



Република Србија  
ОПШТИНА БОЈНИК  
ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове  
Број предмета: ROP-BOJ-9298-LOC-1/2024  
Заводни број: 350-1-5/2024  
Датум: 10.04.2024. године  
Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник поступајући по захтеву Тошић Драгана, ЈМБГ: [REDACTED], из Ћинђуше бб, поднетог преко пуномоћника Цакић Наташе, ЈМБГ: [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, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), 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 реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта бр.1 на к.п. бр. 1207 КО Ћинђуша, општина Бојник**

**Инвеститор:** Драган Тошић из Ћинђуше бб, општина Бојник

**Овлашћено лице:** Наташа Цакић, ул. [REDACTED], Лесковац

## II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

**Катастарска парцела:** к.п.бр.1207 КО Ћинђуша

**Целина-зона у којој се налази објекат:** КО Ћинђуша – потес Лојзански Рид, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја

**Површина парцеле:** 429м<sup>2</sup>

**Оптерећеност парцеле:** Предметна парцела је оптерећена стамбеним објектом грађеним пре доношења прописа о изградњи површине 49м<sup>2</sup>

**Пристап на јавну површину:** Парцела нема директан пристап на јавну путну површину. Пристап на државни пут 226 ПА реда остварен је преко парцеле к.п. бр. 1211 КО Ђинђуша у својини Републике Србије (државна) а ималац права на парцели је Месна Заједница

### **III ПЛАНИРАНА НАМЕНА**

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

**Планирана намена парцеле:** парцела унутар границе грађевинског подручја – изграђено земљиште, **зона једнопородичног становања**

### **IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

**Правила уређења и грађења из планског документа:** Предметна парцела се налази у КО Ђинђуша 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 2.2.4. из ППО за Бојник (правила грађења) поред остало где финансије:

#### **Општа правила уређења за типичне целине и зоне**

Општа правила уређења дефинисана су у односу на основне карактеристике сваког насеља. Дефинисано је 2 типичне зоне за која важе иста правила уређења а њихова просторна дистрибуција је дата на графичким прилозима „Основна планирана намена простора насељеног места са зонама и целинама за које важе иста правила уређења и грађења“ за свако насеље понаособ. Поред тога, дефинисани су посебни услови за специфичне намене које су такође приказане на наведеним графичким прилозима.

#### **Општа правила уређења за типичне целине и зоне**

У границама грађевинског рејона насеља задржава се доминантно заступљено становање уз модификације у оквиру 2 типичне просторне целине:

#### **Једнопородично становање**

Планирана изградња у оквиру ове просторне целине подразумева становање уз укључивањем 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 уз учешће терцијарних активности као елемената основне функционалне опремљености насеља. Планирана нето густина становања је 50- 75ст./ха.

Намена 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, бирои и сл.) и јавне службе (мобилни здравствени пункт, мобилна библиотека, мобилни вртић).

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.

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

Централна зона сваког насељеног подручја представља најатрактивнији простор за развој различитих функција и активности, а то се, последично, односи и на развој стамбених садржаја. Иако су у оквиру ових зона лоциране најважније управне, административне и друге нестамбене функције, она је ипак, у великој мери, задржава стамбени карактер, нарочито у његовој широј 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**

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 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 0,3-1,0, односно дефинише се за стамбени део максимум 0.6, а за економски део 1.2.
- будућом изградњом очувати дистинкцију између будуће централне зоне и залеђа насеља кроз:
  - већи индекс изграђености у распону 0,8 -1,2;
  - већи степен искоришћености у распону 30-50%;
  - највећу дозвољену спратност до П+2+Пк.
- највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта у сеоским насељима је:
  - у стамбеним зонама ретких густина (руралног типа) до П+1+Пк
  - у стамбеним зонама и насељима средњих и већих густина мешовитог типа са учешћем централних функција или производно-пословних функција) до П+2+Пк, уз максималну висину објекта до венца од 12м.
- најмања парцела у зависности од врсте сеоског домаћинства: за непољопривредно 400- 600м<sup>2</sup>, за мешовито 600-1200м<sup>2</sup> (оптимално 800м<sup>2</sup>) и пољопривредно 1200-2000м<sup>2</sup>;
- најмања ширина фронта грађевинске парцеле је 15–25м<sup>2</sup>, за брдска сеоска насеља површина парцеле може бити мања и за 25% од наведених вредности;
- 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.
- на једној грађевинској парцели уз обавезно издвајање стамбеног дела од економског, могуће је градити помоћне и економске објекте:
- у стамбеном делу ( летња кухиња, спремишта, исл.);
- уз економском делу (сточне стаје, млекара, амбар, кош исл.);
- минимална удаљеност стамбеног од економског објекта (сточне стаје и сл.) је 15 метара;
- минимална удаљеност стамбеног објекта, изворишта и бунара од ђубришта и пољских 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 парцела не сме бити мања од 1м од бочне границе парцеле;
- ако је нагиб терена парцеле према јавном путу могуће је поставити економски део парцеле на грађевинској линији удаљеној од регулационе линије пута за ширину обавезног заштитног зеленог појаса од мин.3м;
- најмања ширина приступног стамбеног пута износи 2.5м и економског 3,0м;
- паркирање (гаражирање) за стамбене објекте решавати у оквиру сваке парцеле појединачно и обезбедити једно паркинг место по једном стану (домаћинству);

- паркирање (гаражирање) за нестамбене објекте решавати у оквиру сваке парцеле појединачно, уз услова да једно паркинг место одговара за 70м<sup>2</sup> корисне нестамбене површине.

**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

**Планирана изградња:** реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта

**Планирана спратност објекта:** приземни П

**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:** 10,84x5,33м + 10,74x1,44 + 7,26x3,45м

**Планирана спратност:** „П,, (приземље)

**Бруто површина постојећег објекта:** Бруто површина приземља постојећег објекта 49м<sup>2</sup>

**Бруто површина планираног дограђеног објекта:** Укупна бруто развијена површина планираног објекта је 98,10 м<sup>2</sup>

**Нето површина постојећег објекта:** 39,57 м<sup>2</sup>

**Нето површина планираног дограђеног објекта:** укупна нето површина планираног објекта је 80,83м<sup>2</sup>

**Висинска регулација планираног објекта:** кота венца 3,17м, апсолутна кота венца 255,08м, кота слемена 5,77м, апсолутна кота слемена 257,68м.

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

**Пад кровних равни:** 33°

**Индекс заузетости парцеле:** 22,86%

**Индекс изграђености парцеле:** 0,2286

**Проценат зелених површина:** 61,77%

**Грејање:** Грејање на чврсто гориво

**Фазност изградње:** Објекат градити у једној фази

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

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

- Техничким условима издатим од ЈКП „Јединство“ Бојник, бр.542/24 од 08.04.2024.године;

Будући да постојећи објекат поседује прикључке на водоводну и електро инфраструктуру орган није потраживао услове за пројектовање од одговарајућих имаоца јавних овлашћења осим од ЈКП „Јединство“ Бојник из разлога што је у непосредној близини предметног објекта изграђена градска канализациона мрежа.

## **VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

- Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте.
- Пројекат за грађевинску дозволу изградити 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.952-04-058-6442/2024 од 03.04.2024.године издата од РГЗ СКН Бојник

- Уверење издато од РГЗ СКН Одељење за катастар водова Врање, бр.956-308-8487/2024 од 05.04.2024.године

- БОЈНИК: ЈКП "ЈЕДИНСТВО" БОЈНИК, ROP-BOJ-9298-LOC-1-HPAP-3/2024;

## **IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:**

**Назив документа: Идејно решење реконструкције и доградње постојећег стамбеног објекта бр.1 на к.п. бр. 1207 КО Ђинђуша**

- Геодетски снимак постојећег стања
- Доказ о уплати
- Главна свеска идејног решења бр.240328 од марта 2024.године, израђена од агенције „ОРБИС“ Лесковац, главни пројектант Наташа Цакић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 J04210
- Идејно решење бр.240328 од марта 2024.године, израђена од агенције „ОРБИС“ Лесковац, одговорни пројектант Наташа Цакић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 J04210

- 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

**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).

**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, 31/2019, 37/2019, 09/20, 52/21 и 62/23), на издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Бојник електронским путем преко СЕОР-а 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**