



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА БОЈНИК**

**ОПШТИНСКА УПРАВА БОЈНИК**

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове

Број предмета: ROP-BOJ-5819-LOCA-5/2024

Заводни број: 350-1-9/2023

Датум: 13.08.2024. године

Бојник

Одељење за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове ОУ Бојник, поступајући по захтеву за измену локацијских услова Славиша Николић, ЈМБГ: 0611976741012, ул. 7. јули, бр.: бб, поднетог преко пуномоћника Жикица Стојановић, ЈМБГ: 0906981740024, Трг Слободе 5, Брестовац, на основу члана 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, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 8ђ.53а.-57. и 133. став 2. тачка 14. 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, 09/20, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 115/20) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 96/23), издаје:

**ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**I За изградњу стамбено-породичног објекта-објекат бр.1, спратности II, на к.п. бр.1923 у КО Драговац**

**Инвеститор:** Славиша (Миодраг) Николић, ул.7. јули бб, Драговац, општина Бојник

**Овлашћено лице:** Жикица Стојановић, Трг Слободе бр.5, Брестовац, град Лесковац

**II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

**Адреса:** Потес Ђаци

**Катастарска парцела:** к.п.бр. 1923 КО Драговац, општина Бојник

**Површина парцеле:** 4406 м<sup>2</sup>

**Начин коришћења земљишта:** Пољопривредно земљиште, њива 4. класе

**Изграђеност парцеле:** Працела није оптерећена објектима

### III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

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

**Планирана намена парцеле:** Парцела бр.1923 КО Драговац је изван грађевинског обухвата

### IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### Општа правила грађења ван граница грађевинских подручја

Изградња ван граница грађевинских подручја могућа је у складу са Законом о пољопривредном земљишту (Сл. Гласник РС, 62/06, 65/08 и 41/09, члан 22 и 23) и Законом о шумама (Сл. Гласник РС, 30/10), а према дефинисаним општим правилима уређења.

Изградња нових објеката на одстојању мањем од 100м од противградних станица

Сектора одбране од града могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења Републичког Хидрометеоролошког Завода Србије.

На основу Закона о пољопривреди, ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је да се доноси **пољопривредне основе** заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта као плански документ. Пољопривредна основа се доноси у складу са просторним и урбанистичким плановима и морају бити међусобно усаглашене.

Обрадиво пољопривредно земљиште од I до IV катастарске класе се не може користити у непољопривредне сврхе осим IV и V катастарске класе, која се може користити за подизање шума, вештачких ливада и пашњака, по претходно прибављеној сагласности Министра.

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта на пољопривредном земљишту се могу градити:

- **објекти за потребе пољопривредног домаћинства;**
- пољопривредни радни комплекси (са објектима за потребе примарне пољопривредне производње);
- објекти за експлоатацију минералних сировина;
- саобраћајни, водопривредни, комунални, енергетски, телекомуникациони објекти и инфраструктура у складу са Планом;
- објекти за потребе привреде, туризма, рекреације и др., у складу са Планом.

#### Правила грађења за објекте за потребе пољопривредног домаћинства

Услови за изградњу нових домаћинстава (у функцији пољопривредне производње), као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредног домаћинства, издаваће се на основу овог Плана и услова за заштиту животне средине. Просторних ограничења у смислу максималне величине површине парцеле за домаћинства нема. Код постојећих домаћинстава, ако задовољавају услове за уређење и изградњу из овог Плана, дозвољава се постојећа парцелација.

За потребе пољопривредног домаћинства, дозвољена је изградња:

- породичног стамбеног објекта, стамбено-пословног и пословно стамбеног објекта породичног типа,
- помоћног објекта уз стамбени објекат (гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подрум, ограда, водонепропусна септичка јама, трафостаница и сл.),
- економског објекта (стакленик, сточна стаја, ђубриште, пољски wc исл.),
- помоћног објекта уз економски објекат (магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне механизације исл.),
- пословног објекта (објекат за храну, пиће и смештај за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња надомаћинству),
- објеката/површина за спорт и рекреацију (за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња надомаћинству),
- складишног објекта (објекат за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла исл.),

уз обезбеђивање санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и уз неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле. Изградња објеката за потребе пољопривредног домаћинства дозвољена је само ако постоји изграђен породични стамбени објекат или ако се траже услови за његову изградњу. Није дозвољена изградња стамбеног објекта без изградње објеката за потребе пољопривредне производње.

Минимална величина парцеле за изградњу новог домаћинства је 2500m<sup>2</sup>. Домаћинство мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут, санитарна вода из јавног водовода или сопственог бунара, водонепропусна септичка јама, обезбеђено снабдевање електричном енергијом.

Парцеле се могу оградавати транспарентном оградом висине максимално 2,2m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0m од међне линије, изузетно и мањој, уколико се прибави сагласност суседа.

### **Правила грађења за породични стамбени објекат, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат породичног типа**

- Није дозвољена изградња породичног стамбеног објекта, стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта породичног типа без услова за изградњу економског објекта у функцији пољопривредне производње (ако исти не постоје напарцели).
- Дозвољена је изградња више стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката породичног типа.
- Максималан габарит стамбеног објекта у основи је 200m<sup>2</sup>, максимална спратност објеката је П+Пк, са могућношћу изградње подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају, минимална удаљеност стамбеног објекта од суседне парцеле је 5,0m.
- Дозвољена је изградња следећих помоћних објеката уз стамбени објекат: гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подруми, ограде, водонепропусне септичке јаме исл.

- Није дозвољена изградња помоћног објекта уз стамбени објекат без услова за изградњу породичног стамбеног објекта (ако исти не постоје напарцели).
- Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објекат, у складу са потребама пољопривредног домаћинства.
- Габарит помоћног објекта уз стамбени објекат дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом.
- Максимална спратност помоћног објекта уз стамбени објекат је II.
- Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта и суседне парцеле је 5,0m.
- Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално до 2,2m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0m од међне линије.
- Водонепропусна бетонска септичка јама гради се на минимално 3,0m од свих објеката и од границе суседне парцеле.
- Трафостанице 20/0,4kV могу бити стубне, зидане или монтажно- бетонске (МБТС), уз обезбеђивање мин. удаљеност 3,0 m од осталих објеката.
- пољопривредног домаћинства.
- Габарит економског објекта дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом.
- Максимална спратност економског објекта је II.
- Минимална удаљеност економског објекта од породичног стамбеног, односно пословног објекта је 20,0m а од суседне парцеле минимална удаљеност је 10,0m.
- Минимална удаљеност економског објекта: стаје, ђубришта, пољског wc, од бунара је 25,0m.

### **Правила грађења за помоћни објекат уз економски објекат**

- Дозвољена је изградња следећих помоћних објеката уз економски објекат: магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне механизације исл.
- Дозвољена је изградња више помоћних објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства.
- Габарит помоћног објекта дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом.
- Максимална спратност помоћног објекта је II+III.
- Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта је 6,0m а од суседне парцеле минимална удаљеност је 5,0m.
- Трафостанице 20/0,4kV могу бити стубне, зидане или монтажно- бетонске (МБТС), уз обезбеђивање мин. удаљеност 3,0 m од осталих објеката.

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.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

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.

Грађевински елементи објекта (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице и сл.):

- 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.

Највећи дозвољени индекс заузетости је 30%.

Највећи дозвољени индекс изграђености у сеоским зонама је 0,8

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

### **Правила грађења за економске објекте**

- Дозвољена је изградња следећих економских објеката: стаје, ђубришта, пољски wc, стакленици, пластеници, објекти намењени ратарској, повртарској, воћарско-виноградарској, рибњачкој, сточарској и осталим видовима пољопривредне производње, као што су гајење пужева, печурака и цвећа исл.).
- Није дозвољена изградња економског објекта без услова за изградњу породичног стамбеног објекта (ако исти не постоје напарцели).

Дозвољена је изградња више економских објеката, у складу са потребама.

### **V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

На парцели бр. 1923 запланирано је формирање новог пољопривредног домаћинства са изградњом главног стамбеног објекта бр.1 (185,45м<sup>2</sup>) и помоћног објекта бр.2 (15м<sup>2</sup>) .

Површина оба објекта улази у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

**Категорија објекта и класификациони број:** категорија А, класификациони број 111011

**Габарит објекта:** Објекат је разуђеног облика и габарита, оквирни габарит 22,25 x 13,00 м

**Површина објекта:** Бруто површина 185,45м<sup>2</sup>, Нето корисна површина 152,99м<sup>2</sup>

**Спратност објекта:** П (приземни објекат)

**Висина слемена:** 4,76м

**Спратна висина:** 3,00м

**Индекс заузетости:** 4,55%

**Индекс изграђености:** 0,04

**Процент зелених површина:** 82,49%

**Кровни покривач:** ТР лим са нагибом 6°

**Грејање:** индивидуално

**Паркирање:** унутар објекта у гаражи

**Приступ на јавну површину:** Предметна парцела кп.бр.1923 има приступ на јавну путну површину- некатегорисани пут к.п.бр.1921 , преко парцеле кп.бр.1922 КО Драговац. Обе парцеле припадају истом власнику.

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

Технички услови прибављени од ЈКП „ЈЕДИНСТВО“ Бојник бр.864/23 од 16.06.2023.године и ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“ Бојник бр.358/1 од 15.06.2023.године прибављени у претходном поступку узеће се у обзир приликом издавања измењених локацијских услова у овом поступку.

- Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу од Електродистрибуције Лесковац, бр.2540400-Д-10.02-283521/2-24 од 09.08.2024.године, модел уговора бр.8О.0.0.0-Д-10.02-283521-24-УГП од 09.08.2024.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:

- ЛЕСКОВАЦ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЛЕСКОВАЦ, број у систему ROP-BOJ-5819-LOCA-5-HPAP-1/2024

За предметну локацију и објекте инвеститор је потраживао Информацију о локацији и иста је издата под бројем 353-33/20-06 дана 27.11.2020.године.

За предметну локацију и објекте инвеститор је потраживао Локацијске услове и исти су издати под бројем 350-1-9/23-06 дана 05.07.2023.године

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

**Назив документа:** Идејно решење за изградњу стамбено-породичног објекта, спратности П, на к.п. бр.1923 у КО Драговац

- Геодетски снимак постојећег стања
- Доказ о уплати
- Главна свеска Идејног решења за изградњу стамбено-породичног објекта, израђена од „ПИЛОТ ПРОЈЕКТИ 016" Лесковац, ул. Светозара Марковића бр.37-41, локал 9, Лесковац, главни пројектант Марија Д. Момчиловић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 А00056 19
- Идејно решење за изградњу стамбено-породичног објекта, израђена од „ПИЛОТ ПРОЈЕКТИ 016" Лесковац, ул. Светозара Марковића бр.37-41, локал 9, Лесковац, одговорни пројектант Марија Д. Момчиловић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 А00056 19
- Решење за промену намене земљишта из пољопривредног у непољопривредне сврхе
- Пуномоћје

**X** Ови локацијски услови важе **две године** од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате 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 13 такса за израду Локацијских услова износи 800,00 динара и исту је потребно уплатити на ж.р.840-742251843-73, прималац буџет општине Бојник, модел 97 са позивом на број 23-025, доказ о уплати доставити Одељењу за урбанизам, имовинско-правне и инспекцијске послове општинске управе Бојник.

**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, 52/21 и 62/23), 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 СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ**