

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-21591-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-53/2022-III/05

16. 08. 2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву инвеститора, **Митровић Зорана** [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника, **Агенција за пројектовање и биро „Proingarh“** [REDACTED] [REDACTED] коју заступа **Јовановић Зоран из Зајечара, ЈМБГ 1201954750018, ул. Николе Пашића бр. 15/8**, 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) и члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију, надградњу поткровља и доградњу стамбеног објекта бр. 1, планиране спратности П+Пк, на КП бр. 4275/4 КО Бор 2, у ул. Хомољска бр. 51а у Бору

ИНВЕСТИТОР: Митровић Зоран [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 4275/4 КО Бор 2, у ул. Хомољска бр. 51а у Бору, парцела пољопривредног земљишта површине 418 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, „Сл. Града Бора“, бр. 41/2021).

1. Целина односно зона у којој се локација налази: локација се налази на граници плана Генералне регулације градског насеља Бор, изван просторних целина, у постојећој намени спонтано насталог породичног становања.

2. Намена објекта: На предметној парцели, КП бр. 4275/4 КО Бор 2, изграђена су два објекта. Предметни стамбени објекат, на коме се планира извођење радова, зграда са ознаком бр. 1, је спратности: приземље (П+0), има укупну површину земљишта под објектом 46 м², укупну бруто површину 46 м² и укупну корисну површину 40 м², уписан по закону о озакоњењу објеката (што је утврђено увидом у Податке катастра непокретноси из листа непокретности бр. 907 КО Бор 2).

Инвеститор планира да на постојећем објекту, згради бр. 1, изводи грађевинске радове у виду реконструкције, надградње поткровља са променом спратности објекта која би била П+Пк (приземље и поткровље) и доградњом спољног степеништа.

3. Урбанистички параметри: Преузети из Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018) за намену „зона спонтано насталих групација становања“ УП 5.3.1./2.

- индекс изграђености на парцели : је до 1,2;
- проценат заузетости на парцели : је до 50%;

4. Спратност објекта:

максимална спратност стамбеног објекта је до П + 2 + 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 објекат, зграда бр.1, за који се планира реконструкција, надградња и доградња је класификационог броја 111011, категорије „А“.

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 павила грађења УП 5.3.1./2.):

- Регулациона линија представља међу између КП бр. 4275/4 КО Бор 2 (предметна парцела) и парцеле КП бр. 4276/1 КО Бор 2 (улица Хомољска).

- Грађевинска линија 1: не сме бити на мањој удаљености од 3,00м од Регулационе линије, односно од улице Хомољска (КП бр. 4276/1 КО Бор 2).

- 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): задржава се из постојећег стања и иста се не мења.

7. Правила уређења и изградње:

- За спонтано настале породичне групације дозвољава се адаптација, доградња и надградња стамбеног објекта до спратности П+2+Пк у оквиру задатих урбанистичких параметара и у оквиру постојећих парцела.
- Дозвољава се адаптација стамбеног и помоћног објекта за пословање у оквиру породичног бизниса.
- Дозвољава се рушење дотрајалог стамбеног објекта на парцели и изградња новог, уз услов да површина парцеле није мања од минималне утврђене правилима (150 m²).
- На парцелама мањим од 150 m² постоји могућност грађења уколико се поступком препарцелације може формирати грађевинска парцела већа од 150 m², односно 300 m².
- Постојећи породични објекти код спонтано насталих групација који немају окућницу/ парцелу минималне површине утврђене правилима за породично становање (300 m²), остају у оквиру постојећих парцела и прелазе у категорију породичних индивидуалних групација.
- Минимална површина појединачних парцела код индивидуалних групација (низова и др.) је 150 m².
- Не предвиђа се промена постојећих парцела, осим у деловима где је потребно проширење/ изградња улица или приступних стаза.
- Дозвољава се адаптација стамбеног простора или помоћног објекта за обављање породичног бизниса и делатности из области дечије, социјалне или здравствене заштите.
- **Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.**
- Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.
- **Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.**
- Према правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС, бр. 22/2015) за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од

3,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

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

УП бр. 5.3.1./2)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У
ЗОНИ СПОНТАНО НАСТАЛОГ ПОРОДИЧНОГ
СТАНОВАЊА

основна намена простора

породично становање

компатибилност намене

- са породичним становањем компатибилни су садржаји из области јавних служби, пословања, трговине и других услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку,

- однос основне и компатибилне намене у зони је у односу од 80% : 20% до 100% : 0%.

- на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина

процент заузетости парцеле

- процент заузетости на парцели је до 50% а у директном контакту са тлом минимално 20%;

- предвидети поделу на функционалне зоне (предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део);

- композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар;

индекс изграђености парцеле

индекс изграђености на парцели је до 1,2

услови за слободне и зелене површине

- процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 50%

решење паркирања

паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору према нормативима дефинисаним у поглављу Правила грађења саобраћајне мреже.

минимални степен опремљености- објекат мора имати прикључак на водоводну и комуналном инфраструктуром канализациону мрежу и електричну енергију или други алтернативни извор енергије;

- до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

У постојећем стању на КП бр. 4275/4 КО Бор 2, изграђен је објекат породичног становања, зграда бр. 1, спратности: приземље (П+0), укупне површине земљишта под објектом 46 м². Увидом у решење о озакоњењу објекта бр: 351-12-2170/2017-III/05 од 25.10.2017. године, издато од стране овог Органа, утврђено је да је предметни објекат укупне површине земљишта под објектом 46,00 м², укупне бруто развијене површине 46,00 м², а укупне корисна површина 39,56 м², да није у потпуности завршен и да је према наведеном попису радова пројектанта, власник објекта у обавези да доведе објекат у стање употребљивости.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране Агенције за пројектовање и биро „Proingarh“ [REDACTED], ИДР бр. 028/22 од јуна 2022. године, где је одговорно лице и одговорни пројектант Зоран Јовановић, дипл.инж.арх.,(лиценца Инжењерске коморе Србије 300 7921 04), састављено из једног 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 ће се планираном реконструкцијом, надградњом и доградњом изменити постојећа спратност објекта као и бруто и нето површине објекта. Планирана је доградња приземља са северне (предње) стране објекта, степеништем за будуће поткровље, у бруто површини степеништа од 7,00 м², где би новопланирана бруто површина приземља износила 53,00 м² а нето корисна површина 46,58 м². Како је у постојећем стању објекат покривен равном плочом, надграђује се поткровље у бруто површини од 58,00 м² и нето корисној површини од 49,95 м². Укупна бруто изграђена површина објекта би износила 111,00 м², укупна нето површина објекта би износила 96,56 м², површина заузетости земљишта под објектом би износила 58,00 м², а спратност објекта: приземље и поткровље (П+Пк), постојеће спратне висине у приземљу 2,08 м и нове спратне висине у поткровљу 2,40 м. Кров је планиран на две воде са кровним бацама које ће обезбедити отворе за врата за излаз на две терасе, висина слемена објекта ће износити 5,39 м.

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

Кроз Ситуациони план грађевинске линије се мењају само у односу на регулацију и северну границу парцеле. С тога је нова удаљеност објекта од регулационе линије 16,71 м, бочне линије се не мењају. На поткровљу се планирају прозорски отвори са обе бочне стране, **међутим дозвољено минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 3,0 м.**

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

9. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Саобраћај: Пешачки и колски прилази КП бр. 4275/4 КО Бор 2 (предметна парцела) су са улице Хомолска, са северне стране парцеле.

У вези планираних наведених грађевинских радова на реконструкцији и надградњи поткровља постојећег стамбеног 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. 4275/4 КО Бор 2) представља парцелу укупне површине 418 м², правилног облика, врсте: пољопривредно земљиште, у грађевинском подручју града Бора.

На предметној парцели је изграђено два објекта: стамбени објекат, зграда бр. 1, укупне површине под објектом 46 м² и помоћни објекат, зграда бр. 2, укупне површине под објектом 21 м², оба уписана по закону о озакоњењу објеката. Парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу, а предметни стамбени објекат је прикључен на комуналну инфраструктуру. Према свему наведеном, предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу са обавезом власника парцеле да изврши пренамену пољопривредног у грађевинско земљиште у циљу добијања грађевинске дозволе, тако да уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложи и решење о утврђивању висине накнаде пренамене пољопривредног у грађевинско земљиште, које издаје Одељење за привреду и друштвене делатности Градске управе Бор, као и доказ о уплати напред наведене накнаде, за укупну површину парцеле која износи 418 м².

12. Посебни услови:

Ови локацијски услови представљају основ за издавање грађевинске дозволе, уз претходно испуњење свих услова наведених у претходним тачкама.

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.

О б р а з л о ж е њ е

Митровић Зоран [REDACTED],
поднео је овом Органу захтев преко пуномоћника, **Агенција за пројектовање и биро „Proingarh“** [REDACTED] коју
заступа **Јовановић Зоран** [REDACTED]
за издавање локацијских услова за реконструкцију, надградњу поткровља и доградњу стамбеног објекта бр. 1, планиране спратности П+Пк, на КП бр. 4275/4 КО Бор 2, у ул. Хомољска бр. 51а у Бору, заведен под бројем ROP-BOR-21591-LOC-1/2022 (интерни број 350-2-53/2022-III/05), дана 14.07.2022. 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

Марија Велкова

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник