



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**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 –БЛОКУ 6.5 И 6.7, ПО ПГР-У
ЗА НАСЕЉЕНА МЕСТА БОЈНИК И ДРАГОВАЦ
(„Службени гласник града Лесковца“, бр. 49/16)**

Мирослав Стојановић, ПР



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000127528420

Регистар привредних субјеката

БП 68317/2017

Датум, 30.06.2017. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Мирослав Стојановић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**МИРОСЛАВ СТОЈАНОВИЋ ПР СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА
У ГРАЂЕВИНАРСТВУ И КОНСАЛТИНГ ARHIPLAN INŽENJERING БРЕСТОВАЦ**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Мирослав Стојановић

ЈМБГ: 0605952740023

Пословно име предузетника:

**МИРОСЛАВ СТОЈАНОВИЋ ПР СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА
У ГРАЂЕВИНАРСТВУ И КОНСАЛТИНГ ARHIPLAN INŽENJERING БРЕСТОВАЦ**

Пословно седиште: Трг Слободе 11, Брестовац, Лесковац, Србија

Регистарски број/Матични број: **64663704**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **110118842**

Почетак обављања делатности: **30.06.2017** године

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 68317/2017, дана 29.06.2017. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БП 66105/2017 од 23.06.2017 године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 5. истог Закона.

МИРОСЛАВ СТОЈАНОВИЋ ПР СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ И КОНСАЛТИНГ ARNIPLAN INŽENJERING БРЕСТОВАЦ

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015, 32/2016 и 60/2016).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.ctoso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.



РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 38. и 62. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 72/2018) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за кп.б.р 854/2 КО Бојник, за изградњу хладњаче (фаза I, фаза II) са административно-пословним објектом, анексом (фаза III), у целини 6, подцелини- блоку 6.5 и 6.7, по ПГР-у за насељена места Бојник и Драговац ("Сл.гласник града Лесковца", бр. 49/16),у Бојнику, одређује се:

Ивана В. Јоксимовић, дипл.инж.арх.200 0249 03

Пројектант: „АРХИПЛАН ИНЖЕЊЕРИНГ“ Брестовац
ул. Трг Слободе бр.11

Одговорно лице/заступник: Мирослав Стојановић, ПР

Печат: Потпис:



Број техничке документације : УП– 1 /2019
Место и датум: Лесковац , март 2019.године



ЛИЦЕНЦА УРБАНИСТЕ



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ивана В. Јоксимовић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБГ 1211964745042

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0249 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/341839
Београд, 21.03.2019. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Ивана В. Јоксимовић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0249 03

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 16.10.2020.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Латинка Обрадовић
Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.



ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за кп.б.р 854/2 КО Бојник, за изградњу хладњаче (фаза I, фаза II) са административно-пословним објектом, анексом (фаза III), у целини 6, подцелини- блоку 6.5 и 6.7, по ПГР-у за насељена места Бојник и Драговац ("Сл.гласник града Лесковца", бр. 49/16), у Бојнику

Ивана В. Јоксимовић, дипл.инж.арх

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни урбаниста: Иван В. Јоксимовић, дипл.инж.арх

Број лиценце: 200 0249 03

Печат: Потпис:



Број техничке документације : УП– 1 /2019
Место и датум: Лесковац , март 2019.године



САДРЖАЈ

1. УВОД.....	6
1.1. Плански и законски основ	6
2. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	6
3. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	7
4. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНА МЕСТА БОЈНИК И ДРАГОВАЦ.....	8
5. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	9
5.1. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	11
5.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	11
5.3. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ / НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ.....	13
5.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	14
5.5. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	14
5.6. ДРУГИ УСЛОВИ / АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ, МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА, ЗАВРШНА ОБРАДА И ДР.14	
6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ	15
7. УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКА РЕШЕЊА ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА <i>Образложење урбанистичко-архитектонског решења</i>	17
7.1. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗОВАЊА ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА	17
7.2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	18
• Намена простора	18
• Регулација и нивелација	18
• Приступ локацији.....	19
• Начин паркирања	20
7.3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	20
• Приказ површина	20
• Компаративни приказ урбанистичких параметара из ПГР-а, и остварених параметара УП-ом за новоформирану парцелу - за обрачун је коришћена површина парцеле 51176m ²	21
8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	23
8.1. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК.....	23
ИНВЕСТИТОР: „EXPERT STIL“, Д.О.О., ул. Његошева бр.58, Лесковац.....	23
8.2. ТЕХНИЧКИ ОПИС ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ХЛАДЊАЧЕ – ФАЗА I И ФАЗА II, КАТЕГОРИЈЕ В, КЛАСИФИКАЦИОНЕ ОЗНАКЕ 125223 СА АДМИНИСТРАТИВНО – ПОСЛОВНИМ БЛОКОМ, АНЕКСОМ – ФАЗА III, КАТЕГОРИЈА В, КЛАСИФИКАЦИОНА ОЗНАКА 122012, НА КП БР. 854/2 КО БОЈНИК У БОЈНИКУ	23
9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	32
9.1. Водовод	32
9.2. Канализација	32
9.3. Електроенергетска мрежа	33
9.4. Телекомуникациона мрежа	34
9.5. Саобраћајни прикључак.....	34
9.6. Начин евакуације отпада са парцеле	35
10. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	35
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	35
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	36
13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.....	36
14. ПРАВИЛА ПРИСТУПАЧНОСТИ КОЈИМА СЕ ОСИГУРАВА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА	37
15. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	37



ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а – Подела на блокове, $P = 1 : 2500$;
2. ИЗВОД ИЗ ПГР-а – Постојећа намена површина, $P = 1 : 2500$;
3. ИЗВОД ИЗ ПГР-а – Постојеће стање саобраћајница, $P = 1 : 2500$;
4. ИЗВОД ИЗ ПГР-а – Планирана намена површина, $P = 1 : 2500$;
5. ИЗВОД ИЗ ПГР-а – Планирана саобраћајна и остала инфраструктура, $P = 1 : 2500$;
6. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН, $P = 1 : 2000$;
7. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, $P = 1 : 2000$;
8. СИТУАЦИОНИ ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ, $P = 1 : 1000$;
9. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ, $P = 1 : 1000$;
 - a. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – ДЕТАЉ ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА, $P = 1 : 500$;
 - b. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – ДЕТАЉ ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА, $P = 1 : 250$;
10. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ, $P = 1 : 1000$;
11. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ, $P = 1 : 1000$;
12. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – ПЛАН ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, $P = 1 : 1000$;
13. КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН, $P = 1 : 1000$;
14. УРБАНИ МОБИЛИЈАР, $P = 1 : 25$.



1. УВОД

1.1. Плански и законски основ

На захтев инвеститора „EXPERT STIL“ Д.О.О., ул. Његошева бр.58, Лесковац и за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације израђен је урбанистички пројекат за катастарску парцелу бр. 854/2 КО Бојник. Обухват урбанистичког пројекта налази се у целини 6, простире се кроз две подцелине (блокове) 6.5 и 6.7, по ППР-у за насељена места Бојник и Драговац. Урбанистичко-архитектонска разрада локације је за потребе изградње хладњаче. Израђивач пројекта на основу члана 62. **Закона о планирању и изградњи** ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) је „ARHIPLAN INZENJERING“, ул. Трг Слободе бр.11, Брестовац.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља *План генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац* („Службени гласник града Лесковца“, број 49/16) и *Просторни план јединице локалне самоуправе Бојник 2025.* („Службени гласник града Лесковца“, број 29/11) .

Законски основ за израду Урбанистичког пројекта представља **Закон о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС", бр. 64/2015), **Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** ("Службени гласник РС", бр. 22/2015), **Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија** („Сл. лист СФРЈ“, бр. 24/87), **Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара** („Сл. лист СФРЈ“, бр. 8/95).

2. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Целина 6, се налази у северном делу обухвата планског документа - *Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац*. Катастарска парцела бр. 854/2 КО Бојник налази се у целини 6, у подцелини/блоку 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7. Граница обухвата урбанистичког пројекта се поклапа са међном линијом КП бр.854/2 КО Бојник, површина парцеле - обухвата урбанистичког пројекта је 219217.00м².

Границу обухвата Урбанистичког пројекта представља међна линија катастарске парцеле бр. 854/2 КО Бојник, односно:

- границу обухвата урбанистичког пројекта са западне стране представља међна КП бр. 854/2 КО Бојник са КП бр. 1003, 4563, 1038 и 1039 КО Бојник;
- са северне стране међна линија КП бр. 854/2 КП Бојник са КП бр. 854/1 КО Бојник;
- са источне стране међна линија КП бр. 854/2 КП Бојник са КП бр. 4560/1 КО Бојник (катастарска парцела државног пута II А реда број 225 (Гацин Хан – Брестовац – Бојник – Лебане);
- са јужне стране међна линије КП бр. 854/2 КО Бојник са парцелама између КП бр. 1045 КО Бојник на крајњем западу до КП бр.1228 КО Бојник на истоку (а у свему према катастарско топографском плану).



3. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Осврт на План генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац

Генерални циљ: препознавање и коришћење свих просторних могућности, у оквиру границе Плана, које би омогућиле дугорочни, уравнотежени и одрживи економски, еколошки и социјални развој насеља и подизање квалитета живота свих становника и посетилаца овог подручја.

Општи циљеви: подстицање развоја примерених делатности, ограничавање ширења непланске градње, коришћење људских, природних и изграђених потенцијала, подизање нивоа опремљености, активирање локалног становништва, као и унапређење елемената урбане структуре.

Планом се предвиђа увећање грађевинског обухвата на рачун постојећих пољопривредних површина. Орјентационо предвиђена површина планирана за грађевинско земљиште износи око 300 ха, док је око 70 ха планирано да буде под пољопривредним земљиштем. То значи да је орјентациона површина обухвата грађевинског земљишта око 80% од укупне површине обухвата плана.

Производне делатности грубо су класификоване у три сектора: примарне (пољопривреда и сточарство), секундарне тј. радно-производне (индустрија, грађевинарство, занатство) и терцијарне, односно пословно-услугне (пословно-комерцијалне, услужно-трговинске и туристичке у оквиру којих су препознате: угоститељство, спорт и рекреација, амбијентално – споменичке вредности и смештајни капацитети).

Дистрибуција производних делатности остварује се кроз: концентрацију садржаја и формирање производних зона и производних потеза; дисперзију садржаја, односно потенцирање развоја појединачних сегмената простора (било на нивоу парцеле или блока) и њихово умрежавање у саобраћајном и функционалном (продукционом) смислу.

Према бонитетним карактеристикама земљишта, као и према специфичностима рељефа, предвиђен је развој различитих облика пољопривредне производње уз примену неопходних агро-техничких мера. Пољопривредна производња организује се у зонама: грађевинског подручја на нивоу окућнице (повртарство, воћарство, мини стакленици, мини фабрике за прераду воћа и поврћа...); посредног додира грађевинског и пољопривредног земљишта, тзв. рубне зоне (заштита подручја од негативних ефеката „прљавих“ технологија, очување и обнављање вредних зелених површина, прерада и складиштење пољопривредних производа); пољопривредног земљишта које је посредно блиско грађевинском подручју – организовање свих облика пољопривредне производње у оквиру поседа.

Урбанистички пројекти су обавезујући у поступку добијања локацијске дозволе за: централну зону насеља Бојник (зона 6); зону мешовитног становања (зона 7); зону спортско-рекреативног центра (зона 7); гробље (зона 5).

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације, стварање услова за развој и организацију предметног подручја, даља разрада циљева из ППР-а али и обавеза преузета из ППР-а (зона 6).

Конкретизација предмета урбанистичког пројекта.

У складу са циљем урбанистичког пројекта, условима датим *Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац*, на новонасталој грађевинској парцели која се законски формира у поступку препарцелације (у графичком прилогу бр. 7 "Предлог препарцелације" је дат предлог формирања



грађевинских парцела), планира се изградња објекта хладњаче са административним делом, спратности П и П+1.

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта односно катастарске парцеле бр. 854/2 КО Бојник је 219217.00м².

Површина новоформиране грађевинске парцеле – 16322.00м² - биће коришћена приликом срачунавања индекса заузетости, индекса изграђености, као и удела зелених површина, пешачких стаза, саобраћајница у односу на укупну површину парцеле (исказано у процентима). Новоформирана парцела представља грађевинску парцелу која се урбанистичко-архитектонски разрађује овим пројектом.

Скраћени приказ и оцена постојећег стања

Изградња објекта хладњаче са административним блоком-анексом планирана је на катастарској парцели КП бр. 854/2 КО Бојник, односно на делу предметне катастарске парцеле који настаје спровођењем њене парцелације. Површина катастарске парцеле КП бр. 854/2 КО Бојник је 219 217 м². Планирана површина за формирање комплекса у оквиру којег се планира изградња предметног објекта хладњаче са административним блоком је 16322.00 м².

Предметна катастарска парцела је неправилног облика. На парцели која је планирана за изградњу предметног објекта хладњаче са административно пословним блоком – анексом постоје два објекта: објекат бр.1, (намена: складиште) спратности П, бруто површине 435.00 м² и објекат бр.2, (намена: портирница са гардеробама за раднике) спратности П, бруто површине 104.90 м². Терен је у благом паду ка југу и истоку.

4. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНА МЕСТА БОЈНИК И ДРАГОВАЦ („ Сл.гласник града Лесковца“, бр. 49/16)

Целина 6. - Налази се у северном делу обухвата напред наведеног планског документа. Дуж северне границе простире се површина која је намењена за аеродром према постојећем стању. Дуж јужне границе обухвата ове целине налазе се претежно пољопривредне површине. Ова целина је слабије покривена и саобраћајном инфраструктуром пошто је пресецају неуређени земљани путеви, али има потенцијал за развој због непосредне близине важнијих саобраћајница које је окружују.

Површина целине 6: П= 65.18 ха

Површина у грађевинском подручју: П =29.39 ха

Површина ван грађевинског подручја: П = 35.79 ха

Целина 6 је подељена на седам подцелина/ блокова: 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7.

Предложена концепција саобраћајног решења целине 6 даје могућност да се урбанистичке подцелине назову блокови.

„Грађевински блок – Улицама оивичен део градског земљишта који образује једну грађевинску целину, даље подељен на грађевинске парцеле“

Намена грађевинских блокова у оквиру целине 6.

6.1 – 6.6 - Продукција /Посебни циљеви ППР-а/:



- стварање просторних услова за подстицање развоја тржишно усмерених привредних и других комерцијалних садржаја;
- обнављање и пренамена застареле и запуштене привредне структуре према савременим захтевима и потребама;
- подршка развоју оних видова производње и услуга који су сагласни са предметним подручјем и који користе сировине из непосредног окружења;
- одређивање посебних зона, целина и потеза за привредну изградњу и коришћење и њихово планско инфраструктурно опремање.

6.7 - Пољопривредне површине /Општи циљеви ППР-а/:

- Планом се предвиђа увећање грађевинског обухвата на рачун постојећих пољопривредних површина.

Планирана је: Изградња комплекса хладњаче са свим неопходним пратећим објектима, у блоковима/подцелинама 6.5 и 6.7, односно у зони продукције и пољопривредног земљишта, за шта је ППР-ом дата могућност. Наставља се парцелација и препарцелација земљишта у складу са правилима из Плана, уз нужне корекције при лоцирању јавних површина.

Реализација и спровођење: У циљу разраде подручја, и у поступку добијања локацијске дозволе у циљу утврђивања просторних, функционалних, обликовних и других елемената, у складу са законом и другим прописима, за изградњу објеката на пољопривредном земљишту прописана је обавезна разрада подручја кроз **урбанистички пројекат**.

Намена објекта који се могу градити на пољопривредном земљишту у складу са ППР-ом:

- пословни објекти у функцији пољопривреде;
- пољопривредни комплекси

5. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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,
- објекти од општег значаја (објекти јавне намене) – школе, амбуланте...
- услужни инфраструктурни објекти (бензинске станице, базне станице мобилне, телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.),
- 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.



У оквиру граница планског документа грађевинско подручје је дефинисано као уређени и изграђени део насељеног места, као и неизграђени део подручја одређен планским документом за заштиту, уређење или изградњу објеката.

Подручје Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац је у саставу грађевинског, пољопривредног и водног земљишта утврђеног Просторним планом јединице локалне самоуправе Бојник 2025.

Производња

Основну поделу производних делатности чине:

- пољопривредна производња
- производна производња
- пословна производња

Пољопривредна производња у секундарној подели подразумева:

- ливаде – биље
- шуме
- њиве, воћњаци, повртњаци
- сточарство
- пчеларство

Пољопривредна производња обухвата производњу биљних и сточних производа, у циљу обезбеђења прехранбене робе, аграрних сировина и других производа биолошког порекла. У примарну биљну производњу сврстава се: ратарска, воћарска, повртарска, виноградарска, расадничка производња, производња лековитог, ароматичног и украсног биља, производња гљива и производња ђубрива. Под шумским земљиштем подразумева се земљиште на коме се гаје шуме или земљиште на коме је због његових природних особина рационалније да се гаји шума. Пчеларство као засебна делатност је такође сврстано у производњу због сродности са производњом производа из природног окружења.

Производна производња обухвата:

- индустрију
- занатство, мануфактуру
- складиштење
- фарме

Производна производња подразумева производне делатности које обухватају широк спектар привредних делатности: индустријска и грађевинска производња и прерађивачка производња, мануфактура и занатска производња и складишни објекти. Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација поред наведених делатности чине и: погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, робни терминали и робно-транспортни центри.

Пословна производња подразумева:

- трговину
- пословање и агенције

Пословна производња представља комерцијалне и туристичко-угоститељске функције.

Комерцијалне функције обухватају трговину, услуге и пословање. У комерцијалне функције улазе и трговина на мало (свакодневно снабдевање, повремено снабдевање, специјализовано снабдевање...), трговина на велико (тржни и услужни центри...). Под категоријом пословање и агенције подразумевају се разни видови финансијско-банкарског пословања, управног пословања, великопродајног пословања... Пословна производња је врло значајан покретач за развој предметног подручја и саставни је део функционисања свих значајних целина.



5.1. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ 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.

На једној катастарској парцели може се образовати **већи број грађевинских парцела**, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела,
- све новообразоване парцеле морају имати приступ на јавни простор,
- нове парцеле се образују на основу урбанистичких параметара одређених за предвиђени тип изградње и намену.

Минималне површине за формирање нових грађевинских парцела:

Планирана намена /Тип објекта /Минимална површина грађевинске парцеле

Стамбени објекат – породично становање /слободностојећи/400 m²,
Стамбени објекат – вишепородично становање/слободностојећи/600 m²,
Стамбени објекат у низу /300 m²,
Стамбени објекат двојни /200 m² (2x200m²) ,
Пословање и комерцијални садржаји /слободностојећи/400 m²,
Туризам /слободностојећи /600 m²,
Спортско-рекреативни садржаји /слободностојећи/Према броју корисника по стандардима,
Објекти јавне намене / слободностојећи /Према броју корисника по стандардима, а
Пољопривредна газдинства/800m².

5.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевине затечене испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се обнављати, нити надзиђивати, већ се могу само инвестиционо одржавати.

Висинска регулација је одређена означеном спратношћу, где се за један ниво (спрат) рачуна просечна висина од 3,5m. За објекте који нису намењени становању, поготово у приземним етажама, могуће је одредити и већу спратну висину уз услов да се тиме не омогућава увећавање прописаног броја дозвољених етажа за одређену зону и намену.

Нивелација је планом одређена за просторе јавних површина и из ње произилази нивелација простора за изградњу грађевина.

Правила хоризонталне регулације

Посебни видови парцела према околном простору



На подручју Плана уочена су три основна вида парцела:

- слободна парцела (случај А) – парцела датог вида је окружена слободним простором са свих својих страна, при чему је јавни простор (јавна саобраћајна површина) на најмање једној страни;
- уграђена парцела (случај Б) – парцела датог вида је окружена јавним простором само са једне (приступне) стране – саобраћајна површина, док је са других страна дата парцела окружена суседним парцелама за градњу, односно објектима;
- парцела прелазног вида (случај В) – парцела датог вида је „прелазна“, тј. између два претходна вида као крајности; дата парцела има више од једне стране ка слободном простору (од чега је једна страна обавезно јавна саобраћајна површина), али је такође делом окружена и простором предвиђеним за изградњу.

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 објекат се поставља својим најистуренијим делом до регулационе линије са јавним простором, тј. грађевинска линија може да се поклапа са уличном регулационом линијом.

Еркери, терасе, балкони и други испусти грађевине која је постављена на регулациону линију не могу прелазити дату грађевинску линију;

- дати објекат се поставља са повлачењем од 1,5m у односу на уличну регулациону линију, при чему је могуће образовати испусте (балконе, терасе, еркере и сл.) на спратовима грађевина до 1,0m у односу на дату грађевинску линију;

- дати објекат се поставља са повлачењем од 3,0m 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 1,0m у односу на дату грађевинску линију;

- дати објекат се поставља са повлачењем од 6,0m 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 1,0m 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.

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 1,5m 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 1,8m. Забрањено је образовање испуста;

- дати објекат се поставља са повлачењем од 3,0m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити стандардне прозоре са уобичајеном висином парапета (0,9-1,1m), односно отворити француски балкон. Забрањено је отварање испуста и отварање улазних врата;

- дати објекат се поставља са повлачењем више од 3,0m 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 3,0m удаљености од бочне регулационе линије.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. 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 3,5m.

Максимално дозвољена спратност према наменама:

Планирана намена / Максимално дозвољена спратност
Становање - породично / П+2 или П+1+Пк
Становање – вишепородично / П+4 или П+3+Пк
Пословање и комерцијални садржаји / П+3 или П+2+Пк
Туризам / П+4 или П+3+Пк
Спортско-рекреативни садржаји / П+2 или П+1+Пк
Објекти јавне намене / Према типу објекта

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 („Службени гласник РС“, бр. 50/2011). 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.

5.3. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ / НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ

Урбанистички параметри одређени су на основу намена. Вредности урбанистичких параметара најпре су дате до максималних вредности за сваку појединачну намену. Максималне вредности не могу се прекорачити, док је одступање на мање вредности могуће.

Приказ максимално дозвољених урбанистичких показатеља према планираној намени:

Предвиђена намена	/	индекс изграђености
Производња – производна – складиштење	/	1.5
Производња – пословна- пословање и агенције	/	1.2



5.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА 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.

5.5. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Обзиром да у обухвату плана доминирају рурално и породично становање, паркирање путничких и других возила већим делом је предвиђено у оквиру приватних парцела. Димензије паркинг места су 2.5x5.0m.

Власници објеката свих врста дужни су да обезбеде паркинг простор на сопственој грађевинској парцели према следећој табели:

- становање ново 1 паркинг место/1 стан
- банка, здравствена, пословна, образовна, или административна установа 1 паркинг место/70 м ²
- пошта 1 паркинг место/150 м ²
- трговина на мало 1 паркинг место/100 м ²
- угоститељски објекат 1 паркинг место/8 столица
- хотелијерска установа 1 паркинг место/10 кревета
- позориште или биоскоп 1 паркинг место/30 гледалаца
- производни, магацински или индустријски објекат 1 паркинг место/200 м ²
- спортска хала 1 паркинг место/40 гледалаца

5.6. ДРУГИ УСЛОВИ / АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ, МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА, ЗАВРШНА ОБРАДА И ДР.

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 препоручених услова укривљавања 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.

Општа правила за примену архитектонских облика и организације простора

У процесу архитектонског обликовања простора треба проћи кроз слојевит приступ и то:

- образовање складне, али препознатљиве силуете на микро- и макро-нивоу,
- усклађивање делова у целину,
- компоновање архитектонских детаља и целине.

Идентитет и контекстуалност - Један од примарних праваца деловања свакако би се огледао у јачању сопственог карактера насеља. Препознавањем традиционалних образаца градње и њиховом применом у садашњем окружењу свакако би се могло утицати на уједначавање опште слике подручја. Овде се



притом не мисли на пуко копирање прошлости, већ на рационално и тактичко препознавање основних законитости традиционалних објеката, њихових пропорција, волумена и међуодноса.

Однос према окружењу - Савремена светска архитектонска пракса увелико познаје и користи начела одрживости (нарочито еколошке, а посредно и економске одрживости). Ове тенденције морају се не само препознати, већ и усвојити као једине могуће.

Принципи обликовања - Архитектуром објеката треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за подручје Бојника. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја. Нека од полазишта која се у процесу изградње неизоставно морају применити свакако јесу и:

- амбијентално уклапање у урбано окружење,
- поштовање и заштита постојећих ликовних и урбаних вредности микроамбијената,
- препознавање важности улоге објекта у насељском ткиву у зависности од намене и позиције,
- рационално планирање изграђених простора кроз однос изграђено-неизграђено,
- поштовање изворног архитектонског стила у случајевима извођења накнадних радова на објектима, а уколико се ради о објектима изразитих архитектонских вредности,
- коришћење архитектонски атрактивних и упечатљивих форми и облика за објекте који својом позицијом и наменом представљају потенцијално нове симболе у окружењу,
- коришћење квалитетних и трајних материјала,
- коришћење природних локалних материјала.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Највећи дозвољени индекс изграђености на пољопривредном земљишту износи 0,6.

На основу Закона о пољопривреди, ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је да се донесу пољопривредне основе заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта као плански документ. Пољопривредна основа се доноси у складу са просторним и урбанистичким плановима и морају бити међусобно усаглашене. Обрадиво пољопривредно земљиште од I до IV катастарске класе се не може користити у непољопривредне сврхе осим IV и V катастарске класе, која се може користити за подизање шума, вештачких ливада и пашњака, по претходно прибављеној сагласности надлежног министарства.

На пољопривредном земљишту ван грађевинског подручја дозвољено је градити искључиво објекте у функцији пољопривредне производње. На пољопривредном земљишту се могу градити стамбени објекти за пољопривредно домаћинство, економски објекти (за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, производни и сервисно- радни објекти у функцији пољопривреде (хладњаче, магацини, прехранбени производни погони), погони за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила), помоћни објекти који су у функцији пољопривреде (гараже, амбари, оставе, надстрешнице и сл.), инфраструктурни објекти.

Правила грађења за пословни објекат

- Дозвољена је изградња следећих пословних објеката: објекти за храну, пиће и смештај, за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу.
- Дозвољена је изградња само једног пословног објекта.
- Габарит пословног објекта дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом.
- Максимална спратност пословног објекта је П+1+Пк.
- Минимална удаљеност пословног објекта од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0m а од економског објекта минимална удаљеност је 20,0m.



Правила грађења за складишне објекте

- Дозвољена је изградња објеката за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.
- Габарит објекта дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом.
- Максимална спратност објекта је П+Пк, односно у зависности од усвојеног технолошког поступка складиштења.
- Минимална удаљеност објекта од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0m.

Правила грађења за пољопривредне радне комплексе

Избор локације за изградњу пољопривредног радног комплекса (са објектима за потребе примарне пољопривредне производње, за потребе складиштења и прераде пољопривредних производа) треба извршити након потпуне анализе природних одлика (рељефа, педолошких, геолошких, метеоролошких и хидролошких карактеристика), као и других услова (близина и могућност прикључења на јавни пут и осталу инфраструктуру, утицај на окружење и животну средину и др). Такође, при избору локације за изградњу неопходно је водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима слабијих бонитетних карактеристика. Парцеле се могу оградити транспарентном оградом, висине максимално до 2,2m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0m од међне линије.

Пољопривредни радни комплекс мора бити комунално опремљен са минимално: приступним путем ширине минимално 3,5m, унутрашњим саобраћајницама, санитарном и водом за потребе производње, унутрашњом канализационом мрежом, електричном енергијом.

Услови за изградњу нових пољопривредних радних комплекса, као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредне производње, издаваће се на основу ПГР-а и услова за заштиту животне средине.

За потребе пољопривредног радног комплекса дозвољена је изградња:

- стакленика и пластеника,
- објеката за гајење печурака,
- рибњаци,
- фарме - објекти за узгој животиња (живине, ситне и крупне стоке, пужева и др.),
- **комплекси за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа,**
- машински паркови.

Минимално удаљење од суседне парцеле је

- 3m за рибњаке
- 5m за стакленике, пластенике
- 10m а за фарме, комплексе и машинске паркове

Индекс изграђености парцеле је максимално 0,6. У оквиру комплекса неопходно је обезбедити минимално 30% озелењене површине. Максимална спратност је П+Пк.



7. УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКА РЕШЕЊА ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА - Образложење урбанистичко-архитектонског решења

Како је обухват Урбанистичког пројекта највећим делом под засадом воћа, изградња хладњаче је планирана у источном делу парцеле, где постоје већ изграђена два објекта. Урбанистичко-архитектонска разрада локације је новопланирана грађевинска парцела, односно КП бр. 854/2 КО Бојник, површине 16322.00 m², са интерним саобраћајницама, које представљају засебне грађевинске парцеле.

7.1. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗОВАЊА ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Графички приказ бр. 7 – "Предлог препарцелације" садржи податке о новоформираним парцелама; координате преломних тачака нове препарцелације, којима су дати елементи обележавања; податке о катастарским међама које се задржавају.

Табеларни преглед површина

Постојеће стање

Катастарска парцела бр.	Катастарска општина	Намена	Површина		
			ha	a	m ²
854/2	Бојник	пољопривредно земљиште	21	92	17
УКУПНО			21	92	17

Планирано стање

Грађевинска парцела	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина		
			ha	a	m ²
П1	Бојник	производња / пољопривредне површине	01	63	22
П2	Бојник	интерна саобраћајница	00	16	66
П3	Бојник	Интерна саобраћајница	00	10	84
Земљиште јавне намене	Катастарска општина	Намена ПГР	Површина		
			ha	a	m ²
П4	Бојник	саобраћајна површина	00	08	34
Преостали део катастарске парцеле	Катастарска општина	Намена	Површина		
			ha	a	m ²
/	Бојник	пољопривредно земљиште	19	93	11
УКУПНО			21	92	17

Напомена: Дефинитивне координате преломних тачака, као и тачне површине парцела биће одређене у Пројекту геодетског обележавања, који је саставни део Пројекта препарцелације.

Пројектом препарцелације формирају се три грађевинске парцеле земљишта остале намене – једна са наменом производња / пољопривредне површине и две са наменом интерна саобраћајница.

Грађевинска парцела са ознаком П1 формира се од источног дела КП бр. 854/2 КО Бојник. Претежна намена ове грађевинске парцеле је производња / пољопривредне површине. Прилаз овој новоформираној грађевинској парцели се остварује преко интерних саобраћајница које су обележене ознакама П2 и П3 (није дозвољено да се прилаз остварује са улице Зеле Вељковића, која представља државни пут ПА реда ознаке 225).



Грађевинска парцела обележена ознаком П2 формира се од југоисточног дела КП бр.854/2 КО Бојник, а са ознаком П3 формира се од североисточног дела КП бр.854/2 КО Бојник. Интерне саобраћајнице су ширине 6,00м.

Јужна интерна саобраћајница је правца пружања југоисток-северозапад, од грађевинске парцеле са ознаком П1 до планиране саобраћајнице 6-4.

Северна интерна саобраћајница је правца пружања југоисток-северозапад, од грађевинске парцеле са ознаком П1 до планиране саобраћајнице 6-4 (могућност продужетка преко КП бр. 854/1 КО Бојник, а ради приступа на јавну саобраћајну површину - некатегорисан пут уписан на КП бр. 4561 КО Бојник). Ова интерна саобраћајница се формира због обезбеђене службености пролаза од власника КП бр.854/1 КО Бојник, преко које се остварује службеност пролаза.

Парцела обележена ознаком П4 формира се од мањег дела КП бр.854/2 КО Бојник и предствља земљиште јавне намене – саобраћајну површину (део грађевинске парцеле саобраћајнице 6-4).

Површине новоформираних парцела дате су горњој табели.

7.2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

• Намена простора

На планираној грађевинској парцели предвиђена је изградња комплекса хладњаче са пратећим објектима. Планирана је фазна изградња комплекса хладњаче кроз три фазе.

Објекат хладњаче – фаза I и фаза II - класификационе ознаке 125223, категорије В са административно-пословним блоком–анексом-фаза III класификационе ознаке 122012, категорије В.

• Регулација и нивелација

Новопланирани објекат је позициониран је на новопланираној парцели (П1) насталој парцелацијом КП бр.854/2 КО Бојнику складу са предлогом инвеститора, Правилником о општим правилима парцелације, регулације и грађења („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015) и у складу са условима из ПГР-а. Планирана парцела са две стране има излаз на јавну површину, док је са друге две стране окружена суседним парцелама – простором предвиђеним за изградњу. Планирана грађевинска парцела се пружа правцем исток - запад од регулационе линије државног пута II А реда ознаке 225 на истоку до парцелацијом планираних грађевинских парцела (П2, П3 – интерне саобраћајнице) и преосталог дела катастрске парцеле број 854/2 КО Бојник на западу. Са јужне и северне стране окружена је суседним парцелама.

Вертикална регулација - Максимална спратност и висина објекта, дефинисана је у складу са правилима датим у ПГР-у, и предлогу инвеститора, односно идејним решењем које је саставни део овог УП-а. Планирана је фазна изградња комплекса хладњаче и то складишног дела у I и II фази и пословног дела у III фази. Према правилима за вертикалну регулацију дефинисаним ПГР-ом максимална спратност складишта је П+Пк (планирано П) док је за пословни објекат П+I+Пк (планирано УП-ом је П+I). Тавански простор није предвиђен.

За нулту кота терена (0.00), усвојена је средња висинска кота јавне саобраћајнице – државног пута II А реда ознаке 225 мерено на делу који пролази поред планиране грађевинске парцеле - апсолутна кота +260.00m. Иако није предвиђен саобраћајни прикључак на државни пут, усвојена висинска кота и планирана нивелација је условљена средњом висинском котом саобраћајнице како терен око објекта не би био денивелисан у односу на саобраћајницу, тј. како би се атмосферске воде водиле од објекта ка зеленим површинама, а ка саобраћајници (државни пут II А реда) у јарак поред пута.

Укупна висина објекта у највишој тачки – кота слемена је +11.66m (271.66) у односу на усвојену референтну коту терена ±0.00.



Грађевинска линија новопланираног објекта хладњаче са административно-пословним блоком (анексом) је одређена у складу са правилима и смерницама датим у ППР-у, односно условима које је диктирала локација.

Планирана грађевинска линија ка државном путу са источне стране је у односу на регулациону линију повучена 5m по ППР-у и приказана је црвеном бојом на графичким прилозима урбанистичког пројекта. С обзиром да је дуж државног пута II реда предвиђен заштитни појас у ширини 10m са сваке стране, а у складу са Законом о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 - др. закон) грађевинска линија планираног објекта је померена даље у парцелу и то мин. 10.5m од регулационе линије пута. Грађевинска линија планираних објеката такође је приказана у графичким прилозима урбанистичког пројекта наранџастом бојом.

Позиционирање планираног објекта. Новопланирани објекат хладњаче са административним блоком – анексом је планиран у источном делу парцеле уз државни пут II А реда бр. 225. Планирани објекат је позициониран на мин. 10.5m од регулационе линије државног пута II А реда бр. 225. Са северне стране, од међне линије са парцелом бр. 854/1 КО Бојник објекат хладњаче је удаљен мин. 55.7m. Са јужне стране, планирани објекат хладњаче је удаљен од постојећег објекта (објекат бр. 1) мин. 34.1m. Са источне стране планиране границе грађевинске парцеле 20.8m.

Нивелација. Нивелационо решење је условљено планом одређеним висинским котама јавних површина – односно постојећих и планираних саобраћајница око комплекса, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода. Висинске коте на раскрсницама улица су основни елементи за одређивање нивелације осталих тачака. На основу расположивих података, дефинисан је оквирни нивелациони план саобраћајних површина у свему према графичком прилогу 8. Урбанистичког пројекта (ситуациони план регулације и нивелације).

Терен предметног подручја је у паду ка југу и истоку.

Усвојена референтна (нулта) кота је +260.00, која представља средњу вредност апсолутне висине саобраћајнице ка истоку (државни пут) мерено на делу саобраћајнице дуж планиране грађевинске парцеле.

Кота пода приземља у односу на референтну нулту коту (260.00) подигнута за 1m (+261.00).

Приликом израде плана нивелације за планирану грађевинску парцелу посебно се водило рачуна да се сва атмосферска вода води од објекта ка зеленим и слободним површинама.

• Приступ локацији

Приступ парцели планираног комплекса за изградњу објекта хладњаче са административно-пословним делом планира се преко парцела П2 и П3 – интерене саобраћајнице и суседне катастарске парцеле КП бр. 854/1 КО Бојник на основу прибављене службености пролаза од власника парцеле преко које се остварује службеност пролаза, а у складу са предложеним саобраћајним решењем важећег планског документа. Наиме, планираним саобраћајним решењем предвиђа се изградња саобраћајнице означене као 6-4 на парцели КП бр. 854/2 КО Бојник са могућношћу продужетка наведене саобраћајнице преко катастарске парцеле бр. 854/1 КО Бојник, а ради приступа комплекса на јавну саобраћајну површину. Преко права службености пролаза у ширини од 8m планирани комплекс има излаз на јавну саобраћајну површину, односно на некатегорисани пут ширине 8m, уписаног на КП бр. 4561 КО Бојник. Некатегорисани пут на КП бр. 4561 КО Бојник остварује саобраћајни прикључак на државни пут II А реда (КП бр. 4560/1 КО Бојник) преко некатегорисаног пута ширине 11m (КП бр. 4557 КО Бојник). За прикључење објекта на некатегорисани пут поред сагласности власника суседне парцеле прибављени су и услови за пројектовање саобраћајног прикључка на државни пут (бр. услова: 350-6/18, датум издавања: 28.12.2018, издати од стране Одељења за урбанизам, имовинско правне и инспекцијске послове, општина Бојник).



• **Начин паркирања**

Паркирање је решено као отворено паркирање у партеру. Потребан број паркинг места одређен је у складу са захтевима дефинисаним ППР –ом и чланом 33. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) и усвојен је норматив за паркирање у складу са наменом објекта:

- | | |
|---|--|
| - производни, магацински или индустријски објекат |1 паркинг место/200 m ² |
| - пословни објекат |1 паркинг место/700 m ² |

За потребе планираног објекта хладњаче потребан број паркинг места одређен је према усвојеном нормативу.

Пнето складишног дела = 1836.98m²

Потребан број ПМ = 1836.98 / 200 = 9.18ПМ, усвојено 10 ПМ

Пнето пословног дела = 423.73 m²

Потребан број ПМ = 423.73/70 = 6.05, усвојено 7ПМ

Укупан потребан број паркинг места по усвојеном нормативу је 17 ПМ.

Потребан број паркинг места за објекат хладњаче је 10ПМ, док је за пословни део објекта потребно било обезбедити 7ПМ. Обезбеђен број паркинг места је 23 ПМ, а од тог броја 4ПМ намењено је за особе са посебним потребама.

Напомена: Уз објекат хладњаче планиран је вишенаменски плато тако да уколико се створи потреба за повећањем броја паркинг места, могуће је коришћење и дела овог простора за паркирање.

7.3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина обухвата Урбанистичког пројекта је 219 217.00m², што одговара положају и површини постојеће катастарске парцеле у власништву инвеститора. Део постојеће катастарске парцеле 16322.00m² површине планиран је за изградњу комплекса хладњаче.

• *Приказ површина*

Број катастарске парцеле	Укупна површина парцеле (m ²)	Површина парцеле обухваћене Урбанистичким пројектом (m ²)
КП бр. 854/2 КО Бојник	219 217.00	219 217.00
Ознака грађевинске парцеле	Укупна површина новоформиране грађевинске парцеле (m ²)	
П1	16 322.00	

Објекти – постојеће стање	Спратност	Бруто површина приземља (m ²)
- Објекат бр.1, Намена: Складиште	П	435.00
- Објекат бр.2, Намена: портирница са гардеробом за раднике	П	104.00



Укупно: 539.00

Објекти – Планирано стање	Спратност	Бруто површина приземља (m ²)	Бруто површина спрата (m ²)	БРГП
Планирани објекат хладњаче	П и П+1	2123.92	300.94	2424.86
Планирани објекат Трафостанице	П	15.00	/	15.00
Објекат бр.1, Намена: Складиште	П	435.00		435.00
Објекат бр.2, Намена: портирница са гардеробом за раднике	П	104.00		104.00
Укупно:		2677.92	300.94	2899.53

Напомена: Приликом рачунања индекса заузетости парцеле коришћена је укупна бруто површина пројекције новопланираног објекта хладњаче. Укупна бруто површина хоризонталне пројекције планираног објекта 2130.08m².

**Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.*

Укупна меродавна површина хоризонталне пројекције свих објеката на парцели која је коришћена приликом срачунавања индекса заузетости је 2688.97m².

- *Компаративни приказ урбанистичких параметара из ПГР-а, и остварених параметара УП-ом за новоформирану парцелу - за обрачун је коришћена површина парцеле 51176m².*

	Параметри из плана	Остварени параметри
Индекс заузетости	<i>(није дефинисано ПГР-ом)</i>	16.48%
Индекс изграђености		
Индекс изграђености (предвиђена намена: производња- складиштење)	1.5	0.177
Индекс изграђености (предвиђена намена: производња- пословни)	1.2	0.177
Индекс изграђености (предвиђена намена: пољопривредни комплекс на пољопривредном земљишту)	0.6	0.177
Спратност објекта		



предвиђена намена: пословни објекат на пољопривредном земљишту	Макс. Спратност: П+1+Пк	П+1
предвиђена намена: пољопривредни комплекс на пољопривредном земљишту	Макс. Спратност: П+Пк	П
Максимална висина објекта	<i>(није дефинисано ППР-ом)</i>	Макс. висина објекта 11.66 m
Број паркинг места	У зависности од намене објекта, усвојени норматив 1 ПМ/200м ² потребан број ПМ 17	23 ПМ
Проценат зелених површина Намена: пољопривредни радни комплекси на пољопривредном земљишту	Мин. 30 %	31.83%



8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

8.1. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

ИНВЕСТИТОР: „ EXPERT STIL „ D.O.O., ул. Његошева бр.58, Лесковац

ВРСТА ОБЈЕКТА:Објекат хладњаче - фаза I и фаза II (категирија В; класификациона ознака 125223) са административно-пословним блоком, анексом – фаза III (категирија В; класификациона ознака 122012) на КП бр. 854/2 КО Бојник, у Бојнику.

ЛОКАЦИЈА: Катастарска працела бр. 854/2 КО Бојник, у Бојнику, односно парцелацијом планирана грађевинска парцела (П1) површине 16322м² – која представља део горепоменуе катастарске парцеле.

За потребе инвеститора: „ EXPERT STIL „ D.O.O., ул. Његошева бр.58, Лесковац, урадити техничку документацију Идејног решења за изградњу објекта хладњаче (категирија В; класификациона ознака 125223) са административно-пословним блоком, анексом (категирија В; класификациона ознака 122012) на КП бр. 854/2 КО Бојник, у Бојнику, пројектом предвидети све неопходне објекте и садржаје у функцији главног објекта - хладњаче.

8.2. ТЕХНИЧКИ ОПИС ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ХЛАДЊАЧЕ – ФАЗА I И ФАЗА II, КАТЕГОРИЈЕ В, КЛАСИФИКАЦИОНЕ ОЗНАКЕ 125223 СА АДМИНИСТРАТИВНО – ПОСЛОВНИМ БЛОКОМ, АНЕКСОМ – ФАЗА III, КАТЕГОРИЈА В, КЛАСИФИКАЦИОНА ОЗНАКА 122012, НА КП БР. 854/2 КО БОЈНИК У БОЈНИКУ

ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Изградња објекта хладњаче са административним блоком-анексом планирана је на катастарској парцели КП бр. 854/2 КО Бојник, односно на делу предметне катастарске парцеле који настаје спровођењем њене парцелације. Површина катастарске парцеле КП бр. 854/2 КО Бојник је 219 217 м². Планирана површина за формирање комплекса у оквиру којег се планира изградња предметног објекта хладњаче са административним блоком је 16322.00 м².

Новопланирана грађевинска парцела дефинисана је следећим граничним линијама:

- са западне стране међна линија са парцелацијом планираним грађевинским парцела (П2, П3 – интерене саобраћајнице) и преосталог дела катастарске парцеле 854/2 КО Бојник.

Планом генералне регулације планиран је део саобраћајнице 6-4. Планира се продужетак саобраћајнице 6-4 и њено трасирање кроз парцелу инвеститора и суседну парцелу (прибављена сагласност власника суседне парцеле) тако да се формира и одвоји планирана грађевинска парцела. Интерним саобраћајницама (парцеле П2 и П3) се обезбеђује приступ на јвану површину.

- са северне стране међна линија са к.п.бр. 854/1 КО Бојник,
- са источне стране регулациона линија државног пута II А ред број 225 (Гацин Хан-Брестовац-Бојник-Лебане),
- са јужне стране међне линије са к.п.бр. 1228/7, 855, 1228/6 и 1228/5 КО Бојник,

Планирана грађевинска парцела - налази се у целини 6, и пружа се кроз подцелине – блокове: 6.5 и 6.7 Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац. Целина 6 је према плану намене површина предвиђена за продукцију, блок: 6.5 је по намени предвиђен за производну продукцију док је блок 6.7. предвиђен за пољопривредну продукцију.



Грађевинска парцела једним делом се налази унутар граница грађевинског подручја, а једним делом припада пољопривредном земљишту. Планирана површина за формирање комплекса у оквиру којег се планира изградња предметног објекта хладњаче са административним блоком једним својим делом је на делу блока 6.5. претежне намене – производна продукција (производна продукција на основу правила градње из плана обухвата складиштење) и на делу блока 6.7. претежне намене – пољопривредна продукција (објекат хладњаче јесте објекат у функцији пољопривреде).

Приликом израде пројекта у обзир су узети услови и параметри из плана за оба блока (6.5 и 67).

СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ И ОЦЕНА ЗАТЕЧЕНОГ СТАЊА

На планираној грађевинској парцели која је планирана за изградњу предметног објекта хладњаче са административним блоком – анексом постоје изграђене физичке структуре, објекти:

- Објекат бр.1, спратности П, намена : складиште, Пбруто: 435.00м²,
- Објекат бр.2, спратности П, намена: портирница, са гардеробом за раднике, Пбруто=104.00м²

Терен на коме је планирана изградња хладњаче и административног дела је у благом паду ка југу и истоку. За нулту коту узета је апсолутна кота терена 260.00 м.

Планирана грађевинска парцела са источне стране излази на саобраћајницу – државни пут II А реда број.225, (није планирано прикључење на државни пут), са западне стране је ППР-ом планирана изградња саобраћајнице 6-4 преко које је остварен приступ парцели, са осталих страна грађевинска парцела је окружена суседним парцелама.

У непосредној близини локације налазе се некатегорисани путеви преко којих је могуће остварити прикључење на саобраћајну мрежу.

На катастарској парцели КП бр. 854/2 Ко Бојник инвеститора „EXPERT STIL“ ДОО, који се бави воћарском производњом, постоје засади јабуке, крушке и шљиве, и не постоје изграђене физичке структуре. Катастарска парцела је по врсти земљишта пољопривредно земљиште у укупној површини од 219 217 м².

ПРИЛАЗИ ПАРЦЕЛИ

Приступ парцели планираног комплекса за изградњу објекта хладњаче са административно-пословним делом планира се преко саобраћајнице 6-4 која је планирана са западне стране комплекса.

Планским документом узета је у обзир је изградња саобраћајнице 6-4 до границе грађевинског подручја ППР-а. Планирана саобраћајница сече парцелу инвеститора. Изградња комплекса хладњаче условила је проширење грађевинског подручја и самим тим продужетак планиране саобраћајнице кроз парцелу инвеститора и суседну парцелу 854/1 КО Бојник, а све до некатегорисаног пута на северу (Граница плана), што је у складу са саобраћајним решењем важећег планског документа.

За трасирање саобраћајнице кроз суседну парцелу прибављено је право службености пролаза од власника парцеле. Планираном саобраћајницом се остварује приступ на јавну саобраћајну површину – некатегорисани пут. Некатегорисани пут - КП бр. 4561 КО Бојник остварује саобраћајни прикључак на државни пут II А реда (КП бр. 4560/1 КО Бојник) преко некатегорисаног пута ширине 11 м (КП.бр. 4557 КО Бојник).

ПОЗИЦИОНИРАЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Новопланирани објекат хладњаче са административним блоком – анексом је планиран у источном делу парцеле уз државни пут II А реда бр.225. Планирани објекат је позициониран на мин. 10.5м од



регулационе линије државног пута II А реда бр.225. Са северне стране, од међне линије са парцелом бр. 854/1 КО Бојник објекат хладњаче је удаљен мин 55.7м. Са јужне стране, планирани објекат хладњаче је удаљен од постојећег објекта (објекат бр.1) мин.34.1м.

ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Објекат хладњаче – фаза I и фаза II - класификационе ознаке 125223, категорије В са административно-пословним делом –анексом, фаза III класификационе ознаке 122012, категорије В

Објекат хладњаче је слободностојећи. Објекат хладњаче – фаза I, нето површине 1265.18m², бруто површине 1315.47 m², спратности II, Објекат хладњаче – фаза II, нето површине 571.80 m², бруто површине 599.54 m², спратности II, док је поред хладњаче планирана изградња административног дела - фаза III нето површине приземља 193.79 m², бруто површине приземља 224.95 m² и нето површине спрата 229.94 m² и бруто површине спрата 294,04 m², спратности II+1.

Објекат хладњаче чине УЛО коморе са припадајућим техничким ходницима и простором за манипулацију који је подељен на приземље и галерију. Хладњача се састоје од простора за прераду (температура простора је + 10 °C) и осам комора (температура простора у коморама је + 1,5 – 4 °C). Испред улаза у део прераде хладњаче предвиђен је надкривени простор надстрешницом. Прерада је део хладњаче у којој контролисана температура ваздуха треба да буде максимално до + 10 °C. Објекат хладњаче састоји се од осам комора, запремине 565,20 m³, светле висине, Hs=6.50 м. Кота пода хладњаче је на + 1,00 м изнад коте терена. Висина слемена хладњаче је на + 11.66 м, а висина венца хладњаче је на + 9,68 м изнад коте терена објекта. Централни ходник који се налази у делу између комора састоји се и из галеријског простора, кота пода галерије је на + 5,50 м, коме се приступа посебним степеништем, а у коме су смештене све машинске и електро инсталације комора хладњаче. У коморама које су у систему УЛО врши се извлачење кисеоника, а убацује угљендиоксид. Проценат кисеоника који остаје у комори је максимално 2%.

УЛО технологија потиче од од "Ultra low oxygen", што у преводу значи екстремно низак ниво кисеоника. УЛО технологија представља најновије достигнуће у сегменту чувања свежег воћа. Контролисана атмосфера омогућава продужено чување воћа. Основни принцип рада УЛО хладњаче, своди се на контролу температуре, влажности ваздуха, кисеоника и угљендиоксида. У таквим условима складиштења, успоравају се биолошки процеси у плодовима, тако да се неке воћне врсте као што је јабука могу чувати 12 и више месеци, без већих губитака квалитета плодова, који поседују у моменту брања, осим тога знатно је смањена и искључена могућност појаве неких физиолошких болести плодова. У УЛО коморама спречава се губитак киселине, шећера и витамина С у воћу и постиже нутритивни квалитет воћа.

Хладњача је преко простора прераде повезана са административно-пословним делом, анексом. Анексни део објекта хладњаче је спратности II+1. У приземљу анекса хладњаче налазе се следеће просторије: хол са степеништем, менза, кухиња, контролна соба, мушка гардероба и мушки WC, женска гардероба и женски WC, техничка просторија. На спрату анекса хладњаче налазе се следеће просторије: хол са степеништем и администрацијом, мушки и женски WC, чајна кухиња, канцеларија за директора, канцеларија за састанке и канцеларија секретарице, купатило и тераса. Кота пода приземља анексног дела је на + 1,00 м од коте терена, спратна висина је 3,0 м. Висина слемена анекса је на + 6,90 м и + 8,90 м изнад коте терена.

АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА

Објекат хладњаче - фаза I и фаза II је због свог функционалног склопа, намене објекат који нема захтев за посебним архитектонским обликовање. Кубичне је форме где је због захтева функционалног склопа објекта архитектура стављена у други план.



Као заштита од продора капиларне влаге, предвиђена је хоризонтална хидроизолација испод целог објекта, а преко бетонске плоче, хидроизолација типа КОНДОР 3. Преко хидроизолације поставља се слој термоизолације од тврдо пресованог стиродура $d=15\text{ cm}$. Преко термоизолације поставља се армирано-бетонска плоча $d=15\text{ cm}$. Завршна обрада подне плоче као готовог пода урадиће се у систему SIKA саморазливајућим подовима типа SIKAFLO 20-21 PURCEM. Зидови и плафони су од термоизолационих сендвич панела $d=10\text{ cm}$ у делу прераде односно $d=12\text{ cm}$ у делу где се налазе коморе. Улазна врата у објекат, тј. у простор прераде су сегментна роло - врата са термоизолацијом као испуном у тим сегментима. Врата на коморама су клизна и истих термичких карактеристика као зидни и плафонски термопанели који су употребљени у тим просторијама. Врата свих комора су специјална са посебном заштитом у смислу пропусности ваздуха обзиром да је цела комора у којој се чува воће херметички затворена због захтева за посебном атмосфером. Сви спојеви панела са панелима, са бетоном и осталим елементима објекта као и са инсталацијама које се налазе унутар коморе се дихтују-заптивaju посебним масама које спречавају отицање гаса из коморе вани. Сви спојеви зидних и кровних термопанела, опшиви, хоризонтални и вертикални олуци урађени су од пластифицираног поцинкованог лима у боји по избору инвеститора. Фасада није посебно обрађена, већ је изглед условљен и дефинисан пре свега самом бетонском конструкцијом која није додатно сакривена и изгледом термопанела као трајне спољашње фасаде. Бетонска конструкција објекта хладњаче је пројектована у скелетном систему са префабрикованим елементима који се лију у фабрици бетона и који се након сазревања бетона транспортују до места изградње и склапају. Челична конструкција надстрешница се штити од утицаја атмосфералија премазивањем антикорозином, основном бојом и завршном бојом за метал у нијанси по избору инвеститора.

Објекат анекса – фаза III је пројектован у мешовитом систему – скелетном и масивном са армирано-бетонским стубовима и плочом и масивним зидовима који су од опекарских блокова. Подови анекса су пројектовани у складу са наменом просторија, фасада је пројектована делом као контактна-демит фасада у приземљу и вентилисана фасада на делу спрата анекса. Кровна конструкција је челична решетка преко које је постављен термопанел као кровни покривач. Цела столарија је алуминијумска са термопрекидом.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

ОБЈЕКАТ ХЛАДЊАЧЕ - ФАЗА I и ФАЗА II

У конструктивном погледу објекат је скелетног конструктивног система са армиранобетонским префабрикованим елементима (стубови, темељи, носачи и рожњаче), који се израђују у фабрици бетона, и монтирају на лицу места након сазревања конструкције.

Темељење објекта извршено је на темељима самцима димензија $200 \times 200\text{ cm}$ међусобно повезаних укрутним темељним гредама.

Спољни зидови су планирани од термопанела дебљине 12 cm на делу где се налазе коморе и 10 cm на делу где се налази прерада.

Под је планиран у складу са наменом објекта. Под је од армираног бетона са завршном облогом од епоксидног самолива. Подна конструкција је термоизолирана са дебљином термоизолације од 15 cm .

Кровна конструкција изнад објекта је бетонска преко које се поставља високопрофилисани ТР лим. Кров планираног објекта је једноводни са нагибом кровних равни од 7° .

ОБЈЕКАТ АНЕКСА – ФАЗА III

Објекат анекса је пројектован у мешовитом систему – скелетном и масивном са армирано бетонским стубовима и плочом и масивним зидовима који су од опекарских блокова. Подови анекса су пројектовани у складу са наменом просторија, фасада је пројектована делом као контактна-демит фасада у приземљу и вентилисана фасада на делу спрата анекса. Кровна конструкција је челична



решетка преко које је постављен термопанел као кровни покривач. Цела столарија је алуминијумска са термопрекидом.

ТЕХНОЛОШКИ ПРОЦЕС СКЛАДИШТЕЊА

ОПТИМАЛНИ РЕЖИМИ ЗА СКЛАДИШТЕЊЕ ЈАБУКЕ У УЛО ХЛАДЊАЧАМА

Губици свежег воћа и поврћа су велики :

5 – 25% у развијеним земљама,

25% чак до 40% у земљама у развоју и неразвијеним земљама (ФАО).

Производња воћа и поврћа у Србији заузима значајно место у укупној вредности пољопривредне производње.

У новије време све веће количине свежег воћа и поврћа се и извозе. Зато је све већа потреба за великим и модерним складишним просторима, да би се о чувао квалитет свеже хране дужи временски период.

Хлађење - има веома важну улогу у смислу задовољења потреба растућег броја потрошача у урбаним срединама, као и смањења губитака који настају кварењем хране.

У свету се просечно годишње изгуби око 300 милиона тона хране, због тога што није благовремено примењено хлађење (ФАО).

Хлађењем се: смањује брзина респирације плодова, успоравају биохемијски, физиолошки и микробиолошки процеси, продужава рок трајања свеже хране.

За дуго и квалитетно чување свеже хране, најважнији услови средине су: температура и влажност ваздуха.

Циљ је успорити процес дисања у току чувања, јер плодови који имају већи интензитет дисања имају краће време складиштења.

Како између висине t и интензитета дисања постоји експоненцијална зависност, t у складишном простору треба да буде што нижа да би се успорила кинетика процеса.

Најчешће се одржава у распону од 0 - 10°C.

Када се ускладиштен производ изложи утицају температура које су блиске њиховим тачкама замрзавања, њихова ткива више не могу да обављају нормалне метаболичке процесе.

Ако се дејство овако ниских температура настави, неправилно функционисање ткива може да доведе до појаве низа симптома оштећења од ниских температура:

- губитак чврстине,
- лезије на површини плодова, промена боје унутрашњости плода, неправилно сазревање и појава вишка воде тј. воденасто ткиво.

За дуже чување и бољи квалитет све више се користи контролисана атмосфера СА, нарочито за биопроизоде који се извозе.

Овај систем складиштења подразумева да поред ниске температуре и повећане релативне влажности измени се и процентуални удео гасова у складишном простору и одржава се на том нивоу током чувања плодова.

СА се постиже смањењем концентрације O_2 са 21%, колико га је у атмосферском ваздуху, на концентрацију која је оптимална за одређену врсту свеже хране.



Истовремено се повећава и процентуални удео CO₂ од 0,03% до оптималне вредности, (углавном до 3% CO₂). У СА:

- мања је респирација и транспирација плодова,
- мање су интензивни физиолошки и биохемијски процеси, нежељене промене, кварење и пропадање.

Плодови остају дуже свежи, са очуваним сензорним и нутритивним својствима.

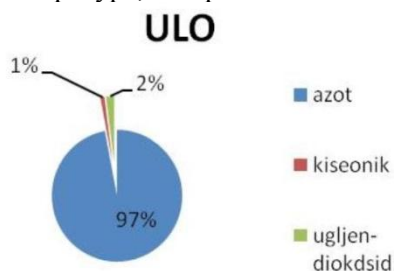
СА највише се користи за чување јабука

Чување јабуке

- › Јабука доминира светским тржиштем, као воће које се користи током читаве године.
- › Око 2/3 јабуке потроши се у свежем стању.
- › Да би се задовољиле потребе тржишта постоји потреба за дужим чувањем плодова јабуке у свежем стању.
- › Данас се готово 2/3 укупне производње јабуке у свету чува у расхладним коморама са СА.
- › Порастом интересовања за свежим јабукама у периоду април-мај на европском тржишту и релативно високом ценом која се у том периоду може постићи, вероватан је и даљи пораст примене контролисаних услова складиштења.
- › Развијени су и користе се нови техничко-технолошки системи, као што су ULO (Ултра Low Охуген) и DCA (Динамик Контрол Атмосфере) системи, који се у новије време све више користе. Зато је циљ овог рада анализа оптималних услова складиштења различитих сорти јабука у хладњачама са УЛО контролисаном атмосфером.

Складиштење јабуке у УЛО коморама

- › Технички прогрес у конструкцији комора са СА, као и иновативна решења, резултирали су бољим управљањем саставом атмосфере.
- › УЛО атмосфера (око 1% O₂) несумњиво је потиснула сва друга решења када је у питању квалитет складиштења свежег воћа и поврћа.
- › Данас се у свету јабуке највише чувају у УЛО хладњачама.
- › Интензитет дисања и промене у плодовима снижавају се комбинованим деловањем: ниске температуре, екстремно ниске концентрације O₂ и повећане концентрације CO₂.



Значајно је и да релативна влажност у комори буде повећана, да не би дошло до исушивања и смежуравања плодова.

Код УЛО атмосфере постављају се кључни захтеви које треба задовољити:

- › Топлотно и гасно изузетно добро изолована комора;
- › Хлађење;
- › Снабдевање гасовима за успостављање и одржавање атмосфере;
- › Мерење и контрола процесних параметара и концентрације гасова O₂, CO₂, водене паре, а у неким случајевима и етилена.



- › УЛО коморе захтевају екстремне услове дихтовања, због екстремно ниске концентрације кисеоника, али и других гасова.
- › Мерење концентрације гасова сваких 30 минута,
- › Овакав систем захтева аутоматизацију и компјутеризацију.
- › Иницијални стрес (ИЛОС) због ултра ниског садржаја кисеоника - код неких сорти јабука.

Зато техничко-технолошко решење и режим чувања морају бити прилагођени карактеристикама и захтевима одређене сорте јабуке.

Пет најзаступљенијих сорти јабуке у УСА, Европи (Купферман) и Србији.

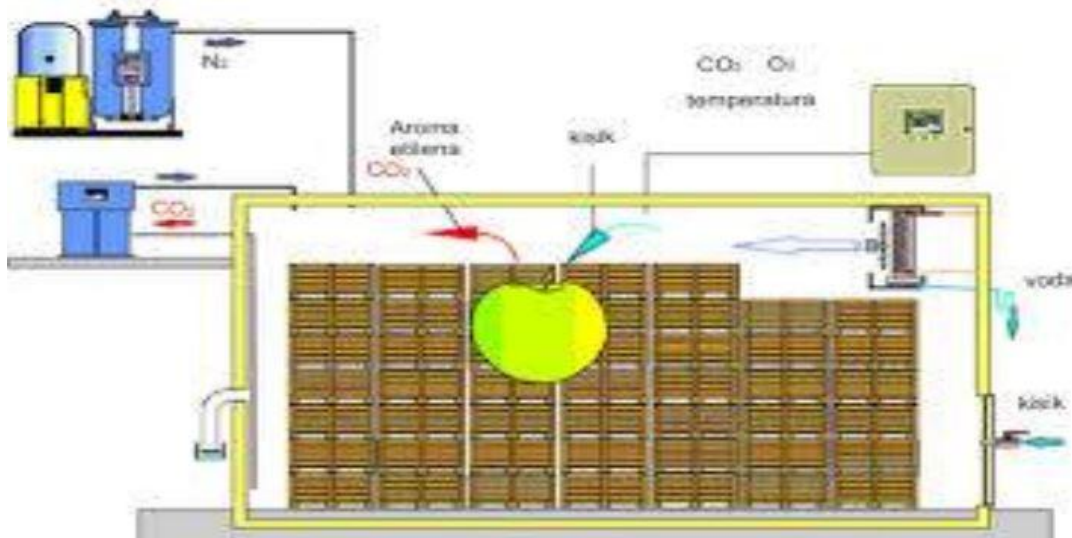
USA	Evropa	Srbija
Crveni Delišes	Zlatni Delišes	Ajdared
Zlatni Delišes	Crveni Delišes	Granny Smith
Fuji	Jonagold	Zlatni Delišes
Granny Smith	Granny Smith	Crveni Delišes
Gala i Royal Gala	Gala	Jonagold

- › Плодови јабуке у погледу чувања спадају у мање осетљиво воће.
- › Од биолошких специфичности плода зависи у великој мери дужина успешног чувања, па се стога и јављају осетне разлике у трајности појединих сорти.

На трајност и губитке у току чувања утичу:

- услови под којим су се плодови развијали,
- затим степен зрелости плодова,
- начин припреме и паковања.

Јабука као воћна врста подлеже сталној промени сортимента, у смислу увођења нових сорти у производњу. Оваква динамика промена повлачи за собом и праћење и режиматражења оптималних параметара, услова и чувања плодова.





Оно у чему су сви технолози који се баве постхарвест технологијама сагласни је да се квалитет чувањем не може поправити, ма колико техничко-технолошка решења била добра и модерна.

Свежи плодови никада неће имати бољи квалитет него што га имају у моменту бербе. Највише што се може очекивати је да се очува постојећи квалитет што је дуже могуће.

Постоје јасне препоруке о оптималним условима складиштења у циљу минималних промена квалитета.

Између појединих сорти постоје разлике у могућностима чувања зависно од:

- а) карактеристика сорте,
- б) локалитета гајења,
- ц) климатских услова и
- д) агротехнике.

За дуже чување долазе у обзир само плодови екстра и I класе, са одличним особинама. За различите сорте јабука потребни су и различити услови чувања, мада су често и за плодове исте сорте произведене у различитим регионима неопходни различити услови за чување.

Табела 2. Препоручени параметри и оптимална дужина складиштења најважнијих сорти јабуке у УЛЮ хладњачама (Цтифл, 2004, Француска)

Sorta	Temperatura vazuha (°C)	Koncentracija O ₂ (%)	Koncentracija CO ₂ (%)	Vreme čuvanja (meseci)
Ariana	0-1	1,5	1	7-8
Breburn	0-1	1,5	0,8-1	7
Pinova	0-1	1,5-1,8	1,5	7-8
Crveni Delišeš	0-1	1,5	1,8-2,2	7-8
Elstar	1-2	1,5	1-2	6-7
Fudži	0-1	1,5	0,8-1,2	8-9
Gala	1-2	1,5	1,5	6-7
Zlatni Delišeš	0-1	1,5-1,8	2-3	9-10
Greni Smith	0-1	1,5-1,8	1-1,5	7-8
Hanikranč	3-4	1,5-1,8	1-1,5	7-8
Aidared	2-4	1,5-1,8	1,8-2,2	8
Jonagold	0-1	1,5-1,8	1,5-2	7-8
Melrose	0-3	2-2,2	1,5	7-8
Tentejšn	0-1	1,5-1,8	1,5	6-7

› Досадашња искуства наводе на закључак да се на прво место поставља сама хладњача са припадајућом опремом, а мање пажње се поклања производима, тј. плодовима који се складиште.

› Преовладава мишљење да је модерно опремљена хладњача сасвим довољан предуслов за дуготрајно чување плодова.

› Овакав приступ је неприхватљив и погрешан са аспекта оптималних услова чувања различитих врста, па и сорти воћа, у циљу што дужег складиштења уз минималне промене и губитке.



Табела 4. Оптимални режим чувања јабуке у УЛО контролисаној атмосфери

Sorta	Temperatura vazduha (°C)	Relativna vlažnost vazduha (%)	Koncentracija O ₂ (%)	Koncentracija CO ₂ (%)	Vreme čuvanja (meseci)
Aidared	3	90	2	1	7-8
Crveni Delišeš	0-1	92	1	1	8-9
Grenny Smith	0	92	1	1	8-9
Jonatan	2	92	2-3	3	6-7
Mekintoš	3	90	2	3	6-7
Melrose	0-2	90	2	3	6-7
Mucu	1-2	92	2-3	2	8-9
Starking	1-2	92	2	2,5-3	7-8
Zlatni Delišeš	1-2	92	1	2,5-3	7-8

Захваљујући увођењу УЛО хладњача, омогућено је чување плодова јабука током целе године, све до наредне бербе. У овим капацитетима могуће је чување плодова јабучастих воћака 3 до 6 месеци дуже него у НА хладњачама.

У УЛО атмосфери могуће је остварити значајно дуже чување јабуке, јер се при екстремно ниским концентрацијама кисеоника метаболички процеси најспорије одвијају, најнижа је брзина дисања.

Самим тим и промене, кварење, пропадање и микробиолошка активност своде се на минимум.

Закључак

Хлађењем се смањује брзина респирације, успоравају биохемијски и микробиолошки процеси и тако продужава рок трајања.

Али знатно дуже чување, уз боље очување квалитета плодова јабука могуће је остварити применом УЛО атмосфере.

Модерна технологија складиштења свеже хране има за циљ потпуну контролу процеса респирације, сазревања, старења и пропадања. У објектима са одговарајућом техничко-технолошким опремом, оптимално решење за успешно и дуго складиштење представља УЛО.

Овај систем се све више користи за чување јабуке.

Ниска концентрација кисеоника и повећан садржај угљен-диоксида, затим оптимална температура и релативна влажност омогућавају успостављање контроле над физиолошким, биохемијским и микробиолошким узрочницима кварења, што омогућава смањење губитака уз истовремено максимално продужавање дужине чувања и очување квалитета у великом степену.

За остваривање максималних резултата посебну пажњу треба посветити квалитету плодова јабуке при ускладиштењу у УЛО коморе, а добри резултати се постижу само оптималним режимима чувања, који су прилагођени карактеристикама појединих сорти. На тај начин може да се избегне употреба било каквих хемијских третмана.



9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

9.1. Водовод

Прикључење објекта на водоводну мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења, ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“, ул. Зеле Вељковића бб., Бојник.

Планирана потрошња воде – проток за објекат, спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу $Q=30\text{л/с}$.

Објекат се прикључује у складу са издатим условима бр. 768/1, издатим 26.12.2018. године, на мрежу водоснабдевања, на ПВЦ вод ДН 500мм који се простире од фабрике воде на ул. Станимир Вељковић „Зеле“ (државни пут Бојник- Д. Брестовац.

На парцели инвеститора предвиђен је водомерни шахт на 1.00м од регулационе линије. У водомерном шахту се смешта опрема (фазонски комади за хидрантску мрежу и воду за пиће, водомер за обе намене, потребан број вентила, хватач нечистоће).

Према Правилнику о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу дозвољено одстојање између хидраната износи највише 80m. Препоручује се постављање хидраната у близини раскрсница саобраћајница као и уградња надземних хидраната.

9.2. Канализација

Прикључење објекта на канализациону мрежу у свему према условима имаоца јавних овлашћења, Јавно Комунално Предузеће „Јединство“, Бојник.

Објекат се прикључује на канализациону мрежу преко катастарске парцеле 854/2 КО Бојник, а затим преко катастарске парцеле 855 КО Бојник (некатегорисани пут) који излази на парцелу 856/1 (локални пут – ул. 28. Марта) где је неопходно извести поткопавање улице, а онда извршити повезивање на шахти које се налазе на кп. бр. 909/1 у близини раскрсница улица Св. Саве и 28. Марта.

За прикључење на канализациону мрежу издати су услови имаоца јавних овлашћења ЈКП „Јединство“ Бојник.

Бр. услова: 1673/2018, издатих 31.12.2018. године од стране ЈКП „Јединство“, Бојник.

Ради заштите објеката од повратног дејства отпадних вода изазваних успорима уличних одвода, положај санитарних објеката (сливника, ревизионих шахти и санитарних уређаја који чине кућну инсталацију и инсталацију посебне намене) не може бити испод коте нивелете улице.

– *Правила грађења*

Димензије планиране канализације за одвођење отпадних и атмосферских вода одредити на основу хидрауличног прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од Ø250mm, усвојити пречник цеви Ø250mm који је минимални.

Канализациона мрежа у насељу води се у осовини саобраћајница.

Минимална дубина укопавања канализације треба да је таква да она може да прихвати отпадне воде из објеката који се прикључују на њу.

За исправно функционисање канализације предвидети довољан број ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима.

Падове усвојити тако да новопроектвана канализација буде прикључена на постојећу канализацију.

Одстојање канализације од објеката при гравитационом одводу је минимум 3,00m.



Избор врсте цеви одредиће се пројектом, а у зависности од статичких и динамичких утицаја, слегања терена, агресивности околног земљишта и других техно-економских параметара. Квалитет вода које се смеју испуштати у канализациони систем дефинисан је Правилником о МДК.

Техничке услове и начин прикључења новопројектоване канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

9.3. Електроенергетска мрежа

Прикључење планираног објекта на дистрибутивну мрежу вршиће се према условима издатим од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, бр. D-10.02.-75954/1, од 06.03.2019. године.

Технички опис прикључка

Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу, констатовали само да не предметном простору не постоје изграђени ЕЕО, са резервом у капацитетима, за напајање планираног објекта.

За потребе напајања планираног објекта електричном енергијом са **захтеваном максималном једновременом снагом од 200 kW** потребно је изградити следеће ЕЕО:

- ТС 10/0.4 kV „EXPERT STIL“, типа МБТС-Ц, 250 kVA која садржи:
 1. грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Ц;
 2. развод средњег напона са 4 хелије, и то једне трафо, две водне и једну резервну хелију (Т+2В+Р);
 3. енергетски трансформатор 10/0.42 kV, снаге 250 kVA;
 4. НН разводни орман са једним доводним пољем и потребним бројем НН извода;
 5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Повезивање планиране ТС „EXPERT STIL“ је на постојећи 10kV извод „Доње Коњувце“ из ТС 35/10 kV „Бојник 2“. Прикључење планиране трафостанице се изводи са два 10 kV кабловска вода типа ХНЕ 49-А, 3x150mm², од места пресека постојећег 10 kV кабловског вода од ТС 35/10 kV „Бојник 2“ до ТС 10/0.4 kV „Југовоће“ у Доњем Коњувцу, до ТС 10.04 kV „EXPERT STIL“, типа МБТС-Ц (630 kVA), 250 kVA, СН блок састављен од две водне и мерне хелије, и мерне групе за индиректно мерење на 10kV, која се поставља у склопу ТС.

Прикључак од планиране трафостанице извести са подземним кабловима. Поменуте каблове треба положити од НН разводног ормана будуће ТС 10/0.4 kV „EXPERT STIL“ до КПК орамана на фасади планираног објекта.

Све прикључне електроенергетске водове на предметном комплексу изводити подземно. Каблове испод коловоза и бетонских површина полагати у заштитну цев или кабловицу са резервним отвором. За каблове исте намене који се полажу у истом правцу обавезно је задржати заједничку трасу (ров, канал).

Све електромонтажне радове на електричној мрежи извести у сагласности са важећим техничким прописима и нормативима водећи рачуна о минималним дозвољеним растојањима између појединих инсталација.

Спољну расвету изводити одговарајућим светиљкама постављеним на цевастим стубовима, како би се добио одговарајући ниво осветљености предметног простора, водећи рачуна о енергетској ефикасности. Напајање расвете решити путем подземног нисконапонског кабла.



– **Правила грађења**

Услови за подземну електромеру

- Дубина рова за полагање електрокаблова је минимално 0,80m;
- Ел.мрежу полагати на минималном растојању од 0,30m од темеља објекта; по могућности мрежу полагати у простору зелених површина;
- Укрштање ел.кабловског вода са саобраћајницом, ван насеља, врши се полагањем кабловског вода у бетонски ров или бетонску односно пластичну цев увучену у хоризонтално избушен отвор у циљу лакшег одржавања вода.
- Дубина између горње ивице кабловске канализације и површине пута је минимално 0,80m;
- Међусобни размак електроенергетских каблова у истом рову одредити на основу струјног оптерећења, а минимално растојање је 0,07m код паралелног вођења и минимално 0,20m код укрштања. Обезбедити кабловске водове од међусобног контакта како код паралелног вођења тако и код укрштања;
- Код паралелног вођења електро и телекомуникационих каблова минимално растојање је 0,50m за каблове напона 1kV, 10kV и 20kV, а 1,00m за каблове напона 35kV.
- Растојање приликом укрштања са телекомуникационим кабловима не сме бити мање од 0,50m; укрштање са телекомуникационим каблом у насељу је под минималним углом од 30° по могућству што ближе 90°, а ван насеља минимални угао од 45°. По правилу електроенергетски кабл се полаже испод телекомуникационог кабла.
- Није дозвољено паралелно полагање електроенергетског кабла испод или изнад водовоних и канализационих цеви.
- Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви је минимално 0,50m за каблове 10kV, односно 0,40m за остале каблове.
- Вертикални размак ел.енергетског кабла код укрштања са водоводном или канализационом цеву може да буде испод или изнад цеви на минималној удаљености од 0,40m за каблове 35kV или минимално 0,30m за остале каблове.
- У ситуацијама када није могуће постићи прописане минималне удаљености, односно размаке, ел.кабл се провлачи кроз заштитну цев.
- Није дозвољено паралелно полагање ел.каблова ни изнад ни испод гасоводних цеви.
- Размак између ел.каблова и гасовода при укрштању и паралелном вођењу у насељеним местима је минимално 0,60m, а изван насеља 1,20m. У ситуацијама када су просторни услови неадекватни ел.кабл се мора полагати у заштитној цеву на минималном растојању 0,30m, дужина цеви мора бити најмање 2,00m са обе стране укрштања или целом дужином паралелног вођења.

9.4. Телекомуникациона мрежа

У свему према Условима издатим од стране Телеком Србија (деловодни број: А334-88176/42019 од 12.03.2019. године).

У обухвату Урбанистичког пројекта не постоји ТК инфраструктура. Планирано је у складу са смерницама и услова издатим од стране Телекома Србаија полагање две ТК цеви ПЕØ40. Изграђене ТК цеви Телеком Србија искористити да о свом трошку положи оптички кабл.

9.5. Саобраћајни прикључак

Прикључење на саобраћајну мрежу – односно некатегорисани пут у складу је са издатим условима за пројектовање саобраћајног прикључка на некатегорисани пут бр.350-6/18, датум



издавања: 28.12.2018. године, издатим од стране Одељења за урбанизам, имовинско правне и инспекцијске послове, Општинске управе Бојник.

Прилазни пут – продужетак саобраћајнице 6-4 (планирана саобраћајница по ПГР-у израђује се од асфалта, ширине 8м. Дужина прилазног пута је приближно 130м, мерено од некатегорисаног пута до парцеле инвеститора.

Саобраћајни прикључак на некатегорисани пут ће бити опремљен неопходном саобраћајном сигнализацијом.

Напомена: За трасирање прилазног пута кроз суседну парцелу 854/1 КО Бојник је прибављена сагласност валсника суседне парцеле односно право службености пролаза.

9.6. Начин евакуације отпада са парцеле

Простор за одлагање смећа решен је на парцели. Одлагање отпада, односно простор за контејнере планиран је у северном делу парцеле уз интерну саобраћајницу. Планирани простор је позициониран тако да буде у непосредној близини планираног објекта, а да опет буде омогућено несметано одношење комуналног отпада.

На графичким прилозима Урбанистичког пројекта приказан је простор за одлагање отпада означен одговарајућим симболом и бојом.

10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Локација се налази у другој грађевинско-климатској зони. Терен на коме је предвиђена изградња објекта хладњаче, спратности П и П+1 је у благом паду ка југу и истоку, али задовољава услове који омогућавају изградњу без већих и значајнијих претходних техничких припрема и оспособљавања земљишта. Приликом даље разраде пројекта биће урађен елаборат геотехничких услова за предметну парцелу.

Доминантни ветрови су из правца севера. Како у близини нема објекта који би били угрожени изградњом предметног објекта, нема потребе за обезбеђивањем стабилности и безбедности суседних објекта.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Новопланирани објекат према свом капацитету и намени није сврстан у објекте за које се, према *Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр.114/2008)*, може захтевати израда студије о процени утицаја објекта на животну средину.

Приликом пројектовања нових објекта неопходно је усклађивање са *Правилником о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81,49/82,29/83, 21/88, 52/90)* ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 МЦС.

Планирани објекат је, у складу са наменом, потребно пројектовати на начин на који му се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са *Законом о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС”, бр. 25/2013)* и *Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, бр. 61/2011)*.



На објекту ће бити примењене технологије које ће омогућити заштиту животне средине, и предузете све мере којим ће се смањити или спречити штетан утицај на животну средину. Даљом разрадом техничке документације препорука је усвојити таква решења која ће у потпуности задовољити све потребене критеријуме у погледу заштите животне средине.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У непосредном окружењу планираног објекта нeнaлaзe сe заштићена непокретна културна добра.

На простору обухвата урбанистичког пројекта као и у непосредном окружењу нема локалитета археолошких налазишта. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни *Завод за заштиту споменика културе* како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима).

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Хладњача је складиште опремљено уређајима за одржавање ниске температуре и влажности. По величини складишта- хладњаче, спада у групу складишта средње величине (1001-3000м²). Хладњаче морају имати приступ за ватрогасна возила са најмање 3 стране. Омогућен је приступ планираном објекту са 4 стране, са 3 стране преко интерних саобраћајница, и преко платоа са јужне стране објекта са четврте стране.

Приликом пројектовања објекта и инсталација (електричних, громобранских, гасних) испоштовати важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр.111/09, 20/2015,87/2018 и 87/2018 – др. закони).
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017 и 72/2018)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ" 11/96)
- Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара("Сл. гласник РС", бр. 3/2018)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" бр.8/95).

Приступни пут за ватрогасна возила

На основу правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.8/95), приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м габарита објекта. Планираним прикључењем на саобраћајну инфраструктуру је омогућен несметан



прилаз предметној грађевинској парцели возилима ватрогасно спасилачке једнице. Интерним саобраћаницама у комплексу је омогућен долазак ватрогасних возила и приступ самом објекту. Приступне саобраћајнице ће имати све карактеристике које задовољавају све захтеве Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара:

- Носивост коловоза од 13 kN осовинског притиска
- Најмања ширина саобраћајница за двосмерно кретање је већа од 6м, а за једносмерни 3.5м
- Унутрашњи радијус кривине је мин. 7м, а спољашњи 10.50м
- Максимални успони су 3о
- Висинска проходност 4.5метара

Средства за гашење

- У објекту биће постављен потребан број апарата за почетно гашење пожара.
- Објекат ће се штитити унутрашњом и спољашњом хидрантском мрежом које ће бити прикључене на постојећу градску водоводну мрежу.

14. ПРАВИЛА ПРИСТУПАЧНОСТИ КОЈИМА СЕ ОСИГУРАВА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

У поступку пројектовања, односно израде овог урбанистичког пројекта и идејног решења, примењена су правила и стандарди којима се прописују и дефинишу обавезне техничке мере и услови за планирање, пројектовање и изградњу објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, а све у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетеом, деци и старим особам („Сл.гласник РС“, бр.22/2015).

Улаз

Главни улаз / односно улаз за посетиоце позициониран је у североисточним делу објекта. Кота приземља објекта је +1.00 у односу на коту прилаза. Уз степениште је предвиђена косо подизна склопива платформа за инвалиде.

Паркирање

Обезбеђен је довољан број паркинг места за лица са посебним потребама у односу на укупан број паркинг места. Обезбеђено је укупно 4 места за лица са посебним потребама.

Димензије паркинг места у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетеом, деци и старим особам („Сл.гласник РС“, бр.22/2015):

15. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објекта тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. У



контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а да при том не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру оријентацију објекта, употребу грађевинских материјала који нису штетну по окружење (еколошких материјала), постизање енергетске ефикасности самог објекта (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других отвора на фасади). Одржива изградња мора да осигура квалитете градње (конструкција и обликовање) и трајност уз финансијску, економску и еколошку прихварљивост.

Енергетска ефикасност изградње планираног објекта обухвата следеће мере:

- максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно западној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- топлотна изолација зидова, кровова и подних површина, квалитетна столарија (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- даљинско грејање са регулацијом температуре уградњом термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;
- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, по могућству у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, примењене су или биће током изградње следеће мере:

- приликом пројектовања водило се рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта;
- користиће се савремени термоизолациони материјали приликом изградње објекта (минерална вуна, камена вуна, и др.);
- у унутрашњим инсталацијама осветљења у објекту биће употребљена енергетски ефикасна расветна тела;

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Ивана В. Јоксимовић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце: 200 0249 03





ПРИЛОЗИ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ БОЈНИК
Број : 951-3/2019-230
Датум : 26.03.2019
Време : 10:30:03

ПРЕПИС
листа непокретности број: 927
К.О.: БОЈНИК

Садржај листа непокретности

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

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ


ПЕТКОВИЋ ЗОРАН, спец. струк. инж. геод.

Жн

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 927

Катастарска општина: БОЈНИК

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					Т Е Р Е Т А Н Е М А		

* Напомена:

10:30:03 26.03.2019

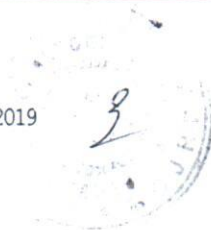
БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 927

Катастарска општина: БОЈНИК

Број парцеле	Број Згр.	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м²	Катастарски приход	Врста земљишта
854/2		ГРУДОБРАН	ЊИВА 4. класе	21 92 17	1388.74	Пољопривредно земљиште
			УКУПНО:	21 92 17	1388.74	

* Напомена

10:30:03 26.03.2019



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 927

Катастарска општина: БОЈНИК

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
"ЕКСПЕРТ СТИЛ" Д.О.О, ЛЕСАКОВАЦ, НЕГОШЕВА 58 (МБ:20689374)	Својина	Приватна	1/1

* Напомена

10:30:03 26.03.2019

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности БОЈНИК

Број листа непокретности 927

Број: 954-4/2019-12

Катастарска општина

Бојник

Датум :

26.03.2019

Катастарска парцела

854/2

Размера штампе 1 : 15000

4
766
195

4
766
195

4
765
500

4
765
500

4
764
000

4
764
000

↑
C

4
763
195

4
763
195

Оба копија плана верна је оригиналу и последњем стању.

Ископирao :

И. Ђорђевић

Облашћено лице

Петковић Зоран, спец. струк. инж. геод.



ОПЕРАТОР ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА
"ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА"
Бр. D1002-75894/1
06 03 2019. год.
БЕОГРАД, МАСАРИКОВА 1-3



ЕПС
ДИСТРИБУЦИЈА

I/15

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 80.0.0.0-D-10.02-57710-19

EXPERT STIL Д.О.О. ЛЕСКОВАЦ

Ваш број:

ЊЕГОШЕВА бр. 58

Лесковац, 01.03.2019

16000 ЛЕСКОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 854/2 на К.О. Бојник), БОЈНИК

Поводом Вашег захтева, наш број 80.0.0.0-D-10.02-57710-19, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 854/2 на К.О. Бојник), БОЈНИК, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев број 57710 од 20.02.2019. године и приложено идејно решење констатовали смо да се на предметном простору планира изградња хладњаче са административно-пословним блоком са потребном максималном једновременом снагом од 200kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу, констатовали смо да на предметном простору не постоје изграђени ЕЕО, са резервом у капацитетима, за напајање планираног објекта.

Место везивања прикључка планираног објекта је постојећи 10kV извод "Доње Коњувце" из ТС 35/10kV "Бојник 2".

Прикључак планираног објекта чине: два 10kV кабловска вода типа ХНЕ 49-А; 3x(1x150)mm² од места пресека постојећег 10kV кабловског вода, од ТС 35/10kV "Бојник 2" до ТС 10/0,4kV "Југвоће" у Доњем Коњувцу, до ТС 10/0,4kV "EXPERT STIL", типа МБТС-Ц (630kVA), 250kVA, СН блок састављен од две водне и мерне ћелије, и мерне групе за индиректно мерење на 10kV, која се поставља у склопу ТС.

Пресечен 10kV кабл спојити са новоположеним кабловима одговарајућим кабловским спојницама чиме ће се формирати две деонице и то:

- ТС 35/10kV "Бојник 2" - ТС 10/0,4kV "EXPERT STIL", и
- ТС 10/0,4kV "EXPERT STIL" - ТС 10/0,4kV "Југвоће".

ТС 10/0,4kV "EXPERT STIL", типа МБТС-Ц, 250kVA треба да садржи следеће:

1. грађевински део трафостанице, сличан типу МБТС-Ц;
2. развод средњег напона са 4 ћелије, и то једне трафо, две водне и једну мерну ћелију (Т+2В+М);
3. енергетски трансформатор 10/0,42kV, снаге 250kVA;
4. НН разводни орман са једним доводним пољем и потребним бројем НН извода;
5. блок за компензацију реактивне енергије и др.

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд

Место прикључења представља увод у трафо ћелију.

Реализација напред наведених објеката биће дефинисана Уговором о изградњи прикључка, који се закључује између подносиоца захтева, у својству финансијера, и ОДС ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Лесковац, у својству инвеститора.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Лесковац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Овлашћено лице

Душан Анђелковић, дипл.ел.инж.

по Одлуци број 00.000-08.01-
366930/1-18 од 12.12.2018. године



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Морава“ Ниш

18000 Ниш, Трг краља Александра Ујединитеља 2, www.srbijavode.rs,
vrsmorava@srbijavode.rs; Текући рачун: 200-2402180103002-46; ПИБ: 100283824;
Матични број: 17117106; Наменски рачун трезора: 840-78723-57, ЈБКЈС: 81448;
Телефон: 018/425-81-85; 425-81-86 Факс: 018/451-38-20

Број: 1447/1

Датум: 27 FEB 2019

„ЕКСПЕРТ СТИЛ“, Д.О.О. ЛЕСКОВАЦ

УЛИЦА ЊЕГОШЕВА БР. 58
1600 ЛЕСКОВАЦ

Предмет: захтев број: 1447

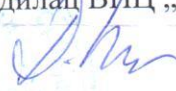
Поштовани,
поводом захтева без броја (наш број 1447 од 22.02.2019. год.) достављамо Вам следеће обавештење

Према члану 117. а у складу са овлашћењима из члана 118. Закона о водама Ј.В.П. „Србијаводе“ издаје водне услове за израду урбанистичких планова (план генералне регулације и генерални урбанистички план). Урбанистички пројекти спадају у урбанистичко-техничке документе за спровођење планских докумената па их треба радити у свему према важећим планским документима.

Доставити:

- подносиоцу захтева;
- архиви.

За ЈВП „Србијаводе“ Београд
руководилац ВПЦ „Морава“ – Ниш


Драгана Симић, дипл. правник

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А334-88176/4-2019

ДАТУМ: 12.03.2019.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЈДОВА 11А

Predrag
Stojanović

100049994-

0906968450

122

Digitally signed
by Predrag
Stojanović

100049994-0906

968450122

Date: 2019.03.12

13:10:14 +01'00'

На захтев „Експерт стил доо“ из Лесковца, а на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12 и 132/14), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 22/2015 и 89/2015), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015) и Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 44/10 и 62/14), а у циљу заштите ТК објеката и стварање услова за прикључење, овим дајемо:

У С Л О В Е

за израду техничке документације урбанистичког пројекта за објекат хладњаче (фаза I и II) и анекса административно-пословног блока (фаза III), на КП 854/1, 854/2 и 4561 КО Бојник.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима;
2. У зони извођења радова на за објекат хладњаче и административно-пословног блока, према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу;
3. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
4. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“ - Служба за мрежне операције Лесковац, контакт телефон: 016/3151600, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;

5. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Пројектант, односно извођач радова је дужан да поштује важећи „Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката (“Службени гласник РС”, број 16 од 7. марта 2012)” (у даљем тексту Правилник);
6. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;
7. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);
8. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија” а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
9. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;
10. Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

На основу приложене документације, констатујемо да на обухвату приложеног ИДР-а не постоји ТК инфраструктура у власништву Телекома Србија, односно она се простире јужно од обухвата, северном страном регионалног пута Бојник – Ниш, што је приказано у документу који прилажемо при чему је подземни бакарни кабл приказана магента бојом, подземни оптички кабл приказана жуто-мрком бојом а елементи ТК инфраструктуре (резерве, наставци, изводи на стубовима) својим одговарајућим симболима.

Обзиром да у ИДР-у није предвиђено повезивање објекта фазе III на телекомуникациону инфраструктуру, подсетимо да ИДР треба да је усклађен са чланом 43. закона о електронским комуникацијама који каже да “Приликом изградње пословних и стамбених објеката, инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима.” У вези са тим, сугеришемо пројектанту да је потребно од границе

регулације до улаза у објекат положити две ТК цеви ПЕØ40, које ће по увођењу у објекат прећи у унутрашњу инсталацију и доћи све до канцеларије директора, што је место где претпостављамо да је логично да ће бити потреба за телекомуникационим услугама (интернет, телевизија ...). Изграђене ТК цеви ће Телеком Србија искористити да о свом трошку положи оптички кабл за велике брзине.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Одељењу за планирање и изградњу мреже Лесковац, контакт телефони 064/6511945 и 016/3151626.

Прилог: - Ситуација трасе постојеће инфраструктуре на CD-у

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и
изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић,
дипл.инж.

ЈАВНО КОМУНАЛНО
ПРЕДУЗЕЋЕ "ЈЕДИНСТВО"
БОЈНИК

Број: 1673/2018

Дана: 31.12.2018 године

Б о ј н и к

„ЕКСПЕРТ СТИЛ“ ДОО

Лесковац
ул. Његошева бр.58

Предмет: Одговор по захтеву бр. 1628/18 Издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта

У вези вашег дописа број 1628/2018 од 25.12.2018. године, а на основу приложеног идејног решења бр.ИДР-А-55/2018, обавештавамо Вас, да постоје технички услови прикључења на канализациону мрежу, будућег објекта спратности П+1 на кат.пар.бр. 854/1 у КО Бојник.

Прикључак на канализациону мрежу треба извести преко парцеле 854/2, а затим преко парцеле 855 (некатегорисани пут) која излази на парцелу 856/1 (локални пут – ул.28 марта) где је неопходно извести подкопавање улице а онда извршити повезивање на канализациону мрежу на шахти које се налазе на парцели 909/1 на раскрсници улица Св.Саве и 28. марта са десне стране гледано из улице Св. Саве ка улици 28. марта.

Подбушавање и целокупно прикључивање на канализациону мрежу пада на терет инвеститора, а све по условима које одреди ЈКП "Јединство" Бојник и уз прибављене дозволе од стране надлежних органа.

Такса за издавање техничких услова наплаћује се у износу од 5.227,20 динара по важећем ценовнику ЈКП-а.

в.д.Директора
ЈКП „Јединство“ Бојник

Борисав Илић





Република Србија
Општина Бојник
Општинска управа Бојник
Одељење за урбанизам, имовинско-
правне и инспекцијске послове
Број: 350-6/18
Дана 28.12.2018.год.
Б о ј н и к

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове Општинске управе Бојник, на основу чл.17 став 1 тачке 1 Закона о путевима („Сл.Гл.РС бр.41/2018“), на захтев „Експерт стил“ доо Лесковац улица Његошева бр.58, издаје

У С Л О В Е

За пројектовање саобраћајног прикључка на некатегорисани пут

У циљу израде Урбанистичког пројекта којим би се омогућила изградња складишног простора-хладњаче на катастарској парцели бр.854/2 КО Бојник, издају се услови за пројектовање прикључка на некатегорисани пут, к.п бр.4561, са асфалтним коловозним застором:

- прилазни пут који се прикључује на некатегорисани пут мора се изградити са тврдом подлогом (асфалт, бетон) у ширини од најмање 5,00m и дужини најмање 10,00m рачунајући од ивице коловоза некатегорисаног пута
- саобраћајни прикључак на некатегорисани пут пројектовати са проширењем коловозне траке са обе стране, како би се омогућило несметано и безбедно укључење и искључење са пута
- на месту прикључка обезбедити зоне прегледности, на тај начин што се у троугловима прегледности неће планирати подизање засада, ограда, дрвореда, нити грађење било каквих објеката којима би се ометала прегледност
- саобраћајни прикључак као уређену површину-део некатегорисаног пута опремити саобраћајном сигнализацијом планирањем и уградњом најмање два саобраћајна знака и то: обавезно заустављање, и наилазак на пут са првенством пролаза.

Подносилац захтева је у обавези да се обрати Управљачу пута за доношење Решења о испуњености издатих услова.

За издавање ових услова наплаћена је административна такса у износу 800,00 динара сходно Тарифном броју 31 Одлуке о општинским административним таксама и накнадама („Сл.Гл.града Лесковца бр.45/12“)

Доставити: „Експерт стил“ доо Лесковац, Његошева бр.58,
Архиви Општинске управе

Обрадио:
Станиша Стаменковић



Руководилац одељења
Горан Живковић

ЈП за водоснабдевање
“Брестовац-Бојник-Дољевац”
Бојник, Ул: Зеле Вељковића бб.
Мат бр. 06250033
ПИБ: 100371465
Т.Р. 160-5582-14
Тел/факс: 016/821-418
бр. 768/1
дат. 26.12.2018.

На основу захтева ДОО “Експерт” Лесковац, ул. Његошева 54, ради издавања услова за пројектовање у циљу израде урб. пројекта на КП бр. 854/2 КО Бојник ради изградње објекта складишног простора – хладњаче, а у складу са Одлуком о водоснабдевању на територији општине Бојник, број 06-07/ од 03.10.2014. године служба ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“ Бојник издаје

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

За пројектовање водоводне мреже за снабдевање хладњаче водом за пиће на КП бр. 854/2 К.О. Бојник

Увидом у техничку документацију Идејног решења број ИДР-А-55/2018 од XII.2018. Године за пројектовање водоводне мреже снабдевања будуће хладњаче у Бојнику на кп. бр. 854/2 КО Бојник потребно је:

- урадити хидраулични прорачун пречника цеви за прикључење (потребан профил цеви)
- прикључак се ради на ПВЦ вод ДН 500 мм који се простире од фабрике воде на ул. Станислав Вељковић “Зеле” (државни пут Бојник – Д. Брестовац).
- Прикључак је могуће урадити и управно на парцелу 854/2 али је потребно подбушити државни пут Бојник – Д.Брестовац где је потребна сагласност ЈП “Путеви Србије”
- потребно је на кп. бр. 854/2 предвидети водомерни шахт потребних димензија за смештај опреме (фазонских комада за хидранску мрежу и воду за пиће, водомер за обе намене, потребан број вентила, хватач нечистоће)
- шахт испројектовати на 1,00 м од регулационе линије у парцели подносиоца захтева
- испројектовати профил цеви за хидранску мрежу и санитарне воде са посебним водомерима.

Накнаду за издавање услова уплатити на рачун ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“ број 160-5582-14 у износу од 6.000 динара.

услове обрадио
технички директор

инг.граф. Драган Јовановић



Република Србија
Општина Бојник
Општинска управа Бојник
Одељење за урбанизам, имовинско-правне
и инспекцијске послове
Број: 353-25/18-06
Дана: 04.10.2018. године.
Б о ј н и к

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове Општинске управе Бојник, поступајући по захтеву EXPERT STIL DOO из Лесковца, број 353-25/2018 од 19.09.2018. 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 12/13) 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: 353-25/2018-06 од 19.09.2018. године.

Подносилац захтева: EXPERT STIL DOO из Лесковца

Плански основ: План генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац.

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

Планирани објект: Складиште пољопривредних производа - хладњача

Планирана намена земљишта: грађевинско земљиште 40% (блокови: 6.3, 6.4, 6.5 и 6.6) и пољопривредно земљиште 60% (блок 6.7)

Култура земљишта-постојеће стање: кп.бр.854/2 - пољопривредно земљиште, њива 4. класе

Планирана намена парцеле: парцела се налази унутар границе грађевинског подручја,

- претежна планирана намена парцеле је продукција (за блокове 6.3, 6.4, 6.5 и 6.6),
- пратећа намена парцеле је становање (блокв: 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 УРЕЂЕЊА

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 IIА 225 правац Брестовац-Бојник-Лебане са једне (приступне) стране, док је са других страна 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.

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 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).

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 200м²
- туристичко-угоститељске објекте
- спортско-рекреативне

комплексе

За пољопривредно земљиште за:

- пословне објекте у функцији пољопривреде
- пољопривредне комплексе

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
- објекти од општег значаја (објекти јавне намене) - школе, амбуланте...
- услужни инфраструктурни објекти (бензинске станице, базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.)
- 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.

Дефинисање намене парцеле:

Производња

Основну поделу продукционих делатности чине:

- пољопривредна производња
- производна производња
- пословна производња

Пољопривредна производња у секундарној подели подразумева:

- ливаде - биље
- шуме
- њиве, воћњаци, повртњаци
- сточарство
- пчеларство

Пољопривредна производња обухвата производњу биљних и сточних производа, у циљу обезбеђења прехранбене робе, аграрних сировина и других производа биолошког порекла. У примарну биљну производњу сврстава се: ратарска, воћарска, повртарска, виноградарска, расадничка производња, производња лековитог, ароматичног и украсног биља, производња гљива и производња ђубрива. Под шумским земљиштем подразумева се земљиште на коме се гаје шуме или земљиште на коме је због његових природних особина рационалније да се гаји шума. Пчеларство као засебна делатност је такође сврстано у производњу због сродности са производњом производа из природног окружења.

Производна производња

- индустрију
- занатство, мануфактуру
- складиштење
- фарме

Производна производња подразумева производне делатности које обухватају широк спектар привредних делатности: индустријска и грађевинска производња и прерађивачка производња, мануфактура и занатска производња и складишни објекти. Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација поред наведених делатности чине и: погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, робни терминали и робно-транспортни центри.

Пословна производња подразумева:

- трговину
- пословање и агенције

Пословна производња представља комерцијалне и туристичко-угоститељске функције. Комерцијалне функције обухватају трговину, услуге и пословање. У комерцијалне функције улазе и трговина на мало (свакодневно снабдевање, повремено снабдевање, специјализовано снабдевање...), трговина на велико (тржни и услужни центри...). Под категоријом пословање и агенције подразумевају се разни видови финансијско-банкарског пословања, управног пословања, великопродатног пословања... Пословна производња је врло значајан покретач за развој предметног подручја и саставни је део функционисања свих значајних целина

Правила за формирање грађевинских парцела:

Грађевинска парцела треба имати површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима. Све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни пут. На парцелама се могу осим основне намене реализовати и све компатибилне намене осим ако је правилима за зону изричито забрањено. Грађевинска парцела дефинише се регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама. Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу планиране намене пословање и комерцијални садржаји је 400м², тип објекта је слободностојећи. Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза односно облик и површину које омогућавају изградњу планираног објекта у складу са општим правилима за парцелацију.

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.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације. Две или више постојећих парцела могу се спајати (укрупнити) у једну грађевинску парцелу под следећим условима:

- спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новообразоване парцеле обухвата све парцеле које се спајају,
- за нову грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи одређени за предвиђени тип изградње и намену.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела,
- све новообразоване парцеле морају имати приступ на јавни простор,
- нове парцеле се образују на основу урбанистичких параметара одређених за предвиђени тип изградње и намену.

Поступци парцелације и/или препарцелације врше се путем израде пројекта парцелације и/или препарцелације. Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања.

Регулација грађевине према јавном простору:

У складу са Законом о јавним путевима („Сл. гласни РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12) објекти високоградње морају бити удаљени минимално 10м од ивице земљишног појаса пута, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном државном путу.

Под јавним и отвореним простором подразумевају се улица, јавни приступ, трг и сл.

- дати објекат се поставља својим најистуренијим делом до регулационе линије са јавним простором, тј. грађевинска линија може да се поклапа са уличном регулационом линијом. Еркери, терасе, балкони и други испусти грађевине која је постављена на регулациону линију не могу прелазити дату грађевинску линију;
- 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 грађевина 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, 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;
- 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.

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.

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.

-

Урбанистички показатељи/највећи дозвољени индекс изграђености:

Производња

- пољопривредна 1,0, производна 1,5 и пословна 1,2;

Становање

- урбано 1,2, рурално 0,8 и традиционално 1,0

Центри

- комерцијално-услужни 1,8, пословно-управни 1,6, културно-едукативни 1,4 и спортско-рекреативни 1,2

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.

Паркирање: Власници свих врста објеката дужни су да обезбеде паркинг простор на својој парцели. Димензије паркинг места је 2,5*5,0 м, број паркинг места за производни, магацински или индустријски објекат је 1 паркинг место на 200 м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Највећи дозвољени индекс изграђености на пољопривредном земљишту износи 0,6.

На основу Закона о пољопривреди, ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је да се донесу пољопривредне основе заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта као плански документ. Пољопривредна основа се доноси у складу са просторним и урбанистичким плановима и морају бити међусобно усаглашене. Обрадиво пољопривредно земљиште од I до IV катастарске класе се не може користити у непољопривредне сврхе осим IV и V катастарске класе, која се може користити за подизање шума, вештачких ливада и пашњака, по претходно прибављеној сагласности надлежног министарства.

На пољопривредном земљишту ван грађевинског подручја дозвољено је градити искључиво објекте у функцији пољопривредне производње. На пољопривредном земљишту се могу градити стамбени објекти за пољопривредно домаћинство, економски објекти (за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, производни и сервисно-радни објекти у функцији пољопривреде (хладњаче, магацини, прехранбени производни погони), погони за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила), помоћни објекти који су у функцији пољопривреде (гараже, амбари, оставе, надстрешнице и сл.), инфраструктурни објекти.

Правила грађења за објекте за потребе пољопривредног домаћинства

Услови за изградњу нових домаћинстава (у функцији пољопривредне производње), као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредног домаћинства, издаваће се на основу овог планског документа и услова за заштиту животне средине. Просторних ограничења у смислу максималне величине површине парцеле за домаћинства нема. Код постојећих домаћинстава, ако задовољавају услове за уређење и изградњу из овог плана, дозвољава се постојећа парцелација.

За потребе пољопривредног домаћинства, дозвољена је изградња:

- породичног стамбеног објекта, стамбено-пословног и пословно стамбеног објекта породичног типа,
- помоћног објекта уз стамбени објекат (гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подрум, ограда, водонепропусна септичка јама, трафостаница и сл.),
- економског објекта (стакленик, сточна стаја, ђубриште, пољски \п/с и сл.),
- помоћног објекта уз економски објекат (магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне механизације и сл.),
- пословног објекта (објекат за храну, пиће и смештај за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња на домаћинству),
- објеката/површина за спорт и рекреацију (за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња на домаћинству),
- складишног објекта (објекат за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.),

За све наведене објекте (а у зависности од типа објекта) потребно је обезбедити санитарно-ветеринарске, хигијенско-техничке, еколошке, противпожарне и друге услове и уз неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле. Изградња објеката за потребе пољопривредног домаћинства дозвољена је само ако постоји изграђен породични стамбени објекат или ако се траже услови за његову изградњу. Није дозвољена изградња стамбеног објекта без изградње објеката за потребе пољопривредне производње.

Минимална величина парцеле за изградњу новог домаћинства је 800м². Домаћинство мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут, санитарна вода из јавног водовода или сопственог бунара, водонепропусна септичка јама, обезбеђено снабдевање електричном енергијом.

Парцеле се могу оградавати транспарентном оградом висине максимално 2,2м. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0м од међне линије, изузетно и мањој, уколико се прибави сагласност суседа. Није дозвољена изградња стамбеног објекта као ни помоћног објекта уз стамбени објекат без услова за изградњу економског објекта и помоћног објекта уз економски објекат (ако исти не постоје на парцели).

Правила грађења за пословни објекат

- Дозвољена је изградња следећих пословних објеката: објекти за храну, пиће и смештај, за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу.
- Дозвољена је изградња само једног пословног објекта.
- Габарит пословног објекта дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом.
- Максимална спратност пословног објекта је П+1+Пк.
- Минимална удаљеност пословног објекта од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0м а од економског објекта минимална удаљеност је 20,0м.

Правила грађења за складишне објекте

- Дозвољена је изградња објеката за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.
- Габарит објекта дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом.
- Максимална спратност објекта је П+Пк, односно у зависности од усвојеног технолошког поступка складиштења.
- Минимална удаљеност објекта од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0м.

Правила грађења за пољопривредне радне комплексе

Избор локације за изградњу пољопривредног радног комплекса (са објектима за потребе примарне пољопривредне производње, за потребе складиштења и прераде пољопривредних производа) треба извршити након потпуне анализе природних одлика (рељефа, педолошких, геолошких, метеоролошких и хидролошких карактеристика), као и других услова (близина и могућност прикључења на јавни пут и осталу инфраструктуру, утицај на окружење и животну средину и др). Такође, при избору локације за изградњу неопходно је водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима слабијих бонитетних карактеристика. Парцеле се могу оградавати транспарентном оградом, висине максимално до 2,2м. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0м од међне линије. Пољопривредни радни комплекс мора бити комунално опремљен са минимално: приступним путем ширине минимално 3,5м, унутрашњим саобраћајницама, санитарном и водом за потребе производње, унутрашњом канализационом мрежом, електричном енергијом.

Услови за изградњу нових пољопривредних радних комплекса, као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредне производње, издаваће се на основу овог Плана и услова за заштиту животне средине. Накнада за промену намене земљишта ће се плаћати у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

За потребе пољопривредног радног комплекса дозвољена је изградња:

- стакленика и пластеника,
- објеката за гајење печурака,
- рибњаци,
- фарме - објекти за узгој животиња (живине, ситне и крупне стоке, пужева и др.),
- комплекси за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа,
- машински паркови.

Минимално удаљење од суседне парцеле је

- 3м за рибњаке
- 5м за стакленике, пластенике
- 10м а за фарме, комплексе и машинске паркове

Индекс изграђености парцеле је максимално 0,6. У оквиру комплекса неопходно је обезбедити минимално 30% озелењене површине. Максимална спратност је П+Пк.

Општа правила у односу на умањење неповољних климатских утицаја:

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

НАПОМЕНА: Ова Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе. За предметну парцелу и запланирани комплекс хладњаке потребно је урадити Урбанистички пројекат.

Подносилац затева је платио таксу за израду Информације о локацији у износу од 2000,00 динара на рачун буџета општине Бојник.

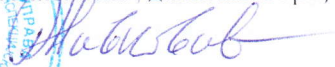
ДОСТАВИТИ:- Подносиоцу захтева и архиви СО-е Бојник

С поштовањем,

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



Руководилац Одељења
Горан Живковић, дипл. инж. грађ.





Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Лесковцу
Одсек за превентивну заштиту
09.18.1 Број 217-2658/19
Дана 15.03.2019. године
Лесковац

"Експерт стил" д.о.о. Лесковац
Ул. Његошева бр.58
Лесковац

ПРЕДМЕТ: Обавештење

Поводом Вашег захтева без броја од 20.02.2019. године, увидом у приложену документацију (ИДР - Идејно решење за изградњу објекта хладњаче у Бојнику, на кп. бр.854/2 КО Бојник, урађено од стране "Архиплан инжењеринг" Брестовац) поступајући по чл. 29. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр.111/2009, 20/2015 и 87/2018), обавештавамо Вас да Министарство унутрашњих послова издаје мишљења у погледу мера заштите од пожара и експлозија на захтев носиоца посла на изradi планских докумената.

За даље спровођење поступка за добијање локацијских услова, имаоци јавних овлашћења (у овом случају МУП РС) све податке из делокруга свог рада дају на захтев надлежног органа - Општинске управе Бојник.

Такса у износу од 310,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18 и 95/18).



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Ивица Ранђеловић

ИЗЈАВА

Привредно друштво за производњу и трговину "AUTOSTOP INTERIORS" доо Лесковац, које заступа директор Стојковић Лазар, са седиштем у ул.Текстилна бр.40, матични број 20862483, ПИБ 107739971, као власник КП бр.854/1 КО Бојник, изјављује да смо сагласани да "Expert stil" доо из Лесковца, ул.Његошева бр.58, матични број 20689374, ПИБ 106833956, које заступа Ђорђевић Драган, може користи нашу катастарску парцелу као прилазни пут до катастарске парцеле КП бр.854/2 КО Бојник која је у њеном власништву, а који се прикључује на некатегорисани пут у ширини од најмање 5,00м и дужини најмање 10,00м рачунајући од ивице коловоза некатегорисаног пута, у свему према условима за пројектовање саобраћајног прикључка на некатегорисани пут бр.350-6/18 од 28.12.2018. године, издати од стране Општинске управе Бојник - Одељења за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове.

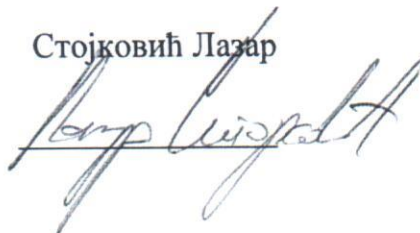
Саставни део ове изјаве чини скица - оверени графички прилог на коме је приказан прилазни пут у ширини од 8,00м и у дужини од 135,00м (51,00м+50,00м+34,00м), са позицијом прилазног пута како је приказано на графичком прилогу.

Ова сагласност даје се "Expert stil" доо ради вођења поступка потврђивања урбанистичког пројекта и прибављања дозволе за изградњу хладњаче са административно-пословним блоком (анексом) на КП бр.854/2 КО Бојник, у поступку пред надлежним органом Општинске управе општине Бојник – Одељења за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове и у друге сврхе се не може употребити.

У Лесковцу, дана 05.03.2019. године.

Изјаву дао,

Стојковић Лазар



Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Десанка Марјановић
Лесковац
11. Октобар, ТПЦ "Багат" I Спрат

УОП - II:2203-2019

Страна 1 (један)



Потврђује се да је Лазар Стојковић рођен/а 26.06.1985. (двадесет шестог јуна хиљаду деветсто осамдесет пете) године, са пребивалиштем у Лесковац улици Илије Стреле број 014 (четрнаест) у својству заступника предузећа АУТОСТОП ИНТЕРИОРС ДОО у Улици Текстилна 040 (четрдесет) у Лесковац, матични број 20862483, ПИБ 107739971, у присуству јавнобележничког приправника својеручно потписао ову исправу.

Идентитет заступника подносиоца исправе утврђен је увидом у пасош бр. 0103712566, издата 26.09.2018 од стране ПУ У ЛЕСКОВЦУ.

Подносилац исправе је овлашћен за заступање на основу увида у извод из Регистра привредних субјеката издатог дана 06.03.2019. године од стране Агенције за привредне регистре.

Исправа странке написана на компјутерском штампачу састоји се од 2 (две) стране/а, оверена је у 1 (један) примерка за потребе странке, а 1 (један) оверен примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.

Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за садржину исправе.

Накнада за оверу 1 (један) примерка наплаћена је у укупном износу од 1.260,00 (хиљаду двеста шездесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 Јавнобележничке тарифе.

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Десанка Марјановић
Лесковац
11. Октобар, ТПЦ "Багат"
I Спрат

За јавног бележника
Јавнобележнички
приправник
Ивана Станковић
број решења: IV-6-
7887/2018
од 26.09.2018 год.

УОП - II:2203-2019

Дана 06.03.2019. (шестог марта две хиљаде деветнаесте) године, у 11:54 (Једанаест часова и педесет четири минута), у Лесковцу, оверено у 1 (један) примерак/ка за потребе странке.

(потпис)



ИЗЈАВА

Ја, Ђорђевић Небојша из Лесковца, ул.Романијска бр.2, ЈМБГ 0410971740055, као хипотекарни поверилац на КП бр.854/1 КО Бојник, на којој право својине има Привредно друштво за производњу и трговину "AUTOSTOP INTERIORS" доо Лесковац, које заступа директор Стојковић Лазар, са седиштем у ул.Текстилна бр.40, матични број 20862483, ПИБ 107739971, изјављујем да сам сагласан да "Expert stil" доо из Лесковца, ул.Његошева бр.58, матични број 20689374, ПИБ 106833956, које заступа Ђорђевић Драган, може користи напред наведену катастарску парцелу као прилазни пут до катастарске парцеле КП бр.854/2 КО Бојник која је у њеном власништву, а који се прикључује на некатегорисани пут у ширини од најмање 5,00м и дужини најмање 10,00м рачунајући од ивице коловоза некатегорисаног пута, у свему према условима за пројектовање саобраћајног прикључка на некатегорисани пут бр.350-6/18 од 28.12.2018. године, издати од стране Општинске управе Бојник - Одељења за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове.

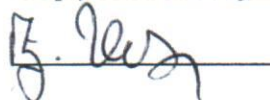
Саставни део ове изјаве чини скица - оверени графички прилог на коме је приказан прилазни пут у ширини од 8,00м и у дужини од 135,00м (51,00м+50,00м+34,00м), са позицијом прилазног пута како је приказано на графичком прилогу.

Ова сагласност даје се "Expert stil" доо ради вођења поступка потврђивања урбанистичког пројекта и прибављања дозволе за изградњу хладњаче са административно-пословним блоком (анексом) на КП бр.854/2 КО Бојник, у поступку пред надлежним органом Општинске управе општине Бојник – Одељења за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове и у друге сврхе се не може употребити.

У Лесковцу, дана 05.03.2019. године.

Изјаву дао,

Ђорђевић Небојша



Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Десанка Марјановић
Лесковац
11. Октобар, ТПЦ "Багат" I Спрат

УОП - П:2198-2019

Страна 1 (један)



Потврђује се да је -----
Небојша Ђорђевић рођен/а 04.10.1971. (четвртог октобра хиљаду деветсто седамдесет прве) године, са пребивалиштем у Лесковац Улица Романијска број 002 (два) у присуству јавнобележничког приправника својеручно потписао/ла ову исправу. -----
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 007960683, издата 22.03.2016 од стране ПУ У ЛЕСКОВЦУ. -----
Исправа странке, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 2 (две) стране/а, оверена је у 1 (један) примерка за потребе странке, а 1 (један) оверен примерак, остаје код поступајућег јавног бележника. -----
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за садржину исправе. -----
Накнада за оверу 1 (један) примерака наплаћена је у укупном износу од 360,00 (триста шездесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 јавнобележничке тарифе. -----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Десанка Марјановић
Лесковац
11. Октобар, ТПЦ "Багат"
I Спрат

За јавног бележника
Јавнобележнички
приправник
Ивана Станковић
број решења: IV-6-
7887/2018
од 26.09.2018 год.

УОП - П:2198-2019

Дана 06.03.2019. (шестог марта две хиљаде деветнаесте) године, у 11:22 (Једанаест часова и двадесет два минута), у Лесковцу, оверено у 1 (један) примерак/ка за потребе странке.

(ПОТПИС)



(ПЕЧАТ)