

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-1493-LOC-1/2024

интерни број: 350-2-7/2024-III/05

05. 02. 2024. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова Станковић Славише из Бора [REDACTED], а кога заступа пуномоћник Игор Лазаревић из Бора, [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 62/23) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта,

на КП бр. 1131/2 КО Брестовац, на Борском језеру код Бора

ИНВЕСТИТОР: Станковић Славиша из Бора [REDACTED].

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 1131/2 КО Брестовац улица Мачекова бр.22 на Борском језеру, град Бор. Катастарска парцела бр. 1131/2 КО Брестовац, је укупне површине 1028,00 м² према подацима РГЗ СКН Бор, врсте земљишта – земљиште у грађевинском подручју на којој је изграђен стамбени објекат – викед кућа, површине 58,00м², за објекат је издата употребна дозвола.

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 и 62/23).

1. Плански документ: План генералне регулације туристичког подручја Борско језеро -Брестовачка бања („Сл. лист општине Бор“, бр. 7/2017 и 8/2017).

2. Целина односно зона у којој се локација налази: локација се налази у просторној целини А - Борско језеро.

Намена предметне парцеле КП бр. 1131/2 КО Брестовац, је секундарно становање – куће за одмор.

Урбанистички коефицијенти:

- максимални индекс изграђености: до 0,4;
- максимални индекс заузетости: до 30%.

3. Намена објекта:

У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта коју инвеститор жели да гради на парцели је **111011** - стамбене зграде са једним станом - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400м² и максималне спратности П+1+Пк (Пс) (категорије А - незахтевни објекти).

Према Плану генералне регулације туристичког подручја Борске језеро – Брестовачка бања утврђена су правила за изградњу нових објеката (стр. 49):

- за изградњу и реконструкцију дозвољени су индивидуални стамбени објекти за одмор и помоћни објекти у функцији становања (гаража, летња кујна, остава, бунар, сенгруп, клозет и др.
- растојање објеката на суседним парцелама може бити најмање 5 м; растојање објеката од задње и бочних ивица парцеле биће најмање 2,5 м;
- септичка јама и пољски клозет морају бити водонепропусни, удаљени од стамбеног објекта најмање 6 м, а од бунара најмање 20 м, на нижој коти од њих;
- ограда и капија морају бити у оквиру парцеле, а капија се не може отворати ван парцеле;
- свим парцелама прилазиће се искључиво са постојећих и нових јавних локалних путева, или преко властитог прилаза са локалног пута; на свакој парцели биће обезбеђен паркинг или гаража за путничко возило;
- у изградњи објеката примењиваће се мере енергетске ефикасности (на осунчаној локацији заклоњеној од доминантних ветрова, са формом објекта која оптимално штеди енергију грејања и хлађења, са термичком изолацијом и применом соларних и других извора обновљиве енергије);
- архитектонско обликовање објеката биће примерено поднебљу и традицији, уз доминантну примену локалних материјала;
- објекти ће се градити на основу Плана генералне регулације.

4. Регулациона и грађевинске линије:

Регулациона линија 1 - југозападна, представља границу између КП бр. 1131/2 КО Брестовац (парцела инвеститора) и КП бр. 11799/2 КО Брестовац – некатегорисани пут.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије 1 је минимум 4,0м.

Растојање слободностојећег објекта од задње и бочних ивица парцеле је најмање 2,5м.

5. Правила уређења и грађења:

Овим локацијским условима утврђује се реконструкција и доградња стамбеног објекта на КП бр. 1131/2 КО Брестовац на Борском језеру. На парцели КП бр. 1131/2 КО Брестовац евидентиран је један стамбени објекат површине 58,00м², за објекат је издата употребна дозвола. Парцела као и стамбени објекат су у приватној својини инвеститора.

Захтев инвеститора односи се на реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта, тако да новопроектована површина под објектом буде 100,30м², укупна бруто изграђена површина новопроектованог објекта је 100,30м², а укупне корисна површина новопроектованог објекта 99,60м² а спратност објекта је приземље (П+0). Предвиђена апсолуна висинска кота према идејном решењу је 5,70м.

У складу са захтевом инвеститора могућа је доградња и реконструкција стамбеног објекта на парцели уз поштовање задатих урбанистичких параметара и спратности, а у складу са урбанистичким планом. Постојећи објекат на парцели је већ прикључен на неопходну комуналну инфраструктуру.

Идејно решење израђено је од стране Архитектонског бироа „MILOSHEV“ из Новог Сада, ул. Цара Уроша бр. 3, број пројекта: ИДР-03/2024 од јануара 2024. године, где је одговорно лице Милан Милошев, дипл.инж.арх., главни пројектант Милан Милошев, дипл.инж.арх. ([REDACTED]), а одговорни пројектант Милан Милошев, дипл.инж.арх. ([REDACTED]), састављено је из 3 прилога у pdf формату (главна свеска, пројекат архитектуре и катастарско – топографски план) и 4 прилога у dwfx формату, и саставни је део ових локацијских услова.

У изградњи објекта применити мере енергетске ефикасности у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11).

Објекат архитектонски обликовати примерено поднебљу и традицији, уз доминантну примену локалних материјала.

6. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску працелу:

КП бр. 1131/2 КО Брестовац представља катастарску парцелу површине 1028м², земљиште у грађевинском подручју и према Плану може да представља грађевинску парцелу. Подносилац захтева је уписан са правом приватне својине на парцели као и на изграђеном објекту.

7. Потреба израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: кроз план није успостављена обавеза израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта за предметну локацију.

8. Инжењерско-геолошки услови: нису предвиђени кроз план.

9. Нивелациони услови: Нивелационе услове дефинисати пројектом документацијом у складу са конфигурацијом терена.

10. Могућности и технички услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Саобраћај: Пешачки и колски прилази КП бр. 1131/2 КО Брестовац су са некатегорисаног пута КП бр. 11799/2 КО Брестовац и који је лоциран југозападно од предметне парцеле. Предметни пут је некатегорисани пут и плански предвиђена саобраћајница.

Паркирање обезбедити на парцели инвеститора.

Постојећи објекат је већ прикључен на неопходну инфраструктуру.

Корз поступак издавања локацијских услова прибављено је следеће:

1. Копија катастарског плана број 952-04-151-1649/2024 од 30.01.2024. године,
2. Уверење издато од стране РГЗ СКН Одељење за катастар водова Ниш, под бројем 956-309-1827/2024 од 30.01.2024. године.

11. 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.

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

У складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, поступци за изградњу објеката покрећу се попуњавањем одговарајућег захтева преко система за електронско подношење пријава (сеор.орг.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

Станковић Славиша из Бора [REDACTED], поднео је овом органу захтев преко пуномоћника Игора Лазаревића из Бора, [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта, на КП бр. 1131/2 КО Брестовац у ул. Мачекова бр.22, под бројем ROP-BOR-1493-LOC-1/2024 (интерни број 350-2-7/2024-III/05), дана 23.01.2024. године. Разматрајући поднети захтев овај Орган је утврдио да планирани радови нису у супротности са важећим планом, па се локацијски услови издају у складу са чланом 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 62/23).

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 градском 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:

Тонка Миленковић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник