

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-LOCA-2/2021

интерни број: 350-3-6/2021-III/05

09. 09. 2021. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву Стефана Станковића [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Слађана Јорговановића [REDACTED] 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, 9/20 и 52/21) и члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

за реконструкцију са доградњом и надградњом 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, 9/20 и 52/21).

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.

- **Имплементација Плана генералне регулације:** Вишепородично становање – средње и мале густине, мешовито становање (за блок бр. 7 у просторној целини III).

Урбанистички показатељи:

- 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 повремено боравак, до 2000м² и максималне спратности П+4+Пк (Пе) (категорије Б - мање захтевни објекти).

Спратност објекта:

постојећа: П+Пк (приземље и поткровље)

новопројектована: П+1 (приземље и спрат са висином слемена која је усклађена са постојећим стањем).

4. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија 1 - јужна, представља границу између КП бр.2035/107 и 2035/79 обе КО Бор 1 и КП бр.2051 КО Бор 1 (улица Јована Дучића).

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

Регулациона линија 3 - северна, представља границу између КП бр. 2035/107 КО Бор 1 и планиране приступне улице кроз ППР.

Источна грађевинска линија се задржава из постојећег стања и она представља источну грађевинску линију постојећег објекта односно стана (у продужетку постојећег зида стана).

Западна грађевинска линија се задржава из постојећег стања и она представља западну грађевинску линију постојећег објекта односно стана (у продужетку постојећег зида стана).

Северна грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 3,00м од регулационе линије 3.

5. Правила реконструкције, доградње и надградње:

Ова измена локацијских услова се састоји у томе да се поред реконструкције и доградње што је дефинисано основним локацијским условима, додаје и надградња као и у дефиницију додатне регулационе линије. 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 прање возила и бироа за пројектовање и извођење радова „Милан Ратков ПР“ из Бора, ул. Зелени булевар бр. 29, ИДР02Са/21 од априла 2021. године, где је одговорно лице Милан Ратков а главни пројектант Милан З. Ратков (лиценца Инжењерске коморе Србије 310 ИЮ0004 19), 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 182,04м², 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.

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 (стану), унутрашњој реорганизацији истог као и крову (висину слемена и нагиб кровних равни ускладити са постојећем стањем). 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.

У постојећем стању објекат је спратности П+Пк (приземље и поткровље). Надградња подразумева извођење грађевинских радова у циљу формирање етажне спрата (П+1) са задржавањем висине слемена из постојећег стања.

Доградња објекта се изводи са северне стране реконструисаног и надграђеног дела новопројектованог објекта према унутрашњости парцеле. Доградња се изводи уз задржавање источне и западне грађевинске линије постојећег објекта односно стана а у продужетку истог ка северу. Са северне стране доградњу извести на минималној удаљености од 3,00м од регулационе линије 3. 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 која носи катастарску ознаку бр. 2051 КО Бор 1. Постојећи објекат инвеститора је већ прикључен на потребне инсталације. Обзиром да измена локацијских услова не утиче на инфраструктуру који су прибављени кроз основни поступак па се кроз измену локацијских услова не прибављају нови услови ималаца јавних овлашћења.

Кроз основни поступак бр. ROP-BOR-11530-LOC-1/2021 (интерни број: 350-2-12/2021-III/05) су прибављени:

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 5и 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 измењени 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.

Образложење

Стефан Станковић из Бора, ул. Јована Дучића бр. 17/1, ЈМБГ 1305991751016, поднео је захтев за измену локацијских услова преко пуномоћника Слајана Јорговановића из Брестовца-Бањског поља код Бора, ул. Стевана Сремца бр. 3, ЈМБГ 2812989751028, за реконструкцију, доградњу и надградњу дела стамбеног објекта (стана) на КП бр. 2035/79 и на КП бр. 2035/107 КО Бор 1, у улици Јована Дучића број 17/1 у Бору, заведен под бројем ROP-BOR-11530-LOCA-2/2021 (интерни број 350-3-6/2021-III/05), дана 07. 09. 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:

Драган Јеленковић

дипл. просторни планер

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл правник

