

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-41930-LOC-2/2022

интерни број: 350-2-64-1/2021-III/05

23. 02. 2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Бркић Јованке** [REDACTED], преко пуномоћника, **Марковић Душана** и [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, 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. 4151 КО Брестовац

ИНВЕСТИТОР: Бркић Јованка [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 4151 КО Брестовац, ул. Хиландарска у Бањском пољу, на домак Брестовачке бање, град Бор, грађевинска парцела површине 2161 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 туристичког подручја Борско језеро- Брестовачка бања („Сл. лист општине Бор“, бр. 7 и 8/2017).

1. Целина односно зона у којој се локација налази: локација се налази у просторној целини „Б“ туристичког подручја Брестовачке бање, у стамбеном насељу „Бањско поље“, у зони „примарно становање мањих густина“.

2. Намена објекта: На предметној парцели, КП бр. 4151 КО Брестовац, изграђен је објекат породичног становања, зграда бр. 1, спратности: подрум и приземље (По+П), укупне површине под објектом 57 м², која је изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката.

Инвеститор планира да на постојећем објекту, згради бр. 1, изводи грађевинске радове у виду реконструкције и доградње, са задржавањем постојеће спратности објекта: подрум и приземље (По+П). Предметни објекат је 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 туристичког подручја Борско језеро- Брестовачка бања („Сл. лист општине Бор“, бр. 7 и 8/2017) за намену „примарно становање мањих густина“ 3.1.2.

- индекс изграђености на парцели : је до 0,4;
- проценат заузетости на парцели : је до 25%;

4. Спратност објекта:

- оријентациона планирана спратност дефинисана Планом је П+1+Пк, уз могућност изградње подрума или сутерена;

5. Класа и категоризација објекта: У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је даје постојећи стамбени објекат, зграда бр. 1, за који се планира реконструкција и доградња, 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 туристичког подручја Борско језеро- Брестовачка бања („Сл. лист општине Бор“, бр. 7 и 8/2017) и из дела Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015):

- Регулациону линију у овом случају је није могуће дефинисати јер предметна катастарска парцела нема директан приступ на саобраћајницу. Према Правилнику, регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса путе, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране јавне саобраћајне површине.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

Грађевинске линије у Идејном решењу приказане су на удаљењу од 2,00 м од граница парцеле.

7. Правила уређења и изградње:

У постојећем стању на КП бр. 4151 КО Брестовац, изграђен је објекат породичног становања, зграда бр. 1, спратности: подрум и приземље (По+П), укупне површине под објектом 57 м², која је изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката.

Инвеститор планира да на постојећем објекту, згради бр. 1, изводи грађевинске радове у виду реконструкције и доградње, са задржавањем постојеће спратности објекта: подрум и приземље (По+П).

Према планском документу, растојање објеката на суседним парцелама може бити најмање 5 м, док растојање објеката од задње и бочних ивица парцеле може бити најмање 2,5 м. 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. У конкретном случају предметне доградње, колски и пешачки приступ објекту обезбеђен је индиректно, са већ постојећег прилаза преко катастарских парцела КП бр. 4152/1 и 4150 КО Брестовац, које су у власништву инвеститора, а које имају директан приступ на саобраћајницу (КП бр. 4161 КО Брестовац).

У изградњи објеката применити мере енергетске ефикасности (на осунчаној локацији заклоњеној од доминантних ветрова, са формом објекта која оптимално шеди енергију за грејање и хлађење, са термичком изолацијом и применом соларних и других извора обновљиве енергије); Архитектонско обликовање објеката пројектовати примерено поднебљу и традицији, уз доминантну примену локалних материјала; Објекат градити на основу Плана генералне регулације.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране пројектног бироа и агенције „МД ПРОЈЕКТ“ из Бора [REDACTED] ИДР бр. 44/21 од новембра 2021. године, где је одговорно лице као и одговорни пројектант Душан Б. Марковић, дипл. грађ. инж., [REDACTED] састављено из два прилога у pdf формату (Идејног решења које садржи главну свеску, као прилог 1 и пројекат архитектуре, као прилог 2) и један (1) прилог у dwg. формату.

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изводи радове на реконструкцији и доградњи постојећег стамбеног објекта, зграда бр. 1, чија би површина заузетости под објектом износила 84,27 м², нето корисна површина би износила 115,45 м², а бруто развијена површина би износила 136,21 м², док би се спратност објекта задржала из постојећег стања, По+П (подрум и приземље), са спратном висином од 2,60 м и висином слемена објекта 8,49 м.

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 грађевинске линије и линије грађења, као и удаљења истих од граница парцеле и удаљења од планираних габарита доградње.

Кроз Ситуациони план приказана је грађевинска линија 1 на удаљености од 2,00 м од мејне линије са КП бр. 4145 КО Брестовац, грађевинска линија 2 на удаљености од 2,00 м од мејне линије са КП бр. 4150 КО Брестовац и линија грађења 1 на удаљености од 5,79 м од мејне линије са КП бр. 4145 КО Брестовац.

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

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 индиректно, са већ постојећег прилаза, преко катастарских парцела КП бр. 4152/1 и 4150 КО Брестовац, које су у власништву инвеститора, а које имају директан приступ на саобраћајницу КП бр. 4161 КО

Брестовац;

2. **Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод“ Бор**, бр. 33/2 од 13.01.2022. године;
3. **Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „Електродистрибуције Србије“**, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 2460800-Д-10.08-4855/ -2022 од 10.01.2022. године.
4. **Прикључак на телекомуникационе инсталације нису предвиђене за предметни објекат.**

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

11. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: Предметна парцела (КП бр.4151 КО Брестовац) представља парцелу укупне површине 2161 м² на којој је изграђен стамбени објекат, зграда бр. 1, укупне површине под објектом 57 м² пре доношења прописа о изградњи објекта. Парцела има индиректан приступ на јавну саобраћајницу, преко катастарских парцела (КП бр. 4152/1 и 4150 КО Брестовац) које су у власништву инвеститора, 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 инвеститора.

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.

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.

Обрађивачи:

Ивана Јаношевић, маг. инж. урб.

Драган Јеленковић, дипл. просторни планер

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник

