



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BOJ-3154-LOCH-2/2022
Заводни број: 350-1-6/2022
Датум: 09.03.2022. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове Општинске управе општине Бојник, поступајући по услашеном захтеву за издавање локацијских услова Бурцу Тонић, ЈМБГ: [REDACTED], ул. Црквица, бр.: 66, поднетог преко пуномоћника Сузнице Јоксимовић, ЈМБГ: [REDACTED], [REDACTED] 21, Лесковац, 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 и 37/19-др.закон), 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), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбеног објекта у Црквници на кп.бр. 3879, 3880, 3881/1 и 3882/1 у КО Црквике

Име и презиме подносиоца захтева (назив и адреса): Бурцу Тонић, село Црквица 66, општина Бојник, ЈМБГ [REDACTED]

Подаци о пуномоћнику: Сузница Јоксимовић из Лесковца, ул. [REDACTED]

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарске парцеле: кп.бр. 3879, 3880, 3881/1 и 3882/1 КО Црквике, општина Бојник

Адреса: потес СЕЛЮ

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског обухвата

Отпегореност парцела: Парцеле 3879 и 3881/1 су отпегорене објектима, док парцеле 3880 и 3882/1 нису отпегорене објектима

Површина парцела: кп.бр. 3881/1 = 714 м²

3882/1 = 651 м²

3879 = 572 м²

3880 = 920 м²

УКУПНО: = 2857 м²

Положај планираног објекта: Према графичком прилогу Идејног решења – Ситуација у Р=1:500.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

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

Планирана намена парцела: Земљиште у обухвату грађевинског подручја - једнопородично становање

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Спровођење Просторног плана за насељено место Црквике, 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 рдаи 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.

Једнопородично становање

Планирана изградња у оквиру ове просторне целине подразумева становање уз укључивање нестабених садржаја, уз могућност задржавања постојећих нестабених 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 уз учешће терцијарних активности као елемената основне функционалне опремљености насеља. Планирана нето густина становања је 50- 75ст./ха.

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

Структура заступљености становања и централних садржаја на нивоу зоне је: 80%-90% становање : 20%-10% централне функције. У оквиру јединичне целине/зоне могуће су следеће намене: трговина, угоститељство, услуге, интелектуалне услуге (агенције, бирон и сл.) и јавне службе (мобилни здравствени пункт, мобилна библиотека, мобилни вртић).

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

Није дозвољено ложирање садржаја који угрожавају стање животне средине (депонije, сточна гробља и сл.) у склопу типичне целине.

Централна зона сваког насељеног подручја представља најактивнији простор за развој различитих функција и активности, а то се, последично, односи и на развој стамбених садржаја. Иако су у оквиру ових зона ложиране најважније управне, административне и друге нестабене функције, она је ипак, у великој мери, задржава стамбени карактер, нарочито у његовој ширкој зони. У складу са уоченим карактеристикама, развој ових зона у великој мери прати развој централних функција на овом простору и од интензитета њиховог развоја зависиће и степен трансформације центра у целини па и када је у питању развој стамбених садржаја.

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

Правилма 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, правилма 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 правилма 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 наметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и стапичку стабилност објекта 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);
- - 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.

Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објеката износи 0,0 м. У овом случају грађевинска линија према регулационој линије дефинише се у континуитету са суседним објектима.

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 нестабених просторија.

Постојеће грађевинске линије објеката задржавају. У случају замене објекта или реконструкције већег обима, објекат се мора градити у свему према правилма 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 протозара 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 испида), 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 функцијеворипша.

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.

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, 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 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;

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

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Намена планираног објекта: Породични стамбени објекат

Класификациона ознака: В

Класификациони број: 111012

Планирани хоризонтални габарит: објекат је разуђен и неправилног облика

Планирана спратност: „П„ (приземље).

Површина планираног објекта: укупна бруто изграђена површина новог објекта 549,90м², укупна нето површина новог објекта 501,30м², бруто површина већ изграђених објеката 128м² и укупна површина земљишта под објектима 677,90м².

Висинска регулација планираног објекта: ката венча +4,00м, ката слемена +8,60м и спратна висина Нстг=3,52м- 4,41м.

Заузетост парцеле: 23,72%

Изграђеност парцеле: 0,237

Зелене површине: 35,6%

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

Приступ на јавну површину: кп.бр.4496/1 КО Црквита - општински пут

Технички услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП „Јединство“ Бојник бр.322/22 од 23.02.2022.године,

Технички услови за пројектовање и прикључење издати од ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“ Бојник бр.102/1 од 02.03.2022.године

Технички услови за пројектовање и прикључење издати од Телеком Србија бр.Д211-75592/3-2022 од 28.02.2022.године

Технички услови за пројектовање и прикључење издати од Електродистрибуције Србије бр.80.0.0.0.-D-10.02-79864-22 од 25.02.2022.године са моделом Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр.бр.80.0.0.0.-D-10.02-79864-22 -UGP од 25.02.2022.године.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Неопходно је применити опште услове и мере заштите:

-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.

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 налаз

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 у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

- Копије планова бр.952-04-058-2317/2022 од 09.02.2022.године и бр.952-04-058-2968/2022 од 18.02.2022.године издате од РГЗ СКН Бојник

- Уверење од РГЗ СКН Врање бр. 952-04-308-76/2022.године од 09.02.2022.године

- ЛЕСКОВАЦ: ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, ROP-BOJ-3154-LOCH-2-NPAP-4/2022;
- ЛЕСКОВАЦ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ЛЕСКОВАЦ, ROP-BOJ-3154-LOCH-2-NPAP-5/2022;
- БОЈНИК: ЈП ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ "БРЕСТОВАЦ-БОЈНИК-ДОЉЕВАЦ", БОЈНИК, ROP-BOJ-3154-LOCH-2-NPAP-3/2022;
- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, ROP-BOJ-3154-LOCH-2-NPAP-2/2022;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: Идејно решење за стамбени објекат

- Копије плана за кп.бр.3879, 3881/1 и 3882/1 КО Црквита, од РГЗ СКН Бојник бр. 952-04-058-2317/2022 од 09.02.2022.године,

- Уверење од РГЗ СКН Врање бр. 952-04-308-76/2022 од 09.02.2022.године

- Геодетски снимак постојећег стања
- Главна свеска идејног решења коју је израдио АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО СУНЦЕ доо, ул.Моше Пијаде бр.21/1, Лесковац, главни пројектант Сунџица Јоксимовић, дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 В272 05
- Идејно решење пројекта архитектуре које је израдио АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО СУНЦЕ доо, ул.Моше Пијаде бр.21/1, Лесковац, одговорни пројектант Сунџица Јоксимовић, дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 В272 05
- Пуномоћје од 10.01.2022.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 и пројекат за извођење уради 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 са техничком контролом 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.

За предметне парцеле није потраживана Информација о локацији.

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, 83/18, 31/19, 37/2019, 09/20 и 52/21), на издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Бојник електронским путем преко ЦЕОПа 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.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ