

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-23442-LOC-1/2021

интерни број: 350-2-34/2021-III/05

30.07.2021. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву Крстај Вера [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Министарства ЈМБГ, ул. Суворова бр. 11, Крушевац, 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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију постојећег стамбеног објекта са доградњом истог на катастарској парцели бр. 824 КО Бор 1 у улици Радомира Јовановића Чочета бр. 10 у Бору

ИНВЕСТИТОР: Крстај Вера, [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: Катастарска парцела бр. 824 КО Бор 1 се налази у улици Радомира Јовановића Чочета бр. 10 у Бору. Катастарска парцела бр. 824 КО Бор 1 је укупне површине од 4а и 97м² (497м²).

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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

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: Пословање и услуге

2. План имплементације: На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) катастарска парцела бр. 807 КО Бор 1 се налази у III (трећој) просторној целини у оквиру пословно – комерцијалног блока а у оквиру локације бр. 6 чија је намена: Пословање и услуге.

Компјутабилни садржаји у оквиру локације пословања и услуга су: Становање, привреда и сл.

- Спратност објекта:

Највећа дозвољена спратност објеката у овој зони на основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) је П+2 до П+3+Пк.

Спратност наовопроектваног стамбеног објекта на основу приложеног идејног решења се задржава из постојећег стања и она износи:

По+П (подрум и приземље).

- Намена објекта: Стамбени објекат.

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

- највећи дозвољени индекс изграђености - 1
- највећи дозвољени индекс заузетости - 40

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно катастарске парцеле бр. 824 КО Бор 1 и улице Радомира Јовановића Чочета која носи катастарску ознаку бр. 814 КО Бор 1.

Грађевинске линије реконструкције се задржавају из постојећег стања.

Грађевинске линије доградње прате постојеће грађевинске линије постојећег објекта

5. Правила грађења и уређења:

Ова правила изградње односе се на реконструкцију постојећег стамбеног објекта (који је на копији плана означен под бројем 1) и доградњу истог, на катастарској парцели бр. 824 КО Бор 1 у улици Радомира Јовановића Чочета бр. 10 у Бору. Према евиденцији јавног РГЗ-а постојећи стамбени објекат је изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта. У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа дела објекта односно етажне спрата је 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400м² и спратности до П+1+Пк категорије А. Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта је 253,20м²односно нето површине од 129,11м² на основу приложеног идејног решења. Реконструкција постојећег стамбеног објекта подразумева извођење грађевинских и грађевинско – занатских радова на постојећем објекту у циљу санације истог као и реорганизације простора. Доградња постојећег стамбеног објекта се изводи са североисточне стране истог где се налази постојећи улаз у објекат а ка унутрашњости парцеле (дворишном делу) односно ка југу тј. југоистоку. Нагиб, облик крова дефинисати пројектном документацијом на начин да се не угрожава улица као и објекти на суседним парцелама. Грађевинске линије новопројектованог стамбеног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 4. ових локацијских услова.

Објекат пројектовати у складу са захтевом инвеститора - идејним решењем и техничким прописима за овакве врсте објеката.

Одводњавање атмосферских вода решити путем вертикалних и хоризонталних олука у оквиру инвеститорове парцеле ка сабирним риголама или сливним каналима покривеним решетком без угрожавања суседних парцела. Атмосферске воде спровести у градску атмосферску канализацију.

Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) као и у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Изградњу објекта архитектонски обликовати тако да се уклопи у постојеће окружење.

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

Катастарска парцела бр. 824 КО Бор 1 испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 4а 97 м² (497м²). Парцела је формирана пре доношења Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) и на наведеној парцели постоји изграђени објекат који је предмет локацијских услова и који је изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

7. Потреба израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) успостављена је обавеза израда урбанистичког пројекта за пословно – комерцијални блок унутар кога се налази локација бр. 6 у просторној целини бр. III. До израде односно до усвајања урбанистичког пројекта на основу кога би се наведени блок уредио, постоји могућност грађевинских интервенција на постојећим објектима.

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

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

Саобраћај: Пешачки и колски прилаз катастарској парцели бр.824КО Бор 1 се задржава из постојећег стања – не мења се и он је обезбеђен са улице Радомира Јовановића Чочета која носи катастарску ознаку бр. 814 КО Бор 1.

Технички услови имаоца јавних овлашћења нису прибављени обзиром да се реконструкција обавља у оквирима постојећих габарита а за доградњу ће се користити постојећи прикључци као и да се не мења капацитет постојеће инфраструктуре односно инсталација, а све на основу приложеног идејног решења.

10. Посебни услови:

У циљу издавања грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да електронским путем овом Одељењу поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

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.

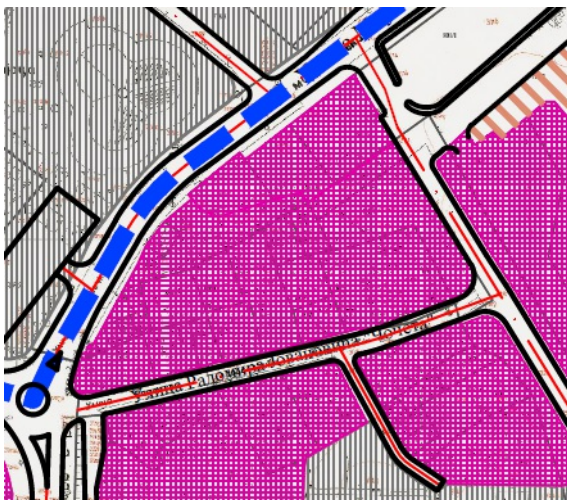
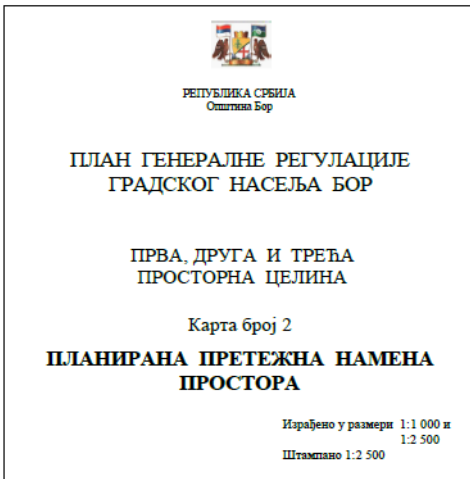
Локацијски услови престају да важе уколико инвеститор у року од 2 (две) године од дана издавања ових локацијских услова не поднесе надлежном органу захтев за издавање грађевинске дозволе.

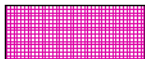
Правна поука: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Бор, у року од три дана од дана достављања. Жалба се подноси преко овог Органа са градском административном таксом у износу од 80,00 динара, уплаћеном на жиро рачун бр. 840-742251843-73 (позив на број 97 17 - 027).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви.

НАЧЕЛНИК,

Драган Јеленковић,
дипл.просторни планер





пословање и услуге



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ТРЕЋА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

**ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

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

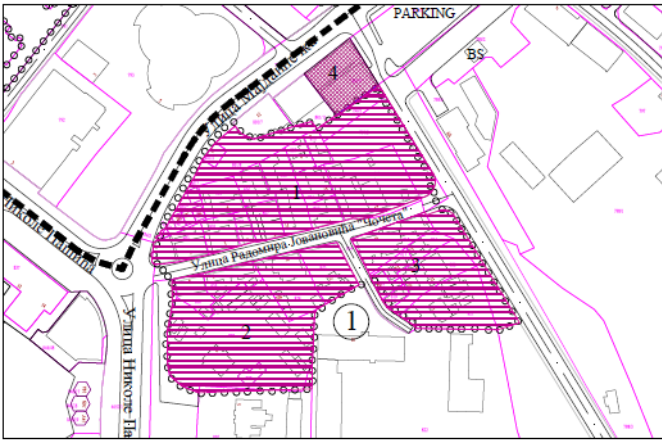


Локација "Пословање и услуге " (УП 5.6.5.; ДУП 3.2.)



Израда урбанистичког пројекта за
"Комерцијално-пословни блок"

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР
ТРЕЋА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА
ДОПУНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЛОКАЦИЈУ У
МАЈДАНПЕЧКОЈ И ЧОЧЕТОВОЈ УЛИЦИ ПРЕКО ПУТА ТРЖНОГ ЦЕНТРА
(ДУП БР. 3.2.)
СКИЦА: ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИ БЛОК



ЛЕГЕНДА

- | | |
|---|--|
| <p>--- ГРАНИЦА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ</p> <p>— ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ</p> <p>— ОКВИРНА ГРАНИЦА НОВЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ</p> <p>— РЕГУЛАЦИЈА УЛИЦА</p> <p>① БРОЈ ЛОКАЦИЈЕ</p> | <p>▨ ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИ БЛОК</p> <p>▨ ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ</p> <p>847/1 БРОЈ КАТАСТРАСКЕ ПАРЦЕЛЕ</p> <p>1 БРОЈ НОВЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ</p> |
|---|--|





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР
ДРУГА И ТРЕЋА ПРОСТОРНА ЦЕЛНА
Карта број 6
САОБРАЋАЈНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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



— РЕГУЛАЦИЈА