

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД БОР**

**ГРАДСКА УПРАВА**

Одељење за урбанизам, грађевинске,  
комуналне, имовинско-правне и стамбене послове

Одсек за спровођење обједињене процедуре

издавања дозвола и комуналне послове

број: ROP-BOR-23550-LOCA-3/2023

интерни број: 350-3-57/2023-III/05

20.01.2023. године

**Б О Р**

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Ивана Радовановића** [REDACTED], које по пуномоћју у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем заступа **Игор Лазаревић** [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, 37/19, 9/20 и 52/21) и члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

### **ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За изградњу индивидуалног породичног стамбеног објекта

на катастарској парцели бр. 3336/2 КО Бор 1

**ИНВЕСТИТОР:** Иван Радовановић [REDACTED]

**ЛОКАЦИЈА:** Катастарска парцела бр. 3336/2 КО Бор 1. Катастарска парцела бр. 3336/2 КО Бор 1 је површине од 3а 27м<sup>2</sup> (327,00 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, 37/19, 9/20 и 52/21).

**ПЛАНСКИ ОСНОВ:** Предметна катастарска парцела налази се у просторном обухвату Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021).

**1. Планирана претежна намена:** „Породично становање“

**2. План импементације:** „Породично и вишепородично становање мале густине“. На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021) катастарска парцела бр. 3336/2 КО Бор 1 се налази у просторној целини IV. У делу Плана који се односи на имплементацију односно на директно спровођење, наведена парцела се налази оквиру блока бр. 6 чија је претежна намена: „Породично и вишепородично становање мале густине“

**Спратност новопројектованог стамбеног објекта:** На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор максимално дозвољена спратност стамбених објеката у зони породичног и вишепородичног становања мале густине је П+0, П+1+Пк или П+2+Пк.

На основу приложеног идејног решења спратност новопројектованог објекта је: По+П +Пк

**Висина објекта:** На основу приложеног идејног решења апсолутна висинска кота је 7,70м.

**Урбанистички параметри:** (дефинисани су Планом генералне регулације градског насеља Бор)

- највећи дозвољени индекс изграђености - 1,0;

- највећи дозвољени индекс заузетости - 40.

#### **4. Регулационе и грађевинске линије:**

Регулациона линија 1 представља линију разграничења између катастарске парцеле бр. 3336/2 КО Бор 1 и улице Љубе Нешића који носи катастарску ознаку бр. 4678 КО Бор 1.

Регулациона линија 2 представља линију разграничења између катастарске парцеле бр. 3336/2 КО Бор 1 и улице Николе Тесле која носи катастарску ознаку бр. 3836 КО Бор 1.

Западна грађевинска линија не смеју бити на мањој удаљености од 3,00м од улице Љубе Нешића која носи катастарску ознаку бр. 4678 КО Бор 1

Источна грађевинска не сме бити на мањој удаљености од 2,50м од линије суседне катастарске парцеле (На основу Правиника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015), јер нису дати у плану).

Јужна и југоисточна грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од грађевинске линије постојећих објеката који се уклањају.

Северна грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 1,50м од суседне катастарске парцеле

(На основу Правника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015), јер нису дати у плану).

## **5. Правила грађења:**

Овом изменом локацијских услова утврђује се изградња индивидуалног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 3336/2 КО Бор 1 у улици Љуба Нешића у Бору. Измена се састоји у томе што се у овом поступку прецизније дефинишу грађевинске линије. У основним локацијским условима бр. ROP-BOR-23550-LOC-1/2022 ( 350-2-57/2022-III/05 од 22.09.2022. године) дошло је до грешке у одређивању грађевинских линија у слислу што је дошло до погрешног одређивања стране света па је уместо западне грађевинске линије написана источна, уместо источне је написана западна грађевинска линија. Такође се нису узели у обзир постојећи објекти на терену а самим тим и задржавање јужне и југоисточне грађевинских линија постојећих објеката, што је овом изменом локацијских услова дефинисано. Све остало у основним локацијским условима који су издати под бројем ROP-BOR-23550-LOC-1/2022 ( 350-2-57/2022-III/05 од 22.09.2022. године), остаје исто – не мења се У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400м<sup>2</sup> и спратности до П+1+Пк категорије А. Саставни део ових локацијских услова је и идејно решење бр. IDR-20а/22 из децембра 2022. године, израђено од стране Архитектонског биоа „MILOSHEV“ Нови Сад ул. Цара Уроша бр. 3, где је одговорно лице Милан Милошев а главни пројектант Милан Милошев (бр. лиценце 300 L16 12). Увидом у приложено идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изведе радове на изградњи индивидуалног породичног стамбеног објекта, укупне бруто развијене грађевинске површине од 280,26м<sup>2</sup>, односно укупне нето површине 222,25м<sup>2</sup>, спратности По+П+Пк (подрум, приземље и покровље). Новопроектовани објекат се гради на месту постојећих објеката који се овом приликом уклањају. Грађевинске и регулационе линије новопроектованог индивидуалног породичног стамбеног објекта су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. За потребе добијање грађевинске дозволе идејно решење односно пројектно – техничку документацију ускладити са локацијским условима. Организацију простора, облик крова дефинисати пројектном документацијом. Одводњавање атмосферских вода решити путем вертикалних и хоризонталних олука у оквиру инвеститорове парцеле без угожавања суседних парцела и улице. Објекат пројектовати у складу са захтевом инвеститора - идејним решењем и техничким прописима за овакве врсте објеката.

Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011).

Изградњу објекта архитектонски обликовати тако да се уклопи у постојеће окружење.

Паркирање решити на парцели инвеститора.

## **6. Да ли постојећа КП испуњава услове за грађевинску парцелу:**

Катастарска парцела бр. 3336/2 КО Бор 1 испуњава услове за грађевинску парцелу. Укупна површина катастарске парцеле је површине од 3а 27м<sup>2</sup> (327м<sup>2</sup>).

**7. Потреба израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:** Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018 и „Сл. лист Града Бора“,

бр. 41/2021), није успостављена обавеза израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

**8. Паркрање:** Паркирање решити на парцели инвеститора.

**9. Инжењерско-геолошки услови:** нису предвиђени кроз план.

**10. Нивелациони услови:** Нивелационе услови се дефинишу пројектном документацијом.

**11. Могућности и технички услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру**

**Саобраћај:** Пешачки и колски прилази се задржавају из постојећег стања, исти се не мењају и они су обезбеђени са улице Николе Тесле која носи катастарску ознаку бр. 3836 КО Бор 1.

У основном поступку издавања локцијских услова бр. ROP-BOR-23550-LOC-1/2022 ( 350-2-57/2022-III/05 од 22.09.2022. године), прибављени су технички услови ималаца јавних овлашћења:

**Електроенергетика:** Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 2460800-Д-10-08-367771/2-2022, од 26.08.2022. године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“. На основу достављених техничких услова, након издавања грађевинске дозволе а приликом подношења пријаве почетка извођења радова уз неопходну документацију приложити и оверен Уговор о пружању услуге за прикључење ДСЕЕ (дистрибутивни систем електричне енергије). Уговором за изградњу прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

**Водовод и канализација:** Сагласност као и техничке услове за прикључење на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 3052/2, од 23.08.2022.године.

**Топлификација:** Обавештење о топоводним инсталацијама издато је од стране ЈКП „Топлане“ Бор, под бројем 73/Б, од 01.09.2022. године.

**Телеком:** Услови у погледу ТТ инсталација издати су од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. Д211-341001/3-2022 од 01.09.2022.године.

**11. Посебни услови:**

У циљу издавања грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да електронским путем овом Одељењу поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

Обавеза инвеститора је да се приликом израде пројектне документације придржава свих техничких услова који су прописани од стране надлежних ималаца јавних овлашћења као и да индивидуални стамбени објекат пројектује у складу са достављеним техничким условима као и свим прописима за овакве врсте објеката.

Ови локацијски услови представљају основ за издавање грађевинске дозволе.

На основу ових локацијских услова инвеститор може да уради пројекат који је неопходан у поступку издавања грађевинске дозволе, у складу са законом и подзаконским актима.

Пројекат мора да испуњава све услове из важеће законске регулативе и ових локацијских услова.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се:

1. Локацијски услови;
2. Пројекат усклађен са локацијским условима, и урађен у складу са Законом и подзаконским актима;
3. Доказ о праву својине на земљишту; односно закупа на грађевинском земљишту у јавној својини;
4. Доказ о уређењу односа са надлежним органом у погледу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
5. Доказ о уплати административне таксе.

Локацијски услови престају да важе уколико инвеститор у року од две године од дана издавања ових локацијских услова не поднесе надлежном органу захтев за издавање грађевинске дозволе.

**Правна поука:** Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већиу Града Бора, у року од три дана од дана достављања. Жалба се подноси преко овог Органа са градском административном таксом у износу од 80,00 динара, уплаћеном на жиро рачун бр. 840-742251843-73 (позив на број 97 17 - 027).

**Локацијске услове доставити:** подносиоцу захтева и архиви.

Обрада:

Драган Јеленковић

дипл. просторни планер

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник