

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БОР
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, грађевинске,
комуналне, имовинско-правне и стамбене послове
Одсек за обједињену процедуру издавања дозвола и комуналне послове
број: ROP-BOR-3504-LOC-1/2018
интерни број: 350-3-9/2018-III/05
21. 02. 2018. године
Б О Р

Општинска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву Бојана Матића
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 и 145/14) и члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15, 96/16 и 120/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и адаптацију стана бр. 4 на делу КП бр. 747/4 КО Бор 1,
у ул. Шистековој бр. 7 у насељу „Стари центар“ у Бору

ЛОКАЦИЈА: део КП бр. 747/4 КО Бор 1, ул. Шистекова бр. 7/4 у Бору, грађевинска парцела површине 198м² (парцела под објектом).

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).

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 I, у блоку бр. 8, у оквиру намене - вишепородично становање са унутарблоковским јавним простором. Урбанистички коефицијенти (за вишепородично становање):
- проценат заузетости стамбеног блока: до 50%;
- индекс изграђености стамбеног блока: до 2,8.
Спратност објекта (у постојећем стању) је II (приземље).
Спратност објекта (у новопроектваном стању) је II+Г (приземље са галеријом).

3. Претежна намена површина: мешовито и вишепородично становање у централној зони. У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) објекат је стамбена зграда са више од 3 стана, површине до 2000м² - II2211 класа и Б категорија (мање захтевни објекти).

4. Регулациона и грађевинске линије:

Регулациона линија - северна - представља границу између улице Шистекове (КП бр. 4650 КО Бор 1) и КП бр. 747/1 КО Бор 1 (блоковска површина око објекта изграђеног на КП бр. 747/4 КО Бор 1). Грађевинске линије постојећег објекта се задржавају из постојећег стања, исте се не мењају (осим грађевинске линије приступног степеништа чија се јужна грађевинска линија помера према северу за 2,4м).

5. Правила реконструкције и адаптације:

У постојећем стању у улици Шистековој број 7, на делу КП бр. 747/4 КО Бор 1, инвеститор је власник стана број 4. Жеља инвеститора је да изведе радове на реконструкцији и адаптацији стана, уз извођење грађевинских и грађевинско-занатских радова на спуштању коте пода приземља и реконструкцији таванског простора. Објекат пројектовати са свим потребним конструктивним елементима и деловима, без угрожавања суседних станова (нарочито обратити пажњу на кровну конструкцију, и нове конструктивне елементе планирати искључиво изнад простора стана број 4). 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 дворишне“ фасаде). Висина слемена реконструисаног објекта, нагиби кровних равни и сл. морају бити идентични као и висина слемена и нагиби кровних равни у постојећем стању. Приликом одређивања

коте пода галерије, нове коте приземља и осталих елемената, применити правила утврђена у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015). 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, ул. Шистекова бр. 5, где је одговорно лице Бранимир А. Живановић, а главни пројектант Бранимир А. Живановић (лиценца Инжерењске коморе Србије 300 0557 03), бр. пројекта ИДР. 01/2018 од фебруара 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 инвеститор жели да изведе радове на реконструкцији и адаптацији постојећег стана број 4 тако да се повећа нето корисна површина стана, и у реконструисаном стању нето корисна површина стана износиће 69,22м², а бруто развијена површина стана износиће 93,00м².

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 севера из Шистекове улице и унутар блоковског простора, док се за колски прилаз користе постојећи околни паркинг простори. Постојећи објекат инвеститора је већ прикључен на потребне инсталације.

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

8. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: - КП бр. 747/4 КО Бор 1 је полигоналног облика, и представља грађевинску парцелу под вишепородичним објектом у коме је инвеститор власник стана број 4, чија је нето површина 37,23м² (што је утврђено увидом у скицу стана). Објекат лоциран на КП бр. 747/4 КО Бор 1, има укупну површину 198м², и састоји се из 4 стана површине 32, 38, 37 и 37м² (што је утврђено увидом у податке јавног ргз-а). Постојећа КП бр. 747/4 КО Бор 1 представља грађевинску парцелу под вишепородичним 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 објеката покрећу се попуњавањем одговарајућег захтева преко система за електронско подношење пријава (сеор.арг.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 12 (дванаест) месеци од дана издавања.

Образложење

Бојан Матић поднео је преко пуномоћника Игора Лазаревића захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију и адаптацију стана број 4 на КП бр. 747/4 КО Бор 1, у ул. Шистековој бр. 7 у Бору, заведен под бројем РОР-BOR-3504-LOC-1/2018 (интерни број 350-3-9/2018-III/05), дана 13. 02. 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 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15, 96/16 и 120/17).

Локацијске услове доставити подносиоцу захтева и архиви општине Бор.

Обрада:	параф:
Марија Велкова	

НАЧЕЛНИК,

Миломир Вељковић, дипл. грађ. инж.