



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-VOJ-14136-LOC-1/2023
Заводни број: 350-1-8/2023
Датум: 19.05.2023. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник поступајући по захтеву Николић Бранка, ЈМБГ: [REDACTED], ул. [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ђорђевић Већимира - пр Разрада грађевинских пројеката Планерпројект Лесковац, Матични број: [REDACTED], ПИБ: [REDACTED], Лесковац, 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:

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Веза са предметом број: ROP-VOJ-20403-LOC-1/2021 бр.350-11/2021

I За изградњу стамбеног објекта спратности Пр, на кп.бр. 1864 КО Доње Коњувце, општина Бојник

Инвеститор: Николић Бранко из Лесковца, ул. [REDACTED], општина Лесковац, ЈМБГ [REDACTED]

Подаци о пуномоћнику: Већимир Ђорђевић из Лесковца, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED] за ПР Разрада грађевинских пројеката Планерпројект Лесковац

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Адреса локације: село Доње Коњувце, општина Бојник

Број катастарске парцеле: кп.бр.1864 КО Доње Коњувце - површина 1ха21ари08м²

Класа и категорија планираног објекта: категорија А, класификациони број 111011

Плански основ: Просторни план општине Бојник ("Сл.гласник града Лесковца", бр.29/11 и 2/13).

Начин коришћења земљишта: њива 3. класе

Врста земљишта: пољопривредно земљиште

Оптерећеност парцеле: Парцела је неоптерећена грађевинским објектима

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Целина – зона у којој се налази објекат: потес Село

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

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

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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 општинских 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

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 400-600м², 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;

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 отварати 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.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Намена планираног објекта: Породични стамбени објекат

Планирани хоризонтални габарит: 9,30 x 6,98 метара.

Планирана спратност: „П,, (приземље).

Површина планираног објекта: укупна бруто изграђена површина објекта 64,91м², укупна ето површина објекта 44,51м², бруто површина приземља 64,91м² и површина земљишта под објектом 64,91м².

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

Нагиб крова: 30°

Материјализација крова: фалцовани цреп

Материјализација фасаде: демит фасада

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

Индекс заузетости парцеле: 0,53%

Индекс изграђености парцеле: 0,0053

Процент зелених површина: 99,47%

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

У претходном поступку прибављања локацијских услова, орган је по службеној дужности прибавио услове за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру од имаоца јавних овлашћења и то:

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 новопројектованог 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.

Прилаз објекту: Прилаз са јавног пута кп.бр. 3936 КО Доње Коњувце.

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 услови у претходном поступку издавања локацијских услова ROP-BOJ-20403-LOC-1/2021 бр.350-11/2021 и исти ће се узети у обзир и у овом поступку измене локацијских услова.

Додатни услови од имаоца јавних овлашћења нису прибављани.

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: Идејно решење за изградњу стамбеног објекта спратности Пр, на кп.бр. 1864 КО Доње Коњувце, општина Бојник

- Геодетски снимак постојећег стања катастарско-топографски план за кп. бр. 1864 у КО Доње Коњувце Р=1:1000 израђен од „Гео мап СПЛ" Лесковац.
- Пуномоћје (Овлашћење) од 20.04.2023.године;
- Главна свеска Идејног решења изградње стамбеног објекта спратности Пр, бр.19/10.05.2023 од 10.05.2023.године израђена од ПР ПЛАНЕРПРОЈЕКТ Лесковац, одговорно лице пројектанта Ђорђевић Већимир пр., Главни пројектант Драгана Лазић дипл.инж.арх. број лиценце 300 D711 06;
- Идејно решење- пројекат архитектуре изградње стамбеног објекта спратности Пр, бр.19/10.05.2023 од 10.05.2023.године израђена од ПР ПЛАНЕРПРОЈЕКТ Лесковац, Одговорни пројектант Драгана Лазић дипл.инж.арх. број лиценце 300 D711 06;

У овом поступку измене локацијских услова узимамо у обзир већ дату Изјаву (сагласност суседа) од 01.07.2021.године за изградњу стамбеног објекта на кп.бр.1864 у КО Доње Коњувце.

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 као и доказ о одговарајућем праву на земљишту.

За предметну изградњу а у претходном поступку инвеститор је потраживао информацију о локацији бр.353-12/21 од 14.04.2021.године.

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.

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.

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, и доказ о уплати доставити кроз Централни информациони систем (СЕОР).

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ