

**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-16854-LOC-1/2022**

**интерни број: 350-2-42/2022-III/05**

24. 06. 2022. године

**Б О Р**

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Застрановић Владице** [REDACTED], **преко пуномоћника, Марковић Душана** [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 реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта, зграда бр. 1,  
на КП бр. 964/2 КО Злот 5 у улици Ратка Никољесковића у Злоту, град Бор

**ИНВЕСТИТОР:** Застрановић Владица [REDACTED]

**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 964/2 КО Злот 5 у улици Ратка Никољесковића у Злоту, град Бор, грађевинска парцела површине 645 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:** Просторни план општине Бор („Сл. Лист општине Бор“, бр. 2 и 3/14).

**1. Целина односно зона у којој се локација налази:** локација се налази у грађевинском подручју сеоског насеља Злот, у централној сеоској зони, са наменом „постојеће стамбене и мешовите намене“.

**2. Намена објекта:** На предметној парцели, КП бр. 964/2 КО Злот 5, изграђен је објект породичног становања, зграда бр. 1, спратности: приземље и спрат (П+1), укупне површине под објектом 57 м<sup>2</sup>, укупне корисне површине 81 м<sup>2</sup>, а укупне бруто развијене површине 106 м<sup>2</sup>, који је увидом у Податке катастра непокретности уписан по Закону о озакоњењу објеката.

Инвеститор планира да на постојећем објекту, згради бр. 1, изводи грађевинске радове у виду реконструкције и доградње, са задржавањем постојеће спратности објекта. Предметни објект је класификационог броја 111011, категорије „А“ у складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

### **3. Урбанистички параметри:**

- индекс изграђености на парцели : је до 0,4;
- проценат заузетости на парцели : је до 30%;

### **4. Спратност објекта:**

- Највећа дозвољена спратност индивидуалних стамбених објеката је П+1+Пк.

**5. Класа и категоризација објекта:** У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да је постојећи стамбени објект, зграда бр. 1, за који се планира реконструкција и доградња, класификационог броја 111011, категорије „А“.

### **6. Регулациона и грађевинска линија:**

- Регулациона линија представља међу између КП бр. 964/2 КО Злот 5 (предметна парцеле) и КП бр. 2790 КО Злот 5 (улица Ратка Никољесковића).
- Удаљеност грађевинске од регулационе линије је најмање 5,0 m, а изузетно може бити мања код интерполације грађевинског правца суседних објеката, уколико не представљају сметњу за саобраћајну и комуналну инфраструктуру;
- најмања удаљеност објеката од суседне грађевинске парцеле је 3,0 m; изузетно ова удаљеност може бити мања када се ради о замени објекта на истом темељу као и у случају да растојање између објеката две суседне парцеле није мање од 4,0 m; у том случају удаљеност не може бити мања од ширине испуста крова и на том делу објекта не могу се постављати отвори;
- терасе, отворена степеништа, лође и сл. не могу се градити на удаљености мањој од 3,0 m од суседне грађевинске парцеле;

## 7. Правила уређења и изградње:

Стамбени објекти могу се градити у грађевинском подручју унутар централне зоне насеља и површина претежно стамбене и мешовите намене. Нови стамбени објекти по правилу месних прилика граде се као индивидуални самостојећи објекти, а на основу правила грађења утврђених овим планом. У планском периоду не предвиђа се изградња нових вишеспратних објеката колективног становања у Злоту. Ова изградња се не искључује у централној зони, у ком случају је неопходна израда техничке документације.

Изградња индивидуалних стамбених објеката треба да буде конципирана тако да:

- минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле износи 12,0 m;
- површина нове грађевинске парцеле треба да буде 600-1200 m<sup>2</sup>;
- најмањи озелењени природни терен је 30% грађевинске парцеле;
- највећи дозвољени број етажа за индивидуалне стамбене објекте је П+1+Пк.;
- могуће је формирати подрумске, односно сутеренске етаже, уз потврду геотехничких услова да се не може угрозити новоизграђени објекат као и суседни објекти;
- на крову се могу изводити конструктивни елементи за искоришћење сунчеве енергије, а у оквиру габарита објекта;
- кровови се по правилу покривају црепом или сличним квалитетним материјалима;
- стамбени објекти граде се на уличном грађевинском правцу а помоћни и економски објекти иза стамбених по дубини парцеле у складу са овим планом дефинисаним општим правилима;
- ограде према улици изводе се као транспаретне или од живице, до укупне висине 1,5 m, при чему подножје ограде не може бити више од 0,5 m, а изводи се од камена, цигле или бетона;
- ограде према суседним парцелама могу бити зидане или транспаретне, висине до 2,0 m; и
- паркиралишна/гаражна места обезбеђују се на грађевинској парцели.

Снабдевање водом за насеље Злот обезбеђује се преко јавне водоводне мреже којом се управља централизовано на нивоу општинског комуналног предузећа. Доградња система планира се у реону изнад Манастиришта, у складу са планским пропозицијама развоја водопривредне инфраструктуре, које су изложене у посебном поглављу овог документа. Домаћинства која се снабдевају водом из бунара и засебних извора (процена је да је око 400 ових домаћинстава, углавном изван грађевинског подручја) обавезно примењују правила која се односе на заштиту водних ресурса, као и општа правила грађења у насељима, која су приказана у посебним поглављима овог документа.

С обзиром на велику подложност загађењу подземних вода због доминантног крашког терена, као и близине изворишта за регионални систем водоснабдевања, и с обзиром на

критеријуме заштите простора као дела Еколошке мреже, морају се спроводити строге мере санитације насеља.

У планском периоду предвиђена је реализација система јавне канализације за насеље са постројењем за пречишћавање отпадних вода .

До изградње овог система у изграђеном делу грађевинског подручја обавезно је објекте прикључити на непропусне септичке јаме одговарајуће величине и техничких својстава. Исто се односи и на домаћинства за која не постоје могућности прикључења на планирани канализациони систем.

Непропусна септичка јама мора се изградити на властитој грађевинској парцели и удаљена од стамбеног објекта минимално 6 m, а од границе суседне парцеле 3 m. Међусобно растојање бунара или другог живог извора воде од септика треба да износи најмање 20,00 m с тим да септик може бити само на нижој коти. Грађење септичких јама спроводи се у складу са овим планом дефинисаним општим правилима грађења за те објекте.

До објекта се мора осигурати прилаз цистерни ради пражњења септичке јаме. За положај септичке јаме у односу на друге објекте примењују се општа правила која су дефинисана овим планом у оквиру "правила изградње насељске инфраструктуре".

Отпадне воде из производних објеката, као и других потенцијалних загађивача (као што су занатски, туристички, услужни објекти), морају се довести на дозвољени степен квалитета отпадних вода за упуштање у постројење за пречишћавање отпадних вода, пре прикључења на канализациону мрежу.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране пројектног бироа и агенције „МД ПРОЈЕКТ“ [REDACTED], ИДР бр. 23/22/ИДР од априла 2022. године, где је одговорно лице као и одговорни пројектант Душан Б. Марковић, дипл. грађ. инж., (лиценца Инжењерске коморе Србије [REDACTED]), састављено из једног прилога у pdf формату (Идејног решења које садржи главну свеску, као прилог 1 и пројекат архитектуре, као прилог 2) и десет (10) прилога 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 115,14 м<sup>2</sup>, нето корисна површина би износила 183,98 м<sup>2</sup>, а бруто развијена површина би износила 234,34 м<sup>2</sup>, док би се спратност објекта задржала из постојећег стања: П+1 (приземље и спрат), са спратном висином од 2,40 м и висином слемена објекта +7,22 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 линије грађења, као и удаљења истих од граница парцеле осим на југозападној страни парцеле, где не постоје удаљења постојећег објекта од граница парцеле а које је важно приказати због отварања нових отвора и доградње.

Неопходно је да се приликом пројектовања испоштује најмања удаљеност објекта од суседне грађевинске парцеле која је 3,0 m, изузетно ова удаљеност може бити мања када се ради о замени објекта на истом темељу као и у случају да растојање између објеката две суседне парцеле није мање од 4,0 m, у том случају удаљеност не може бити мања од ширине испуста крова и на том делу објекта не могу се постављати отвори. Терасе, отворена степеништа, лође и сл. не могу се градити на удаљености мањој од 3,0 m од суседне грађевинске парцеле.

Кроз Ситуациони план није јасно приказана грађевинска линија у односу на линију регулације. Регулациона линија у конкретном случају представља међну линију са источне стране предметне парцеле (КП бр. 964/2 КО Злот 5) и улице Ратка Никољесковића (КП бр. 2790 КО Злот 5).

За паркирање возила за сопствене потребе, власник објекта је обезбедио два паркинг простора 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 директно, са улице Ратка Никољесковића (КП бр. 2790 КО Злот 5), са северо-источне стране предметне парцеле.
2. **Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод“ Бор,** бр. 2333/2 од 15.06.2022. године;
3. **Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „Електродистрибуције Србије“,** огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 2460800-Д-10.08-267773/ -2022 од 24.06.2022. године.
4. **Прикључак на телекомуникационе инсталације нису предвиђене за предметни објекат.**

**10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:** Кроз План 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. 964/2 КО Злот 5) представља грађевинску парцелу укупне површине 645 м<sup>2</sup> на којој је изграђен стамбени објекат, зграда бр. 1, укупне површине под објектом 57 м<sup>2</sup>, уписан по Закону о озакоњењу објеката. 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 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.

Обрађивач:

Ивана Јаношевић, магистар инжењерства.

**НАЧЕЛНИК,**

**Клаудија Николић, дипл. правник**