

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: ROP-BOR-11530-LOC-1/2021

интерни број: 350-2-12/2021-III/05

21. 06. 2021. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву Стефана Станковића
поднетог преко пуномоћника

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, 83/18, 31/19 и 9/20) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу на КП бр. 2035/107 КО Бор 1,
а уз стан изграђен на делу КП бр. 2035/79 у ул. Јована Дучића бр. 17/1 у Бору

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 2035/107 КО Бор 1 (парцела - двориште око стана број 1 у улици Јована Дучића број 17 у Бору, део КП бр. 2035/79 КО Бор 1).

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, 83/18, 31/19 и 9/20).

1. Плански документ: 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. 7.

3. Претежна планирана намена површина: - простор са осталим наменама - мешовито породично становање.

Урбанистички показатељи (за мешовито становање - породична групација/низ (модел 1) УП 5.3.3. и ДУП 3.5.3.):

- максимални индекс изграђености на парцели је : од 0,8 до 1,0;

- максимални индекс заузетости на парцели је: од 30% до 50%.

У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта као целине је 112221- стамбене зграде са три или више станова - издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или повремени боравак, до 2000м² и максималне спратности П+4+Пк (Пс) (категорије Б - мање захтевни објекти).

4. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија 1 - западна, представља границу између КП бр. 2035/107 КО Бор 1 и КП бр. 2051 КО Бор 1 (улица Јована Дучића).

Регулациона линија 2 - јужна, представља границу између КП бр. 2035/107 КО Бор 1 и планиране приступне улице кроз ППР.

У складу са Планом генералне регулације, на објектима који се налазе у периферним деловима градског подручја (што је овде случај) проширење габарита постојећег стамбеног објекта дозвољено је према улици и према унутрашњем делу парцела за максимум 4,00м.

5. Правила реконструкције и доградње:

У постојећем стању, на делу КП бр. 2035/79 КО Бор 1, инвеститор је власник стана број 1. Захтев инвеститора односи се на реконструкцију стана и доградњу постојећег стана а на парцели - дворишту КП бр. 2035/107 КО Бор 1, а све у складу са планским решењем. Саставни део ових локацијских услова је и идејно решење израђено од стране Радње за праће возила и бироа за пројектовање и извођење радова „Милан Ратков ПР“ из Бора,

састављено из 2 прилога у pdf формату (главна свеска и пројекат архитектуре) и 3 прилога у dwg формату. Увидом у приложено идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изведе радове на реконструкцији и доградњи стамбеног објекта где би нето корисна површина стана и доградње износила 135,40м², а бруто површина стана и доградње би износила 180,04м², док би спратност била П+1 (приземље и спрат). У складу са захтевом инвеститора могуће је извести радове на доградњи уз поштовање задатих урбанистичких параметара и других услова утврђених у планском документу. Због тога треба изменити идејно решење и уподобити га са условима утврђеним у планском документу, односно пројектовати доградњу на максимално 4,00м од постојеће фасаде објекта. У складу са планом генералне регулације, на објектима који се налазе у периферним деловима градског подручја (што је овде случај) проширење габарита постојећег стамбеног објекта дозвољено је према улици и према унутрашњем делу парцела за максимум 4,00м. Дозвољава се и проширење стамбеног простора путем реконструкције тавана.

Под реконструкцијом се подразумевају грађевински радови на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта и заштиту од пожара; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета. У складу са претходно наведеним дозвољено је извођење радова на објекту и крову какав јесте (односно мора да се задржи габарит објекта, облик крова, нагиби кровних равни, висина слемена и венчанице, оријентација слемена). Кров пројектовати са свим потребним конструктивним елементима и деловима, без угрожавања суседних објеката. 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. Висина слемена реконструисаног објекта, нагиби кровних равни и сл. морају бити идентични као и висина слемена и нагиби кровних равни у постојећем стању. Отворе на доградњи ускладити са осталим отворима на објекту. Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце али облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде. Одвођење атмосферских вода са дограђеног дела објекта не сме да угрожава суседне станове у објекту. Приликом пројектовања и извођења жељених радова придржавати се и Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011).

6. Нивелациони услови: - нивелационе услове одредити пројектном документацијом.

7. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру: - пешачки и колски прилаз КП бр. 2035/79 и 2035/107 КО Бор 1 су са улице Јована Дучића. 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 8.У.1.1.0-Д-10.08-33676/2-2021 од 26.05.2021. године, уз обавезу инвеститора да обезбеди нови полиестерски орман ИМО-1 на постојећем АБ стубу 9/1000 НН мреже из ТС 10/0,4 kV „7. јули“, трафореон 3400022, извод број 5 и склопи уговор са електродистрибутивним предузећем који је саставни део услова,

2. Технички услови ЈКП „Водовод“ Бор од бр. 1262/2 од 14. 05. 2021. године, и
3. Технички услови ЈКП „Топлана“ Бор, бр. 42/В, од 02. 06. 2021. године,
којих се пројектант у свему мора придржавати приликом пројектовања и разраде идејног
решења, односно израде пројекта за грађевинску дозволу.

8. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: - кроз План генералне регулације није успостављена обавеза израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

9. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: - КП бр. 2035/79 КО Бор 1 представља грађевинску парцелу под вишепородичним објектом и има укупну површину 231м², док је површина стана инвеститора - 52м². Површина околног земљишта - дворишта, КП бр. 2035/107 КО Бор 1 је 96м². Подаци преузети са јавног РГЗа.

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.

У складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), 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 2 (две) године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

Стефан Станковић поднео
је захтев за издавање локацијских услова преко пуномоћника

за

реконструкцију и доградњу стамбеног објекта изграђеног на КП бр. 2035/79 и 2035/107 КО Бор 1, у улици Јована Дучића број 17/1 у Бору, заведен под бројем ROP-BOR-11530-LOC-1/2021 (интерни број 350-2-12/2021-III/05), дана 21. 04. 2021. године. Разматрајући поднети захтев и прилоге овај Орган је утврдио да су планирани радови у сагласности са Законом и планским документом, па је одлучено као у диспозитиву.

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 општинском административном таксом од 80,00 динара, уплаћеном на жиро рачун број 840-742241843-03 (позив на број 97 17-027).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви града Бора.

Обрада:
Марија Велкова

НАЧЕЛНИК,

Драган Јеленковић,
дипл. просторни планер

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

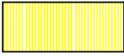

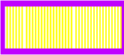
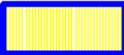



ПРВА, ДРУГА И ТРЕЋА
ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

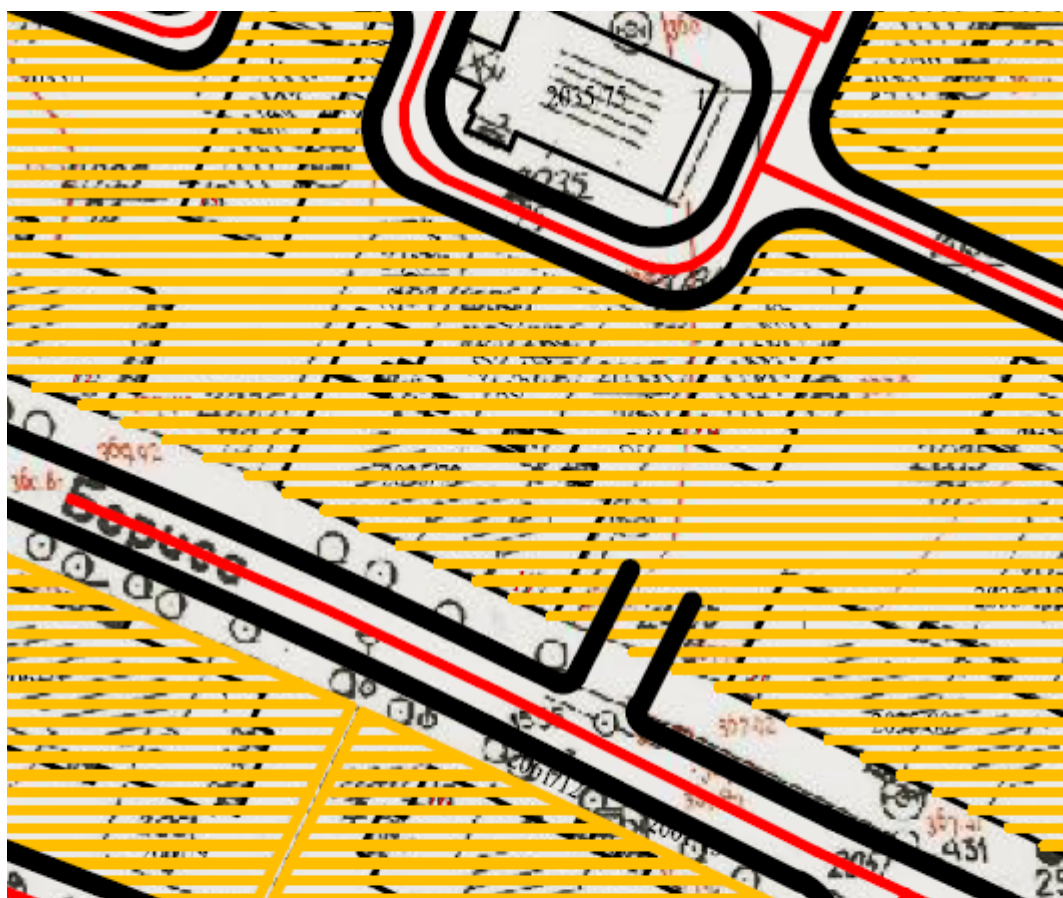
Карта број 2

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА
ПРОСТОРА

СТАНОВАЊЕ

**А. СТАНОВАЊЕ СА ОКУЋНИЦОМ/ПАРЦЕЛОМ
У ПРИВАТНОЈ СВОЛИНИ**

- | | |
|--|--|
|  | постојеће породично становање |
|  | планирано породично становање |
|  | спонтано породично становање |
|  | могуће проширење постојећих грађевинских парцела |
|  | мешовито становање-породична групација/низ (модел 1) |
|  | мешовито становање (модел 2) |
|  | мешовито становање (модел 3) |



**ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
ЗА ДИРЕКТНУ ПРИМЕНУ



Блок 7 "Породично, мешовито и вишепородично становање
- мале и средње густине" (УП 5.3.1./1.; УП 5.3.3.; УП 5.3.2./1.;
УП 5.3.2./3.; ДУП 2.1.1.; ДУП 2.4.)

