

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-40483-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-84/2022-III/05

10. 01. 2023. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву
Лазара Михајловића поднетом преко пуномоћника,

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, 37/19,
9/20 и 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 делу КП бр. 3497/8 КО Брестовац,
потес - место звано „Савача“ на Борском језеру код Бора

ЛОКАЦИЈА: део КП бр. 3497/8 КО Брестовац, у м.зв. „Савача“ на Борском језеру, град Бор, део грађевинске парцеле
површине 690 м² од укупне површине парцеле 1646 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, 37/19, 9/20 и 52/21).

1. Плански документ: План генералне регулације туристичког подручја Борско језеро -Брестовачка бања („Сл. лист општине Бор“,
бр. 7/2017 и 8/2017).

2. Целина односно зона у којој се локација налази: локација се налази у просторној целини А - Борско језеро.

3. Претежна планирана намена површина:

- секундарно становање (куће за одмор).

Урбанистички коефицијенти:

- максимални индекс изграђености: до 0,4;

- максимални индекс заузетости: до 30%.

У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта коју инвеститор жели да гради на
парцели је 111011 - стамбене зграде са једним станом - издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне

куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400м² и максималне спратности П+1+Пк (Пс) (категорије А - незахтевни објекти).

4. Регулациона и грађевинске линије:

Предметни део катастарске парцеле КП бр. 3497/8 КО Брестовац, позициониран са десне стране Скице уређења начина коришћења КП бр. 3497/8 КО Брестовац, увидом у катастар непокретности, нема директан приступ јавној саобраћајници, већ посредно - преко суседног дела катастарске парцеле предвиђен за колски приступ површине 129 м², са северо-источне стране. Регулациона линија представља међу између дела КП бр. 3497/8 КО Брестовац (предметна парцела) и КП бр. 3497/3 КО Брестовац (некатегорисани пут);

- Удаљеност грађевинске од регулационе линије је најмање 5,0 м;
- Растојање објеката на суседним парцелама може бити најмање 5 м; растојање објеката од задње и бочних ивица парцеле је најмање 2,5 м.

До издавања грађевинске дозволе, потребно је склопити уговор о службености пролаза са власником суседне парцеле како би се обезбедио прикључак на јавну саобраћајницу, односно излаз на КП бр. 3497/3 КО Брестовац.

5. Правила уређења и грађења:

У постојећем стању, на делу КП бр. 3497/8 КО Брестовац нема изграђених објеката. Захтев инвеститора односи се на изградњу стамбеног објекта – куће за одмор, на делу предметне парцеле која је у власништву подносиоца захтева. Парцела је у сувласничком односу. Део парцеле у површини од 690 м², према скици уређења начина коришћења, припада инвеститору. Планирани објекат је постављен у том делу парцеле, на удаљености 2,5 м од дела парцеле који припада сувласнику.

Према планском документу, у поглављу 3. *Правила грађења*, у тачки 3.2 *Правила грађења објеката секундарног становања мањих густина; Нови објекти*:

- за изградњу и реконструкцију дозвољени су индивидуални стамбени објекти за одмор 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 викенд насеља Брестовачка

Бања и Борско језеро и њихових проширења;

- минимална површина парцеле биће 5 ари, а максимална 10 ари; парцеле морају да буду правилног (правоугаоног или трапезног) облика, са ширином према саобраћајници од најмање 15м. За парцеле које су формиране пре доношења Плана, чија је површина мања од прописане, односно не мања од 150м² 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, а од регулационе линије државног пута 2Б најмање 10м; грађевинска линија објеката на парцелама које се насланају 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 30%, 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;

- у оквиру наведених правила о растојањима, индексу заузетости и индексу изграђености парцеле, помоћни објекти (гаража, летња кујна, остава и др.) могу се градити са површином до 50% површине стана; у склопу стамбеног и помоћних објеката могући су мањи садржаји услуга који не угрожавају животну средину;

- 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 и локалних водовода, бунара и извора; 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 државних путева препоручује се формирање високог зеленила (воћке, украсно дрвеће) најмање у појасу од 20, односно 10 м од регулационе линије државних путева;
- у изградњи објеката примењиваће се мере енергетске ефикасности (на осунчаној локацији заклоњеној од доминантних ветрова, са формом објекта која оптимално штеди енергију грејања и хлађења, 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 секундарног становања који нису покривени наведеним правилима важиће одредбе "Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу" ("Службени гласник РС" бр. 22/2015).

Захтев инвеститора односи се на изградњу стамбеног објекта, тако да укупна бруто површина објекта износи 62,25 м², укупна корисна површина објекта износи 48,72 м² а спратност објекта П+0 (приземље). Дневна и спаваћа зона су висински диференциране. Дневна зона се састоји од дневне собе са кухињом и трпезаријом, док се спаваћа зона састоји од две спаваће собе и санитарног чвора. Кров је идејним решењем планиран на две воде, са нагибом од 16°, покривен керамичким црепом.

У складу са захтевом инвеститора могућа је градња стамбеног објекта на парцели уз поштовање задатих урбанистичких параметара и спратности, и у складу са урбанистичким планом.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране архитектонског атељеа „9зарез75“ из Бора, ул. 9. бригаде бр. 9/11, ИДР бр. 2811а/22 од новембра 2022. године, где је одговорно лице Слађан Јорговановић, дипл.инж.арх. а главни пројектант Игор Цвијановић, дипл.инж.грађ. (лиценца Инжењерске коморе Србије 310 Н052 09), састављено из 2 прилога у pdf формату (главна свеска и пројекат архитектуре) и 2 прилога у dwg. формату.

У изградњи објекта применити мере енергетске ефикасности у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11). Објекат архитектонски обликовати примерено поднебљу и традицији, уз доминантну примену локалних материјала. Паркирање обезбедити на парцели инвеститора.

6. Услови у погледу прикључења, укрштања и приближавања инфраструктури: Пешачки и колски прилаз КП бр. 3497/8 КО Брестовац обезбеђен је посредно, преко суседног дела катастарске парцеле који је предвиђен за колски приступ површине 129 м², са северо-источне страна, а који излази на некатегорисани јавни пут, КП бр. 3497/3 КО Брестовац.

Такође су прибављени и:

1. Услови за пројектовање и прикључење, издати од ЕПС дистрибуције Србије, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 2460800-Д-10.08-559505/2-2022 од 28. 12. 2022. године, где је услов надлежног дистрибутивног предузећа да се склопи уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ пре издавања пријаве радова,
2. Технички услови ЈКП „Водовод“ Бор, број 5048/2 од 26. 12. 2022. године, са напоменом да се прикључак на водоводну мрежу налази у шахти Ш1, на суседној парцели другог инвеститора (па је потребно обезбедити сагласност власника парцеле ради прекопавања парцеле и прикључења),

којих се пројектант у свему мора придржавати приликом пројектовања и разраде идејног решења.

7. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: - није предвиђена планом.

8. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: - увидом у податке јавног РГЗа, утврђено је да КП бр. 3497/8 КО Брестовац представља катастарску парцелу са површином од 1646м², на којој инвеститор има право сувојине заједно са Гушљешевевић Миодрагом. КП бр. 3497/8 КО Брестовац. Према свему наведеном, предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу, уз обавезу инвеститора да прибави сагласност власника суседне парцеле преко које излази на јавну саобраћајну површину као и да изврши пренамену пољопривредног у грађевинско земљиште.

9. Инжењерско-геолошки услови: нису предвиђени у плану.

10. 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.

Пројекат мора да испуњава све услове из важеће законске регулативе и ових локацијских услова.

У складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, 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.

Инвеститор има обавезу плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско пре издавања грађевинске дозволе за целокупну површину парцеле.

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

Образложење

Лазар Михајловић пуномоћника, поднео је овом Органу захтев преко издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на КП бр. 3497/8 КО Брестовац, на Борском језеру код Бора, под бројем: ROP- BOR-40483-LOC-1/2022, интерни број: 350-2-84/2022-III/05 дана 16. 12. 2022. године. Разматрајући поднети захтев овај Орган је утврдио да планирани радови нису у супротности са важећим планом, па се локацијски услови издају у складу са чланом 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, 37/19, 9/20и 52/21) и чланом 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019).

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 градском административном таксом од 80,00динара, уплаћеном на жиро рачун број 840- 742241843-03 (позив на број 97 17-027).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви града Бора.

Обрада:

Марија Велкова

Ивана Јаношевић

НАЧЕЛНИК,

Николић,

дипл. правник

Клаудија

