

**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-37642-LOC-1/2021

интерни број: 350-2-54/2021-III/05

14. 12. 2021. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Миколовић Златко** [REDACTED] 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) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

#### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за реконструкцију и надоградњу стамбеног објекта бр. 1 и изградњу помоћног објекта бр. 2

на КП бр. 3744 КО Бор 1, у ул. Ђуре Јакшића у Бору

**ИНВЕСТИТОР:** Миколовић Златко [REDACTED]

**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 3744 КО Бор 1, у ул. Ђуре Јакшића у Бору, грађевинска парцела површине 595 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:** План генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018).

**1. Целина односно зона у којој се локација налази:** локација се налази у стамбеном насељу „Металург“, у просторној целини IV, у Блок 6 у зони постојећег породичног становања.

**2. Намена објекта:** На предметној парцели, КП бр. 3744 КО Бор 1, изграђен је објекат породичног становања, зграда бр. 1, спратности: подрум и приземље (П0+П) укупне површине под објектом 85 м<sup>2</sup>, за коју је издато одобрење за употребу.

Инвеститор планира да на постојећем објекту, згради бр. 1, изводи грађевинске радове у виду реконструкције и надоградње, те да ће нова спратност бити: приземље и спрат (П+1).

Инвеститор је у свом захтеву навео и изградњу помоћног објекта, зграда бр. 2, спратности: приземље (П+0) у функцији главног објекта, класификационог броја 111011, категорије „А“ у складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

**3. Урбанистички параметри:** Преузети из Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018) за намену „постојеће породично становање“ УП 5.3.1./1.

- индекс изграђености на парцели : је до 1;
- проценат заузетости на парцели : је до 40%;

#### 4. Спратност објекта:

- максимална висина венца објекта је 9,0 m, а висина слемена 12,5 m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+1+ Пк до П + 2 + Пк;
- максимална висина венца помоћних објеката је 4,0 m, а слемена максимално 6,0 m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.

**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 надградња, класификационог броја 111011, категорије „А“, као и планирани помоћни објекат који је у функцији главног објекта.

**6. Регулациона и грађевинска линија** (Преузето из Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018) из дела правила уређења и правила грађења УП 5.3.1./1 и 5.3.1./3.):

- Регулациона линија 1 представља међу између КП бр. 3744 КО Бор 1 (предметна парцела) и парцеле КП бр. 3740 КО Бор 1 (улица Ђуре Јакшића).

- Грађевинска линија 1: не сме бити на мањој удаљености од 3,00m од Регулационе линије 1, односно од улице Ђуре Јакшића (КП бр. 3740 КО Бор 1).

- Грађевинске линије 2 (источна) и 4 (западна):

- минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, уколико је парапет отвора минимално 1,6 m од бочних граница парцеле је 1,5 m;
- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 3,0 m;
- уколико је на суседној парцели постојећи објекат на граници парцеле, минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 4,5 m.

- Грађевинска линија 3 (јужна): поставити у односу на задњу границу парцеле на удаљености од 2,5 m од границе суседне парцеле.

Минимално међусобно растојање стамбених и помоћних објеката је  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта.

Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

#### 7. Правила уређења и изградње:

У постојећем стању на КП бр. 3744 КО Бор 1, изграђен је објекат породичног становања, зграда бр. 1, спратности: подрум и приземље (По+П) укупне површине под објектом  $85 \text{ m}^2$ , за коју је издато одобрење за употребу.

Инвеститор је у свом захтеву навео да на постојећем објекту, згради бр. 1, жели да изводи грађевинске радове у виду реконструкције и надградње, те да ће нова спратност бити: приземље и спрат (П+1).

Инвеститор је у свом захтеву навео да жели да изврши и изградњу помоћног објекта, зграда бр. 2, спратности: приземље (П+0).

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране Стевана Шуцулића ПР, Биро за пројектовање и извођење радова у грађевинарству „Ш у ш у л и Ћ“ из Власотинца, ул. Светозара Марковића бр.15, ИДР бр. 16а/2021 од октобра 2021. године, где је одговорно лице и одговорни пројектант Стеван Б. Шуцулић, дипл.инж.грађ.,(лиценца Инжењерске коморе Србије 310N97715), 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 dwg,zip формату.

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изведе радове на реконструкцији и надградњи стамбеног објекта, зграде бр. 1, чија би површина заузетости под објектом износила  $99,00 \text{ m}^2$ , нето корисна површина би износила  $147,20 \text{ m}^2$ , а бруто површина би износила  $180,00 \text{ m}^2$ , док би спратност објекта била П+1 (приземље и спрат), висине објекта 6,60 m. Према етажама, нето корисна површина приземља би износила  $64,80 \text{ m}^2$ , а бруто површина приземља  $81,00 \text{ m}^2$ , нето корисна површина спрата би износила  $82,40 \text{ m}^2$  а бруто површина спрата би износила  $99,00 \text{ m}^2$ ; и радове на изградњи новог помоћног објекта, зграда бр. 2, чија би површина заузетости под објектом износила  $40,00 \text{ m}^2$ , нето корисна површина би износила  $34,70 \text{ m}^2$ , а бруто површина би износила  $40,00 \text{ m}^2$ , док би спратност објекта била П+0 (приземље), висине 3,30 m.

Према планском документу, колски и пешачки приступ објектима обезбеђен је са северне стране предметне парцеле, са улице Ђуре Јакшића.

Кроз Ситуациони план приказана је грађевинска линија на удаљености од 3,00 m од регулационе линије и међе са КП бр. 3740 КО Бор 1, улице Ђуре Јакшића. Остале грађевинске линије уподобити са условима датим у тачки 6. овог акта.

За паркирање возила за сопствене потребе, власник објекта обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне

површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене а Идејним решењем предвиђено је два паркинг места.

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

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

**Саобраћај:** Пешачки и колски прилази КП бр. 3744 КО Бор 1 (предметна парцела) су са улице Ђуре Јакшића (КП бр. 3740 КО Бор 1).

У вези планираних наведених грађевинских радова на реконструкцији и доградњи постојећег стамбеног објекта као и на изградњи новог помоћног објекта, задржавају се постојећи прикључци на комуналну инфраструктуру.

**10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:** - кроз План генералне регулације није успостављена обавеза израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

**11. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу:** Предметна парцела (КП бр.3744 КО Бор 1) представља парцелу укупне површине 595 м<sup>2</sup> на којој је изграђен стамбени објекат, зграда бр. 1, укупне површине под објектом 85 м<sup>2</sup> за коју је издато одобрење за употребу. Парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу, а постојећи стамбени објекат је прикључен на комуналну инфраструктуру. Према свему наведеном, предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу. Такође је, увидом у катастар непокретности утврђено да је предметна парцела и објекат на њој, у својини подносиоца захтева.

**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.орг.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

**Микуловић Златко** [REDACTED] поднело је захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију и надградњу постојећег стамбеног објекта и за изградњу помоћног објекта на КП бр. 3744 КО Бор 1, у улици Ђуре Јакшића у Бору, заведен под бројем РОП-ВОР-37642-ЛОС-1/2021 (интерни број 350-2-54/2021-III/05), дана 25.10.2021. 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:

Драган Јеленковић

Ивана Јаношевић

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник