



Република Србија  
Општина Бојник  
Општинска управа Бојник  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и  
инспекцијске послове  
ROP-BOJ-20403-LOC-1/2021  
Број: 350-1-11/2021  
Дана: 26.07.2021. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове општинске управе Бојник, поступајући по захтеву Николић Бранка из Лесковца, ул. Ђорђа Андрејевића Куна бр.35Б1 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 ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**НА КП.БР.1864 У КО ДОЊЕ КОЊУВЦЕ**

**Број предмета и датум подношења захтева:** ROP-BOJ-20403-LOC-1/2021  
350-1-11/2021 од 01.07.2021.г.

**Датум издавања услова:** 26.07.2021.године.

**Предмет:** Локацијски услови за изградњу породичног стамбеног објекта

**Име и презиме подносиоца захтева (назив и адреса):** Николић Бранко из Лесковца, ул. Ђорђа Андрејевића Куна бр.35Б1, општина Лесковац, [REDACTED]

**Подаци о пуномоћнику:** Небојша Дикић из Братмиловца, ул. Пчињска бр.12 , ЈМБГ [REDACTED]

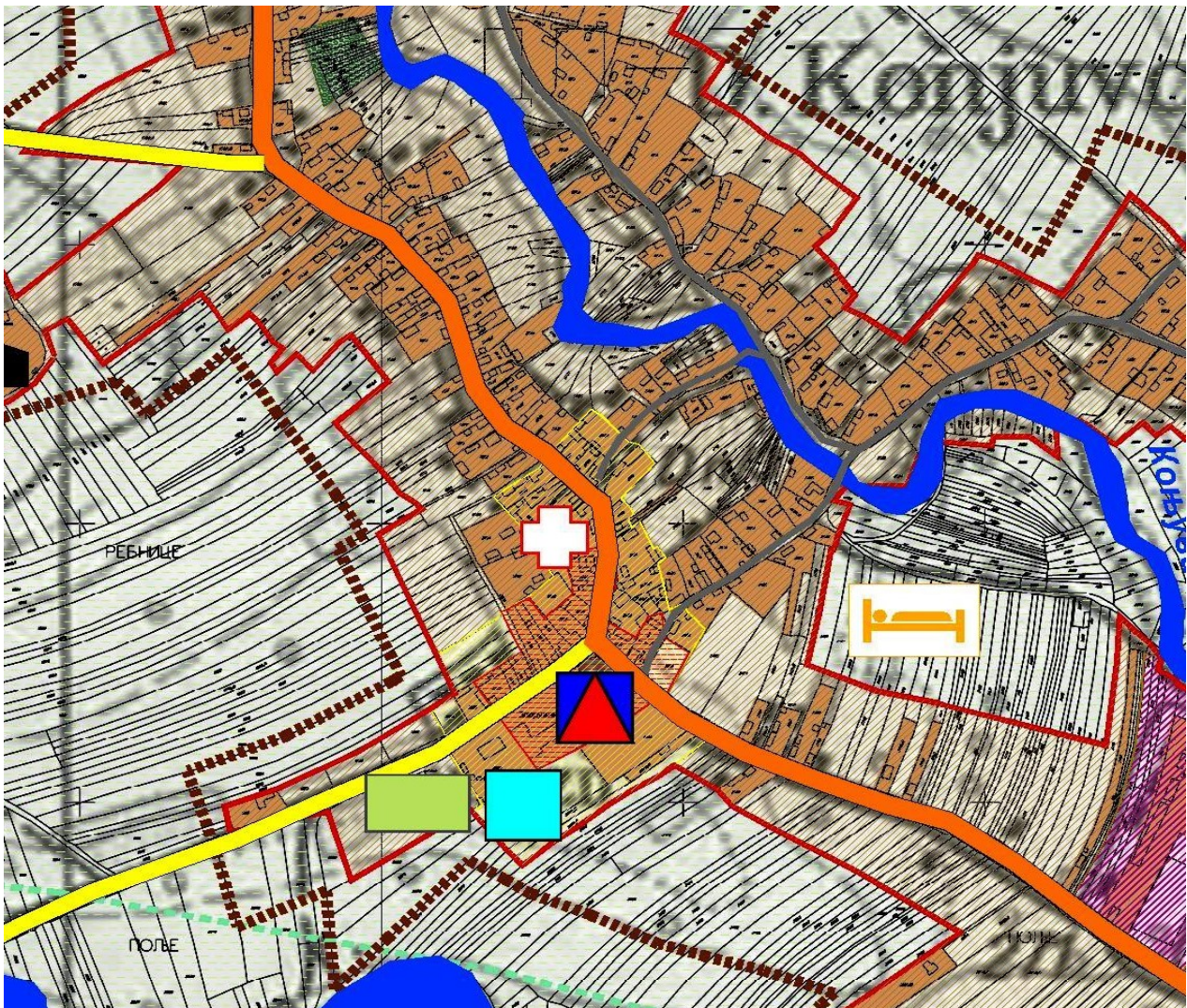
**Приложена документација:** Пуномоћје (Овлашћење) од 01.07.2021.године; Изјаву (сагласност суседа) од 01.07.2021.године; Главна свеска Идејног решења изградње стамбеног објекта бр.1-06/21 од 2021.године израђена од Бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности „Фарос-Инжењеринг“ Лесковац, одговорно лице пројектанта Небојша Дикић диг.пр., Главни пројектант Лакетић Срђан,дипл.инг.грађ. број лиценце 317 D909 06; Идејно решење- пројекат архитектуре изградње стамбеног објекта бр.1-06/21 од 2021.године израђена од Бироа за пројектовање, инжењеринг и остале архитектонске активности „Фарос-Инжењеринг“ Лесковац, Одговорни пројектант Лакетић Срђан,дипл.инг.грађ. број лиценце 317 D909 06; Геодетски снимак терена катастарско-топографски план за кп. бр. 1864 у КО Доње Коњувце Р=1:1000 израђен од „Гео мап СПЛ“ Лесковац.

**Документација прибављена по службеној дужности:** Копија плана бр.952-04-058-13545/2021 од 06.07.2021.године за кп.бр.1864 КО Доње Коњувце од РГЗ-СКН Бојник; Уверење од РГЗ-СКН Врање, бр.952-04-308-1425/2021 од 06.07.2021.године; Технички услови за прикључење од

Телекома Србије бр.Д211-289772/4-2021 од 09.07.2021. године; Технички услови за пројектовање и прикључење од ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац,, Бојник, ул.Зеле Вељковића бб, бр.418 од 22.07.2021.године; Технички услови за пројектовање од ЈКП „Јединство,, Бојник, ул.17.фeбруара бб, бр.828-2/21 од 09.07.2021.године; Технички услови за прикључење од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр. 80.0.0.0-D-10.02-118127-21 од 19.07.2021.године; Модел типског уговора од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр. 80.0.0.0-D-10.02-118127-21-UGP од 19.07.2021.године.

**Адреса локације:** село Доње Коњувце, општина Бојник

**Целина – зона у којој се налази објекат:** потес Село , сеоска зона у обухвату грађевинског подручја, зона руралног становања



Шематски приказ насеља Доње Коњувце, Извод из Просторног плана општине Бојник

**Број катастарске парцеле:** кп.бр.1864 КО Доње Коњувце - површина 1ха21ари08м<sup>2</sup>

**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:** њива 3. класе

**Врста земљишта:** пољопривредно земљиште

**Планирана намена земљишта:** парцела делимично унутар границе грађевинског подручја – неизграђено земљиште, зона руралног становања

**Оптерећеност парцеле:** Парцела је неоптерећена грађевинским објектима

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

**Намена планираног објекта:** Породични стамбени објекат

**Планирани хоризонтални габарит:** 8,70 x 6,30 метара.

**Планирана спратност:** „П,, (приземље).

**Површина планираног објекта:** укупна бруто изграђена површина објекта 54,81м<sup>2</sup>, укупна нето површина објекта 44,51м<sup>2</sup>, бруто површина приземља 54,81м<sup>2</sup> и површина земљишта под објектом 54,81м<sup>2</sup>.

**Висинска регулација планираног објекта:** кота венца +3,20м, кота слемена +5,30м и светла висина Нсп=2,60м.

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

Спровођење Просторног плана за насељено место Доње Коњувце, прописано је општим правилима грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зона за директну примену плана. Поглавље 3.0 и 3.1 из ППО за Бојник (правила грађења) поред осталог дефинише правила уређења и грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зоне за директну примену плана. 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 и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

### **Становање руралног типа**

Планирана изградња у оквиру ове просторне целине подразумева рурално становање без укључивања нестамбених садржаја, уз могућност задржавања постојећих нестамбених садржаја као и уз могућност организовања економског дела домаћинства. Целине се формирају са циљем очувања пољопривредних површина у склопу великих парцела намењених становању, одржавања руралног карактера насеља и очувања природних и предеоних вредности и могућности очувања природних и предеоних вредности и могућности одвијања примарне активности пољопривреде уз увођење у развој производње здраве хране. Планирана нето густина становања је 25-50 ст/ха.

Намена површина је становање, уз увођење општихских саобраћајница типа насељска улица и увођење водоводне, канализационе, електро и ТТ мреже.

На јединичној парцели могући су следећи садржаји/објекти у стамбеном делу: летња кухиња, гаража, спремиште пољопривредних производа, односно у економском делу: млекара, амбар, кош, примарна прерада пољопривредних производа, сточне стаје и сл.

### **Општа правила грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зоне за директну примену плана**

#### **2.2.4. Општа правила грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зоне за директну примену плана**

Правилима грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења подстицати умерено погушћавање изградње у (дефинисаним) границама грађевинског земљишта села, у централној и пратећој зони, с обзиром на релативну неискоришћеност земљишта и недефинисаност

блокова. Нова изградња или парцелација треба да доприноси заокруживању грађевинских целина.

Забрањује се изградња ван дефинисаног грађевинског подручја, односно ван изграђених подручја уз путеве, у циљу образовања и очувања комплетне просторне структуре насеља и заштите пољопривредног земљишта.

### **Правила формирања грађевинских парцела:**

Грађевинска парцела има површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Све ноформиране 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 компитабилне намене осим ако је правилима за зону изричито забрањено.

Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама.

Грађевинска парцела има приступ на јавни пут А II 226 Прокупље-Бојник-Лесковац.

Простор контролисане изградње се пружа од границе непосредног заштитног појаса ширине 10 m за државни пут II реда.

### **Грађевинска линија**

Грађевинска линија је линија до које и на којој је могућа изградња објекта. У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекти могу бити постављени тако да омогуће несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

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

Постојеће грађевинске линије објеката се задржавају. У случају замене објеката 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 јавне намене морају се уклонити.

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,2м али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,0м и на висини изнад 3,0м. 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 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 изнад приземља;
- 0,60м (односно 0,90м) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50м (односно 2,5м); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 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 (изнад приземља).

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 од 0,90м. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

### **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 и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Предвиђени параметри користе се за израчунавање капацитета и примењују се само на први ред парцела уз улицу. У случајевима када је парцела дубља од 50м параметри се примењују за подручје дубине до 100м од регулације саобраћајнице.

### **Општа правила грађења за типичне целине и зоне становања**

У сеоским стамбеним зонама, дефинисаним правилима уређења, важе следећа правила:

- Степен заузетости дефинише се за стамбени део минимум 0,25, максимум 0,40 а за економски део минимум 0,20 и 0,70.
- Индекс изграђености у сеоским зонама је 0,30-1,0, односно дефинише се за стамбени део максимум 0,6, а за економски део 1,2.
- Најмања парцела у зависности од врсте сеоског домаћинства: за непољопривредне 400-600м<sup>2</sup>, за мешовито 600-1200м<sup>2</sup> (оптимално 800м<sup>2</sup>) и пољопривредно 1200-2000м<sup>2</sup>.
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле је 15-25м,
- На једној грађевинској парцели уз обавезно издвајање стамбеног дела од економског, могуће је градити помоћне и економске објекте:
  - у стамбеном делу (летња кухиња, спремишта и сл.)
  - у економском делу (сточне стаје, млекара, амбар, кош и сл.)
- Минимална удаљеност стамбеног од економског објекта је (сточне стаје и сл.) је 15м,

- Минимална удаљеност стамбеног објекта, изворишта и бунара од ђубришта и пољског клозета и сл. износи 20-25м и то ако су ђубришта на нижој надморској висини од изворишта (до увођења насељске канализационе мреже).
- Минимална удаљеност новоизграђених суседних економских делова парцеле не сме бити мања од 1м од бочне границе парцеле,
- највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта у сеоским насељима је у стамбеним зонама ретких густина (руралног типа) до П+1+Пк
- растојање грађевинске од регулационе линије за стамбени објекат је од 5.0 до 10.0м у зависности од врсте сеоског насеља и начина изграђености: у зони нових објеката мин. 5м, а у зони са преко 50% постојећих објеката прилагођено постојећим грађевинским и регулационим линијама;
- минимално растојање стамбеног објекта од бочне границе парцеле износи 3.0м, односно:
- међусобна удаљеност стамбених објеката на парцели фронта ужег од 15м минимално је 5м, а на парцели парцели фронта ширег од 15м минимална удаљеност је 6м;
- међусобна удаљеност спратних стамбених објеката је минимално 10м.
- најмања ширина приступног стамбеног пута износи 2.5м и економског 3,0м;

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 јавног пута кп.бр. 3936 КО Доње Коњувце.

**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 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.

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

#### **ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

**Вода:** У МЗ Доње Коњувце није изграђена јавна водоводна мрежа;

**Канализација:** Из разлога што у МЗ Доње Коњувце 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 Телекома Србије бр.Д211-289772/4-2021 од 09.07.2021. године;

**Струја:** У складу са техничким условима издатим од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, 80.0.0.0-D-10.02-118127-21 од 19.07.2021.године; Модел типског уговора од Електропривреде Србије „ЕПС Дистрибуција,, бр. 80.0.0.0-D-10.02-118127-21-UGP од 19.07.2021.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 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.

У складу са чланом 56 став 2 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09 – испр.64/10, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС и 50/2013-Одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/20), на издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Бојник електронским путем:преко система ЦЕОП 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 иста је уплаћена на ж.р.840-742251843-73 са позивом на број 97 23-025, и доказ о уплати достављен је кроз Централни информациони систем (СЕОР).

Обрадила:

Урбаниста, планер

Бранислава Миливојевић, дипл. инж. арх

Руководилац Одељења

дипл.инж.грађ. Горан Живковић