

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД БОР

ГРАДСКА УПРАВА

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

Одсек за обједињену процедуру издавања дозвола
и комуналне послове

Број: ROP-BOR-24087-LOCA-1/2019

Интерни број: 350-3-1/2019-III/05

Датум: 17.09.2019. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву Мадановић Слађане из Злота, [REDACTED], за издавање локацијских услова, а поднетог преко пуномоћника Лазаревић Игора из Бучја, [REDACTED], 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15 и 96/16), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ради измене локацијских услова број 350-189/2015-III/05 од 29.12.2015. године,
за изградњу пословно-стамбеног објекта на к.п. бр. 2339 КО Злот 5, због измене грађевинске дозволе
услед одступања насталих у току изградње

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 2339 КО Злот 5, парцела укупне површине 2471 m², што је утврђено на основу увида у портал Републичког геодетског завода. Према површини, положају и облику катастрске парцеле иста може представљати грађевинску парцелу.

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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон).

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Просторни план општине Бор („Сл. лист Општине Бор“, број 2/14 и 3/14).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Целина односно зона у којој се локација налази: зона централних функција.

Намена земљишта: постојеће стамбене и мешовите намене.

Урбанистички параметри (зона постојећих стамбених и мешовитих намена):

- максимални индекс (степен) изграђености: 0,5;

- максимални индекс (степен) заузетости: 30.

Највећа дозвољена спратност: Највећи дозвољени број етажа објеката у овој зони је П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље). Могуће је формирати подрумске, односно сутеренске етаже, уз потврду геотехничких услова да се не може угрозити новоизграђени објекат као ни суседни објекти.

У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) доминантна класа објекта је 121112 – хотели, мотели, гостиионице са собама, пансион и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега; мањи део објекта је класе 111011- 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 400м² и максималне спратности П+1+Пк (Пс); категорија објекта: В - захтевни објекти. Према приложеном Идејном решењу планира се изградња објекта укупне бруто развијене грађевинске површине 1156,90 м² и укупне нето корисне површине 966 м².

Регулациона и грађевинске линије:

Регулациона линија представља границу између катастарске парцеле бр. 2339 КО Злот 5 (парцела на којој се гради) и к.п. бр. 2799 КО Злот 5 (државни пут ПБ-392).

Удаљеност грађевинске од регулационе линије је најмање 5,0 m, а изузетно може бити мања код интерполације грађевинског правца суседних објеката, уколико не представљају сметњу за саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

Најмања удаљеност објеката од суседне грађевинске парцеле је 3,0 m; изузетно ова удаљеност може бити мања када се ради о замени објекта на истом темељу као и у случају да растојање између објеката две суседне парцеле није мање од 4,0 m (што се мора приказати на ситуационом плану); у том случају удаљеност не може бити мања од ширине испуста крова и на тој страни не могу се постављати отвори. Терасе, отворена степеништа, лође и сл. не могу се градити на удаљености мањој од 3,0 m од суседне грађевинске парцеле.

Правила уређења и грађења:

Најмањи озелењени природни терен је 30% грађевинске парцеле.

На крову објеката се могу изводити конструктивни елементи за искоришћење сунчеве енергије, а у оквиру габарита објекта.

Кровови се по правилу покривају црепом или сличним квалитетним материјалима.

Паркиралишна/гаражна места обезбеђују се на грађевинској парцели.

Ограде према улици изводе се као транспарентне или од живице, до укупне висине 1,5 m, при чему подножје ограде не може бити више од 0,5 m, а изводе се од камена, опеке (блокова) или бетона. Ограде према суседним парцелама могу бити зидане или транспарентне, висине до 2 m. Ограда се поставља на парцели која је се ограђује, а капије се не смеју оварати према улици већ искључиво према дворишту. Постављање жичане или дрвене ограде према члану 144. Закона о планирању и изградњи одређено је као врста радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа за градњу.

Правила за изградњу септичке јаме

- Септичка јамамора бити удаљена од стамбеног објекта минимално 6 m, а од границе суседне парцеле 3 m.
- Међусобно растојање бунара или другог живог извора воде од септика треба да износи најмање 20,00 m с тим да септик може бити само на нижој коту.
- Септичку јаму изградити као водонепропусну, правоугаоног или кружног облика.
- Дно септичке јаме изградити од бетона преко подлоге од шљунка;
- зидове изградити 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 мириса извести вентилациону цев одговарајућег пречника са заштитном вентилационом капом.
- Вентилациона цев треба да буде уграђена од септика па до одређене висине изнад крова постојећег стамбеног објекта.

Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је Идејно решење број 003/2019-РА и 003/2019-0 од јула 2019. године, које је урадила Агенције за консалтинг инжењеринг и пословне АРХИБАН / ARCHIBAN, Бранимир Живановић, ул. **Шистеква број 5**, главни и одговорни пројектант Бранимир Живановић, лиценца ИКС број 300 0557 03.

Објекат пројектовати у складу са стандардима и прописима којима се регулише енергетска ефикасност зграда.

Објекат је потребно испројектовати тако да садржаји буду доступни и особама са инвалидитетом.

Услови прикључења на инфраструктуру:

Пешачки и колски прилаз за к.п. бр. 2339 КО Злот 5 задржава се из постојећег стања.

По службеној дужности прибављени су услови ималаца јавних овлашћења које у свему треба испоштовати приликом пројектовања објекта, а који у целини чине саставни део ових локацијских услова, и то:

1. Услови за пројектовање и прикључење, издати од ЕПС дистрибуције Србије, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 8.У.1.1.0-Д-10.08-266281/2-2019 од 22.09.2019. године, ЦЕОП: ROP-BOR-24087-LOCA-1/2019,
2. Технички услови ЈКП „Водовод“ Бор, број 2158/2 од 26.08.2019. године, и
3. Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, бр. А334-383944/4-2019 од 28.08.2019. године.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара, 09.8 број 217-10-23/19 и ROP-BOR-24087-LOCA-1-НРАР-8/2019 од 16.09.2019. године.

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: није предвиђена планом.

Инжењерско-геолошки услови: нису дефинисани у плану.

Посебни услови и напомене

Ови локацијски услови представљају основ за измену грађевинске дозволе која се мења због одступања насталих у току изградње објекта.

На основу ових локацијских услова може бити израђен пројекат који је неопходан у поступку измене 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 објеката покрећу се попуњавањем одговарајућег захтева преко система за електронско подношење пријава (сеор.арг.gov.rs) и за исти је неопходно да се поседује квалификовани електронски потпис и да инвеститор обезбеди пројектну документацију од овлашћеног пројектанта у одговарајућој форми.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се:

- 1) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 3) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију.
- 4) доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ

не доставља;

5) уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен;

6) уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, ако је то услов за издавање грађевинске дозволе предвиђен локацијским условима;

7) сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;

8) услове за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, као и на дистрибутивни, односно систем за транспорт природног гаса, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима;

9) доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта, у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

Ако је до подношења захтева у катастру спроведена парцелација, односно препарцелација у складу са издатим локацијским условима или је промењен број парцеле, односно парцела за које су издати локацијски услови, уз захтев се прилаже и доказ о тој промени (решење, односно уверење органа надлежног за послове државног премера и катастра о извршеној парцелацији, односно препарцелацији, односно промени броја парцеле, односно парцела).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом.

За објекте за које је прописано плаћање доприноса за уређивање грађевинског земљишта, саставни део захтева је и изјашњење подносиоца о начину плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, као и средствима обезбеђења у случају плаћања на рате, за објекте чија укупна бруто развијена грађевинска површина прелази 200 m² и који садржи више од две стамбене јединице.

Локацијски услови престају да важе у року од две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Упутство о правном леку : Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу Града Бора, 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 gradevinskedozvole.rs)**, са уплаћеном административном таксом у износу од 80,00 РСД, уплаћеном на жиро рачун 840-742241843-03 (позив на број 97 17-027).

Обрадила:

Драгана Николић

НАЧЕЛНИК

Радисав Филиповић