

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БОР
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, грађевинске комуналне,
имовинско-правне и стамбене послове

Одсек за обједињену процедуру издавања дозвола
и комуналне послове

Број: ROP-BOR-7519-LOC-1/2017

Интерни број: 350-3-8/2017-III/05

Датум: 13. 04. 2016. године

Б О Р

Општинска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву Тихојевић Бранислава из Зајечара, [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова, а поднетог преко пуномоћника Агенције за консалтинг инжењеринг и пословне АРХИБАН / ARCHIBAN, Бранимир Живановић, ул. Шистеква број 5, МБ 55648255, ПИБ 100627769 (коју заступа Бранимир Живановић), и на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбеног објекта са једним станом и гаражом на КП бр. 14723 КО Шарбановац

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 14723 КО Шарбановац, атар села Шарбановац, парцела укупне површине 5560 м².

ПРАВНИ ОСНОВ: Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

1. Плански документ: Предметна катастарска парцела се налази у просторном обухвату Просторног плана општине Бор („Сл. лист општине Бор“, број 2 и 3/2014).

2. Целина односно зона у којој се локација налази: стамбено-економске групације изван насеља.

3. Намена земљишта: - пољопривредне и шумске површине на које се примењују општа правила уређења и грађења.

Катастартска парцела број 14723 КО Шарбановац налази изван граница грађевинског подручја.

Објекти који се, у складу са Законом, могу градити изван грађевинског подручја, морају се градити и користити на начин да не омета пољопривредну производњу, коришћење других објеката и не угрожава животну средину, природне и пејзажне вредности простора.

Изван грађевинског подручја насеља могу се градити објекти следећих намена у складу с одредбама Просторног плана:

- 1) објекти у функцији обављања пољопривредне делатности:
 - а) стамбено-економске групације ван насеља;
 - б) објекти за узгој стоке и перади; и
 - в) остали економски објекти (стакленици, пластеници, објекти за смештај пољопривредних машина и алата и др.);
- 2) комунални објекти (гробља, вашаришта, сточне пијаце); и
- 3) куће за одмор и рекреацију.

Грађењем објекта изван грађевинског подручја не могу се формирати насеља и улице, не може се градити непосредно уз водотoke, уз државни пут и на површинама вредног пољопривредног земљишта.

Грађење изван грађевинског подручја мора бити уклоњено у пејзаж тако да се:

- очува квалитет и целовитост пољопривредног земљишта и шума,
- очува природни простор, квалитетни и вредни пејзажи, и
- реши одвођење и пречишћавање отпадних вода и збрињавање отпада, у складу са посебним прописима.

4. Урбанистички параметри (сеоске зоне):

- максимални индекс (степен) изграђености: 0,8;
- максимални индекс (степен) заузетости: 30.

Највећа дозвољена спратност: П+Пк (приземље и поткровље).

Уколико не постоје геотехничке сметње дозвољена је и изградња подземних етажа, тако уколико нема сметњи геотехничке природе највећа дозвољена спратност објекта може бити П0+П+1+Пк (подрум, приземље, спрат и поткровље).

У складу са Правилником о класификацији објекта („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 111012 - стамбене зграде са једним станом - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске

колибе, ловачке куће до 400m^2 и максималне спратности П+1+Пк (Пс) (категорије Б - незахтевни објекти).

5. Регулациона и грађевинске линије:

Регулациона линија - југозапада, представља границу између КП бр. 14723 КО Шарбановац (парцела инвеститора) и КП бр. 16971/1 КО Шарбановац (катастарски пут).

Растојање грађевинске линије од регулационе линије је минимум 5,0м.

Јужна грађевинска линија паралелна је са јужном међном линијом и од исте је удаљена најмање 2,5м. Северна грађевинска линија паралелна је са северном међном линијом и од исте је удаљена најмање 1,5м. Западна грађевинска линија паралелна је са западном међном линијом и од исте је удаљена најмање 1м.

6. Правила уређења и грађења:

На истој грађевинској парцели у оквиру дозвољених индекса могућа је изградња помоћних објеката (који су искључиво у функцији стамбеног објекта).

Приликом ограђивања ограде се могу постављати уз међу, с тим да ограда, стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује; капије на огради не смеју се отварати ван граница парцеле која се ограђује. За постављање жичане и дрвене ограде није потребно прибављати акт надлежног органа.

На КП бр. 14723 КО Шарбановац нема изграђених објеката евидентираних у катастру непокретности. Захтев инвеститора односи се на изградњу стамбеног објекта - стамбену зграду са једним станом и гаражом бруто развијене грађевинске површине $568,97\text{ m}^2$, односно нето корисне површине $459,20\text{ m}^2$ и спратности Пo+P (подрум и приземље) а све у складу са идејним решењем које је саставни део ових локацијских услова.

Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је Идејно решење број 01/17 од марта 2017. године, које је урадила Агенције за консалтинг инжењеринг и пословне АРХИБАН / ARCHIBAN, Бранимир Живановић, ул. Шистеква број 5, одговорни пројектант Бранимир Живановић, лиценца ИКС број 300 0557 03.

Објекат пројектован је у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011).

6. Услови прикључења на инфраструктуру: - пешачки и колски прилази КП бр. 14723 КО Шарбановац обезбеђени су са катастарског пута, односно са КП бр. 16971/1 КО Шарбановац.

По службеној дужности прибављени су услови ималаца јавних овлашћења које у свему треба испоштовати приликом пројектовања објекта, и то:

1. Услови за пројектовање и прикључење, издати од ЕПС дистрибуције Србије, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 8.У.1.1.0-Д-10.08-85463/2-2017 од 12.04.2017. године,
2. Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Регија Ниш Извршна јединица Зајечар, бр. 7141-124706/3-2017 од 04.04.2017. године.

Изградња локалне/приватне водоводне мреже (како је наведено у приложеном идејном решењу) није предмет разматрања ових локацијских услова, односно за исту се треба покренути посебан поступак.

Изградња септичке јаме врши се у складу са следећим правилима:

- Међусобно растојање суседних објеката од септика треба да износи најмање 20,00м.
- Међусобно растојање бунара или другог живог извора воде од септика треба да износи најмање 20,00м и то само на нижој коти.
- Септичку јamu израдити као водонепропусну, правоугаоног или кружног облика. Дно септичке јаме израдити од бетона преко подлоге од шљунка. Зидове израдити од бетона или другог одговарајућег материјала. Прелази између зидова и дна јаме треба да буду заобљени. Извести отвор за чишћење и ревизију јаме одговарајућег пречника и покрити армирано-бетонском плочом или другим поклопцем од одговарајућег материјала.
- За проветравање септика и заштиту околног простора од непријатних мириза извести вентилациону цев одговарајућег пречника са заштитном вентилационом капом. Вентилациона цев треба да буде уграђена од септика па до одређене висине изнад крова постојећег објекта.

7. Потреба изrade плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: - није предвиђена планом.

8. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: - КП бр. 14723 КО Шарбановац је приближно правоугаоног облика, има укупну површину 5560 м² и на њој нема изграђених објеката евидентираних у катастру непокретности. Предметна катастарска парцела може представља грађевинску парцелу.

9. Инжењерско-геолошки услови: нису дефинисани у плану.

10. Посебни услови:

Ови локацијски услови представљају основ за издавање грађевинске дозволе.

На основу ових локацијских услова може бити израђен пројекат који је неопходан у поступку издавања грађевинске дозволе.

Пројекат мора да испуњава све услове из важеће законске регулативе и ових локацијских услова. У складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, поступци за изградњу објекта покрећу се попуњавањем одговарајућег захтева преко система за електронско подношење пријава (сеор.apr.gov.rs) и заисти је неопходно да се поседује квалификовани електронски потпис и да инвеститор обезбеди пројектну документацију од овлашћеног пројектанта у одговарајућој форми.

Локацијски услови престају да важе у року од 12 (дванаест) месеци од дана издавања.

Упутство о правном средству: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Општинском већу Општине Бор, у року од три дана од дана достављања. Приговор се подноси преко овог Органа. Приговор се подноси **електронски (приступ преко сајта Агенције за привредне регистре или преко портала građevinskedozvole.rs)**, са уплаћеном административном таксом у износу од 80,00 РСД, уплаћеном на жиро рачун 840-742251843-73 (позив на број 97 17-027).

Обрадила:
Драгана Николић

НАЧЕЛНИК

Миломир Вељковић