

Република Србија
Општина Бојник
Општинска управа Бојник
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и
инспекцијске послове
ROP-BOJ-19895-LOC-1/2020
Број: 350-1-12/2020
Дана: 25.08.2020. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове општинске управе Бојник, поступајући по захтеву Миљковић Александра ПР АУТОПЕРИОНИЦА BRILLIANT WASH Бојник, Ул. Душана Ђорића бр.бб, 16205 Бојник, а на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09 – испр.64/10, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС и 50/2013-Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр.22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС", бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. гласник града Лесковца бр. 49/16), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**Број предмета и датум подношења захтева: ROP-BOJ-19895-LOC-1/2020
350-1-12/2020 од 03.08.2020.г.**

Датум издавања услова: 25.08.2020.године.

Предмет: Локацијски услови за изградњу самоуслугне аутоперионице

Име и презиме подносиоца захтева (назив и адреса): Миљковић Александар ПР АУТОПЕРИОНИЦА BRILLIANT WASH Бојник, Ул. Душана Ђорића бр.бб, 16205 Бојник, МБ [REDACTED], ПИБ [REDACTED]

Подаци о пуномоћнику: Зоран Миљковић из Ниша-Медијана, ул. Трг Краља Александра бр.2А/8

Приложена документација: Пуномоћје (Овлашћење) од 03.08.2020.године; Главна свеска Идејног решења бр.108/ИДР-ГС-20 од августа 2020.године урађено од Друштва за извођење грађевинских радова „ЈУГОГРАДЊА,, ДОО Бојник, Главни пројектант Весна Илић дипл.инж.грађ., бр.лиценце 317 F67507, Пројекат архитектуре Идејног решења бр.108/ИРД-А-20 од августа 2020.године урађено урађено од Друштва за извођење грађевинских радова „ЈУГОГРАДЊА,, ДОО Бојник, одговорни пројектант Весна Илић, дипл.инж.грађ., бр.лиценце 317 F67507, КТП за парцелу бр.1228/10 у КО Бојник.

Документација прибављена по службеној дужности: Копија плана бр.952-04-058-12451/2020 од 05.08.2020.године за кп.бр.1228/10 КО Бојник од РГЗ-СКН Бојник; Копија катастарског плана водова бр.952-04-308-3099/2020 од 05.08.2020.године од РГЗ СКН-Одељење за катастар водова Врање; Технички услови за прикључење од ЈП за водоснабдевање „Бојник-Брестовац-Дољевац,, бр.610/1 од 21.08.2020.године; Технички услови за прикључење од Телекома Србије бр.А334-236484/4-2020 од 07.08.2020. године са скицом; Технички услови за прикључење од ЈКП „Јединство,, Бојник бр. 765/2020 од

19.08.2020.године; Технички услови за прикључење од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр.80.0.0.0.-Д.10.02-232350-20 од 17.08.2020.године са моделом Уговора за прикључење објекта бр.80.0.0.0.-д.10.02-232350-20-УГП од 17.08.2020.године;

Адреса локације: потес Грудобран, ул. 28. Марта, Бојник

Целина – зона у којој се налази објекат: целина б – блок 6.5 у Бојнику, грађевинско земљиште

Број катастарске парцеле: 1228/10 КО Бојник, укупне површине $P=651m^2$.

Класа и категорија планираног објекта: категорија Б, класификациони број 127420-надстрешнице са аутобуским стајалиштима, перионице

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

Врста земљишта: Пољопривредно земљиште, њива 3. класе

Планирана намена земљишта: грађевинско земљиште – изградња новог објекта

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

Намена планираног објекта: Самоуслужна аутоперионица

Планирани хоризонтални габарит за доградњу: 10,80 x 6,27 метара.

Планирана спратност: „П,, (приземље).

Површина планираног објекта: на парцели нема изграђених објеката, укупна површина за нову изградњу $68,00m^2$.

Висинска регулација планираног објекта: кота венца +3,50м, кота слемена +4,30м

Положај планираног објекта: Према графичком прилогу Идејног решења – Ситуациони план у $P=1:250$.

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 источне (приступне) стране, у складу с тим, објекат високоградње мора бити удаљени минимално 10м од ивице земљишног појаса државног пута, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном државном правцу.

Са јужне стране парцела има приступ на улицу 28. марта, са западне стране парцела има приступ на путну парцелу, док се са северне стране парцела граничи са парцелом која је планом обухваћена грађевинском зоном.

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
- 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:

Претежна намена парцеле

Производња

Основну поделу производних делатности чине:

- пољопривредна производња
- производна производња
- пословна производња

Пољопривредна продукција у секундарној подели подразумева:

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

Пољопривредна продукција 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 продукцију због сродности са производњом производа из природног окружења.

Производна продукција обухвата:

- индустрију
- занатство, мануфактуру
- складиштење
- фарме

Производна продукција 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 продукција подразумева:

- трговину
- пословање и агенције

Пословна продукција 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 продукција је врло значајан покретач за развој предметног подручја и саставни је део функционисања свих значајних целина

Пратећа намена парцеле

Становање

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

- урбано
- рурално
- традиционално
- профитабилно

Урбано становање обухвата следеће подтипове којима се детаљније одређује намена:

- породично становање - овај вид становања дефинисан је објектима мање спратности који су искључиво намењени становању (слободностојећа кућа, двојна кућа, куће у низу...);
- вишепородично становање - овај вид становања карактеришу објекти средње и веће спратности који варирају од слободностојећих до удвојених и кућа у низу, као и већих стамбених објеката као што су стамбене зграде;

- урбано становање у функцији туризма - породично или вишепородично становање праћено смештајним капацитетима у функцији туризма.

Рурално становање поред стамбених садржаја подразумева и сеоско домаћинство као патећи део и обухвата следеће подтипове:

- насељско - овај вид становања подразумева претежно стамбене објекте мање спратности, са незнатном заступљеношћу делатности и објеката везаних за пољопривредну производњу;
- пољопривредна домаћинства - поред стамбених објеката, овај вид становања подразумева и друге садржаје везане за пољопривредну производњу (помоћне објекте -стаје, штале, амбаре и сл.);
- производна домаћинства - поред стамбених објеката, овај вид становања подразумева и мање производне погоне значајне за бављење пољопривредом (сушаре, хладњаче итд.)

Допунска намена парцеле

Центри

Основна подела центара извршена је на:

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

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

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

Пословно-управни центри подразумевају:

- административне центре - ова подгрупа центара дефинише сваку већу групацију административних и управних објеката;
- пословне центре - подразумевају веће групације пословних и комерцијалних објеката и садржаја;

Правила за формирање грађевинских парцела:

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) 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 у насељу је 400м² а најмања ширина парцеле у насељима за све врсте изградње износи 12 метара. 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.

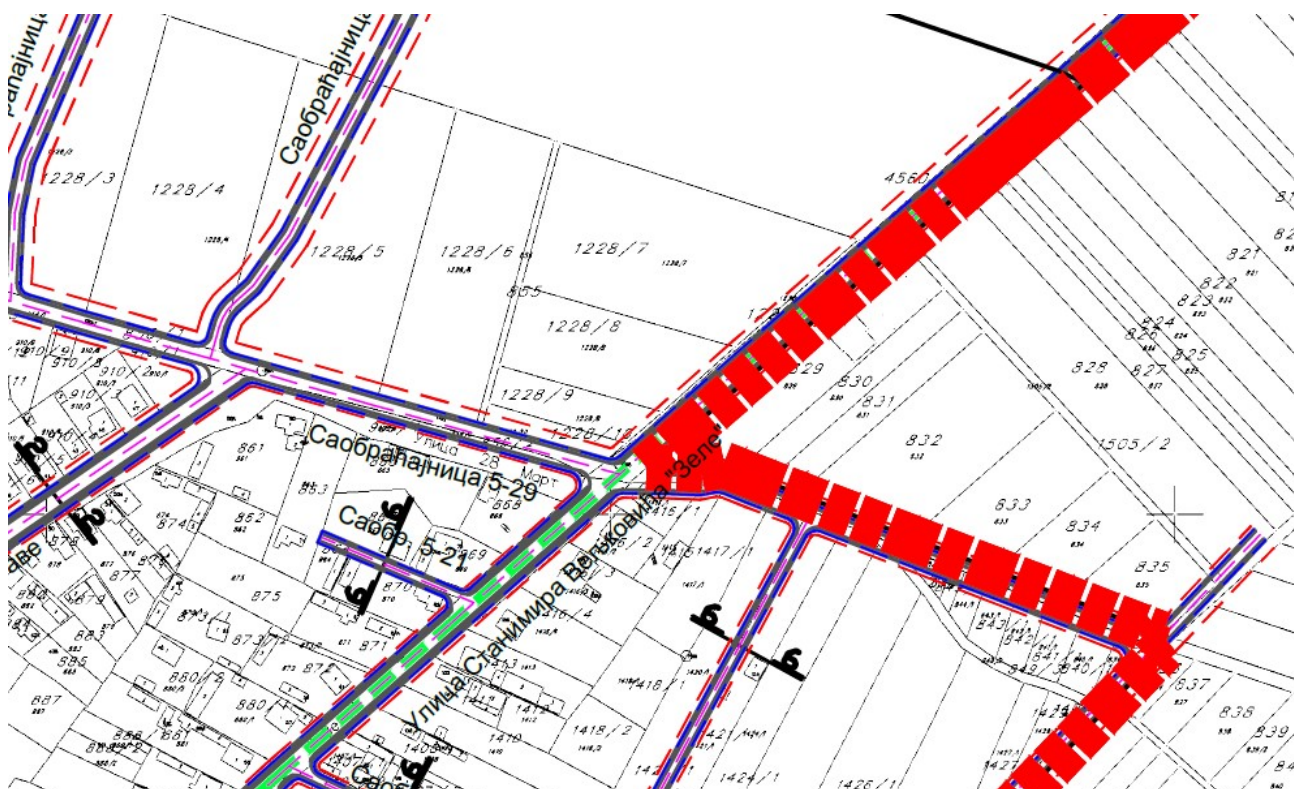
Поступци парцелације и/или препарцелације врше се путем израде пројекта парцелације и/или препарцелације. Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације,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

Регулација грађевине према јавном простору:

Регулациона ширина Државног пута 225 II А реда

Регулациона ширина улице 28. марта је 10м.

Грађевинска линија одређује се у односу на уличну регулациону линију.



Хоризонтална регулација:

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

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

За постављање објеката на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и 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 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.

Максимална дозвољена спратност објекта:

- становање породично П+2 или П+1+Пк
- пословање и комерцијални садржаји П+3 или П+2+Пк.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Правила нивелације

Нивелација је планом одређена код јавних површина и из ње даље произилази нивелација простора за изградњу грађевина. Високе коте на раскрсницама улица су основни елементи за одређивање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је општа и мора се прецизније разрадити кроз израду одговарајуће техничке документације. Коту приземља грађевина одредити према условима из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Код објеката јавне намене, као и при изградњи пословних, услужних и комерцијалних објеката, улазе у приземној етажи потребно је прилагодити особама са посебним потребама у складу са важећим законом и правилницима.

Највећи дозвољени индекс заузетости: 50%

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.

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

Индекс изграђености: за пословне објекте 1,6

Карактер објекта: Стални.

Прилаз објекту: Грађевинска парцела има приступ на улицу 28. Марта, кп.бр.856/1 КО Бојник

Паркинг простор: Димензије паркинг места су 2,5 x 5,0 м, паркирање у оквиру працеле, за пословне објекте мин. 1 паркинг место на 70 м² пословног простора

Одводњавање и нивелација: Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Ограђивање: Парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4м. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине од 1,40м уз сагласност суседа. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капија буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

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

Грејање: Објекат се не греје

Фазност изградње: Грађевинске радове на изградњи објекта треба извести у целости као и партерно уређење.

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Вода: Технички услови за прикључење од ЈП за водоснабдевање „Бојник-Брестовац-Дољевац,, бр. бр.610/1 од 21.08.2020.године;

Канализација: Технички услови за прикључење од ЈКП „Јединство,, Бојник бр. 765/2020 од 19.08.2020..године;

Телеком: Технички услови за прикључење од Телекома Србије бр. А334-236484/4-2020 од 07.08.2020. године са скицом;

Струја: Технички услови за прикључење од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр.80.0.0.0.-Д.10.02-232350-20 од 17.08.2020.године са моделом Уговора за прикључење објекта бр.80.0.0.0.-д.10.02-232350-20-УГП од 17.08.2020.године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте.
- Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима и правилима струке и
- Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта

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

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

За предметну изградњу а у претходном поступку инвеститор је потраживао информацију о локацији.

У складу са чланом 56 став 2 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09 – испр.64/10, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС и 50/2013-Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020), на издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Бојник електронским путем: преко овог органа - urbanizam@bojnik.org.rs у року од три дана од дана преузимања локацијских услова. Такса за подношење приговора износи 250,00 динара и уплаћује се на жиро рачун општине Бојник бр.840-742251843-73 са позивом на број 97 23-025 .

Обрадила:

Урбаниста, планер

Бранислава Миливојевић, дипл. инж. арх

Руководилац Одељења

дипл.инж.грађ. Горан Живковић