



Република Србија
Општина Бојник
Општинска управа Бојник
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и
инспекцијске послове
ROP-VOJ-29438-LOCH-2/2020
Број: 350-1-19/2020
Дана: 12.11.2020. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове општинске управе Бојник, поступајући по захтеву Весне Николић из Бојника, Ул. Зелe Вeљковића бр.28, 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 09/20), 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.115/2020), и Просторног плана општине Бојник ("Сл.гласник града Лесковца", бр.29/11 и 12/13) и з д а ј е:

Л О К А Ц И Ј С К Е У С Л О В Е ЗА КП.БР.2150 У КО БОРИНЦЕ

Број предмета и датум подношења захтева: ROP-VOJ-29438-LOCH-2/2020
350-1-19/2020 од 19.10.2020.г.

Датум издавања услова: 12.11.2020.године.

Предмет: Локацијски услови за изградњу породичног стамбеног објекта

Име и презиме подносиоца захтева (назив и адреса): Весна Николић, Ул. Зелe Вeљковића бр.28, Бојник, ЈМБГ [REDACTED]

Подаци о пуномоћнику: Стевана Шушулића из Власотинца, ул. Светозара Марковића бр.15 , ЈМБГ [REDACTED]

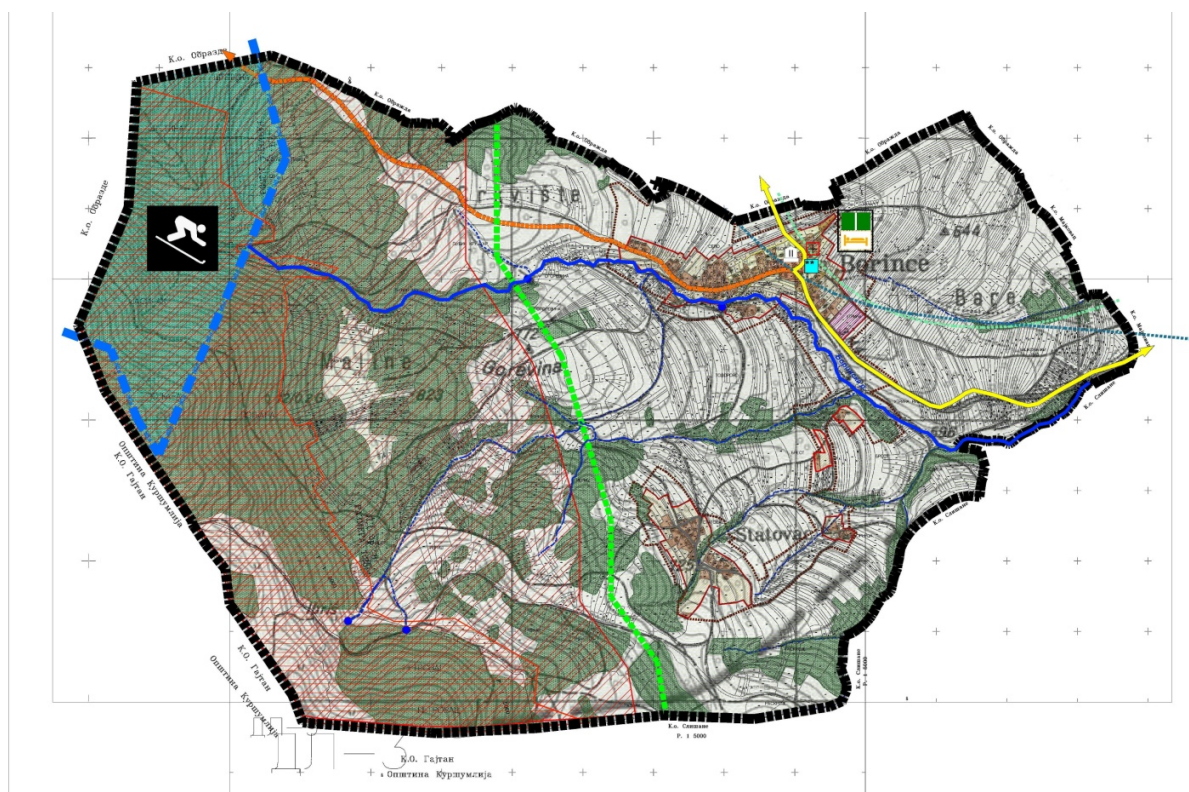
Приложена документација: Пуномоћје (Овлашћење) од 21.08.2020.године; Геодетски снимак КТП Р=1:2500 за кп.бр. 2150 КО Боринце израђен од ГР „ПРЕМЕР ЛС., Бојник; Главна свеска бр.15-1-ИДР/20 од 10.10.2020.године израђена од Бироа за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „Шушулић" Стеван Шушулић ПР из Власотинца, ул. Светозара Марковића бр.15, Главни пројектант Стеван Шушулић, дипл.инг.грађ. број лиценце 310 N977 15; Идејно решење-пројекат архитектуре бр.15-1-ИДР/20 од 10.10.2020.године урађено од од Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова „Шушулић" Стеван Шушулић ПР из Власотинца, ул. Светозара Марковића бр.15, Одговорни пројектант Стеван Шушулић, дипл.инг.грађ. број лиценце 310 N977 15.

Документација прибављена по службеној дужности: Копија плана бр.952-04-058-17767/2020 од 21.10.2020.године за кп.бр.2150 КО Боринце од РГЗ-СКН Бојник; Уверење од РГЗ-СКН Врање, бр.952-04-308-4425/2020 од 21.10.2020.године; Технички услови за прикључење од Телекома Србије

бр.А334-331435/2-2020 од 23.10.2020. године; Технички услови за пројектовање и прикључење од ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац,, Бојник, ул.Зеле Вељковића бб, бр.785/2 од 06.11.2020.године; Технички услови за пројектовање од ЈКП „Јединство,, Бојник, ул.17.февруара бб, бр.1046-1/2020 од 23.10.2020.године; Технички услови за прикључење од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр. 80.0.0.0-D-10.02-312659-20 од 04.11.2020.године код оператера бр. Д.10.02-331458/1 од 06.11.2020. године; Модел уговора од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр. 80.0.0.0-D-10.02-312659-20-UGP од 04.11.2020.године.

Адреса локације: село Боринце, општина Бојник

Целина – зона у којој се налази објект: целина ТОДОРОВО, сеоска зона ван обухвата грађевинског подручја, пољопривредно земљиште



Шематски приказ насеља Боринце, Извод из Просторног плана општине Бојник

Број катастарске парцеле: кп.бр.2150 КО Боринце

Класа и категорија планираног објекта: категорија А, класификациони број 111011

Плански основ: Просторни план општине Бојник ("Сл.гласник града Лесковца", бр.29/11 и 12/13).

Начин коришћења земљишта: пољопривредно земљиште, катастарски неоптерећено земљиште, на парцели постоје два изграђена објекта – стање на основу КТПа.

Врста земљишта: Пољопривредно земљиште, њива б. класе

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

Намена планираног објекта: Породични стамбени објект бр.3

Планирани хоризонтални габарит: 9,00 x 5,50 + 1,20 x 4,40 метара са тремом.

Планирана спратност: „П,, (приземље).

Површина планираног објекта: укупна бруто изграђена површина објекта на парцели са новим објектом 93,50м², нето површина новог објекта 40,50м², бруто површина новог објекта 49,50м² и површина земљишта под објектима 93,50м²

Висинска регулација планираног објекта: кота венца +3,45м, кота слемена +5,15м и спратна висина Нсп=2,70м.

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

Спровођење Просторног плана за насељено место Боринце, прописано је општим правилима грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зона за директну примену плана. Поглавље 2.2.4. из ППО за Бојник (општа правила грађења) поред осталог дефинише правила уређења и грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зоне за директну примену плана.

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Правила уређења ван граница грађевинских подручја

Пољопривредно земљиште

На пољопривредном земљишту дозвољена је:

- изградња објеката у функцији пољопривреде
- изградња објеката инфраструктуре у складу са просторним планом,
- проширење грађевинског подручја (до5%).

Врста и намена објеката који се могу градити:

- Појединачни економски објекти у функцији пољопривреде;
- Максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу изградње 1:50 (1,0 м² бруто површине објекта на 50,0 м² парцеле);
- Спратност објекта –П+1
- Пословни објекти у функцији пољопривреде и у склопу пољопривредне зоне, мах спратности П+1, уз услов израде урбанистичког пројекта;
- Објекти складиштења и прераде пољопривредних производа, мах спратности П+1, уз услов израде урбанистичког пројекта.

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.3. 2.2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

На основу Закона о пољопривреди, ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је да се доноси **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 Министра.

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта на пољопривредном земљишту се могу градити:

- објекти за потребе пољопривредног домаћинства;
- пољопривредни радни комплекси (са објектима за потребе примарне пољопривредне производње);
- објекти за експлоатацију минералних сировина;
- саобраћајни, водопривредни, комунални, енергетски, телекомуникациони објекти и инфраструктура у складу са Планом;
- објекти за потребе привреде, туризма, рекреације и др., у складу са Планом.

У циљу заштите пољопривредног земљишта од штетног дејства ерозија изазване ветром (еолска ерозија), примењују се противерозионе мере које обухватају сађење вишегодишњих дрвенастих биљака или подизање и гајење ваншумског зеленила у виду пољозаштитних појасева.

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 Плана 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 wc исл.),
 - помоћног објекта уз економски објекат (магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне механизације исл.),
 - пословног објекта (објекат за храну, пиће и смештај за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња надомаћинству),
 - објеката/површина за спорт и рекреацију (за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња надомаћинству),
 - складишног објекта (објекат за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла исл.),
- уз обезбеђивање санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова 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 2500m². 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 ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,2m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0m 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 породични стамбени објекат, стамбено-пословни и пословно стамбени објекат породичног типа

- Није дозвољена изградња породичног стамбеног објекта, стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта породичног типа без услова за изградњу економског објекта у функцији пољопривредне производње (ако исти не постоје на парцели).
- Дозвољена је изградња више стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката породичног типа.
- Максималан габарит стамбеног објекта у основи је 200m^2 , максимална спратност објекта је П+Пк, са могућношћу изградње подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају, минимална удаљеност стамбеног објекта од суседне парцеле је $5,0\text{m}$.

Правила грађења за помоћни објекат уз стамбени објекат

- Дозвољена је изградња следећих помоћних објеката уз стамбени објекат: гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подруми, ограде, водонепропусне септичке јаме исл.
- Није дозвољена изградња помоћног објекта уз стамбени објекат без услова за изградњу породичног стамбеног објекта (ако исти не постоје на парцели).
- Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објекат, у складу са потребама пољопривредног домаћинства.

Габарит помоћног објекта уз стамбени објекат дефинише се урбанистичким условима у

- складу са његовом наменом.
- Максимална спратност помоћног објекта уз стамбени објекат је П.
- Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта и суседне парцеле је $5,0\text{m}$.
- Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално до $2,2\text{m}$. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум $1,0\text{m}$ од међнелиније.
- Водонепропусна бетонска септичка јама гради се на минимално $3,0\text{m}$ од свих објеката и од границе суседне парцеле.
- Трафостанице $20/0,4\text{kV}$ могу бити стубне, зидане или монтажне-бетонске (МБТС), уз обезбеђивање мин. удаљеност $3,0\text{m}$ од осталих објеката.

Правила формирања грађевинских парцела:

- Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.
 - Све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни пут.
 - При формирању грађевинских парцела максимално поштовати постојеће катастарске парцеле.
 - Грађевинска парцела може се делити до минимума утврђеног овим планом. Поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.
 - Грађевинска парцела може се укрупнити према потреби која одговара планираној или постојећој намени грађевинске парцеле. За новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену.
 - На парцелама се могу осим основне намене реализовати и све компатибилне намене осим ако је правилима за зону изричито забрањено.
- Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама.

Грађевинска линија

Грађевинска линија је линија до које и на којој је могућа изградња објекта. Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће насметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекти могу бити постављени:

- - слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле);
- - у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и
- - у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле).

Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела износи 2,5 м.

У типу изградње у прекинутом на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објеката веће од 1/3 висине објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија.

Постојеће грађевинске линије објеката задржавају. У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте. Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу површина јавне намене морају сеуклонити.

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20м, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00м и на висини изнад 3,00м. У том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи објекта (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1,20м на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнадприземља;
- 0,60м (односно 0,90м) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50м (односно 2,50м); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и
- 1,20м на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00м, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнадприземља).

Позиционирање отворених спољних степеница

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функциједворишта.

Изградња више објеката на парцели

На парцели се могу 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 као код објеката на суседним парцелама и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

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

Умањење неповољних климатских утицаја:

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

Карактер објекта: Стални.

Прилаз објекту: Прилаз са некатегорисаног пута кп.бр. 3197/1 КО Боринце преко парцеле кп.бр.2160 у КО Боринце.

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

Паркирање: Паркирање у оквиру парцеле

Ограђивање: Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално до 2,2m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0m од међне 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:

Вода: У складу са техничким условима издатим од ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац,, Бојник, ул.Зеле Вељковића бб, бр.785/2 од 06.11.2020.године;

Канализација: Технички услови за пројектовање од ЈКП „Јединство,, Бојник, ул.17.фебруара бб, бр.1046-1/2020 од 23.10.2020.године. Из разлога што у МЗ Боринце није изграђена јавна канализациона мрежа, отпадне воде из новопроектваног објекта неопходно је прихватити индивидуалном водонепропусном септичком јамом;

ТЕЛЕКОМ: У складу са техничким условима издатим од Телекома Србије бр.А334-331435/2-2020 од 23.10.2020. године;

Струја: У складу са техничким условима издатим од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр. 80.0.0.0-D-10.02-312659-20 од 04.11.2020.године код оператера бр. Д.10.02-331458/1 од 06.11.2020. године; Модел уговора од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр. 80.0.0.0-D-10.02-312659-20-UGP од 04.11.2020.године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте.
- Планирану изградњу реализовати у складу са Законом о безбедности и здравља на раду и у складу са Законом о заштити од пожара.
- Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима и правилима струке
- Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта.

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 није 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 09/20), на издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Бојник електронским путем преко СЕОР-а 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 .

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 500,00 динара и исту је потребно уплатити на ж.р.840-742251843-73 са позивом на број 97 23-025, и доказ о уплати доставити кроз Централни информациони систем (СЕОР).

Обрадила:

Урбаниста, планер

Бранислава Миливојевић, дипл. инж. арх

Руководилац Одељења

дипл.инж.грађ. Горан Живковић