

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: РОР-BOR-33856-ЛОС-1/2018

интерни број: 350-3-64/2018-III/05

03. 12. 2018. године

Б О Р

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

поднетом преко пуномоћника Игора Лазаревића

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 и 83/18) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15, 96/16 и 120/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију, адаптацију и промену намене стана бр. 3 у пословни простор

на делу КП бр. 1861 КО Бор 1,

у ул. 1. маја бр. 2 на „II километру“ у Бору

ЛОКАЦИЈА: део КП бр. 1861 КО Бор 1, ул. 1. маја бр. 2/3 у Бору, грађевинска парцела површине 286м² (парцела под стамбено-пословним објектом).

ИНВЕСТИТОРИ: Анета Николић
Ненад Николић

и

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 83/18).

1. Плански основ: План генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018).

2. Целина, односно зона у којој се локација налази: локација се налази у просторној целини III, у блоку бр. 5, у оквиру намене - вишепородично становање са унутарблоковским јавним простором.

Урбанистички коефицијенти (за вишепородично становање):

- проценат заузетости на парцели/блоку: до 40%;

- индекс изграђености на парцели/блоку: до 1,0.

Спратност објекта се задржава из постојећег стања, иста се не мења - По+П+3 (подрум, приземље и три спрата).

3. Претежна намена површина: постојеће вишепородично становање мале густине.

У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) објекат (као целина) је стамбена зграда са више од 3 стана, површине до 2000м² - 112211 класа и Б категорија (мање захтевни објекти), али у себи садржи и пословни део (један пословни простор намењен трговини).

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија 1 - северна - представља границу између улице 1. маја (КП бр. 976 КО Бор 1) и КП бр. 1857/1 КО Бор 1 (блоковска површина око објекта изграђеног на КП бр. 1861 КО Бор 1).

Регулациона линија 2 - западна - представља границу између улице Моше Пијаде (КП бр. 4653/1 КО Бор 1) и КП бр. 1861 КО Бор 1 (парцела под објектом - стамбена зграда за колективно становање).

Грађевинске линије постојећег објекта се задржавају из постојећег стања, исте се не мењају. Испади на објекту (... , улазне надстрешнице,...) не могу прелазити регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00м.

5. Правила реконструкције, адаптације и промене намене:

У постојећем стању у улици 1. маја број 2, на делу КП бр. 1861 КО Бор 1, инвеститори су сувласници стана број 3. Жеља инвеститора је да изведу радове на реконструкцији, адаптацији и промени намене стана, уз извођење грађевинских и грађевинско-занатских радова. Постојећа стамбена намена замењује се са пословним простором - канцеларијско пословање, уз нову организацију простора. Пословни простор пројектовати са свим потребним конструктивним елементима и деловима, без угрожавања суседних станова (нарочито обратити пажњу на фасаду, а преградне зидове и нов пословни простор планирати искључиво у оквиру габарита стана број 3). У реконструисаном стању, објекат обликовати тако да се уклапа у постојеће изграђено окружење, применити савремене грађевинске материјале, боје уклопити у постојеће изграђено окружење и применити исте стилске карактеристике као у постојећем стању (у складу са тим изменити идејно решење у делу „уличне и јужне“ фасаде, и фасаду обојити бојама истим као у постојећем стању). Отворе ускладити са осталим отворима на објекту. Саставни део захтева инвеститора је и идејно решење, израђено од стране агенције за консалтинг, инжењеринг и пословне услуге „Архибан“ из Бора, где је одговорно лице Бранимир А. Живановић, а главни пројектант Бранимир А. Живановић бр. пројекта ИДР. 005/2018 од новембра

2018. године, састављено из 2 прилога у pdf формату и 1 графичког прилога у dwfx формату. Увидом у приложено идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститори желе да изведу радове на реконструкцији, адаптацији и пренамени постојећег стана број 3 тако да се повећа нето корисна површина, и у реконструисаном стању нето корисна површина пословног простора износиће 61,45м². Пројектовати и изводити радове тако да се обезбеди потпуна статичка стабилност објекта као целине. Пошто инвеститори желе да изводе грађевинске радове и на фасади објекта (која се сматра заједничком недељивом својином свих станара стамбене зграде) за поступак издавања грађевинске дозволе у обавези су да доставе Одлуку скупштине стамбене заједнице „1. мај бр. 2“, донету на основу 2/3 већине од укупног броја гласова власника станова којом се одобравају претходно описани грађевински радови. Приликом пројектовања и извођења жељених радова придржавати се и Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011).

6. Услови прикључења на инфраструктуру: - пешачки прилази стану могући су са запада из улице Моше Пијаде и унутар блоковског простора, док се за колски прилаз користе постојећи околни паркинг простори. Постојећи објекат инвеститора је већ прикључен на потребне инсталације. Такође су прибављени и:

1. Услови за пројектовање и прикључење, издати од ЕПС дистрибуције Србије, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број Д-10.08-339075/2018 од 27. 11. 2018. године, којих се пројектант у свему мора придржавати приликом пројектовања и разраде идејног решења,
2. Технички услови ЈКП „Водовод“ Бор, број 3051/2 од 21. 11. 2018. године, којих се пројектант у свему мора придржавати приликом пројектовања и разраде идејног решења, и
3. Обавештење од МУПа, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Бору, 09/9 број 217-13-643/18 од 20. 11. 2018. године.

7. Потреба израде урбанистичког пројекта: - није дефинисана планом.

8. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: - КП бр. 1861 КО Бор 1 је полигоналног облика, и представља грађевинску парцелу под стамбеном зградом за колективно (вишепородично) становање, у коме су инвеститори власници стана број 3, чија је нето површина 59,55м² (што је утврђено увидом у скицу стана). Објекат лоциран на КП бр. 1861 КО Бор 1, има укупну површину (у основи) 286м², и састоји се из 15 станова

различите површине и пословног простора трговине (што је утврђено увидом у податке јавног ргз-а). Постојећа КП бр. 1861 КО Бор 1 представља грађевинску парцелу под вишепородичним стамбено-пословним објектом.

9. Инжењерско-геолошки услови: нису дати у плану.

10. 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 („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), поступци за изградњу (реконструкцију) објеката покрећу се попуњавањем одговарајућег захтева преко система за електронско подношење пријава (сеор.apr.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

Анета Николић поднела је преко пуномоћника Игора Лазаревића захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију, адаптацију и промену намене стана број 3 на КП бр. 1861 КО Бор 1, у ул. 1. маја бр. 2 у Бору, заведен под бројем ROP-BOR-33856-LOC-1/2018 (интерни број 350-3-64/2018-III/05), дана 09. 11. 2018. године. Разматрајући поднети захтев овај Орган је утврдио да су планирани радови у сагласности са урбанистичким параметрима који су прописани важећим планом генералне регулације, па се локацијски услови издају у складу са чланом 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15, 96/16 и 120/17).

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 840-742251843-73 (позив на број 97 17-027).

Локацијске услове доставити подносиоцу захтева и архиви града Бора.

Обрада:
Марија Велкова

НАЧЕЛНИК,

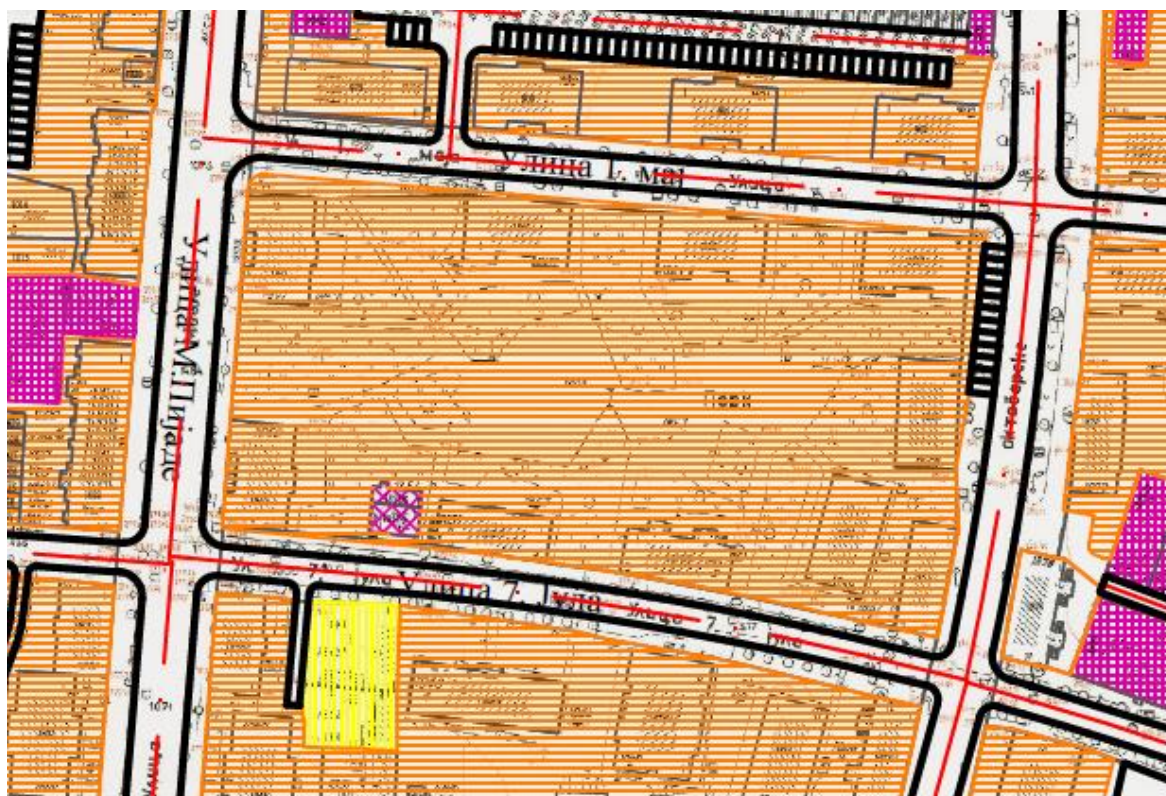
Радисав Филиповић, дипл. правник

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР




ПРВА, ДРУГА И ТРЕЋА
ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 2

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА



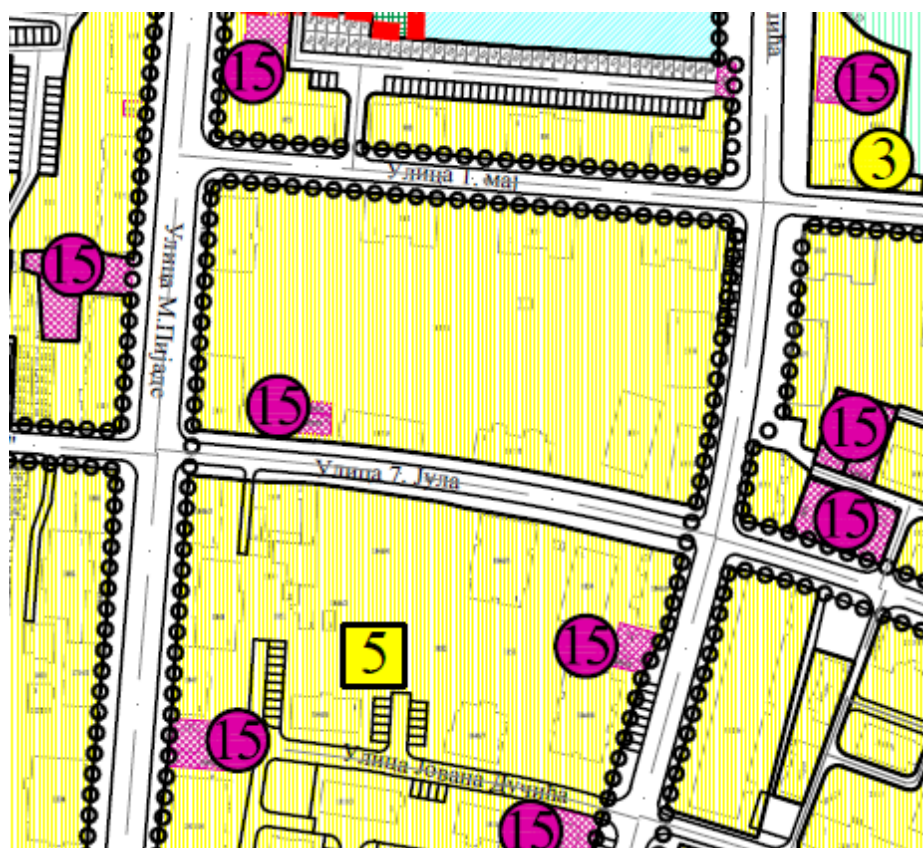
ПРОСТОР СА ОСТАЛИМ НАМЕНАМА

-  вишепородично становање
-  породично становање
-  пословање и услуге

ЛЕГЕНДА

- ● ● граница Плана генералне регулације
- — — граница просторне целине
- граница блока
- 1 ознака блока
- ① ознака локације

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
ЗА ДИРЕКТНУ ПРИМЕНУ



Блок 5 "Вишепородично становање - средње и мале густине, мешовито и породично" (УП 5.3.2./1.; УП 5.3.2./3.; УП 5.3.3.; УП 5.3.1./1.; ДУП 3.5.4.)