

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД БОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне,

имовинско-правне и стамбене послове

Број: РОР-БОР-36031-ЛОС-1/2021

интерни број: 350-2-53/2021-III/05

18.01.2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Привредног друштва за пројектовање, инжињеринг и извођење радова „КОЛУБАРА“ Д.О.О. Мионица** [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 доградњу постојећег стамбеног објекта бр. 1, на КП бр. 5447/9 КО Брестовац

ИНВЕСТИТОР: Привредно друштво за пројектовање, инжињеринг и извођење радова „КОЛУБАРА“ Д.О.О. Мионица [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 5447/9 КО Брестовац, у Брестовцу ул. Борска бр.42, град Бор, грађевинска парцела површине 817 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 градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021).

1. Целина односно зона у којој се локација налази: локација се налази у градском насељу Брестовац, у просторној целини VII, у зони пословања и услуга.

2. Намена објекта: На предметној парцели, КП бр. 5447/9 КО Брестовац, изграђен је објекат породичног становања, зграда бр. 1, спратности: приземље и спрат (П+1), укупне површине под објектом 128 м², за коју је издато одобрење за градњу.

Инвеститор планира да на постојећем објекту, згради бр. 1, изводи грађевинске радове у виду доградње, где ће новопројектовани део објекта чинити јединствену функционалну целину са постојећим објектом, зграда са три стана, спратности По+Пр+1+Пк Предметни објекат је класификационог броја 112221, категорије „Б“ 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 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021) за намену „урбано-рурално становање“ ОУП 3.3.3.

- индекс изграђености на парцели : је од 2;
- проценат заузетости на парцели : је до 60%;

4. Спратност објекта:

- максимална висина венца објекта је 14,0 m (максимална висина слемена објекта је 16,5 m), што дефинише оријетациону планирану спратност П+2 до П+3+Пк.

5. Класа и категоризација објекта: У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је даје планирани стамбени објекат, зграда бр. 1, за који се планира доградња, класификационог броја 112221, категорије „Б“.

6. Регулациона и грађевинска линија (Преузето из Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021) из дела Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015):

- Регулациона линија 1 представља међу КП бр. 5447/9 КО Брестовац (предметна парцела) и КП бр. 5451/70 КО Брестовац (саобраћајница - улица „Борска“).

- Грађевинска линија 1 идејним решењем није дефинисана али се из приложеног графичког прилога „Ситуација“, уочава да се постојећа грађевинска линија у односу на регулациону линију саобраћајнице задржава и иста се не мења.

- Грађевинске линије 2 (јужна) и 4 (северна):

- Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 м.
- За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 5,0 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

- Грађевинска линија 3 (источна):

- Међусобна удаљеност нових слободностојећих објеката и околних објеката је 5,00 м.
- За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5,00 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

7. Правила уређења и изградње:

У постојећем стању на КП бр. 5447/9 КО Брестовац, изграђен је објекат породичног становања, згради бр. 1, спратности П+1.

Инвеститор планира да на постојећем објекту, згради бр. 1, изводи грађевинске радове у виду доградње, са повећањем постојеће спратности објекта, где ће новопројектовани део објекта чинити јединствену функционалну целину са постојећим објектом, биће спратности По+Пр+1+Пк и имаће три засебне стамбене јединице.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране „КОЛУБАРА“ Д.О.О. Мионица, ул. др. Љубивоја Михаиловића бр. 30, ИДР бр. 66252/2021 од октобра 2021. године, где је одговорно лице Бранислав Чичаревић, дипл.инж.арх. и одговорни пројектант Иван Гутић, дипл.инж.арх.,(лиценца Инжењерске коморе Србије 300Ф94808), 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 формату.

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изведе радове на доградњи стамбеног објекта, са пројектовањем три засебне функционалне јединице/стана, на сваком спрату по једна. Укупна површина заузетости под објектом би износила 227,89 м², нето корисна површина би износила 745,83 м², а бруто површина би износила 775,06 м², док би нова спратност објекта била По+Пр+1+Пк (приземље), са висином слемена објекта 10,03 м и висином венца 7,07 м. Инвеститор је на предметној парцели идејним решењем предвидео три паркинг места, за сваку стамбену јединицу по једно.

Увидом у Пројекат Архитектуре, у графичком делу документације, утврђено је да Ситуација и Ситуациони план, који недостаје, нису израђени на Катастарско-топографском плану, нису јасно дефинисане грађевинске и регулационе линије, као ни удаљења истих од граница парцеле или објекта. Приказано је само удаљење од бочних ивица међе, те је неопходно да се у даљој разради за потребе пројекта за грађевинску дозволу јасно дефинишу грађевинске линије објекта и регулациона линија, као и њихово међусобно растојање од граница парцеле и суседних објеката.

У Основама објекта, нису дефинисани станови као посебне функционалне целине, нити називи просторија са обрачуном површина.

Увидом у Главну свеску техничке документације, у делу „0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ“, утврђено је да обрачун површина и индекса није уређен у складу са 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). За издавање грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да изради пројектну документацију у складу са Законом.

Према планском документу, колски и пешачки приступ објекту обезбеђен је са источне стране предметне парцеле, са улице Борска.

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

9. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Саобраћај: Пешачки и колски прилази КП бр. 5447/9 КО Брестовац (предметна парцела) су са КП бр. 5451/70 КО Брестовац, улице Борска;

Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод“ Бор, бр. 3100/2 од 04.11.2021. године;

Технички услови издати од стране „Телеком Србија“ а.д. Београд Дирекције за технику, Сектора за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Нишц број Д211- 491059/3-2021 од 09.11.2021. године;

Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „Електродистрибуције Србије“, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 0700-Д-10.08-275350/2-2021 од 10.11.2021. године.

10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: - Према плану генералне регулације града Бора, правила се односе на просторну целину VII (насеље Брестовац) за коју не постоји топографски план у размери 1: 1000 и за коју је предвиђена израда плана детаљне регулације. До доношења плана детаљне регулације биће у примени општа правила грађења и уређења (у оквиру постојећих грађевинских/катастарских парцела) утврђена Планом генералне регулације.

11. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: Предметна парцела (КП бр. 5447/9 КО Брестовац) представља парцелу укупне површине 817 м² на којој је изграђен стамбени објекат, зграда бр. 1, спратности: приземље и спрат, укупне површине под објектом 128 м² за коју је издато одобрење за градњу. 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 објекти 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.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.

Образложење

Привредно друштво за пројектовање, инжињеринг и извођење радова „КОЛУБАРА“ Д.О.О. Мионица, [REDACTED] поднело је захтев за издавање локацијских услова за доградњу постојећег стамбеног објекта на КП бр. 5447/9 КО Брестовац, у улици Борска у Брестовцу, град Бор, заведен под бројем ROP-BOR-36031-LOC-1/2021 (интерни број 350-2-53/2021-III/05), дана 15.10.2021. 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