

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-31587-LOC-1/2019

интерни број: 350-2-40/2019-III/05

25.11.2019. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Кријезив Бењамин** [REDACTED] [REDACTED] поднетог [REDACTED] **ЈМБГ 2812989751028**, ул. Стевана Сремца бр. 3, Бор, 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 са адаптацијом и надградњом постојећег стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 2706 КО Бор 1 у улици Петра Кочића бр. 9 Бору

ИНВЕСТИТОР: Кријезив Бењамин, [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 2706 КО Бор 1, улица Петра Кочића бр. 9, Бор.
Парцела укупне површине од 4а 05 м² (405м²).

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, 83/2018, 31/19 и 37/19).

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).

1. Намена површина: Породично становање

План импементације: Породично становање. На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) катастарска парцела бр. 2706 КО Бор 1 се налази у V просторној целини а у оквиру блока бр. 9, који представља зону породичног ставања.

2. Спратност стамбеног објекта: На основу приложеног идејног решења спратност стамбеног објекта се задржава из постојећег стања П+Пк (приземље и поткровље).

Максимално дозвољена спратност на основу Плана генералне регулације је до П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље) уз могућност изградње сутерена односно подрума.

- **Урбанистички параметри (за породично становање)** преузети из Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018):

- највећи дозвољени индекс изграђености - 1,0;

- највећи дозвољени индекс заузетости - 40.

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија 1 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 2706 КО Бор 1 и улице Петра Кочића која носи катастарску ознаку 2707 КО Бор 1.

Регулациона линија 2 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 2706 КО Бор 1 и околног јавног земљишта које се налази са јужне стране катастарске парцеле бр. 2706 КО Бор 1 односно постојећег стамбеног објекта који је предмет реконструкције. Регулациона линија 2 се поклапа са јужном међном линијом инвеститорове парцеле односно катастарске парцеле бр. 2706 КО Бор 1.

Грађевинске линије се не мењају јер се реконструкција изводи у оквирима постојећих габарита објекта.

5. Правила грађења и уређења:

Ова правила изградње односе се на реконструкцију са адаптацијом постојећег стамбеног објекта у оквирима постојећих габарита објекта који укључују радове и на надградњи истог, на катастарској парцели бр. 2706 КО Бор 1 у улици Петра Кочића бр. 9 у Бору. 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 приземља је 140,00м² односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 280,00м² односно нето површине од 226,48м² на основу приложеног идејног решења. Грађевинске линије новопроектваног стамбеног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 4. ових локацијских услова и дате су на графичком прилогу. Реконструкција подразумева извођење грађевинских и грађевинско – занатских радова у циљу стабилизације и ојачања конструктивног склопа постојећег стамбеног објекта у улици Петра Кочића бр. 9. Реконструкција такође подразумева извођење грађевинских радова на крову тј. кровној конструкцији постојећег стамбеног објекта и у том смислу могуће изградити подзид у циљу реконструкције крова чиме се на основу приложеног идејног решења мења нагиб крова. Реконструкцијом је такође могуће променити унутрашњу организацију простора. Реконструкција која укључује и надградњу објекта се изводи у оквирима постојећег габарита стамбеног објекта.

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.

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

Катастарска парцела бр. 2706 КО Бор 1 испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 4а 05 м² (405м²). На основу генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) за ову зону није предвиђена израда Плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта.

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

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

Постојећа инфраструктура се задржава из постојећег стања. Обзиром да је постојећи стамбени објекат прикључен на комуналну инфраструктуру и да се грађевински радови изводе у оквирима постојећих габарита стамбеног објекта нису прибављени услови од ималаца јавних овлашћења у погледу инфраструктуре. Постојећи стамбени објекат је прикључен на комуналну инфраструктуру. Реконструкцијом се не изводе радови на постојећој инфраструктури, не мењају се капацитети ни прикључци.

9. Посебни услови:

Увидом у податке Јавног РГЗ-а утврђено је да инвеститор уписан као држалац на земљишту које је у својини Републике Србије. Неопходно је извршити конверзију земљишта и земљиште пребацити у својину инвеститора.

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 стамбени објекат пројектује у складу са достављеним техничким условима као и свим прописима за овакве врсте објеката.

Обавеза инвеститора је да кроз посебне поступке од овог органа прибави одговарајућа решења којима се одобрава прикључак на постојећу инфраструктуру.

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 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,

Драгана Николић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

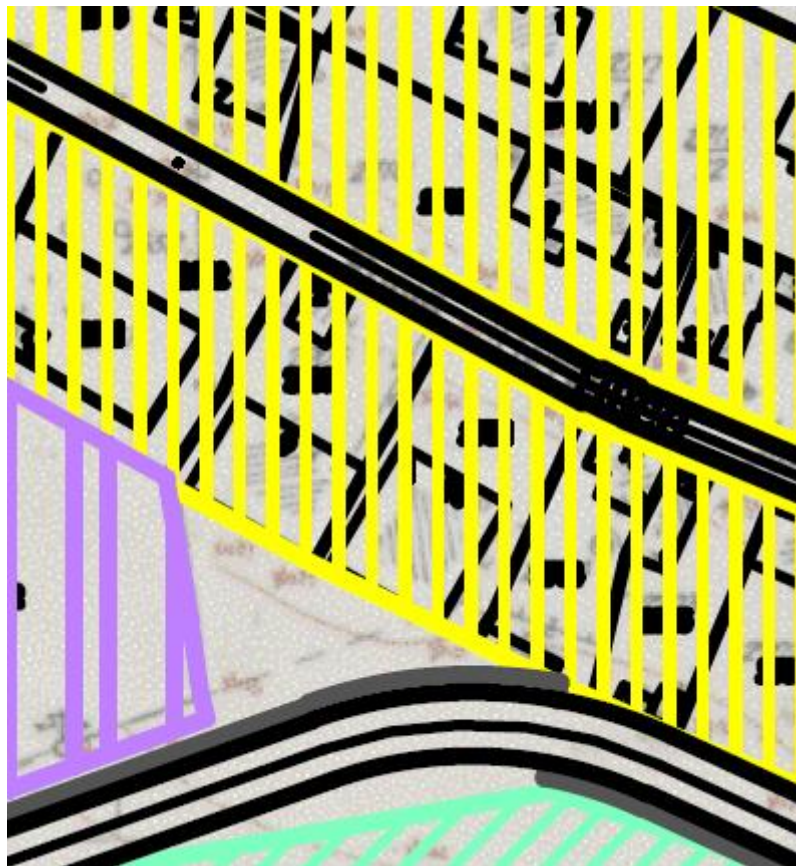
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ПЕТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 2

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Израђено у размери 1:1 000 и
1:2 500
Штампано у размери 1:5 000



Породично становање



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

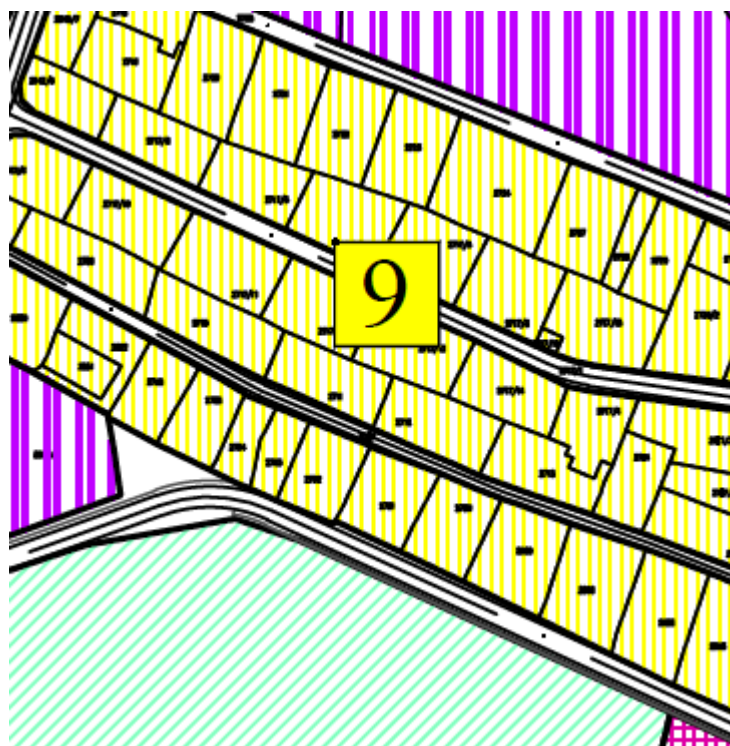
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ПЕТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 10

ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Израђено у размери 1:1 000 и
1:2 500
Штампано у размери 1:5 000



Блок 9 "Породично становање"
(УП 5.3.1./1.)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

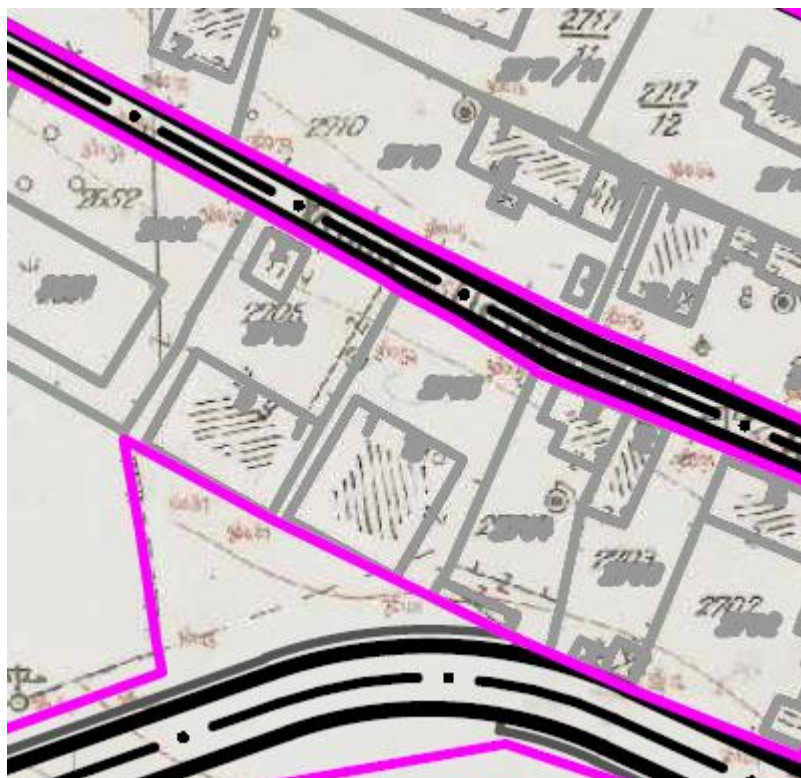
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ПЕТА(а) ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 6

САОБРАЋАЈНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Израђено у размери 1:1 000 и
1:2 500
Штампано у размери 1:2 500



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА