



Република Србија
ОПШТИНА БОЈНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BOJ-4561-LOC-1/2023
Заводни број: 350-1-3/2023
Датум: 21.03.2023. године
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник поступајући по захтеву Мирославка Петровић, ЈМБГ: [REDACTED], Плавце, поднетог преко пуномоћника Зоран Цветковић, ЈМБГ: [REDACTED], Врање, 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 помоћног објекта, П+Пк, на кп.бр.1910, 1911 и 1912 КО Плавце, општина Бојник

Инвеститор: Мирославка Петровић, село Плавце, општина, ЈМБГ: [REDACTED]

Овлашћено лице: Зоран Цветковић, ул. [REDACTED], Врање, ЈМБГ: [REDACTED]

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Целина: Потес Дно њиве

Катастарске парцеле: 1910, 1911 и 1912 КО Плавце

Врста земљишта: Пољопривредно земљиште

Површина парцеле: Укупна површина свих парцела је 62а67m², површина у поступку за пренамену из пољопривредног у грађевинско земљиште укупно 10а

Адреса: Ул. Вишњичка

Оптерећеност парцеле: Парцела није оптерећена грађевинским објектима

Приступ на јавну површину: Парцеле 1910, 1911 и 1912 имају директан приступ на јавну путну површину ул. Вишњицка, кп.бр.3338 КО Плавце

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

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

Планирана намена земљишта:

- Парцеле 1910 и 1911 делимично су унутар грађевинског подручја - рурално становање (у дубини ~100м)
- Парцела 1912 је делимично унутар обухвата планског подручја - пољопривредно земљиште (у дубини ~100м) - могуће проширење грађевинског подручја
- Преостали делови парцела 1910, 1911 и 1912 као и целе парцеле 1909 и 1914 изван су обухвата плана са наменом пољопривредног земљишта

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Становање руралног типа

Планирана изградња у оквиру ове просторне целине подразумева рурално становање уз укључивањем 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- 100становника и запослених/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 : 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.

У појединим деловима ових просторних целина планирана изградња подразумева 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 одвијања примарне активности пољопривреде уз увођење и развој производње здраве хране. Планирана нето густина становања је 25-50ст./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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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 присту 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 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, 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 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.

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.

За предметне парцеле издата је информација о локацији бр.353-61/22 од 29.11.2022.године у циљу промене намене земљишта са могућностима за изградњу.

Фазност изградње: Објекат градити у једној фази

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Категорија објекта: А

Класификациони број објекта: 127141- гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде

Индекс изграђености парцеле: 0,3

Индекс заузетости парцеле: 15%

Зеленило: 62,8%

Спратност објекта: П+Пк

Габарит објекта: 25,00м x 6,00м + 1,00м x 6,00м (спољашње степениште)

Површина планираног објекта: укупна БРГП надземно 306м², укупна нето површина 280,37м²,

Висина објекта: 6,64м

Нагиб крова: 27% (18%)

Спратна висина објекта: спратна висина приземне етаже је 2,80м, кота поткровља у односу на терен је 3,01м

Начин грејања: објекат се неће грејати

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.128/1 од 09.03.2023.године;

-Техничким условим издатим од Електродистрибуције Лесковац, бр.2540400-Д-10.02-95137/2-23 од 09.03.2023.године, модел уговора бр.80.0.0.0-Д-10.02-95137-23-УГП од 06.03.2023.године

-Техничким условима издатим од Телекома Србија ИЈ Лесковац, бр.Д211-92699/2-2023 од 10.03.2023.године,

- Техничким условима издатим од ЈКП „Јединство" Бојник, бр.239/23 од 02.03.2023.године;

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 бр.952-04-058-3546/2023 од 27.02.2023.године издата од РГЗ СКН Бојник

- Уверење издато од РГЗ СКН Одељење за катастар водова Врање, бр.952-04-308-62/2023 од 27.02.2023.године

- ЛЕСКОВАЦ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, ROP-VOJ-4561-LOC-1-HPAP-5/2023;
- БОЈНИК: ЈП ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ "БРЕСТОВАЦ-БОЈНИК-ДОЉЕВАЦ", БОЈНИК, ROP-VOJ-4561-LOC-1-HPAP-4/2023;
- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, ROP-VOJ-4561-LOC-1-HPAP-3/2023;
- ЛЕСКОВАЦ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ЛЕСКОВАЦ, ROP-VOJ-4561-LOC-1-HPAP-6/2023;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа: Идејно решење за изградњу помоћног објекта, П+Пк, на кп.бр.1910, 1911 и 1912 КО Плавце

- Геодетски снимак постојећег стања
- Доказ о уплати
- Главна свеска идејног решења за изградњу помоћног објекта, П+Пк, на кп.бр.1910, 1911 и 1912 КО Плавце, бр.14-01/23 од 13.02.2023.године, израђен од „атеље ПРО - АРХ" , Врање, ул. Честелинска бр.24, главни пројектант Зоран Цветковић,дипл.инж.арх. број лиценце 300 H522 09
- Идејно решење за изградњу помоћног објекта, П+Пк, на кп.бр.1910, 1911 и 1912 КО Плавце, бр.14-1/23 од 13.02.2023.године, израђен од „атеље ПРО - АРХ" , Врање, ул. Честелинска бр.24, одговорни пројектант Зоран Цветковић,дипл.инж.арх. број лиценце 300 H522 09
- Остала документа - сагласност суседа
- 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 идејни пројекат, уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима

XII Решење о одобрењу за извођења радова издаје се инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио потребну техничку документацију, доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре

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, и доказ о уплати доставити 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