



Република Србија
Општина Бојник
Општинска управа Бојник
Одељење за урбанизам, имовинско-правне
и инспекцијске послове
ROP-BOJ-25115-LOC-1/2020
Број: 350-1-17/20-06
Дана: 16.09.2020. године
Б о ј н и к

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове Општинске управе Бојник, поступајући по захтеву Ђокић Владице, Ул. Зеле Вељковића бр.16, Бојник, број: 350-1-17/2020 од 14.09.2020. године, на основу члана 53а, 54, 55, 56 и 57. 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, 37/19 и 09/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС", бр.68/19), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр.22/15), Правилника о класификацији објеката ("Сл.гласник РС", бр.22/15), 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) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – СЕРВИС ЗА ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД У БОЈНИКУ на
КП.бр.1737/1 КО Бојник, Општина Бојник

Број предмета и датум подношења захтева: ROP-BOJ-25115-LOC-1/2020
350-1-17/2020 од 14.09.2020. год.

Датум издавања услова: 16.09.2020. године

Име и презиме подносиоца захтева: Ђокић Владице, Ул. Зеле Вељковића бр.16, Бојник ЈМБГ

Подаци о пуномоћнику: Станковић Миодраг, ул. Карађорђева бр.21, Лебане ЈМБГ

Приложена документација: Главна свеска Идејног решења бр. 0-3/2020 од септембра 2020.године, главни пројектант Миодраг Станковић, дипл.инг.грађ. бр.лиценце 312 G551 08; Пројекат архитектуре – Идејно решење бр. 1-3/20 од септембра 2020.године одговорни пројектант Миодраг Станковић, дипл.инг.грађ. бр.лиценце 312 G551 08, израђен од Пројектни биро и грађевинска радња „МИЋА КУБАНАЦ,, ПР Миодраг Станковић, ул. Карађорђева бр.21, Лебане; Пуномоћје од 11.09.2020.године; Геодетски снимак КТП урађен од „ГЕО СИСТЕМ ПЛУС,, д.о.о. Ниш; Решење о употребној дозволи бр.351-11/04 од 22.09.2004.године издате од Одељења за привреду и финансије Општинске управе Бојник.

Подаци прибављени по службеној дужности: Копија плана за КП.бр.1737/1 у КО Бојник издата од РГЗ СКН Бојник бр.952-04-058-15110/2020 од 15.09.2020.године.

Орган није прибављао услове за пројектовање и прикључење од осталих имаоца јавних овлашћења а све у складу са наведеним подацима о прикључцима на инфраструктуру у Главној свесци да за предметну доградњу нису потребни прикључци на електродистрибутивну, телекомуникациону, водоводну и канализациону мрежу и да изграђени део објекта већ има одобрење за употребу.

Услови се издају на основу планског основа: Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. Града Лесковца 49/16)
Адреса локације: Ул. Зеле Вељковића бр.20, Бојник
Број катастарске парцеле: кп.бр.1737/1 КО Бојник
Планирана изградња: Доградња пословног објекта- сервис за технички преглед возила
Класа и категорија планираног објекта: категорија Б, класификациона ознака 123001 (100%)
Начин коришћења земљишта: земљиште под зградом и другим објектом, на предметној парцели се налази изграђени пословни објекат – сервис за технички преглед возила у складу са снимком КТП-а
Врста земљишта: Остало грађевинско земљиште у државној својини

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

Целина-зона у којој се налази објекат: Целина 5 - блок 5.18 у Бојнику, општина Бојник
Намена предметне парцеле: грађевинско земљиште - планирана намена блока по ПГР-у је: претежна- спорт и рекреација, пратећа- становање и допунска- површина су центри.
Површина парцеле: 444,00м²
Постојећи објети БРГП: 128,18м² (пословни објекат – сервис за технички преглед возила)
Намена планираног објекта: доградња канцеларијског простора уз већ постојећи пословни објекат
Планирани хоризонтални габарит: Укупно са доградњом 14,12м*9,01м
Планирана спратност: Пр (приземље)
Кота венца: 3,30м
Кота слемена: 5,65м
Површина планираног објекта: укупна бруто развијена грађевинска површина 128,18м² (само доградња 28,18м²), укупна нето површина објекта 106,52м² (само доградња 20,29м²) и површина земљишта под објектом укупно (постојећи +доградња) 128,18м².

Положај планираног објекта: Према графичком прилогу Идејног решења а у складу са прибављеним условима

Карактер објекта: Стални

Умањење неповољних климатских утицаја:

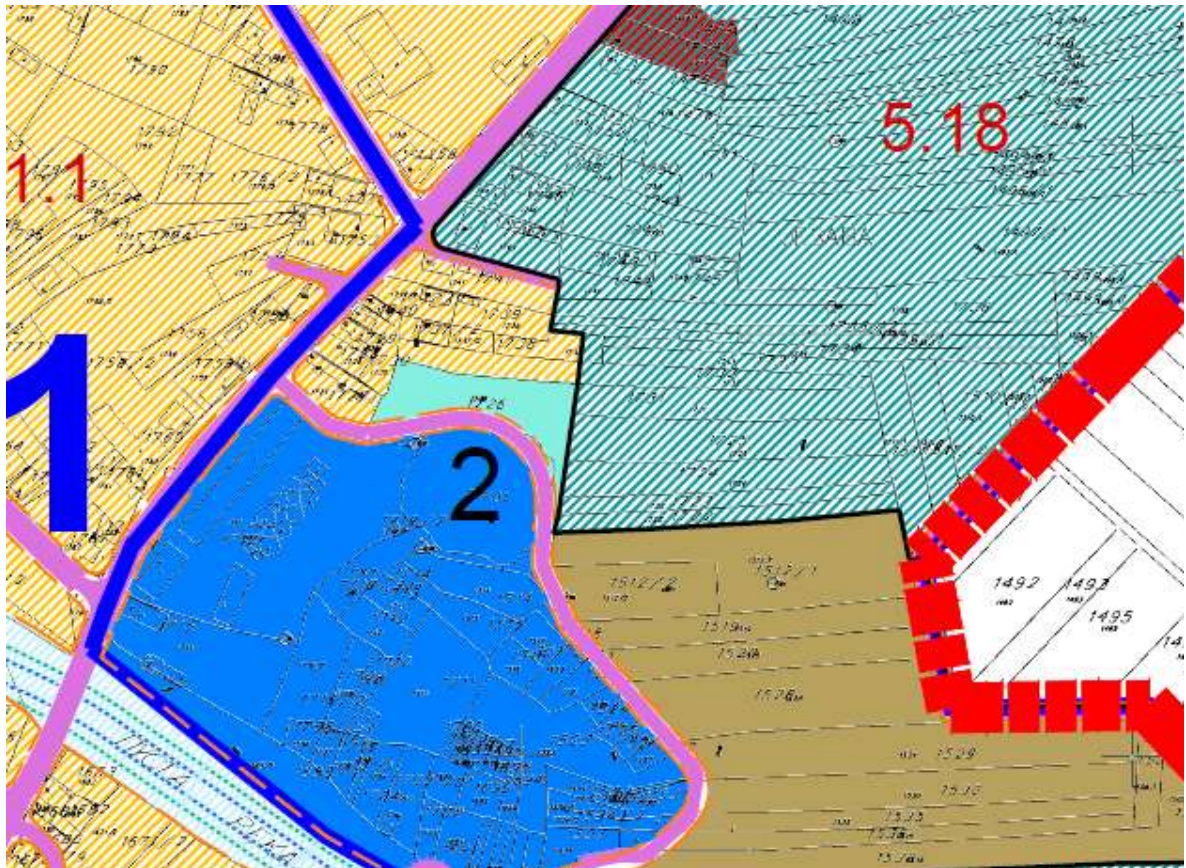
У циљу умањења климатских утицаја неопходно је пројектовати објекат са косим кровом.

Предметна парцела се налази у обухвату ПГР-а за насељена места Бојник и Драговац. Парцела испуњава услове за грађевинску парцелу. На парцели се налази већ изграђени пословни објекат-сервис за технички преглед возила, објекат има одобрење за употребу. На истој парцели може се градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи међусобног удаљења објеката и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

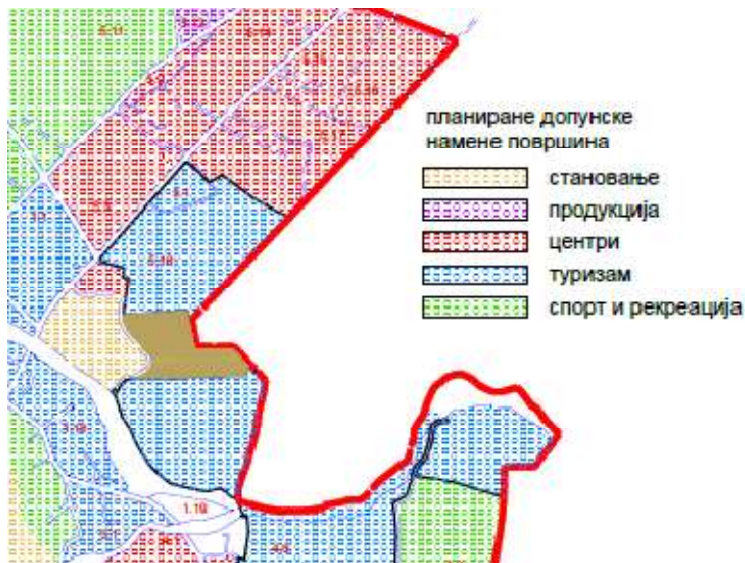
Правила уређења – грађења:

Правила уређења и грађења из планског документа: Спровођење Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац

Планирана намена блока и парцеле: парцела унутар границе грађевинског подручја, а тренутна намена парцеле је пословног карактера.



Планирана намена површина по ПГРу



Слика бр.1

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, мејним линијама према суседним парцелама. 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.

Предметна парцела има приступ на јавни простор – саобраћајна површина улица Зеле Вељковића, док је са других страна дата парцела окружена суседним парцелама за градњу, односно објектима. На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта (оставе, септичке јаме, бунари, ограде, гараже, летње кухиње и сл.). Ћубришта, пољски клозети и септичке јаме морају бити удаљени од бунара, односно извора воде најмање 20м 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 1м, без отварања прозора ка суседној парцели. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

Површине намењене центрима

У случају насеља Бојник и Драговац препознаје се јасно образован центар у самом средишту насеља где су смештене значајније централне намене и активности (управа и администрација, пословање, трговина и услуге). Централни садржаји мањег обима јављају се и осталим деловима обухвата планског документа. Предвиђа се активација осталих делова обухвата са главним насељским центром и формирање линијског центра.

Центри

Основна подела центара извршена је на:

- комерцијално-услужне 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;

6.3 Положај објеката 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 3,5м. Одређена спратност је применљива и за нове грађевине, али и у случају надзиђивања постојећих грађевина ниже спратности. 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.

Регулација грађевине према јавном отвореном простору:

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

- 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;

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, терасе, еркери и сл.) при чему испусти морају бити постављени до најмање 3,0м удаљености од бочне регулационе линије.

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.

Максимално дозвољена спратност према намени:

Пословање и комерцијални садржаји П+3 или П+2+Пк

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. 22/2015). 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.

Одводњавање парцеле: Парцела је изграђена и има благи пад ка унутрашњости парцеле. Површинске воде са парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Приступ локацији

Приступ локацији је планиран из улице Зеле Вељковића.

Паркирање возила

Паркирање возила предвидети унутар парцеле за теретна и путничка возила, димензије паркинг места за путничка возила су 2,5*5,0м.

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

- За пословни простор: 1 паркинг место/70м²

Фазност изградње

Изградња објекта у целости.

Начин уређења слободних и зелених површина

У циљу заштите и очувања природе, слободан простор унутар парцеле озеленити травом и растињем које неће ометати процес и поступак рада производног комплекса.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Индекс изградњености парцеле: пословни 1,6

Дозвољени индекс заузетости парцеле: 50%

Ограђивање парцеле: 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 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: Грејање решити сопственим системом грејања.

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Идејним решењем за доградњу пословног простора нису планирани нови прикључци на инфраструктуру.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном подручју нити у њеној непосредној близини, нису евидентирани археолошки локалитети нити добра под претходном заштитом.

Неопходно је применити опште услове и мере заштите:

- Ако се у току извођења радова, наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод, као и да предузме мере да се налазиште не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен, а све у складу са чланом 109 став 1, Закона о културним добрима.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ:

- Обезбеђење суседних објеката: приликом извођења радова обезбедити пролазнике на простору око објекта од евентуалних незгода.
- Заштита природе и животне средине: приликом интервенције поштовати све мере заштите природе и животне средине. Планирану изградњу реализовати у складу са Законом о заштити животне средине.
- Заштита и безбедност на раду: планирану изградњу реализовати у складу са Законом о безбедности и здравља на раду.
- Заштита од пожара: планирану изградњу реализовати у складу са Законом о заштити од пожара.

Главна свеска Идејног решења бр. 0-3/2020 од септембра 2020.године, главни пројектант Миодраг Станковић, дипл.инг.грађ. бр.лиценце 312 G551 08; Пројекат архитектуре – Идејно решење бр. 1-3/20 од септембра 2020.године одговорни пројектант Миодраг Станковић, дипл.инг.грађ. бр.лиценце 312 G551 08, израђен од Пројектни биро и грађевинска радња „МИЋА КУБАНАЦ,, ПР Миодраг Станковић, ул. Карађорђева бр.21, Лебане; Пуномоћје од 11.09.2020.године; Геодетски снимак КТП урађен од „ГЕО СИСТЕМ ПЛУС,, д.о.о. Ниш; Решење о употребној дозволи бр.351-11/04 од 22.09.2004.године издате од Одељења за привреду и финансије Општинске управе Бојник и Копија плана за кп.бр.1737/1 у КО Бојник издата од РГЗ СКН Бојник бр.952-04-058-15110/2020 од 15.09.2020.године, чине саставни део ових локацијских услова.

НАПОМЕНА: Издати локацијски услови важе две године од дана издавања истих или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима.

Такса: На основу одлуке о Општинским административним таксама и накнадама ("Сл.гласник града Лесковца", бр.45/12) тарифни број 21 такса за израду локацијских услова износи 1000,00 динара и иста је уплаћена на ж.р.840-742251843-73 са позивом на број 97 23-025, а доказ о уплати је достављен кроз Централни информациони систем (СЕОР).

У складу са чланом 56 став 2 Закона о планирању и изградњи("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09 – испр.64/10, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС и 50/2013-Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19 и 09/2020), на издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Бојник електронским преко СЕОР-а (жалба / приговор) у року од 3 (три) дана од дана преузимања локацијских услова. Такса за подношење приговора износи 250,00 динара и уплаћује се на жиро рачуно пштине Бојник бр.840-742251843-73 са позивом на број 97 23-025 .

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцузахтева,
2. Архиви.

О б р а д и л а:
Бранислава Миливојевић, дипл. инж. арх.

Руководилац Одељења
Горан Живковић, дипл.инж. грађ.