



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BOJ-31496-LOC-1/2021
Заводни број: 350-1-18/2021
Датум: 18.10.2021. године
Општина Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско правне и инспекцијске послове Општинске управе општине Бојник, поступајући по захтеву Марије Михајловић, ЈМБГ: [REDACTED], ул. [REDACTED] из Лесковца, поднето за издавање локацијских услова, на основу чл. члана 7. Закона о министарствима (Сл.гласник РС бр.128/2020), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07 и 95/10), чл. 8ђ. 53а.-57. и 133. став 2. тачка 9. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14,145/15, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19), у складу са Просторним планом општине Бојник (Сл. гласник града Лесковца, бр.29/11 и 12/13) и издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу **породичног стамбеног објекта** на кл.бр.3342/4 Катастарска општина Горње Бријање,

Инвеститор: Михајловић-Базани Марија, Ул. Туре Салаја бр.43/52, Лесковац

Врста градње: Нова градња

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела: кл.бр.3342/4 КО Горње Бријање

Оптерећеност парцеле: На предметној парцели не постоје изграђени објекти

Површина парцеле: површина парцеле 77а83м²

Култура земљишта: њива 3. Класе, пољопривредно земљиште

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

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

Целина-зона у којој се налази објекат: КО Горње Бријање - Бунарнице, грађевинска зона (део парцеле до пута) и пољопривредно земљиште (део парцеле који нема приступ путу)

Планирана намена парцеле: парцела делимично унутар границе грађевинског подручја – неизграђено земљиште, зона руралног становања, грађевинско земљиште (1/3 парцеле ближе регионалном путу) - становање руралног типа и пољопривредно земљиште (остале 2/3 парцеле)

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила уређења и грађења из планског документа: Предметна парцела се налази у КО Горње Бријање у насељу Косанчић и за исту ће се применити параметри из Просторног плана општине Бојник. Спровођење Просторног плана за насељено место Косанчић, прописано је општим правилима грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зона за директну примену плана. Поглавље 2.2.3. из ППО за Бојник (правила грађења) поред осталог дефинише:

Општа правила уређења за типичне целине и зоне

У границама грађевинског рејона насеља задржава се доминантно заступљено становање уз модификације у оквиру типичне просторне целине.

Становање руралног типа

Планирана изградња у оквиру ове просторне целине подразумева рурално становање уз укључивање пословно-производних садржаја, уз могућност задржавања постојећих нестамбених садржаја као и уз могућност организовања економског дела домаћинства. Целине се формирају са циљем очувања пољопривредних површина уз оживљавање привредних активности, пре свега пратећих пољопривредној производњи, са малим и средњим производно-пословним капацитетима. Планирана нето густина становања и запослености је 50-100 становника и запослених ст/ха.

Намена површина је становање са пословањем и производњом, уз увођење општинских саобраћајница типа насељска улица и увођење водовodne, канализационе, електро и ТТ мреже.

Структура заступљености становања и садржаја у функцији производње и пословања на нивоу зоне је: 50%-90% становање и 50%-10% намење и садржаји у функцији производње и пословања. У оквиру јединичне целине/зоне могуће су следеће намене: трговина, угоститељство, услуге у максималном опсегу од 5-10%.

Поред производно-пословних садржаја 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

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 допринесе 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 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 намењу.

На парцелама се могу осим основне намење реализовати и све компатибилне намење 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 225 Брестовац-Бојник-Лебане и некатегорисани пут кп.бр.3344 КО Горње Бријање.

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 2,5m.

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 намење морају се уклонити.

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,2m али само у случају када најмања ширина протоара износи 3,0m и на висини изнад 3,0m. 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 испода) и то:

- 1,20m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 0,60m (односно 0,90m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50m (односно 2,5m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 1,20m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00m, 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 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину од 0,90m. 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 намењу 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 50m 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 пољопривредне 400-600м², за мешовито 600-1200м² (оптимално 800м²) и пољопривредно 1200-2000м².
- 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, спремништа 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 новозграђених 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;

Паркирање: Паркирање (гаражирање) за стамбене и нестамбене објекте решавати у оквиру парцеле појединачно и обезбедити мин. једно паркинг место по домаћинству.

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 огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Информација о локацији је издата за предметну изградњу.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Категорија планираног објекта: А

Класификациони број: 111011

Габарит објекта: 5,52*1,40+0,6*5,12+10,50*6,92м

Спратност планираног објекта: П (приземље)

Спратна висина приземља: 2,80м

Површина објекта: Нето површина објекта је 69,70м², бруто површина 83,46м²,

Индекс заузетости парцеле: 1,33%

Индекс изграђености парцеле: 0,01

Процент зеленила: 92,58%

Процент поплочаних површина: 6,34%

Висина објекта: Кота венца 3,81м, кота слемена 5,77м

Кровне површине: вишеводни кров, пад кровних равни 26°

Грејање: индивидуално на чврсто гориво

Прислучак на јавну путну површину: некатегорисани пут кп.бр.3344 КО Горње Бријање

Паркирање: Два паркинг места на парцели

VI УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У складу са захтевима подносиоца захтева за издавање локацијских услова, орган је у поступку потраживао услове за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од имаоца јавних овлашћења.

Струја: Услови за прикључење на електродистрибутивну мрежу у складу са техничким условима и моделом Уговора за прикључење бр.80.0.0.0-Д-10.02-249002-21 Од 13.10.2021.године;

Вода: Услови за прикључење на водоводну мрежу у складу са техничким условима бр.568/1 од 27.09.2021.године

Канализација: Услови за прикључење на канализациону мрежу у складу са техничким условима, тј. прикључење на сопствену водонетропну септичку јаму на парцели бр.1225/2021 од 27.09.2021.године

VII 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 начини вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта.

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови и документација:

- Копија плана од РГЗ СКН Бојник бр. 952-04-058-19527/2021 од 21.09.2021.године;

- Копија катастарског плана водова од РГЗ СКН Врање бр.952-04-308-1865/2021 од 23.09.2021.године;

- ЛЕСКОВАЦ: ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, ROP-BOJ-31496-LOC-1-NPAP-5/2021;
- БОЈНИК: ЛП ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ "БРЕСТОВАЦ-БОЈНИК-ДОЉЕВАЦ", БОЈНИК, ROP-BOJ-31496-LOC-1-NPAP-4/2021;
- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, ROP-BOJ-31496-LOC-1-NPAP-3/2021;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: Идејно решење за изградњу породичног стамбеног објекта на кп.бр.3342/4 у КО Горње Бријање

- Доказ о уплати
- КТП за кп.бр.3342/4 КО Горње Бријање
- Идејно решење 1-30/08/2021 и Главна свеска бр.0-30/08/2021 од 30.08.2021.године у Лесковцу, урађени од „Инкопројект планирање“, Ул. Бранислава Нушића бр.3/5 Лесковац, главни и одговорни пројектант Жарко Љубић,дипл.инж.арх. број лиценце 300 К945 12
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова:
- Пуномоћје од 30.08.2021.године

X Ови локацијски услови важе две године од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима

XI Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

XII Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.

НАПОМЕНА: Како имаоци јавних овлашћења ЈКП „Јединство“ Бојник и Електродистрибуција Лесковац, нику у складу са чланом 11. став 2, 3 и 4 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19) у року од три радна дана, обавестили подносиоца захтева о висини накнаде, сматра се да су се имаоци јавних овлашћења изјаснили да ће услове за пројектовање и прикључење издати без накнада.

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 жр.840-742251843-73 са позивом на број 97 23-025, и доказ о уплати је достављен кроз Централни информациони систем (СЕОР).

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: 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, 31/19, 37/2019, 09/2020 и 52/21), на издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Бојник електронским путем преко ЦЕОПа у року од 3 (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, и доказ о уплати доставити кроз Централни информациони систем (СЕОР).

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ