

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-15623-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-41/2022-III/05

22. 06. 2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Табаковић Сузана** [REDACTED], коју заступа пуномоћник **Душан Марковић** [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, 83/18, 31/19 и 9/20, 52/21) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 4327/1 КО Злот 4

ИНВЕСТИТОР: Табаковић Сузана [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 4327/1 КО Злот 4, у м.зв. „Обљеж“ у атару села Злот, град Бор, парцела површине 6752 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 9/20, 52/21).

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Просторни план општине Бор („Сл. Лист општине Бор“, бр. 2 и 3/14).

1. Целина односно зона у којој се локација налази локација се налази изван граница грађевинског подручја сеоског насеља Злот, у м. зв. „Обљеж“, са наменом „пољопривредне површине“ у зони „одобрење за рударско-геолошка истраживања“.

2. Намена објекта: На предметној парцели, КП бр. 4327/1 КО Злот 4, нема изграђених објеката.

Инвеститор планира да на предметној парцели изводи грађевинске радове у виду изградње новог објекта, спратности: приземље и поткровље (П+Пк), површине заузетости под објектом 34,09 м². Предметни објекат је класификационог броја 111011, категорије „А“ у складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

3. Урбанистички параметри (преузети из Просторног плана општине Бор, књига II, „Општа правила уређења и правила грађења“ 1.1.3. Правила уређења и правила грађења изван граница грађевинског подручја):

- индекс изграђености на парцели : је од 0,3;
- проценат заузетости на парцели : је од 25%;

4. Спратност објекта: Највећа дозвољена спратност објекта је П+Пк, уз могућност формирања подрумске, односно сутеренске етаже, с тим да се у оваквом случају мора доказати да не постоје сметње геотехничке природе које могу угрозити новоизграђени објекат.

5. Класа и категоризација објекта: У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да је стамбени објекат класификационог броја 111011, категорије „А“.

6. Регулациона и грађевинска линија:

Предметна парцела КП бр. 4327/1 КО Злот 4, нема директан приступ јавној саобраћајници, већ индиректно, преко КП бр. 4325 КО Злот 4. Регулациону линију у овом случају није могуће дефинисати јер предметна катастарска парцела нема директан приступ на јавну саобраћајницу. Према Правилнику, регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране јавне саобраћајне површине.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

- Удаљеност грађевинске од регулационе линије је најмање 5,0 m.

7. Правила уређења и изградње:

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

Грађење изван грађевинског подручја мора бити уклопљено 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;

Правила уређења и правила грађења за наведене објекте утврђују се приликом издавања локацијских услова на основу општих правила Просторног плана и одговарајућих решења из техничке документације. По потреби могу се за поједине објекте или групе објеката радити урбанистички пројекти и пројекти (пре)парцелације.

Зоне кућа за одмор

Зоне кућа за одмор / зоне викенд изградње чине групације стамбених објеката, по правилу изван грађевинског подручја насеља, у природном окружењу, у којима се повремено борави (ради одмора, рекреације, боравка ван места становања итд.).

Правила за формирање грађевинских парцела и правила изградње у зонама викенд изградње

- површина нове грађевинске парцеле – од минимално 300 m² до максимално 1 000 m²;
- најмања ширина фронта парцеле износи 12 m;
- парцела мора имати приступ на јавни пут, или преко приватног пролаза истог сопственика - ширина овог пролаза мора износити најмање 2,5 m;
- индекс изграђености 0,3;
- индекс заузетости 25%;
- највећа дозвољена спратност је П+Пк, уз могућност формирања подрумске, односно сутеренске етаже, с тим да се у оваквом случају мора доказати да не постоје сметње геотехничке природе које могу угрозити новоизграђени објекат;
- растојање између суседних стамбених објеката најмање 4 m;
- грађевинска линија удаљена је од регулационе линије најмање 5 m;
- на истој грађевинској парцели у оквиру дозвољених индекса могућа је изградња помоћних објеката (који су искључиво у функцији стамбеног објекта), с тим да однос површине стамбеног и економског објекта износи највише 2:1 у корист објекта за становање.
- пољски клозети морају бити удаљени од бунара или отворених извора, односно водених површина најмање 20 m и обавезно смештени на нижој висинској коти;
- септичке јаме морају бити удаљене од стамбеног објекта минимално 6 m, а од границе суседне парцеле 3 m. Међусобно растојање бунара или другог живог извора воде од септичке јаме треба да износи најмање 20 m, с тим да јама мора бити на нижој коти; грађење септичких јама спроводи се у складу са дефинисаним општим правилима грађења за те објекте; и
- 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.

Правила уређења и правила грађења за викенд насеља (куће за одмор) у туристичким зонама Општине утврђује се у одговарајућим урбанистичким плановима у складу са општим правилима.

Инвеститор планира да на предметној парцели изводи грађевинске радове у виду изградње новог објекта, спратности: приземље и поткровље (П+Пк), поршине заузетости под објектом 34,09 м². Предметни објекат је класификационог броја 111011, категорије „А“ у складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од Пројектног бироа и агенције „MD PROJEKT“ [REDACTED] ИДР бр. 19/2022/IDR од марта 2022. године, где је одговорно лице Душан Марковић, дипл.инж.грађ. и одговорни пројектант Душан Марковић, дипл.инж.грађ.,(лиценца Инжењерске коморе Србије [REDACTED])

■), састављено из два прилога у pdf формату (Идејног решења које садржи главну свеску, као прилог 1 и пројекат архитектуре, као прилог 2) и девет прилога у dwg. формату.

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изводи радове на изградњи новог стамбеног објекта на КП бр. 4327/1 КО Злот 4, чија би површина заузетости под објектом износила 34,09 м², нето „корисна“ површина би износила 60,94 м², а бруто површина би износила 79,67 м², док би спратност објекта била П+Пк (приземље и поткровље), са спратном висином од 2,60 м и висином слемена објекта +6,49 м. У приземљу су идејним решењем планиране 4 функционалне просторије: степениште, ходник, мокри чвор и кухиња са дневним боравком, укупне нето „корисне“ површине приземља 25,48 м²; док су у поткровљу планиране такође 4 функционалне просторије: мокри чвор, дневни боравак, дечија соба, спаваћа соба и тераса, укупне нето „корисне“ површине поткровља 35,46 м².

Према планском документу, колски и пешачки приступ објекту обезбеђен је са југозападне стране, посредно, преко суседних парцела, КП бр. 4325 и 4321 КО Злот 4, које воде до излаза на јавну саобраћајницу КП бр. 7224/1 КО Злот 4.

Кроз Ситуациони план приказана је грађевинска линија, односно линија грађења 1 на удаљености од 2,50 м од међне линије са КП бр. 4325 КО Злот 4. Бочне линије грађења су удаљене 54,48 м од источне границе парцеле и 59,92 м од северне границе парцеле.

За паркирање возила за сопствене потребе, власник објекта обезбеђује простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене. Идејним решењем није приказана позиција паркинг места али је у табели „Основни подаци о објекту и локацији“ наведено 8 планираних паркинг места.

8. Нивелациони услови: - нивелационе услове одредити пројектном документацијом.

9. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

1. **Саобраћај:** Пешачки и колски прилази КП бр. 4327/1 КО Злот 4 (предметна парцела) су са КП бр. 7224/1 КО Злот 4, преко суседних парцела КП бр. 4325 и 4321 КО Злот 4;

До издавања грађевинске дозволе потребно је склопити уговор о службености пролаза са власницима суседних парцела како би се обезбедио прикључак на јавну саобраћајницу, односно излаз на КП бр. 7224/1 КО Злот 4.

2. **Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод“ Бор**, бр. 2127/2 од 09.06.2022. године;
3. **Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „Електродистрибуције Србије“**, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број: 2460800-Д-10.08-258487/ -2022 од 21.06.2022. године.

10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: - кроз Просторни план општине Бор није успостављена обавеза израде плана детаљне регулације

или урбанистичког пројекта.

11. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: Предметна парцела (КП бр. 4327/1 КО Злот 4) представља парцелу укупне површине 6752 м² на којој нема изграђених објеката.

Парцела нема директан приступ на јавну саобраћајницу, неправилног је облика и представља пољопривредно земљиште изван грађевинског подручја села Злот, с тога је власник парцеле на којој се планира изградња (инвеститор) у обавези да изврши пренамену пољопривредног у грађевинско земљиште у циљу добијања грађевинске дозволе, тако да је у обавези да уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложи решење о утврђивању висине накнаде пренамене пољопривредног у грађевинско земљиште које издаје Одељење за привреду и друштвене делатности Градске управе Бор као и доказ о уплати напред наведене накнаде. Такође је, увидом у катастар непокретности, утврђено да је предметна парцела у сусвојини подносиоца захтева - Табаковић Сузана и Симоновић Светлане из Злота. За изградњу или извођење радова на грађевинском земљишту или објекту који је у власништву више лица, као доказ о одговарајућем праву прилаже се и оверена сагласност тих лица.

Према свему наведеном, предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу, уз обавезу инвеститора да прибави све напред наведене сагласности као и да изврши пренамену пољопривредног у грађевинско земљиште.

12. Посебни услови:

Ови локацијски услови представљају основ за издавање грађевинске дозволе.

До издавања грађевинске дозволе, потребно је прибавити оверену сагласност сувласника катастарске парцеле на којој се грађевински радови изводе.

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

У складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), 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.

Локацијски услови престају да важе у року од 2 (две) године од дана издавања.

Образложење

Табаковић Сузана [REDACTED] **коју заступа пуномоћник Душан Марковић** [REDACTED] поднела је захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 4327/1 КО Злот 4, у м.зв. „Обљеж“ у атару села Злот, град Бор, заведен под бројем ROP-BOR-15623-LOC-1/2022

(интерни број 350-2-41/2022-III/05), дана 23.05.2022. године. Разматрајући поднети захтев и прилоге овај Орган је утврдио да су планирани радови у сагласности са Законом и планским документом, па је одлучено као у диспозитиву.

Правна поука: против ових локацијских услова подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу града Бора, у року од 3 (три) дана од дана достављања. Приговор се подноси преко овог Органа - електронски, са општинском административном таксом од 80,00 динара, уплаћеном на жиро рачун број 840-742241843-03 (позив на број 97 17-027).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви града Бора.

Обрада:

Ивана Јаношевић, магистар инжењерства урбанизације.

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник