10.05-164839/3-19 од 06.06.2019.године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте.
- Планирану изградњу реализовати у складу са Законом о безбедности и здравља на раду и у складу са Законом о заштити од пожара и условима издатим од МУП-а, Сектора за ванредне ситуације- Одељење за ванредне ситуације Лесковац 09.18.1 број 217-7790/19 од 30.05.2019.године.
- Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима и правилима струке;
- 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 ("Сл.гласник РС", бр.23/15 и 77/15).

Саставни део ових локацијских услова чине: Пуномоћје (Овлашћење) од 15.05.2019.године; Главна свеска Идејног решења бр.А0-55/2018 од децембра.2018.године пројекат израдио студио за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг „АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ,, Брестовац, Трг Слободе бр.11, одговорно лице пројектанта Мирослав Стојановић, ПР, главни пројектант Игор Милојић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 L519 12; Идејно решење пројекат архитектуре бр.А-55/2018 од децембра.2018.године пројекат израдио студио за пројектовање, извођење радова у грађевинарству и консалтинг „АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ,, Брестовац, Трг Слободе бр.11, одговорно лице пројектанта Мирослав Стојановић, ПР, одговорни пројектант архитектуре Игор Милојић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 L519 12; Прилог 10 - Посебни садржаји Идејног решења у вези са прикључењем на јавни пут, односно за објекте за које се прибављају водни услови; Прилог 11- Посебни садржаји идејног решења за објекте са запаљивим и горивим течностима, запаљивим гасовима и експлозивним материјама за које је прописана обавеза издавања одобрења за безбедно постављање у складу са законом којим се уређује заштита од пожара и експлозија и садржај елабората заштите од пожара; Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози КТП за кп.бр.854/2 КО Бојник израђен од Геодетског бироа „ГЕОКОТА,, Лесковац; Препис листа непокретности за кп.бр.854/2 и Копија катастарског плана за кп.бр.854/2; Информацију о локацији издату од Одељења за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове Бојник бр.353-25/18 од 04.10.2018.године; Прилог- услови прикупљени од имаоца јавних овлашћења у поступку израде Урбанистичког пројекта за кп.бр.854/2; Потврду Урбанистичког пројекта издату од стране Одељења за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове Бојник бр.353-7/19 од 06.04.2019.године; Текстурални део Урбанистичког пројекта за кп.бр.854/2 КО Бојник за изградњу хладњаче са приложеном Изјавом Привредног друштва за производњу и трговину „AUTOSTOP INTERIORS,, DOO Лесковац које заступа Директор Стојковић Лазар из Лесковца за одобрење коришћења парцеле 854/1 КО Бојник као прилазног пута до парцеле кп.бр.854/2 КО Бојник оверену код Јавног бележника Десанка Марјановић у Лесковцу дана 06.03.2019.године, Копија плана бр.952-04-058-6371/19 од 17.05.2019.године за кп.бр.854/2 КО Бојник од РГЗ-СКН Бојник; Уверење од РГЗ-СКН Бојник, бр.952-04-058-6371/19 од 17.05.2019.године; Извод из катастра водова бр.952-04-065-6335/2019 од 17.05.2019.године од РГЗ СКН Лесковац; Водни услови од Јавног водопривредног предузећа „СРБИЈАВОДЕ,, Београд, Водопривредни центар „Морава,, Ниш број:5372/1 од 23.05.2019.године; Технички услови за прикључење од ЈП за водоснабдевање „Бојник-Брестовац-Дољевац,, бр.232/1 од

21.05.2019.године; Технички услови за прикључење од Телекома Србије бр.А334-242892/4-2019 од 23.05.2019. године; Технички услови за прикључење од ЈКП „Јединство,, Бојник бр. 579-1/2019 од 27.05.2019.године; Технички услови за прикључење од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр.80.0.0.0.-Д.10.05-164839/2-19 од 06.06.2019.године са моделом Уговора за прикључење објекта бр.80.0.0.0.-д.10.05-164839/3-19 од 06.06.2019.године; Технички услови за прикључење од МУП Сектора за ванредне ситуације-Одељење за ванредне ситуације Лесковац 09.18.1 број 217-7790/19 од 30.05.2019.године.

НАПОМЕНА: Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за кат.парцелу за коју је и поднет захтев.

Локацијски услови се достављају подносиоцу захтева, у предмету, надлежној служби ради објављивања на интернет страници општине Бојник, као и кроз централни информациони систем и имаоцима јавних овлашћења.

Потребно је извршити промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско.

За предметну изградњу а у претходном поступку инвеститор је потраживао информацију о локацији и она је саставни део приложеног Идејног решења.

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 1500,00 динара и исту је потребно уплатити на ж.р.840-742251843-73 са позивом на број 97 23-025, 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 и 145/2014), на издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Бојник електронским путем:преко овог органа - urbanizam@bojnik.org.rs 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 23-025 .

Обрадила:

Урбаниста, планер

Бранислава Миливојевић, дипл. инж. арх

Руководилац Одељења

дипл.инж.грађ. Горан Живковић