

**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-33638-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-73/2022-III/05

24. 11. 2022. године

**Б О Р**

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Пастроњевић Славка** [REDACTED], поднетог преко пуномоћника, **Агенција за пројектовање и биро „Proingarh“** [REDACTED] коју заступа **Јовановић 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 реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта, зграда бр. 1,

на КП бр. 1768 и делом на КП бр. 1767 КО Злот 5,

у улици 7. Октобар бр. 20 у Злоту, град Бор

**ИНВЕСТИТОР:** Пастроњевић Славко [REDACTED].

**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 1768 и 1767 КО Злот 5 у улици 7. Октобар бр. 20 у Злоту, град Бор. КП бр. 1768 КО Злот 5, парцела пољопривредног земљишта површине 1967 м<sup>2</sup>; КП бр. 1767 КО Злот 5, грађевинска парцела површине 402 м<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, 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 у грађевинском подручју сеоског насеља Злот, са наменом „постојеће стамбене и мешовите намене“.

**2. Намена објекта:** На катастарским парцелама, КП бр. 1768 и 1767 КО Злот 5, налази се предметни објекат породичног становања, где је део објекта, зграда бр. 1, изграђен на КП бр. 1768 КО Злот 5, укупне површине под делом објекта 25 м<sup>2</sup>, док је преостали део објекта, зграда бр. 3, укупне површине под делом објекта 13 м<sup>2</sup>, изграђен на КП бр. 1767 КО Злот 5, спратности: приземље (П+0), који заједно чине једну јединствену архитектонско-грађевинску целину. Укупна корисна површина постојећег стамбеног објекта износи 29 м<sup>2</sup>, а укупна бруто развијена површина износи 38 м<sup>2</sup>, где је увидом у Податке катастра непокретности, у лист непокретности бр. 498 КО Злот 5, уписан по Закону о озакоњењу објеката. Такође је, увидом у исти лист непокретности, констатовано да се на КП бр. 1768 КО Злот 5 налази укупно 5 уписаних/изграђених објеката, а на КП бр. 1767 КО Злот 5, налази укупно 2 уписана/изграђена објекта и трећи, као део стамбеног објекта који је предмет реконструкције са доградњом ових локацијских услова.

Инвеститор планира да на постојећем стамбеном објекту, изводи грађевинске радове у виду реконструкције и доградње, са задржавањем постојеће спратности објекта.

Бруто површина и спратност планираног објекта

спратност	приземље (П+0)
спратна висина	2,50 м
висина слемена и венца објекта	+6,84 м, +6,40 м и +5,34 м
Површина заузетости земљишта под објектом	87,00 м <sup>2</sup>
нето „корисна“ површине	72,23 м <sup>2</sup>
БРГП	87,00 м <sup>2</sup>

Планирани урбанистички показатељи за парцелу нису дати у ИДР- у.

---

### 3. Урбанистички параметри:

- индекс изграђености на парцели : је до 0,4;
- проценат заузетости на парцели : је до 30%;

### 4. Спратност објекта:

- Највећа дозвољена спратност индивидуалних стамбених објеката је П+1+Пк.

**5. Класа и категоризација објекта:** У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да је постојећи стамбени објекат, зграда бр. 1, за који се планира реконструкција и доградња, класификационог броја 111011, категорије „А“.

### 6. Регулациона и грађевинска линија:

- Регулациона линија представља међу између грађевинског комплекса који чине КП бр. 1768 и 1767 КО Злот 5 (предметне парцеле) и КП бр. 1766 КО Злот 5 (улица 7. Октобра, која је у катастру непокретности уписана као општински некатегорисани пут).
- 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; у том случају удаљеност не може бити мања од ширине испуста крова и на том делу објекта 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;

### 7. Правила уређења и изградње:

Стамбени објекти могу се градити у грађевинском подручју унутар централне зоне насеља и површина претежно стамбене и мешовите намене. Нови стамбени објекти по правилу месних прилика граде се као индивидуални самостојећи објекти, а на основу правила грађења утврђених овим планом. У планском периоду не предвиђа се изградња нових вишеспратних објеката колективног становања у Злоту. Ова изградња се не искључује у централној зони, у ком случају је неопходна израда техничке документације.

Изградња индивидуалних стамбених објеката треба да буде конципирана тако да:

- минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле износи 12,0 m;

- површина нове грађевинске парцеле треба да буде 600-1200 m<sup>2</sup>;
- најмањи озелењени природни терен је 30% грађевинске парцеле;
- највећи дозвољени број етажа за индивидуалне стамбене објекте је П+1+Пк.;
- могуће је формирати подрумске, односно сутеренске етаже, уз потврду геотехничких услова да се не може угрозити новоизграђени објекат као и суседни објекти;
- на крову се могу изводити конструктивни елементи за искоришћење сунчеве енергије, а у оквиру габарита објекта;
- кровови се по правилу покривају црепом или сличним квалитетним материјалима;
- стамбени објекти граде се на уличном грађевинском правцу а помоћни и економски објекти иза стамбених по дубини парцеле у складу са овим планом дефинисаним општим правилима;
- ограде према улици изводе се као транспаретне или од живице, до укупне висине 1,5 m, при чему подножје ограде не може бити више од 0,5 m, а изводи се од камена, цигле или бетона;
- ограде према суседним парцелама могу бити зидане или транспаретне, висине до 2,0 m; и
- паркиралишна/гаражна места обезбеђују се на грађевинској парцели.

Снабдевање водом за насеље Злот обезбеђује се преко јавне водоводне мреже којом се управља централизовано на нивоу општинског комуналног предузећа. Доградња система планира се у реону изнад Манастиришта, у складу са планским пропозицијама развоја водопривредне инфраструктуре, које су изложене у посебном поглављу овог документа. Домаћинства која се снабдевају водом из бунара и засебних извора (процена је да је око 400 ових домаћинстава, углавном изван грађевинског подручја) обавезно примењују правила која се односе на заштиту водних ресурса, као и општа правила грађења у насељима, која су приказана у посебним поглављима овог документа.

С обзиром на велику подложност загађењу подземних вода због доминантног крашког терена, као и близине изворишта за регионални систем водоснабдевања, и с обзиром на критеријуме заштите простора као дела Еколошке мреже, морају се спроводити строге мере санитације насеља.

У планском периоду предвиђена је реализација система јавне канализације за насеље са постројењем за пречишћавање отпадних вода .

До изградње овог система у изграђеном делу грађевинског подручја обавезно је објекте прикључити на непропусне септичке јаме одговарајуће величине и техничких својстава. Исто се односи и на домаћинства за која не постоје могућности прикључења на планирани канализациони систем.

Непропусна септичка јама мора се изградити на властитој грађевинској парцели и 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 коти. Грађење септичких јама спроводи се у складу са овим планом дефинисаним општим правилима грађења за те објекте.

До објекта се мора осигурати прилаз цистерни ради пражњења септичке јаме. За положај септичке јаме у односу на друге објекте примењују се општа правила која су дефинисана овим планом у оквиру "правила изградње насељске инфраструктуре".

Отпадне воде из производних објеката, као и других потенцијалних загађивача (као што су занатски, туристички, услужни објекти), морају се довести на дозвољени степен квалитета отпадних вода за упуштање у постројење за пречишћавање отпадних вода, пре прикључења на канализациону мрежу.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране Агенције за пројектовање и биро „Proingarh“ [REDACTED] ИДР бр. 046/22/ИДР од октобра 2022. године, где је пројектант АПБ „Proingarh“, [REDACTED] Зоран Јовановић, дипл.инж.арх. као и одговорни пројектант Зоран Јовановић, дипл.инж.арх. (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 (1) прилога у dwg. формату.

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изводи радове на реконструкцији и доградњи постојећег стамбеног објекта, чији се део бр. 1, налази КП бр. 1768 КО Злот 5 а део бр. 3, на КП бр. 1767 КО Злот 5, који заједно чине једну јединствену архитектонско-грађевинску целину. Површина заузетости под објектом износила би 87,00 м<sup>2</sup>, нето корисна површина би износила 72,23 м<sup>2</sup>, а бруто развијена површина би износила 87,00 м<sup>2</sup>, док би се спратност објекта задржала из постојећег стања: П+0 (приземље), са спратном висином од 2,50 м и највишом висином слемена објекта +6,84 м. Пројектованом реконструкцијом и доградњом, дограђује се основа приземља са југоисточне и југозападне стране на КП бр. 1768 КО Злот 5. Кота пода приземља је просечно издигнута на +0,50 м од коте терена. Доградња и реконструкција биће изведена у масивном систему, зидањем зидова од гитер блокова д=25 цм. Темељи доградње биће изведени као темељне траке д=45 цм. Кров је двоводан, са слемомом у три висинска нивоа. Кровна конструкција је дрвена а кровни покривач је цреп.

Увидом у Пројекат Архитектуре Идејног решења, у графичком делу документације, утврђено је да Ситуациони план, који је израђен на Катастарско-топографском плану, има јасно дефинисане линије грађења, као и удаљења истих од граница парцеле и суседних објеката.

Неопходно је да се приликом пројектовања испоштује најмања удаљеност објекта од суседне грађевинске парцеле која 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, у том случају удаљеност не може бити мања од ширине испуста крова и на том делу објекта 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.

Кроз Ситуациони план је јасно приказана грађевинска линија у односу на линију регулације. Регулациона линија у конкретном случају представља међну линију са северо-источне стране предметних парцела и објекта са улицом 7. Октобра (КП бр. 1766 КО Злот 5).

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

**9. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

1. **Саобраћај:** Пешачки и колски прилази објекту обезбеђени су директно, са улице 7. Октобра (КП бр. 1766 КО Злот 5), са северо-источне стране предметне парцеле.
2. **Објекат је већ прикључен на електроенергетске, водоводне инсталације и септичку јаму, те нису прибављани нови услови приликом поступка издавања ових локацијских услова.**

**10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:** Кроз План није успостављена обавеза израде урбанистичког пројекта за предметне катастарске парцеле.

**11. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу:** КП бр. 1768 КО Злот 5 представља парцелу пољопривредног земљишта чија је укупна површина 1967 м<sup>2</sup>, на којој је изграђено 5(пет) објеката, увидом у податке из катастра непокретности Бор, док КП бр. 1767 КО Злот 5 представља парцелу грађевинског земљишта чија је укупна површина 402 м<sup>2</sup>, на којој су изграђена 2 објекта и део предменог објекта. Обе парцеле су неправилног облика, имају задовољавајуће површине, имају излаз на јавну саобраћајницу и у власништву су истог власника – подносиоца захтева.

На основу свега горе наведеног, овај Орган је утврдио да предметне парцеле КП бр. 1768 и 1767 КО Злот 5 испуњавају услове за грађевински комплекс, са обавезом промене намене из пољопривредног у грађевинско земљиште за целокупну површину парцеле КП бр. 1768 КО Злот 5, 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.

Локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу Законом 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).

Инвеститор је у обавези да достави доказ о регулисању обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са Законом.

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.

**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.

Обрађивач:

Ивана Јаношевић, маст.инж.урб.

**НАЧЕЛНИК,**

**Клаудија Николић, дипл. правник**