

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БОР
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, грађевинске,
комуналне, имовинско-правне и стамбене послове
Одсек за спровођење обједињене процедуре
издавања дозвола и комуналне послове
број: ROP-BOR-30354-LOCA-2/2018
интерни број: 350-4-3/2018-III/05
26.06.2018. године
Б О Р

Општинска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Синана Јашарија** [REDACTED], а поднетом преко пуномоћника АПБ „Проингарх“ [REDACTED] (кога заступа **Зоран Јовановић**), 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

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

о могућностима реконструкције и доградње постојећег стамбеног објекта
на кп бр.516/4 КО Бор 1 и 516/9 КО Бор 1
у улици Вука Караџића бр. 3/4 у Бору

ИНВЕСТИТОР: Синан Јашари, [REDACTED].

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 516/4 КО Бор 1 (постојећи стан укупне бруто површине површине 79,11м² односно нето површине од 61,00м²), и КП бр. 516/9 КО Бор 1 (парцела површине од 224м²), у ул. Вука Караџића бр. 3/4 у Бору.

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) и Уредба о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015).

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).

Планирана претежна намена простора: Вишепородично становање. На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) катастарске парцеле бр. 516/4 и 516/9 КО Бор 1 се налазе у улици Вука Караџића бр. 3/4 у Бору. На основу плана инплементације за директну примену наведеног ППР-а катастарске парцеле бр. 516/4 и 516/9 КО Бор 1 се налазе у I просторној целини а у оквиру блока бр. 7 чија је претежна намена: Породично, мешовито и вишепородично становање – мале и средње густине. Катастарске парцеле бр. 516/4 и 516/9 КО Бор 1 се налазе у оквиру зоне Мешовитог породичног становања.

- **Намена објекта:** Постојећи стамбени објекат.

- **Спратност стамбеног објекта:**

Постојећа спратност: П (приземље)

Новопроектована спратност: П+Пк (приземље и поткровље)

Урбанистички показатељи: (дефинисани су Планом генералне регулације градског насеља Бор)

- максимални индекс (степен) изграђености : 0,8 -1

- максимални индекс (степен) заузетости : 30 - 50.

Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија 1 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 516/9 КО Бор 1 и улице Вука Караџића која носи ознаку кп бр. 745 КО Бор 1.

Регулациона линија 2 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 516/9 КО Бор 1 и постојеће пешачке стазе односно планираног пута који се налази на делу катастарске парцеле бр. 516/1 КО Бор 1 и која се налази са западне стране у односу на кп бр. 516/9 КО Бор 1. Минимално растојање грађевинске линије од регулационих линија је 5,00м. Грађевинске линије новопроектоване доградње (која се изводи са западне стране објекта – постојећег стана) представља продужетак зидова постојећег стана а према западној међи кп бр. 516/9 КО Бор 1, а све у оквиру инвеститорове парцеле, без угрожавања суседа и околне блоковске површине. Линија грађења новопроектоване доградње се може извести унутар дефинисаних грађевинских линија односно простора за грађење што представљају међе односно границе катастарске парцеле бр. 516/9 КО Бор 1. Планом генералне регулације је дефинисано да код грађевинских парцела које се настављају на постојеће изграђене парцеле (постојећи стан унутар стамбеног објекта), грађевинска линија се утврђује према постојећим објектима, што је у овом случају постојећи стан.

ПРАВИЛА ИЗВОЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА:

Катастарске парцеле бр. 516/4 КО Бор 1 и 516/9 КО Бор 1 се налазе у улици Вука Караџића бр. 3/4. На катастарској парцели бр. 516/4 КО Бор 1 се налази стамбени објект у коме се налази стан око кога је формирана парцела бр. 516/9 КО Бор 1. Захтев за измену локацијских услова односи се на реконструкцију постојећег стана лоцираног на катастарској парцели 516/4 КО Бор 1 са доградњом и надградњом истог на катастарској парцели бр. 516/9 КО Бор 1 у циљу формирања јединственог стамбеног простора. 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. Бруто развијена грађевинска површина објекта је 218,32м², односно укупно нето површине од 188,41м² на основу приложеног идејног решења. Приликом израде пројекта за грађевинску дозволу постоји могућност одступања у односу на приложено идејно решење. Изградњу објекта пројектовати на минималној удаљености од 5,00м од регулационих линија. Грађевинске линије новопроектованог стамбеног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу „Регулационе и грађевинске линије“ ових локацијских услова. Стамбени објект у постојећем стању је спратности П+0 (приземље). Новопроектована спратност је П+Пк (приземље и поткровље). Постојећи стан бр. 4 је укупно бруто површине од 79,11м² односно нето корисне површине од 61,00м². Реконструкција подразумева извођење грађевинских и грађевинско - занатских радова у оквиру постојећег габарита стана на катастарској парцели бр. 516/4 КО Бор 1. Доградња са надградњом се изводи у продузетку постојећег стана на катастарској парцели бр. 516/9 КО Бор 1. Висину слемена надграђеног дела пројектовати на истој или нижој коти а у односу на постојеће слеме стамбеног објекта који се дограђује. Реконструкција постојећег стана и доградња са надградњом се изводи у циљу стварања јединствене функционалне целине. Орјентација слемена је исток - запад. Новопроектовани стамбени објект пројектовати у складу са прописаним техничким условима надлежних јавних предузећа односно имаоца јавних овлашћења.

НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ

Нивелациони услови се одређују путем пројектне документације.

Паркрање: Паркирање решити на сопственој парцели или на околном јавном паркингу простору.

Инжењерско-геолошки услови: нису предвиђени кроз план.

МОГУЋНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћај: Пешачки и колски прилаз катастарским парцелама бр.516/4 и 516/9 КО Бор 1 се задржава из постојег стања и он је обезбеђен са пута односно улице Вука Караџића која носи ознаку кп бр. 745 КО Бор 1.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-47201/2-2018, од 28.02.2018.године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“. На основу достављених техничких услова, неопходно је склопити уговор 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 465/2, од 14.02.2018.године.

Топлификација: Технички услови у погледу топлификационе мреже издати су од стране ЈКП „Топлане“ Бор, под бројем 895, од 05.03.2018. године

Телеком: Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. А334-66912/3-2018 од 19.02.2018.године.

НАПОМЕНА: За реконструкцију са доградњом стамбеног објекта издати су локацијски услови под бројем ROP-BOR-30354-LOC-2/2018 (интерни број 350-3-7/2018-III/05). Ова измена локацијских услова се огледа у дефинисању спратности где је у основним локацијским условима утврђена спратност П+0 (приземље) у овим изменама се утврђује П+Пк (приземље и поткровље). У постојећим локацијским условима дефинисана је реконструкција са доградњом постојећег стана а у измењеним се утврђује поред наведених грађевинских радова и надградња у циљу формирања етажне поткровља. Технички услови и сагласности ималаца јавних овлашћења остају исти – не мењају се. Све остало у локацијским условима бр. ROP-BOR-30354-LOC-2/2018 (интерни број 350-3-7/2018-III/05), остаје исто – не мења се.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И НАПОМЕНЕ:

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 Јавних предузећа као и да стамбени 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 12 (дванаест) месеци 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 Општинском већу СО 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 општине Бор.

Обрада:

**Драган Јеленковић,
дипл.просторни планер**

НАЧЕЛНИК,

Миломир Вељковић, дипл. инж. грађ.