

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-29621-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-65/2022-III/05

26. 10. 2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Милутиновић Милоша** [REDACTED] кога заступа пуномоћник, Агенција за пројектовање грађевинских објеката „МАКСИМ ПРОЈЕКТ“ [REDACTED] где је одговорно лице **Тасић Максим** [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. 3930/2 КО Брестовац у ул. Војводе Радомира Путника бб, град Бор

ИНВЕСТИТОР: Милутиновић Милош, [REDACTED].

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 3930/2 КО Брестовац, ул. Војводе Радомира Путника у Брестовачкој бањи код Бора, грађевинска парцела површине 556 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: План генералне регулације туристичког подручја Борско језеро-Брестовачка бања („Сл. Лист општине Бор“, бр. 7 и 8/17).

1. Целина односно зона у којој се локација: КП бр. 3930/2 КО Брестовац у ул. Војводе Радомира Путника у стамбеном насељу „Бањско поље“ у Брестовачкој бањи код Бора. Грађевинска парцела у грађевинском подручју планског документа са наменом „примарно становање мањих густина“.

2. Намена објекта: На предметној парцели, КП бр. 3930/2 КО Брестовац изграђен је објекат бр. 1, породична стамбена зграда, укупне површине заузетости под објектом 15,00 м², уписан по закону о озакоњењу објеката за који није издата употребна дозвола, што је утврђено увидом у Податке катастра непокретности Бор, лист непокретности бр. 3052 КО Брестовац.

Правила грађења на подручју Плана утврђена су у складу са "Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу" ("Службени гласник РС" бр. 22/2015).

Правила се односе на изградњу и реконструкцију осталих (нејавних) објеката у зонама и наменама примарног и секундарног становања и одморишно-рекреативног туризма.

Захтев инвеститора се односи на изградњу стамбеног објекта.

Бруто површина и спратност планираног објекта

спратност	Приземље и поткровље (П+Пк)
спратна висина	2,60 м
висина слемена и венца објекта	Слеме: +7,60 м
Површина заузетости земљишта под објектом	77,00 м ²
нето „корисна“ површине	114,49 м ²

БРГП 150,00 м²

Планирани урбанистички показатељи за парцелу

индекс заузетости парцеле 16,55%

индекс изграђености
парцеле 0,3

процент зелених
површина Није израчунато

предрачунска вредност
објекта 5.316.225,00 РСД

3. Урбанистички параметри:

- максимални индекс изграђености: 0,4;
- максимални индекс заузетости: 25%.

4. Спратност објекта:

Спратност стамбених објеката биће до П+1+Пк, уз могућност изградње подрума или сутерена, а спратност помоћних објеката до П+Пк.

5. Класа и категоризација објекта: У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да стамбени објекат 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 – западна, представља границу између КП бр. 3930/2 КО Брестовац (парцела инвеститора) и КП бр. 3928/3 КО Брестовац (улица „Сокобањска“).

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

Растојање објеката од задње и бочних ивица парцеле биће најмање 2,5 м.

7. Правила уређења и изградње:

За изградњу и реконструкцију дозвољени су индивидуални стамбени објекти и помоћни објекти у функцији становања (гаража, летња кујна, остава, бунар, сенгруп, пољски клозет и др.); од компатибилних садржаја, уз услов да не угрожавају животну средину, дозвољена је изградња објеката пословања, трговине, угоститељства, услужног занатства, здравства, дечије заштите, образовања, културе и вера;

- за изградњу и реконструкцију нису дозвољени објекти следећих класа и намена: објекти без сагласности на Студију утицаја на животну средину, објекти на јавној површини и у коридорима саобраћајне и техничке инфраструктуре и водотока, као и на геолошки нестабилним теренима;

- нови објекти градиће се на слободним парцелама у оквиру стамбеног насеља Бањско Поље и његовог проширења;

- минимална површина парцеле биће 5 ари, а максимална 15 ари; парцеле морају да буду правилног (правоугаоног или трапезног) облика, са ширином према саобраћајници од најмање 15 м. За парцеле које су формиране пре доношења Плана, чија је површина мања од прописане, односно не мања од 150m^2 може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености до 0,8 и ширине парцеле према саобраћајници од најмање 10м;

- грађевинска линија свих стамбених и помоћних објеката биће удаљена од регулационе линије државног пута 2А најмање 20 м; грађевинска линија објеката на парцелама које се наслањају на локални пут биће одмакнута од регулационе линије локалног пута најмање 5 м;

- растојање објеката на суседним парцелама може бити најмање 5 м; растојање објеката од задње и бочних ивица парцеле биће најмање 2,5 м;

- индекс заузетости парцеле објектима биће до 25%, а индекс играђености парцеле до 0,4;

- спратност стамбених објеката биће до П+1+Пк, уз могућност изградње подрума или сутерена, а спратност помоћних објеката до П+Пк;

- помоћни објекти (гаража, летња кујна, остава и др.) градиће се са површином до 80% површине стана; у оквиру стамбеног и помоћних објеката могући су мањи садржаји услуга и производње који не угрожавају животну средину буком и загађењем ваздуха, воде и земљишта;

- септичка јама и пољски клозет морају бити водонепропусни, удаљени од стамбеног објекта најмање 6 м, а од бунара најмање 20 м, на нижој коти од њих;

- водоснабдевање ће се обезбедити из јавног или локалних водовода и бунара; објекти ће бити опремљени инсталацијама трофазне струје и телефона;

- ограда и капија морају бити у оквиру парцеле, а капија се не може отварати ван парцеле;

- свим парцелама прилазиће се искључиво са постојећих и нових јавних локалних путева, или преко властитог прилаза са локалног пута; на свакој парцели биће обезбеђен паркинг или гаража за путничко возило;

- на свим парцелама у коридору државног пута препоручује се формирање високог зеленила (воћке, украсно дрвеће) најмање у појасу од 20 м од регулационе линије државног пута;
- у изградњи објеката примењиваће се мере енергетске ефикасности (на осунчаној локацији заклоњеној од доминантних ветрова, са формом објекта која оптимално штеди енергију за грејање и хлађење, са термичком изолацијом и применом соларних и других извора обновљиве енергије);
- архитектонско обликовање објеката биће примерено поднебљу и традицији, уз доминантну примену локалних материјала;
- објекти ће се градити на основу Плана генералне регулације.

За специфичне случајеве изградње садржаја примарног становања који нису покривени наведеним правилима важиће одредбе "Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу" ("Службени гласник РС" бр. 22/2015).

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране Агенције за пројектовање грађевинских објеката „МАКСИМ ПРОЈЕКТ“ [REDACTED] ИДР бр. 10/22 од септембра 2022. године, где је одговорно лице Максим Тасић а одговорни пројектант Максим Тасић, 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 тринаест (13) 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. 3930/2 КО Брестовац, у ул. Војводе Радомира Путника у стамбеном насељу „Бањско поље“ у Брестовачкој бањи код Бора. Укупна површина заузетости под објектом би износила 77,00 м², нето „корисна“ површина би износила 114,49 м², а бруто површина би износила 150,00 м², док је планирана спратност објекта П+Пк (приземље и поткровље), са спратном висином од 2,60 м и висином слемена објекта са двоводним кровом +7,60 м. У приземљу стамбеног објекта је планирано 8 (осам) функционалних просторија: улазна тераса, ходник, 2 собе, дневна соба и трпезарија, кухиња, остава и тераса; корисне површине у етажи приземља 59,80 м² и бруто површине у етажи приземља 77,00 м²; у поткровљу стамбеног објекта планирано је 7 (седам) функционалних просторија: степенште, ходник, 3 собе, купатило и тераса; корисне површине у етажи поткровља 54,69 м² и бруто површине у етажи поткровља 73,00 м². Кота пода приземља одигнута је у односу на коту терена 0,45 м. Објекат ће бити грађен у масивном систему од гитер блокова, са хоризонталним и вертикалним серклажима на темељним зидовима од армираног бетона.

Према планском документу, колски и пешачки приступ објекту обезбеђен је са западне стране, КП бр. 3928/3 КО Брестовац (улица „Сокобањска“). Кроз Ситуациони план инвеститор је приказао позицију објекта на северо-истоку предметне парцеле и планирни прилаз са северо-западне стране. Грађевинска линија 1, односно линија грађења 1 је на удаљености од 6,20 м од Регулационе линије 1. Објекат је удаљен 9,92 м од јужне границе парцеле, 1,75 м од северне границе парцеле, док од источне границе парцеле није дата тачна удаљеност. Пројектант је у обавези да грађевинске линије уподоби са правилима из тачке „**6. Регулациона и грађевинска линија**“ ових локацијских услова у Пројекту за грађевинску дозволу.

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. 3930/2 КО Брестовац обезбеђени су са улице „Сокобањска“, КП бр. 3928/3 КО Брестовац.
2. **Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод“ Бор,** бр. 3657/2 од 12.10.2022. године;
3. **Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „Електродистрибуције Србије“,** огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број: 2460800-Д-10.08-440875/ -2022 од 19.10.2022. године.

10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: - кроз План генералне регулације туристичког подручја Борско језеро - Брестовачка бања, није успостављена обавеза израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта за предметну локацију.

11. Да ли постојеће катастарске парцеле испуњавају услове за грађевинске парцеле:

КП бр. 3930/2 КО Брестовац је правилног трапезастог облика, има укупну површину 556 м², на њој је изграђен објекат бр. 1, породична стамбена зграда, укупне површине заузетости под објектом 15,00 м², уписан по закону о озакоњењу објеката за који није издата употребна дозвола, што је утврђено увидом у Податке катастра непокретности Бор и има директан приступ на јавну саобраћајницу. Предметна катастарска парцела се налази у грађевинском подручју и може да представља грађевинску парцелу према облику, површини и намени. Врста земљишта је пољопривредно земљиште – њива 6. класе (што је такође 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

Милутиновић Милош [REDACTED], кога заступа пуномоћник, Агенција за пројектовање грађевинских објеката „МАКСИМ ПРОЈЕКТ“ [REDACTED], где је одговорно лице Тасић Максим [REDACTED], поднео је захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 3930/2 КО Брестовац, у ул. Војводе Радомира Путника у Брестовачкој бањи, град Бор, заведен под бројем ROP-BOR-29621-LOC-1/2022 (интерни број 350-2-65/2022-III/05), дана 21.09.2022. 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