

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-18381-LOC-1/2019

интерни број: 350-2-23/2019-III/05

13.08.2019. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву

поднетог преко пуномоћника Душана Марковића

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, 83/2018, 31/19 и 37/19) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију постојећег стамбеног објекта са надградњом истог
у циљу формирања етаже потровља на катастарској парцели бр. 4443/12 КО Брестовац

ИНВЕСТИТОР: Апостолов Славољуб,

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 4443/12 КО Брестовац.

Парцела укупне површине од 9а 80м² (980м²)

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 и 83/2018, 31/19 и 37/19).

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Предметна катастарска парцела налази се у просторном обухвату Просторног плана Општине Бор („Сл. лист општина“, бр.2 и 3/2014).

1.Намена површина: шумске/пољопривредне површине.

На основу Просторног плана општине Бор („Сл. лист општина“, бр. 2 и 3/2014) катастарска парцела бр. 7393/2 КО Брестовац је парцела која се налази изван граница грађевинског подручја насељених места.

Изван грађевинског подручја насеља могу се градити објекти следећих намена у складу са одредбама Просторног плана општине Бор („Сл. лист општина“, бр. 2 и 3/2014):

1) објекти у функцији обављања пољопривредне делатности:

- а) стамбено – економске групације ван насеља;
- б) објекти за узгој стоке и перади;
- в) остали економски објекти (стакленици, пластеници, објекти за смештај пољопривредних машина и алата и др.);

2) комунални објекти (гробља, вашаришта, сточне пијаци); и

3) куће за одмор и рекреацију.

- **Намена објекта:** Стамбени објекат.

2.Спратност новопроектваног стамбеног објекта:

Постојећа спратност: П+0 (приземље).

Новопроектвана спратност: П+Пк (приземље и поткровље)

Максимално дозвољена спратност на основу Просторног плана општине Бор („Сл. лист општина“, бр. 2 и 3/2014) је до П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље).

На основу приложеног идејног решења спратност новопроектваног стамбеног објекта је П+Пк (приземље и поткровље).

-Урбанистички показатељи

- максимални индекс (степен) изграђености : 0,3 - 0,4

- максимални индекс (степен) заузетости : 25 - 30.

3. Регулационе и грађевинске линије:

Регулационе линије се задржавају из постојећег стања – исте се не мењају.

Регулациона линија представља линију разграничења између инвеститорове парцеле бр. 4443/12 КО Брестовац и постојећег прилаза који носи катастарску ознаку бр. 4443/13 КО Брестовац и који према подацима Јавног РГЗ-а представља приватну својину за коју је инвеститор у обавези да уреди имовинско – правне односе у циљу обезбеђивања прилаза до своје парцеле.

Грађевинске линије новопроектваног стамбеног објекта се не мењају – остају исте обзиром да се реконструкција са надградњом изводи у оквиру постојећег габарита објекта.

4. Правила грађења и уређења:

Ова правила изградње односе се на реконструкцију са надградњом постојећег стамбеног објекта (куће за одмор) на катастарској парцели бр. 4443/12 КО Брестовац, спратности П+Пк (приземље и поткровље). У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400м² и спратности до П+1+Пк категорије А. Бруто грађевинска површина објекта у основи је 69,77м² односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 139,54м² односно нето површине од 126,29м² на основу приложеног идејног решења. Приликом израде пројекта за грађевинску дозволу постоји могућност одступања у односу на приложено идејно решење. Грађевинске линије новопроектваног стамбеног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 3. ових локацијских услова. Постојећи стамбени објекат се састоји од стамбеног дела објекта и помоћним делом објекта (гараже). Стамбени и помоћни део објекта представља јединствену функционалну целину. Реконструкција постојећег објекта се огледа у уклањању постојеће кровне конструкције. Такође у делу етаже приземља се изводи реконструкција постојећег стамбеног објекта како би се обезбедило прилазно степениште за новопроектвану етажу поткровља. Надградња се изводи над постојећим објектом у циљу формирања етаже поткровља. Новопроектвани стамбени објекат ће се састојати од етаже приземља и етаже поткровља. Објекат је конципиран са функционалним целинама на начин да сваки садржајни део функционише потпуно и на најцелисходнији начин а све на основу приложеног идејног решења инвеститора. Као везу између етаже приземља и етаже поткровља могуће је пројектовати како унутрашње тако и спољно степениште. Уколико се као веза између етаже приземља и етаже поткровља пројектује спољно степениште исто се не може пројектовати на мањој удаљености од 3,00м од суседне грађевинске парцеле односно 5,00м од регулационе линије. Одводњавање атмосферских вода решити путем вертикалних и хоризонталних олука у оквиру инвеститорове парцеле без угожавања суседних парцела и улице. Новопроектвани стамбени објекат пројектовати у складу са прописаним техничким условима надлежних ималаца јавних овлашћења.

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.

5. Да ли постојећа КП испуњава услове за грађевинску парцелу:

Катастарска парцела бр. 4443/12 КО Брестовац испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 9а 80м² (980м²). На основу Просторног плана општине Бор („Сл. лист општина“, бр. 2 и 3/2014) за ову зону није предвиђена израда Плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта.

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

7. Могућности и технички услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру

Саобраћај: Прилаз катастарској парцели бр. 4443/12 КО Брестовац се задржава из постојећег стања који је обезбеђен преко постојећег прилаза који носи катастарску ознаку бр. 4443/13 КО Брестовац и који и који према подацима Јавног РГЗ-а представља приватну својину за коју је инвеститор у обавези да уреди имовинско – правне односе у циљу обезбеђивања прилаза до своје парцеле.

Услови у погледу комуналне инфраструктуре нису прибављени јер се ради о формирању етаже поткровља у оквиру постојећег габарита објекта.

8. Посебни услови:

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да уради технички пријем објекта и прибави употребну дозволу обзиром да према подацима јавног РГЗ-а објекат који је предмет локацијских услова не поседује употребну дозволу.

У циљу издавања грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да реши имовинско – правне односе на земљишту које се користи у функцији прилаза до своје парцеле.

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 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 2 (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 већу града Бор, 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,

Радисав Филиповић, дипл. правник