

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-31484-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-72/2022-III/05

16. 12. 2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Арсид** [REDACTED] **Александра** [REDACTED] [REDACTED] кога заступа пуномоћник, Агенција за пројектовање грађевинских објеката „МАКСИМ ПРОЈЕКТ“ [REDACTED] где је одговорно лице **Тасид 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 спртности П+0

на КП бр. 1067 КО Злот 3, м.зв. „Црни врх“, град Бор

ИНВЕСТИТОР: Арсид Александар [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 1067 КО Злот 3, м.зв. „Црни врх“, у атару села Злот, град Бор, парцела пољопривредног земљишта површине 1086 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. 1067 КО Злот 3, м.зв. „Црни врх“, у атару села Злот код Бора, се налази изван граница грађевинског подручја насеља, са наменом „пољопривредно земљиште“ у зони „одобрења за рударско- геолошка истраживања“ а у непосредној близини планиране измене трасе државног пута ІБ реда.

2. Намена објекта: На предметној парцели, КП бр. 1067 КО Злот 3, нема изграђених објеката, што је утврђено увидом у Податке катастра непокретности Бор, лист непокретности бр. 1839 КО Злот 3 Републичког геодетског завода дана 16.11.2022. године.

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 пијаци); 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.

Бруто површина и спратност планираног објекта

спратност

приземље (П+0)

спратна висина 2,60 м

висина слемена и венца објекта Слеме : +5,97

Површина заузетости земљишта под објектом 30,00 м²

нето „корисна“ површине 27,08 м²

БРГП 30,00 м²

Планирани урбанистички показатељи за парцелу.

индекс заузетости парцеле 2,76%

индекс изграђености парцеле 0,028

предрачунска вредност објекта 1.652.414,00 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 планирани 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 – југоисточна, представља границу између КП бр. 1067 КО Злот 3 (парцела инвеститора) и КП бр. 7986 КО Злот 3 (некатегорисани пут).

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

Удаљеност грађевинске линије од суседних парцела 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 етажe, 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 оgrade се могу постављати уз међу, с тим да ограда, стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограђује; капије на огради не смеју се отварати ван граница парцеле која се ограђује.

Ширина појаса регулације и ширина заштитног појаса пута, (ППО Бор, књига 2, стр. 18.)

Појас регулације је простор дефинисан границом грађења јавног пута, унутар кога се изводе грађевински захвати приликом изградње, реконструкције или одржавања јавног пута. Просторним планом утврђује се оријентациона ширина појаса регулације за:

- државни пут I реда ширине око 25 m;
- државни пут II реда ширине око 20 m; и
- општински пут ширине око 10 m.

На основу важећег закона о јавним путевима (члан 29. и 30.) за трасе постојећих и планираних јавних путева, утврђени су:

- **заштитни појас пута ширине 20 m за државни пут I реда** (за аутопут 40 m), 10 m за државни пут II реда, 5 m за општински пут; и
- појас контролисане изградње – пружа се од границе ужег - непосредног заштитног појаса у ширини од 40 m за аутопут, 20 m за остале државне путеве I реда, 10 m за државни пут II реда и 5 m за јавни општински пут.

Сходно члани 28. Закона о јавним путевима у заштитном појасу поред јавног пута, забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу.

У овом заштитном појасу је дозвољена изградња, односно постављање водовода, канализације, топловода, железничке пруге и сл., као и постављање телекомуникационих и електро водова, инсталација, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

У појасу контролисане изградње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране „МАКСИМ ПРОЈЕКТ“ [REDACTED] ИДР бр. 12/22 од септембра 2022. године, где је одговорно лице и одговорни пројектант Тасић Максим [REDACTED] [REDACTED] 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 дванаест (12) прилога у dwg. формату.

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изводи радове на изградњи новог, стамбеног објеката – викед кућа/ брвнара, спратности П+0 (приземље) на КП бр. 1067 КО Злот 3, м.зв. „Црни врх“ у атару села Злот, град Бор.

Укупна површина парцеле износи 1086 м², укупна површина заузетости под објектом би износила 30,00 м², нето „корисна“ површина би износила 27,08 м², а бруто површина би износила 30,00 м², док је планирана спратност објекта П+0 (приземље), са спратном висином од 2,60 м и висином слемена објекта +5,97м, кров је двоводан са падом од 45°.

У приземљу је идејним решењем планирано 5 (пет) функционалних просторија са наменом – ходник, соба, купатило, соба, кухиња и трпезарија.

Конструктивни систем објекта је монтажног типа са зидовима од дрвене конструкције и термичком испуном, фасадни зидови имају термички омотач од 5 цм минралне вуне и фасадне даске $d=48$ мм као завршном облогом, док су са унутрашње стране УСБ плоче $d=15$ мм. Зидови су укрућени рамовима са косницима 10/10 цм и жљебном везом. Међуспратна конструкција се израђује од дрвених греда 12/12 цм са испуном од минералне вуне $d=10$ цм и плафон од УСП плоча. Објекат се фундира на темељним зидовима МБ 30, $d=26$ цм и висине 80 цм. Дубина фундирања је 80 цм. Кота пода приземља издигнута је од тла за 10 цм у односу на коту терена.

Пројектант је у делу 2. *ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ* навео да инвеститор не жели да прикључи објекат на јавну комуналну инфраструктуру, већ да ће се водом снабдевати из извора који постоји на парцели. Одвод канализације биће у водонепропусну септичку јаму. Струјом ће се снабдевати преко соларних панела.

Неопходно је да пројектант у пројекту за грађевинску дозволу графички прикаже изглед и димензије непропусног септика, позицију и удаљеност септика и извора од објекта, од граница парцеле и њихову међусобну удаљеност.

Кроз Ситуациони план инвеститор је приказао да објекту планира да прилази са југоисточне стране, са КП бр. 7986 КО Злот 3. Грађевинска линија 1, односно линија грађења 1 је на већој удаљености од 5,00 м од Регулационе линије 1. Објекат је удаљен 10,42 м од источне границе парцеле и 2,50 м од јужне границе парцеле. **Удаљеност од северне границе парцеле није приказана, с тога је пројектант у обавези да исту прикаже у пројекту за грађевинску дозволу као и да јасно графички дефинише регулациону, грађевинску линију и линију грађења.** Пројектант такође није приказао удаљеност објекта од источне 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.

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

9. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

1. **Саобраћај:** Пешачки и колски прилази КП бр. 1067 КО Злот 3, су са југоисточне стране предметне парцеле, са КП бр. 7986 КО Бор 1 (некатегорисани пут).
2. **Прикључење на водоводну и канализациону мрежу** – снабдевање водом вршиће се из сопственог извора а канализација ће бити регулисана прикључењем на септичку јаму.
3. **Прикључење на електроенергетски систем** –из обновљивих извора енергије.

Инвеститор је у обавези на у пројекту за грађевинску дозволу, на ситуационом плану назначити позицију водног извора, септика и инсталације обновљивих извора енергије и димензионише њихову удаљеност од објекта и од граница парцеле.

4. Други услови:

Овај Орган прибавио је и Услове заштите природе, за поребе издавања локацијских услова, Завода за заштиту природе Србије, дана 12.12.2022. године, под 03 бр. 021-3969/2.

10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: - кроз Просторни план општине Бор није успостављена обавеза израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта за предметно подручје. Међутим, за инфраструктурне коридоре и објекте, на основу чл. 27. Закона о планирању и изградњи предвиђа се израда и доношење Плана детаљне регулације.

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

1067 КО Злот 3, је облика паралелограма, има директан приступ на саобраћајну инфраструктуру, њена површина је 1086 м², води се као пољопривредно земљиште (ливада 6. класе), у приватној својини Арсић Александра [REDACTED] (удео 496/1086) и Грозић (Властимир) Најдана [REDACTED] (удео 590/1086). На парцели нема изграђених објеката, што је утврђено увидом у податке катастра непокретности, лист непокретности бр. 1839 КО Злот 3.

На основу свега горе наведеног, овај Орган је утврдио да предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и изградњу стамбеног објекта, са обавезом промене намене из пољопривредног у грађевинско земљиште површину парцеле под објектом (која износи 30,00 м²), 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.

Пре издавања грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да уреди имовинско- правне односе на парцели.

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.

О б р а з л о ж е њ е

Арсић (Радислав) Александар [REDACTED], кога заступа пуномоћник, Агенција за пројектовање грађевинских објеката „МАКСИМ ПРОЈЕКТ“ [REDACTED]

█ где је одговорно лице Тасић Максим █
█ поднео је захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 1067 КО Злот 3, м.зв. „Црни врх“ у атару села Злот, град Бор, заведен под бројем ROP-BOR-31484-LOC-1/2022 (интерни број 350-2-72/2022-III/05), дана 05.10.2022. 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 инжењеринга.

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник