



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-VOJ-25081-LOC-1/2022
Заводни број: 350-1-31/2022
Датум: 07.09.2022. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник поступајући по захтеву Александар Азировић, ЈМБГ: [REDACTED], ул. [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Весна Илић, ЈМБГ: [REDACTED], [REDACTED], Лебане, 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 Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац (Сл. Гласник града Лесковца, бр.49/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом П+Пк у Драговцу на кп.бр.500/1 КО Драговац

Име и презиме подносиоца захтева (назив и адреса): Александар Азировић, ул. [REDACTED] [REDACTED] Бојник, ЈМБГ [REDACTED]

Подаци о пуномоћнику: Весна Илић, ул. [REDACTED] Лебане

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Адреса локације: ул. Његошева, Драговац

Целина – зона у којој се налази објекат: целина 4 – зона 4.3 у Драговцу, грађевинско земљиште

Број катастарске парцеле: 500/1 КО Драговац, укупне површине П=21ари 12м²

Врста земљишта: Остало грађевинско земљиште у државној својини

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Плански основ: План генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац ("Сл.гласник града Лесковца", бр.49/16)

Планирана намена земљишта: Грађевинско земљиште, зона са претежном наменом становања, пратећом наменом продукције и допунском наменом-центри

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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, међним линијама према суседним парцелама. Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у насељу је 400м² а најмања ширина парцеле у насељима за све врсте изградње износи 12 метара. 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.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је простор на коме је могућа изградња објеката уколико испуњава следеће услове:

- да се налази у простору на коме је планирана изградња,
- да има приступ на јавну саобраћајну површину (улица, трг...),
- да је површине и облика који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима грађења и техничким прописима.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације. Две или више постојећих парцела могу се спајати (укрупнити) у једну грађевинску парцелу под следећим условима:

- спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новообразоване парцеле обухвата све парцеле које се спајају,
- за нову грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи одређени за предвиђени тип изградње и намену.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела,
- све новообразоване парцеле морају имати приступ на јавни простор,
- нове парцеле се образују на основу урбанистичких параметара одређених за предвиђени тип изградње и намену.

Поступци парцелације и/или препарцелације врше се путем израде пројекта парцелације и/или препарцелације. Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања.

Хоризонтална регулација:

Регулациона ширина улице Његошева је 12м.

Регулација према јавном и отвореном простору (улица, јавни приступ,..)

Парцела даје могућност постављања објекта у односу на улицу као што је предложено у идејном решењу, са повлачењем објекта унутар парцеле:

- дати објекат се поставља са повлачењем од мин. 6,0м у односу на регулациону линију предвиђене улице Планом генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац, при чему је могуће образовати већу предбашту са високим растињем (дрвеће). Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0 м у односу на дату грађевинску линију.

Регулација грађевине према суседној парцели на којој постоји високоградња или је иста планирана:

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 бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити само мале отворе за ветрење и климатизацију са најмањом могућом висином парапета 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 уобичјеном 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 3,0 м 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.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9м. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Висинска регулација

Максимална спратност за стамбене објекте је П+2 или П+1+Пк. 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.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидролотехничке природе.

Умањење неповољних климатских утицаја: Објекат треба градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом (30-60°) што је везано за климатске прилике подручја. Кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.

Индекс изграђености: за урбано становање 1,2, за рурално становање 0,8 и за традиционално 1,0

Индекс заузетости парцеле: 50%

Карактер објекта: Стални

Прилаз објекту: Грађевинска парцела има приступ на ул. Његошева кп.бр.4019/2 КО Драговац

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 отворати 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.

Фазност изградње: Грађевинске радове могуће је изводити по фазама

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Класа и категорија планираног објекта: категорија А, класификациони број 111011-стамбена зграда са јеним станом

Намена планираног објекта: Стамбена зграда са једним станом за породично становање

Планирани хоризонтални габарит за изградњу: 12,60x13,30м + 2,60x5,40м

Планирана спратност: „П+Пк„ (приземље+поткровље)

Површина планираног објекта: Укупна бруто развијена површина планираног објекта је 353,43 м², укупна нето површина објекта је 231,19м²

Висинска регулација планираног објекта: кота венца +5,199м, кота слемена +8,284м

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

Пад кровних равни: 28°

Грејање: Грејање на чврсто гориво

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

Пројектно-техничку документацију израдити у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру:

-Техничким условима издатим од ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац" Бојник, бр.481/1 од 29.08.2022.године;

-Техничким условим издатим од Електродистрибуције Лесковац, бр.2460800-Д-10.02-366074-22 од 30.08.2022.године са моделом уговора

-Техничким условима издатим од Телекома Србија ИЈ Лесковац, бр.Д211-336883/3-2022 од 24.08.2022.године,

- Техничким условима издатим од ЈКП „Јединство" Бојник, бр.1319/22 од 22.08.2022.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 начин 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 бр.952-04-058-16930/2022 од 16.08.2022.године за кп.бр.500/1 КО Драговац од РГЗ-СКН Бојник;

- Уверење бр.952-04-308-460/2022 од 18.08.2022.године од РГЗ Одељење за катастар водова Врање;

- БОЈНИК: ЈП ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ "БРЕСТОВАЦ-БОЈНИК-ДОЉЕВАЦ", БОЈНИК, РОП-ВОЈ-25081-ЛОС-1-НРАР-4/2022;
- ЛЕСКОВАЦ: ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, РОП-ВОЈ-25081-ЛОС-1-НРАР-5/2022;
- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, РОП-ВОЈ-25081-ЛОС-1-НРАР-3/2022;
- ЛЕСКОВАЦ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ЛЕСКОВАЦ, РОП-ВОЈ-25081-ЛОС-1-НРАР-6/2022;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: **Идејно решење за изградњу стамбене зграде са једним станом П+Пк у Драговцу на кп.бр.500/1 КО Драговац**

- Геодетски снимак постојећег стања урађен од геодетске радње „ ПРЕМЕР ЛС,, Бојник.
- Доказ о уплати
- Главна свеска Идејног решења бр.0-17/22 од 03.08.2022.године урађено од Пројектни биро „ ВИП ИЛИЋ" Лебане, ул. Цара Душана бр.108 Лебане, главни пројектант Весна Илић, дипл.инж.грађ., бр.лиценце 317 F675 07,
- Идејно решење бр.1-17/22 од 03.08.2022.године урађено урађено од Пројектни биро „ ВИП ИЛИЋ" Лебане, ул. Цара Душана бр.108 Лебане, одговорни пројектант Весна Илић дипл.инж.грађ., бр.лиценце 317 F675 07,
- Пуномоћје за Весну

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 идејни пројекат, 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

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

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.

Напомена: Како ималац јавних овлашћења Предузеће за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“, огранак Лесковац, није у складу са чланом 11. став 2, 3 и 4 Правилника о поступку спровођења обједињене пороцедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19) у року од три радна дана обавестио подносиоца захтева о висини накнаде, сматра се да се ималац јавних овлашћења изјаснио да ће услове за пројектовање издати без накнаде.

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 800,00 динара и исту је потребно уплатити на ж.р.840-742251843-73 са позивом на број 97 23-025, а доказ о уплати доставити 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, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 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