

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-26500-LOC-1/2018

интерни број: 350-3-51/2018-III/05

19.10.2018. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Витомира Кокелића**, [REDACTED] а поднетом преко пуномоћника **Ратомира Радовића** [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 и 145/14) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију са надградњом постојећег стана на делу кп бр.1131/26 КО Бор 1 у улици Васе Пелагића бр. 12/4 у Бору

ИНВЕСТИТОР: Витомир Кокелић, [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: Део кп бр. 1131/26 КО Бор 1 -, постојећи стан у ул. Васе Пелагића бр. 12/2 у Бору. Катастарска парцела бр. 1131/26 КО Бор 1 је укупне површине 165,00м². Предметни стан је нето површине од 33,60м² на основу приложеног идејног решења.

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 и 145/14)

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.Планирана претежна намена: Вишепородично становање.

2.План имплементације: На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) предметна локација се налази у II просторној целини а у оквиру блока бр. 1. Намена блока бр. 1 је: вишепородично становање Предметни стан односно катастарска парцела бр. 1131/26 КО Бор 1 је у оквиру зоне вишепородичног становања.

- **Намена објекта:** Стан у колективном стамбеном објекту.

- **Спратност:**

Постојећа: Приземље (П)

Новопроектована спратност стана: Приземље и поткровље (П+Пк)

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

- највећи дозвољени индекс изграђености по парцели/блоку - 1,0;

- највећи дозвољени индекс заузетости по парцели/блоку - 40

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулационе и грађевинске линије се задржавају из постојећег стања – не мењају се јер се реконструкција са надградњом изводи у оквирима постојећег габарита објекта – стана.

5. Правила грађења:

Ова правила изградње односе се на реконструкцију са надградњом постојећег стана (у склопу колективног стамбеног објекта) у циљу формирања етаже поткровља на делу катастарске парцеле бр. 1131/26 КО Бор 1 у оквирима габарита постојећег стана у улици Васе Пелагића бр. 12/4 у Бору. У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 112211 Стамбене зграде са три или више станова – издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или повремено боравак, површине до 400м² и спратности П+1+Пк категорије А. Бруто развијена грађевинска површина објекта – новопроектваног стана је 84,35м², односно укупно нето површине од 66,24м² на основу приложеног идејног решења. Приликом израде пројекта за грађевинску дозволу постоји могућност одступања у односу на приложено идејно решење. Новопроектвани стан се састоји од етаже приземља и етаже поткровља (П+Пк). Новопроектвана етажа поткровља се формира од постојећег таванског простора са стамбеном наменом. На основу приложеног идејног решења предвиђа се надградња постојећих надзидака изнад стана бр. 4 на североисточној и југозападној страни којом ће се формирати чиста висина надзидака до пресека са косим кровним равнима од 1,50м. Кров се формира са истим нагибом као кров из постојећег стања. Оријентација слемена је северозапад - југоисток На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018), за вишепородочно становање – мале густине, мешовито и породично становање у оквиру II просторне целине је утврђено да висина венца објекта може бити до 8,5м (максимална висина слемена објекта је до 12,00м) у односу на коту приступне саобраћајнице. 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 пројектовати степениште.

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).

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

Катастарска парцела бр. 1131/26 КО Бор 1 испуњава услове за грађевинску парцелу на основу Плана генералне регулације градског насеља Бор у оквиру блока бр. 1 у II просторној целини и има укупну површину од 165м². Предметни стан у постојећем стању је нето површине од 33,60м² на основу приложеног идејног решења.

7. Потреба израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: Планом генералне регулације градског насеља Бор није успостављена обавеза израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта за блок бр. 1 у II просторној целини .

8. Паркрање: Паркирање решти на околном јавном паркингу простору.

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

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

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

Саобраћај: Пешачки и колски прилаз катастарској парцели бр. 1131/26 КО Бор 1 се не мењају – остају исти јер се реконструкција са надградњом изводи у оквиру постојећег габарита стана. Исти је обезбеђен са улице Васе Пелагића која носи катастарску ознаку 4656/1 КО Бор 1а са прилаза који се налази са северозападне стране у односу на постојећи стан.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-269726/2-2018, од 03.10.2018.године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“. На основу достављених техничких услова, пре издавања грађевинске дозволе неопходно је склопити уговор о измештању мерних места између инвеститора и имаоца јавног овлашћења тј. „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд. Уговором о изградњи 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 2403/2, од 26.09.2018.године.

Телеком: Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. А334-423268/2-2018 од 09.10.2018.године.

Напомена: У идејном решењу инвеститора дата је класификациона ознака 112221 категорије Б – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремену боравак до 2000м² и П+4+Пк. Прегледом захтева инвеститора и идејног решења овај Орган је утврдио да се ради о класификационој ознаци 112211 - Стамбене зграде са три или више станова – издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или повремену боравак, површине до 400м² и спратности П+1+Пк категорије А. Обзиром на утврђене чињенице, у пројекту за грађевинску дозволу ускладити класификациону ознаку са локацијским условима.

12. 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 пројектну документацију уради у складу са локацијским условима и законским и подзаконским 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 12 (дванаест) месеци од дана издавања ових локацијских услова електронским путем 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 општинском 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 града Бор.

Обрада:

Драган Јеленковић,
дипл. просторни планер

НАЧЕЛНИК,

Радисав Филиповић, дипл. правник.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ПРВА, ДРУГА И ТРЕЋА
ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 2

**ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА
ПРОСТОРА**

Израђено у размери 1:1 000 и
1:2 500

Штампано 1:2 500



вишепородично становање



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

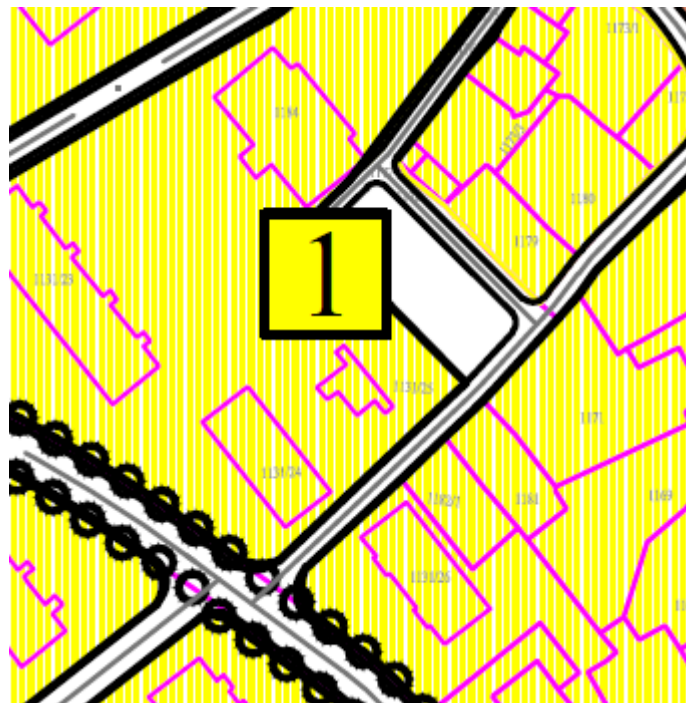
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ДРУГА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 10

ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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



Блок 1 "Вишепородично становање - мале густине, мешовито
и породично становање " (УП 5.3.2./3.; УП 5.3.3; УП 5.3.1./1.;
ДУП 2.3.1.; ДУП 2.4.)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР
ДРУГА И ТРЕЋА 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



РЕГУЛАЦИЈА