

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД БОР**

**ГРАДСКА УПРАВА**

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

Одсек за спровођење обједињене процедуре

издавања дозвола и комуналне послове

број: ROP-BOR-8645-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-25/2022-III/05

29.04.2022. године

**Б О Р**

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Милоша Чворовића**, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника **Максим Тасића** **ПР Агенција за пројектовање грађевинских објеката Максим Пројект Бор**, [REDACTED] а 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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/2021 ) издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбеног објекта

на катастарској парцели бр. 7374/1 КО Брестовац

**ИНВЕСТИТОР:** Милош Чворовић, [REDACTED].

**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 7374/1 КО Брестовац - Град Бор.

Парцела укупне површине од 39а 08 м<sup>2</sup> (3908м<sup>2</sup>).

**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 и 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

**ПЛАНСКИ ОСНОВ:** Предметна катастарска парцела налази се у просторном обухвату Просторног плана општине Бор („Сл.лист општина“ бр. 2 и 3/14).

**1.Намена површина:** Шумско/пољопривредно земљиште. Катастарска парцела бр. 7374/1 КО Брестовац је парцела која се налази изван граница грађевинског подручја насељених места.

Изван грађевинског подручја насеља могу се градити објекти следећих намена у складу са одредбама Просторног плана општине Бор („Сл. лист општина“, бр. 2 и 3/2014):

1) објекти у функцији обављања пољопривредне делатности:

а) стамбено – економске групације ван насеља;

б) објекти за узгој стоке и перади;

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.

- **Намена објеката:** Стамбени објекат -објекат за одмор и опровак

**2.Спратност новопроектваног стамбеног објекта:** Максимално дозвољена спратност на основу Просторног плана општине Бор за зоне изван грађевинског подручја насеља („Сл. лист општина“, бр. 2 и 3/2014) је до П+Пк (приземље и поткровље) уз могућност формирања подрумске/сутуренске етажне у случају да не постоје сметње геотехничке природе.

На основу приложеног идејног решења спратност новопроектваног стамбеног објекта је П+Пк (приземље и поткровље).

**3. Целина, односно зона у којој се локација налази:** На основу плана Просторног плана општине Бор („Сл.лист општина“ бр. 2 и 3/14) локација односно кп бр. 7374/1 КО Брестовац се налази изван грађевинског подручја насељених места где се утврђују општа правила грађења у складу са планским документом (куће за одмор).

- **Урбанистички коефицијенти:**

- највећи дозвољени индекс изграђености - 0,3;

- највећи дозвољени индекс заузетости - 25.

**4. Регулационе и грађевинске линије:**

Регулациона линија представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 7374/1 КО Брестовац и постојећег некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр. 11848/1 КО Брестовац.

Јужна грађевинска линија новопројектованог стамбеног објекта не сме бити на мањој удаљености од 5,00м од регулационе линије.

Северна, западна и источна грађевинска линија не смеју бити на мањој удаљености од 3,00м од суседних међа. Ова удаљеност може бити и мања у случају да растојање између објеката две суседне парцеле није мање од 4,00м. У том случају удаљеност не може бити мања од ширине испуста крова и на том делу објекта не могу се постављати отвори.

## **5. Правила грађења и уређења:**

Ова правила изградње односе се на изградњу стамбеног објекта - куће са одмор и опоравак на катастарској парцели бр. 7374/1 КО Брестовац, спратности П+Пк (приземље и поткровље). У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400м<sup>2</sup> и спратности до П+1+Пк категорије А. Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта је 167,00м односно нето површина од 137,57м<sup>2</sup> на основу приложеног идејног решења. Изградњу објеката пројектовати на минималној удаљености од 5,00м од регулационе линије, као и не на мањој удаљености од 3,00 од суседних катастарских парцела.

Ова удаљеност може бити и мања у случају да растојање између објеката две суседне парцеле није мање од 4,00м. У том случају удаљеност не може бити мања од ширине испуста крова и на том делу објекта не могу се постављати отвори. Грађевинске линије новопројектованог стамбеног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 4. ових локацијских услова Новопроекттовани стамбени објекат ће се састојати од етажне приземља и етажне поткровља на основу приложеног идејног решења. Објекат је конципиран са функционалним целинама на начин да сваки садржајни део функционише потпуно и на најцелисходнији начин а све на основу приложеног идејног решења инвеститора. Одводњавање атмосферских вода решити путем вертикалних и хоризонталних олука у оквиру инвеститорове парцеле без угрожавања суседних парцела и постојећег пута. Новопроекттовани стамбени објекат пројектовати у складу са прописаним техничким условима надлежних ималаца јавних овлашћења. Техничким условима ЈКП „Водовод“ Бор је прописано да ће новопроекттовани стамбени објекат бити прикључени на фекалну канализацију путем септичке јаме. На основу Просторног плана општине Бор („Сл.лист општина“ бр. 2 и 3/14) септичка јама мора бити удаљена од стамбеног објекта најмање 6м, од суседне парцеле 3,00м а од бунара или другог живог извора воде најмање 20м на нижој коти од њих. Септичка јаму пројектовати као водонепропусну.

Објекат пројектовати у складу са захтевом инвеститора - идејним решењем и техничким прописима за овакве врсте објеката.

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

Паркирање решити на парцели инвеститора.

## **6. Да ли постојећа КП испуњава услове за грађевинску парцелу:**

Катастарска парцела бр. 7374/1 КО Брестовац испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 39а 08 м<sup>2</sup> (3908м<sup>2</sup>). На основу Просторног плана општине Бор („Сл.лист општина“ бр. 2

и 3/14) за ову зону није предвиђена израда Плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта

**7. Инжењерско-геолошки услови:** нису предвиђени кроз план.

## **8. Могућности и технички услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру**

**Саобраћај:** Пешачки и колски прилази кп бр. 7374/1 КО Брестовац су са постојећег некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр. 11848/1 КО Брестовац.

**Електроенергетика:** Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 2460800-Д-10.08-151163/2-2022, од 20.04.2022.године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“. На основу достављених техничких услова, након издавања грађевинске дозволе а приликом подношења пријаве почетка извођења радова уз неопходну документацију приложити и оверен Уговор о пружању услуге за прикључење ДСЕЕ (дистрибутивни систем електричне енергије). Уговором за изградњу прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

**Водовод и канализација:** Сагласност као и техничке услове за прикључење на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 1183/2, од 07.04.2022.године. Новопроектовани стамбени објекат ће на фекалну канализацију бити прикључен преко септичке јаме. На основу плана Просторног плана општине Бор („Сл.лист општина“ бр. 2 и 3/14) септичка јама мора бити удаљена од стамбеног објекта најмање 6м, а од бунара или другог живог извора воде најмање 20м на нижој коти.

**Телеком:** Услове у погледу ТТ инсталација који су издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. Д211-149566/3-2022 од 21.04.2022.године.

## **9. Посебни услови:**

У циљу издавања грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да електронским путем овом Одељењу поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

Обавеза инвеститора је да се приликом израде пројектне документације придржава свих техничких услова који су прописани од стране надлежних ималаца јавних овлашћења као и да стамбени објекат пројектује у складу са достављеним техничким условима као и свим прописима за овакве врсте објеката.

Обавеза инвеститора је да до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе изврши уплату за промену намене пољопривредног земљишта.

Обавеза инвеститора је да кроз посебне поступке од овог органа прибави одговарајућа решења којима се одобрава прикључак на постојећу инфраструктуру.

Ови локацијски услови представљају основ за издавање грађевинске дозволе.

На основу ових локацијских услова инвеститор може да уради пројекат који је неопходан у поступку издавања грађевинске дозволе, у складу са законом и подзаконским актима.

Пројекат мора да испуњава све услове из важеће законске регулативе и ових локацијских услова.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се:

1. Локацијски услови;
2. Пројекат усклађен са локацијским условима, и урађен у складу са Законом и подзаконским актима;
3. Доказ о праву својине на земљишту; односно закупа на грађевинском земљишту у јавној својини;
4. Доказ о уређењу односа са надлежним органом у погледу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
5. Доказ о уплати административне таксе.

Локацијски услови престају да важе уколико инвеститор у року од две године од дана издавања ових локацијских услова не поднесе надлежном органу захтев за издавање грађевинске дозволе.

**Правна поука:** Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Бор, у року од три дана од дана достављања. Жалба се подноси преко овог Органа са градском административном таксом у износу од 80,00 динара, уплаћеном на жиро рачун бр. 840-742251843-73 (позив на број 97 17 - 027).

**Локацијске услове доставити:** подносиоцу захтева и архиви.

Обрада:

Драган Јеленковић,

дипл.просторни планер

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник