

**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-14895-LOC-1/2023

интерни број: 350-2-36/2023-III/05

31. 07. 2023. године

**Б О Р**

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву инвеститора, **Антонијевић Славише** [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника, **Душана Марковића** [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) и члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбеног објекта, спратности П+Пк, на КП бр. 4286/2 КО Бор 2,

у ул. Хомољска у Бору

**ИНВЕСТИТОР:** Антонијевић Славиша [REDACTED]

**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 4286/2 КО Бор 2, у ул. Хомољска у Бору, парцела пољопривредног земљишта површине 606 m<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:** 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 у грађевинском подручју, на граници Плана Генералне регулације градског насеља Бор, у просторној целини I, на локацији „зона спонтано насталих групација становања“ (УП 5.3.1./2.; 5.3.2./3.; ДУП 1.4.).

Према ДУП бр. 1.4. Планског документа, спонтано настале групације становања формиране су на две локације: У делу Хомољске улице (локација 1.), где је заступљено само породично становање и спонтано настала групација вишепородичног/ породичног становања у наставку улице Јована Цвијића.

Локација 1. - За породино становање спонтано формирано дуж Хомољске улице примењују се правила за спонтано настале групације (УП бр. 5.3.1/2) и постојеће породично становање (УП бр. 5.3.1./4).

**2. Намена објекта:** На предметној парцели, КП бр. 4286/2 КО Бор 2, изграђен је помоћни објекат, зграда са ознаком бр. 1, спратности П+0 (приземље), укупне површине под објектом 53,00 м<sup>2</sup>, без одобрења за изградњу, (што је утврђено увидом у Податке катастра непокретности из листа непокретности бр. 710 КО Бор 2).

Инвеститор планира да на предметној парцели, у њеном северо-западном и централном делу, изводи грађевинске радове у виду изградње новог стамбеног објета, спратности П+Пк (приземље и поткровље).

### **Бруто површина и спратност планираног објекта**

(подаци преузети из ИДР-а)

<b>спратност</b>	Приземље и поткровље (П+Пк)
<b>спратна висина</b>	2,40 м и 2,60 м
<b>висина слемена и венца објекта</b>	Слеме: +6,43 м Венац: +3,94 м
<b>Површина заузетости земљишта под објектом</b>	67,24 м <sup>2</sup>

нето „корисна“ површине	124,01 м <sup>2</sup>
-------------------------	-----------------------

БРГП 147,85 м<sup>2</sup>

**Планирани урбанистички показатељи за парцелу.**

индекс заузетости парцеле 24,40 %

индекс изграђености парцеле 0,11

процент зелених површина 56%

предрачунска вредност објекта 3.100.000,00 РСД

**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;
- процент 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 стамбени објекат, за који се планира изградња 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 правила грађења УП 5.3.1./4.):

**изградња нових објеката и положај објеката на парцели**

- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама; није

обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама; зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.

- грађевинску линију објекта поставити на мин 5,0 m, у односу на регулациону линију саобраћајнице.

#### **растојање од бочне границе парцеле**

- минимално растојање објеката са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1,5 m.

- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2,5 m

- Регулациона линија представља међу између КП бр. 4286/2 КО Бор 2 (предметна парцела) и парцеле КП бр. 4292 КО Бор 2 (улица Хомолска).

- Грађевинска линија 1: не сме бити на мањој удаљености од 5,0 m од Регулационе линије, односно од улице Хомолска (КП бр. 4292 КО Бор 2).

- Грађевинске линије 2 (источна) и 4 (западна):

- минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1,5 m;
- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 2,5 m;

#### **7. Правила уређења и изградње:**

- Дозвољава се рушење дотрајалог стамбеног објекта на парцели и изградња новог, уз услов да површина парцеле није мања од минималне утврђене правилима (150 m<sup>2</sup>).

- На парцелама мањим од 150 m<sup>2</sup> постоји могућност грађења уколико се поступком препарцелације може формирати грађевинска парцела већа од 150 m<sup>2</sup>, односно 300 m<sup>2</sup>.

- Постојећи породични објекти код спонтано насталих групација који немају окућницу/ парцелу минималне површине утврђене правилима за породично становање (300 m<sup>2</sup>), остају у оквиру постојећих парцела и прелазе у категорију породичних индивидуалних групација.

- Минимална површина појединачних парцела код индивидуалних групација (низова и др.) је 150 m<sup>2</sup>.

- Не предвиђа се промена постојећих парцела, осим у деловима где је потребно проширење/изградња улица или приступних стаза.

- Према правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС, бр. 22/2015) 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- комуналном инфраструктуром** - објекат мора имати прикључак на водоводну и 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.

**УП бр. 5.3.1./ 4)**

**ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У  
ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СА  
ВЕЋИМ ОКУЋНИЦАМА**

**архитектонско обликовање**

- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре

- последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа.

- висина назидка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине; нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача; максимални нагиб кровних равни је 45<sup>0</sup>

- мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као мансардни кров уписан.

**услови за оградавање парцеле**

- парцеле се оградајују зеленом или металном транспарентном оградом

На предметној парцели у постојећем стању на КП бр. 4286/2 КО Бор 2, изграђен је помоћни објекат, зграда са ознаком бр. 1, спратности П+0 (приземље), укупне површине под објектом 53,00 m<sup>2</sup>, без одобрења за изградњу, (што је утврђено увидом у Податке катастра непокретности из листа непокретности бр. 710 КО Бор 2).

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа и агенције „MD PROJEKT“ [REDACTED], ИДР бр. 26/23 од маја 2023. године, где је одговорно лице и одговорни пројектант Душан Марковић, дипл.инж.грађ.,(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 девет прилога у dwg. формату.

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да ће планирани стамбени објекат бити спратности: приземље и поткровље. У приземљу су планиране следеће просторије: ходник, степениште, мокри чвор, спаваћа соба и дневна соба, док су у потровљу планиране просторије: степениште, ходник, мокри чвор, ходник, 3 собе и 2 терасе. Укупна бруто изграђена површина објекта би износила 147,85 m<sup>2</sup>, укупна нето површина објекта би износила 124,01 m<sup>2</sup>, површина заузетости земљишта под објектом би износила 67,24 m<sup>2</sup>, спратне висине у приземљу 2,60 m и спратне висине у поткровљу 2,40 m. Кров је планиран на две воде са кровним прозорима које ће обезбедити природно осветљење у етажи потровља, висина слемена објекта ће износити 6,43 m.

Колски и пешачки приступ објекту обезбеђен је са северне стране предметне парцеле, са улице Хомољска.

Увидом у графичке прилоге Идејног решења (ИДР), односно увидом у Ситуациони план, приказане грађевинске линије и удаљења планираног објекта од граница парцеле, нису у складу са дозвољеним удаљењима Планског документа.

Плански документ не препознаје могућност уважавања сагласности суседа за изградњу објекта на мањој удаљености од међе од дозвољене, с тога је неопходно пројектну документацију за издавање грађевинске дозволе ускладити са дозвољеним удаљењима из тачке 6. ових локацијских услова.

Такође, позиционирати објекат на парцели у оквиру дозвољених грађевинских линија и удаљења у односу на постојећи помоћни објекат.

Неопходно је исправити текстуални и табеларни део ИДР-а и у следећим деловима:

1. *Општи подаци о објекту и локацији* ▸ *Прикључци на инфраструктуру* ▸ у којима су уочене неусаглашености у потреби прибављања услова ималаца јавних овлашћења.
2. *Текстуална документација* ▸ *Пројектни задатак* ▸ *Б. Функционални захтеви и Ц. Конструкција* ▸ где је уочена спратност објекта По+П (подрум и приземље), доградња објекта и сл, који нису у складу са осталим деловима Идејног решења.
3. *Технички опис* ▸ 2. *Концепција и функционално решење* ▸ где је уочена изградња објекта на постојећим темељима, обе табеле са приказаним површинама просторија унутар објекта имају назив „приземље“.

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

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

1. **Саобраћај:** Пешачки и колски прилази КП бр. 4286/2 КО Бор 2 (предметна парцела) су са улице Хомољска, са северне стране парцеле.
2. **Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод“ Бор,** број 2137/2 дана 27.06.2023. годне;

**3. Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 2540400- Д-10.08-26667/3-2023 дана 10.07.2023. године;**

**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. 4286/2 КО Бор 2) представља парцелу укупне површине 606 m<sup>2</sup>, правилног облика, врсте: пољопривредно земљиште, у грађевинском подручју града Бора и има директан приступ на јавну саобраћајницу.

На предметној парцели изграђен је помоћни објекат, зграда са ознаком бр. 1, без одобрења за изградњу.

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 606 m<sup>2</sup>.

**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**



**Антонијевић Славиша** [REDACTED], поднео је захтев преко пуномоћника, **Душана Марковића** [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу новог стамбеног објекта, спратности П+Пк, на КП бр. 4286/2 КО Бор 2, у ул. Хомољска у Бору, заведен под бројем **ROP-BOR-14895-LOC-1/2023** (интерни број 350-2-36/2023-III/05), дана 22.05.2023. 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

**НАЧЕЛНИК,**

**Клаудија Николић, дипл. правник**