



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-VOJ-25307-LOC-1/2022
Заводни број: 350-1-32/2022
Датум: 12.09.2022. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник, поступајући по захтеву Ивице Михајловић из Ђинђуше, ЈМБГ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Саше Јанковић, ЈМБГ: [REDACTED], [REDACTED], Власотинце, 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) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу пословног објекта у Ђинђуши на кп.бр.2436 КО Ђинђуша,

Инвеститор: Ивица Михајловић, село Ђинђуша, општина Бојник, ЈМБГ [REDACTED]

Овлашћено лице: Саша Јанковић, ул. [REDACTED], Власотинце

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела: кп.бр. 2436 КО Ђинђуша

Постојећа намена парцеле: Пољопривредно земљиште

Зона целина: Црна крушка

Површина парцела: 21а04м2 м²

Оптерећеност парцеле: Парцела није оптерећена објектима

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Плански основ: Просторним планом општине Бојник (Сл. Гласник града Лесковца, бр.29/11 и 12/13)

Планирана намена парцела: Грађевинско земљиште - Рурално становање

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила уређења и грађења из планског документа: Предметна парцела се налази у КО Ђинђуша у Ђинђуши и за исту ће се применити параметри из Просторног плана општине Бојник. Спровођење Просторног плана за насељено место Ђинђуша, 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 водоводне, 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% намене 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.

Посебни услови уређења

Услови за уређење пословно – услужних зона и производно-пословних зона

У складу са концепцијом развоја мреже општинских и посебних центара који су предвиђени дуж државних путева 1. и 2. реда, плански се подржава формирање следећих типичних пословно

– производних зона:

- **централне функције општег типа** (трговина, услуге, пословање, спорт, образовање, култура,...) **свакодневне периодике коришћења**, просторно се развијају по правилу територијалне мреже, што значи у насељеним местима што ближе грађанима корисницима. У оквиру мањих насељених места, малих и кратких дистанци, ове активности се концентришу у оквиру центра насеља, а у развијенијим урбаним срединама као што је насеље Бојник, у центру насеља и дуж главних путних праваца кроз град, односно у оквиру насељских центара или дисперзно у насељеном месту.

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.

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 нема директан 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, докати, 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, докати, 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.

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 400-600м², 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 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;

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

Одводњавање и нивелација: Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. **Атмосферске воде са локација , које могу бити оптерећене мастима и уљима, пре упуштања у канализацију потребно је пречистити на сепараторима уља и масти.**

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.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Категорија објекта: В

Класификациона ознака: 122011 - (100%)

Спратност објекта: Пр (приземни)

Габарити објекта: 15,40 x 8,90м

Површина планираног објекта: Укупна бруто изграђена површина 138,00м², укупна нето површина 124,87м²

Висинска регулација објекта: висина слемена 6,15м, спратна висина објекта 3,2-5,0м

Индекс заузетости: 6,55 %

Индекс изграђености: 0,065

Грејање: Грејање на електричну енергију

Приступ на јавну површину: приступ на државни пут II А реда Прокупље-Бојник-Лесковац индиректно преко парцела бр.2464/9 и 2465 КО Ђинђуша

Положај планираног објекта: У складу са Идејним решењем

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.482/1 од 09.09.2022.године;

-Техничким условим издатим од Елктродистрибуције Лесковац, бр.2460800-Д-10.02-370015/2 од 30.08.2022.године, модел уговора бр.2460800-Д.10.02-370015-22-УГП од 24.08.2022.године

- Техничким условима издатим од ЈКП „Јединство" Бојник, бр.1325/22 од 24.08.2022.године;

- Техничким условима издатим од МУП Лесковац, Сектор за ванредне ситуације 09.18 бр.217-14488/22 од 06.09.2022.године;

До стварања услова за прикључак објекта на јавну канализациону мрежу, неопходно је обезбедити евакуисање отпадних вода у водонепропусну септичку јаму.

VII 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.

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.952-04-058-17135/2022 од 19.08.2022.године;

- Уверење од РГЗ СКН Врање, Одељење за катастар водова Врање бр.952-04-308-464/2022 од 22.08.2022.године;

- ЛЕСКОВАЦ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, ROP-VOJ-25307-LOC-1-NPAP-4/2022;
- ЛЕСКОВАЦ: МУП, СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ ЛЕСКОВАЦ, ROP-VOJ-25307-LOC-1-NPAP-6/2022;
- БОЈНИК: ЈП ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ "БРЕСТОВАЦ-БОЈНИК-ДОЉЕВАЦ", БОЈНИК, ROP-VOJ-25307-LOC-1-NPAP-5/2022;
- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, ROP-VOJ-25307-LOC-1-NPAP-3/2022;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: **Идејно решење за изградњу пословног објекта у Ђинђуши на кп.бр.2436 КО Ђинђуша,**

- Геодетски снимак постојећег стања
- Доказ о уплати
- Главна свеска Идејног решења бр.53/2022 од августа 2022.године, израђена од Бироа за пројектовање и извођење радова СІВА ARCHITECTS Власотинце, одговорно лице пројектанта Милош Коцић, дип.инж.арх. бр.лиценце 300047515,
- Идејно решење бр.53/2022 од августа 2022.године, израђена од Бироа за пројектовање и извођење радова СІВА ARCHITECTS Власотинце, одговорни пројектант Милош Коцић, дип.инж.арх. бр.лиценце 300047515,
- Остала документа - Информација о локацији
- Пуномоћје

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.

НАПОМЕНА: Како ималац јавних овлашћења ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“, 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 500,00 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 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/20 и 52/21), 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 .

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ