

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-30355-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-66/2022-III/05

25. 10. 2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Стајић Марка** [REDACTED] кога заступа пуномоћник, доо „LAVPLUS BOR“, [REDACTED], где је одговорно лице **Раков Зоран** [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 – кућа за одмор По+П са септичком јамомо

на КП бр. 7105/1 КО Брестовац

ИНВЕСТИТОР: Стајић Марко [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 7105/1 КО Брестовац, потес „Кобила“, у атару села Брестовац код Бора, парцела пољопривредног земљишта површине 2243 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: КП бр. 7105/1 КО Брестовац, у атару села Брестовац код Бора, се налази у зони изван граница грађевинског подручја насеља, са наменом „пољопривредно земљиште“ са одобрењима за рударско геолошка истраживања.

2. Намена објекта: На предметној парцели, КП бр. 7105/1 КО Брестовац нема изграђених објеката, што је утврђено увидом у Податке катастра непокретности Бор, лист непокретности бр. 9606 КО Брестовац.

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;

Захтев инвеститора се односи на изградњу стамбеног објекта – кућа за одмор и септичке јаме.

Бруто површина и спратност планираног објекта

спратност	Подрум и приземље (По+П)
спратна висина	2,50 м
висина слемена и венца објекта	Слеме 1: +5,87 м/+465,17 м Слеме 2: +4,97 м/+464,27 м
Површина заузетости земљишта под објектом	124,90 м ²
нето „корисна“ површине	151,90 м ²
БРГП	176,25 м ²
<u>Планирани урбанистички показатељи за парцелу</u>	
индекс заузетости парцеле	5,57%
индекс изграђености парцеле	0,08
процент зелених површина	94,43%
предрачунска вредност објекта	10.560.000,00 РСД

3. Урбанистички параметри (преузети из Просторног плана општине Бор, стр. 8 Књига 2):

- максимални индекс изграђености: 0,3;
- максимални индекс заузетости: 25%.

4. Спратност објекта:

Највећи дозвољени број етажа за индивидуалне стамбене објекте је П+Пк.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

5. Класа и категоризација објекта: У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да стамбени објекат – кућа за одмор, може да се сврста у стамбене зграде са једним станом (издвојене куће за становање или повремени боравак као што су продичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће) површине до 400м² и спратности П+1 и да спада у 111011 класу и „А“ категорију објеката (незахтевни објекти).

6. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија 1 – источна, представља границу између КП бр. 7105/1 КО Брестовац (парцела инвеститора) и КП бр. 7115/5 КО Брестовац (некатегорисани пут).

Регулациона линија 2- северна, представља границу између дела предметне парцеле која у фактичком стању представља колски пут насут ризлом и остатка предметне парцеле према југу.

Удаљеност грађевинске линије 1 – источне од регулационе линије 1 је најмање 5,0м.

Удаљеност грађевинске линије 1а – источне од суседне парцеле је најмање 2,5м.

Удаљеност грађевинске линије 2– северне од регулационе линије 2 је најмање 5,0м.

Удаљеност грађевинске линије 3– јужне од суседне парцеле је најмање 2,5м.

Удаљеност грађевинске линије 4– западне од суседне парцеле је најмање 2,5м.

7. Правила уређења и изградње (Зоне кућа за одмор, ППО Бор, књига 2, стр. 9.):

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

– 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;

– 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 јама 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 јама 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.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране д.о.о. „LAVPLUS BOR“, [REDACTED], ИДР бр. 03C/A/22 од септембра 2022. године, где је одговорно лице Зоран Ратков а одговорни пројектант Милан Ратков, 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 једног прилога у dwfx. формату.

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изводи радове на изградњи новог, стамбеног објеката -кућа за одмор и изградњи септичке јама на КП бр. 7105/1 КО Брестовац, потес „Кобила“ у атару села Брестовац, град Бор.

Укупна површина заузетости под објектом би износила 124,90 м², нето „корисна“ површина би износила 151,90 м², а бруто површина би износила 176,25 м², док је планирана спратност објекта По+П (подрум и приземље), са спратном висином од 2,50 м и висином слемена објекта са четвороводним кровом у два нивоа +5,87м и +4,97м. У подруму су идејним решењем планиране 2 (две) функционалне просторије са наменом - оставе, укупне корисне површине подрумске етаже 41,90 м² и бруто површине подрумске етаже 51,35 м²; у приземљу стамбеног објекта је планирано 14 (четрнаест) функционалних просторија: улазни трем, ветробран, предсобље, дневна соба, трпезарија, тераса, кухиња, остава, галерија, купатило, спаваћа соба, две дечије собе и балкон; корисне површине у етажи приземља 110,00 м² и бруто површине у етажи приземља 124,90 м². Конструктивни систем објекта је монтажног типа са зидовима од дрвене конструкције и термичком испуном, фасадни зидови имају термички омотач од 10 цм стиропора и демит фасадом као завршном облогом, док су са унутрашње стране гипс-картонске плоче.

Септичка јама је димензија 1,50 м x 1,50 м са дубином од 2,00 м, на удаљености од 35,50 м од објекта и 3,00 м од граница парцеле. Септичка јама смештена је на северо-западном делу парцеле, у делу ниже надморска висина, због формирања слободног пада од стамбеног објекта ка септику. Септик ће бити одрађен у масивном армирано-бетонском систему.

Према планском документу, колски и пешачки приступ објекту обезбеђен је са североисточне стране, са некатегорисаног пута (КП бр. 7115/5 КО Брестовац) и са северне стране, колског ризланог пута који се наставља на некатегорисани пут.

Кроз Ситуациони план инвеститор је приказао да објекту планира да прилази са северозападне стране. Грађевинска линија 1, односно линија грађења 1 је на већој удаљености од 5,00 м од Регулационе линије 1. Објекат је удаљен 8,79 м од јужне границе парцеле, 13,00 м од западне границе парцеле и на 5,31 м од источне границе парцеле. Пројектант није приказао удаљеност објекта од северне границе парцеле ирегулационе линије.

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.

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

9. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

1. **Саобраћај:** пешачки и колски прилаз КП бр. 7105/1 КО Брестовац обезбеђени су са некатегорисаног пута КП бр. 7115/5 КО Брестовац. Прикључци на комуналну инфраструктуру се одређују кроз поступак издавања локацијских услова.
2. **Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод“ Бор,** бр. 3658/2 од 11.10.2022. године;
3. **Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „Електродистрибуције Србије“,** огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број: 2460800-Д-10.08-440886/-2022 од 24.10.2022. 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 постојеће катастарске парцеле испуњавају услове за грађевинске парцеле:

КП бр. 7105/1 КО Брестовац је неправилног облика, има укупну површину 2.243 м², на њој нема изграђених објеката и има директан приступ на јавну саобраћајницу. Предметна катастарска парцела може да представља грађевинску парцелу према облику, површини и планској намени. Врста земљишта је пољопривредно земљиште – пашњак б. класе (што је утврђено увидом у податке јавног ргз-а).

На основу свега горе наведеног, овај Орган је утврдио да предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу, са обавезом промене намене из пољопривредног у грађевинско земљиште за целокупну површину парцеле у складу са чланом 88. 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). С тим у вези, потребно је платити накнаду за промену

намене пољопривредног у грађевинско земљиште пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

12. 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.

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.apr.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

Стајић Марко [REDACTED], кога заступа пуномоћник, доо „LAVPLUS BOR“, [REDACTED] где је одговорно лице Раков Зоран [REDACTED] поднео је захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта- кућа за одмор По+П и септичке јаме на КП бр. 7105/1 КО Брестовац, потес „Кобила“ у атару села Брестовац, град Бор, заведен под бројем ROP-BOR-30355-LOC-1/2022 (интерни број 350-2-66/2022-III/05), дана 27.09.2022. 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, маст.инж.урб.

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник