

**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-18461-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-47/2022-III/05

01. 08. 2022. године

**Б О Р**

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Николић Бојана** [REDACTED] [REDACTED] кога заступа пуномоћник, **Душан Станковић** [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 изградњу стамбеног објекта на КП бр. 3025 и 3026 КО Бучје

**ИНВЕСТИТОР:** Николић Бојан [REDACTED]

**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 3025 КО Бучје, грађевинска парцела површине 564м<sup>2</sup> и КП бр. 3026 КО Бучје, парцела површине 388 м<sup>2</sup> обе у м.зв. „Село“ у Бучју.

**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 унутар граница грађевинског подручја сеоског насеља Бучје, у м. зв. „Село“, са наменом „постојеће стамбене и мешовите намене“.

**2. Намена објекта:** На предметној парцели, КП бр. 3026 КО Бучје нема изграђених објеката, што је утврђено увидом у Податке катастра непокретности Бор, док је на КП бр. 3025 КО Бучје, изграђено четири (4) објеката за које се планира рушење:

1. Стамбени објекат, зграда бр. 1, спратности П+0, површине заузетости под објектом 67 м<sup>2</sup>,
2. Помоћни објекат, зграда бр. 2, спратности П+0, површине заузетости под објектом 16 м<sup>2</sup>,
3. Помоћни објекат, зграда бр. 3, спратности П+0, површине заузетости под објектом 27 м<sup>2</sup>,
4. Помоћни објекат, зграда бр. 4, спратности П+0, површине заузетости под објектом 156 м<sup>2</sup>,

Инвеститор планира да на предметним парцелама, након уклањања постојећих објеката, изводи грађевинске радове у виду изградње новог објекта, спратности: сутерен, приземље и спрат (Су+П+1), површине заузетости под објектом 233,18 м<sup>2</sup>.

**3. Урбанистички параметри (преузети из Просторног плана општине Бор, књига II, „5.3. правила уређења и правила грађења по основним функцијама за насеље Бучје“; 5.3.1. Становање и стамбена изградња):**

- максимални индекс изграђености на парцели је : до 0,6;
- максимални индекс заузетости на парцели је: до 40%.

**4. Спратност објекта:**

Највећи дозвољени број етажа за индивидуалне стамбене објекте је П+1+Пк.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

**5. Класа и категоризација објекта:** У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да породични стамбени објекат може да се сврста у стамбене зграде са једним станом (издвојене куће за становање или повремени боравак као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће) површине до 2000м<sup>2</sup> и спратности П+4+Пк и да спада у 111012 класу и „Б“ категорију објеката (мање захтевни објекти).

**6. Регулациона и грађевинска линија:**

Регулациона линија 1, североисточна - представља међу између КП бр. 3025 КО Бучје и КП бр. 10127 КО Бучје (некатегорисани општински пут, улица „Палих бораца“).

Регулациона линија 2, северна - представља међу између КП бр. 3026 КО Бучје и КП бр. 3209 КО Бучје (некатегорисани општински пут, улица „Старовиноградска“).

Растојање грађевинске линије од регулационе линије је минимум 5,0 м.

Растојање објекта од суседних парцела је 3,0 м.

## 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 изградње утврђених овим планом.

Изградња индивидуалних стамбених објеката треба да буде конципирана тако да:

- минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле износи 12,0 м;
- удаљеност грађевинске од регулационе линије је најмање 5,0 м, а изузетно може бити мања код интерполације грађевинског правца суседних објеката, уколико не представљају сметњу за саобраћајну и комуналну инфраструктуру;
- препоручује се да површина грађевинске парцеле буде 400-600 m<sup>2</sup>;
- максимални индекс изгађености грађевинске парцеле износи 0,6;
- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 40%;
- 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;
- најмањи озелењени природни терен је 20% грађевинске парцеле;
- 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;
- најмања удаљеност објеката од суседне грађевинске парцеле је 3,0 м; 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;

– 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.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране „Душан Станковић ПР, Пројектни биро СДС ПРОЈЕКТ Ниш“, [REDACTED] ИДР бр. 61/22 од 05. 2022. године, где је одговорно лице Душан Станковић, дипл.инж.арх. и одговорни пројектант Душан Станковић, дипл.инж.арх.,(лиценца Инжењерске коморе Србије [REDACTED]), састављено из два прилога у pdf формату (Идејног решења које садржи главну свеску, као прилог 1 и пројекат архитектуре, као прилог 2) и два прилога у dwg. формату.

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изводи радове на изградњи новог стамбеног објекта на КП бр. 3025 и 3026 КО Бучје, чија би површина заузетости под објектом износила 233,18 м<sup>2</sup>, нето „корисна“ површина би износила 420,77 м<sup>2</sup>, а бруто површина би износила 527,82 м<sup>2</sup>, док је планирана спратност објекта Су+П+1 (сутерен, приземље и спрат), са спратном висином од 2,80 м и висином слемена објекта +9,04 м. У сутерену је идејним решењем планирана једна функционална просторија, укупне корисне површине сутерена 109,30 м<sup>2</sup> и бруто површине сутерена 137,76м<sup>2</sup>; у приземљу стамбеног објекта је планирано девет функционалних просторија, корисне површине приземља 193,27 м<sup>2</sup> и бруто површине приземља 233,18 м<sup>2</sup>, док је на спрату стамбеног објекта планирано једанаест функционалних просторија, корисне површине спрата 131,21 м<sup>2</sup> и бруто површине спрата 156,88 м<sup>2</sup>.

Према планском документу, колски и пешачки приступ објекту обезбеђен је са североисточне стране, са улице „Палих бораца“ (КП бр. 10127 КО Бучје) и са северне стране, са улице „Старовиноградска“ (КП бр. 3209 КО Бучје).

Кроз Ситуациони план инвеститор је приказао да објекту планира да прилази са Регулационе линије 1, односно са улице „Палих бораца“. Грађевинска линија, односно линија грађења 1 је на удаљености од 5,0 м од Регулационе линије 1. Југоисточна бочна линија грађења је удаљена 3,96 м од границе парцеле/ међе са суседом.

За паркирање возила за сопствене потребе, власник објекта обезбеђује простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене. Идејним решењем приказана је позиција паркинг места, односно, предвиђено је паркирање возила у гаражи, која је смештена у приземљу стамбеног објекта.

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

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

1. **Саобраћај:** Пешачки и колски прилази КП бр. 3025 КО Бучје (предметна парцела) су са североисточне стране, са улице „Палих бораца“ (КП бр. 10127 КО Бучје) а пешачки и колски прилази КП бр. 3026 КО Бучје (предметна парцела) су са северне стране, са улице „Старовиноградска“ (КП бр. 3209 КО Бучје).
2. **Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод“ Бор,** бр. 2117/2 од 18.07.2022. године;
3. **Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „Електродистрибуције Србије“,** огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број: 2460800-Д-10.08-314716/-2022 од 27.07.2022. године.
4. **Услови за пројектовање и извођење радова издати од стране „Телеком Србија а.д.“,** Дирекције за технику, Сектора за мрежне операције, Службе за планирање и изградњу мреже Ниш, број: D211-291929/3-2022 од 28.07.2022. године.

**10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:** - кроз Просторни план општине Бор није успостављена обавеза израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

**11. Да ли постојеће катастарске парцеле испуњавају услове за грађевинске парцеле:**

Предметне парцеле налазе се у грађевинском подручју сеоског насеља Бучје, у намени „постојеће стамбене и мешовите намене“. КП бр. 3025 КО Бучје представља грађевинску парцелу чија је укупна површина 564м<sup>2</sup>, на којој су изграђена 4 (четири) објекта за које је покренут поступак за рушење, према подацима из катастра непокретности Бор, док КП бр. 3026 КО Бучје представља парцелу пољопривредног земљишта чија је укупна површина 388 м<sup>2</sup>. Обе парцеле су неправилног облика, својим површинама испуњавају услове за грађевинске парцеле, имају излаз на јавну саобраћајницу и у власништву су истог власника – подносиоца захтева.

**12. Посебни услови:**

Ови локацијски услови представљају основ за издавање грађевинске дозволе.

Локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу 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).

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

Николић Бојан [REDACTED] кога заступа пуномоћник, Душан Станковић [REDACTED] поднео је захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 3025 и 3026 КО Бучје, у сеоском насељу Бучје, град Бор, заведен под бројем ROP-BOR-18461-LOC-1/2022 (интерни број 350-2-47/2022-III/05), дана 15.06.2022. 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:

Ивана Јаношевић, маст.инж.урб.

**НАЧЕЛНИК,**

**Клаудија Николић, дипл. правник**