

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-39969-LOC-1/2021

интерни број: 350-2-57/2021-III/05

22.12.2021. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Вельковић Владана** [REDACTED] 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 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу постојећег стамбеног објекта бр. 1
на КП бр. 2776/6 КО Бор 1, у ул. Петра Кочића бр. 51В у Бору

ИНВЕСТИТОР: Вельковић Владан [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 2776/6 КО Бор 1, у ул. Петра Кочића бр. 51В у Бору, грађевинска парцела површине 616 м².

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, 52/21).

ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021).

1. Целина односно зона у којој се локација налази: локација се налази у стамбеном насељу „Слатинско насеље“, у просторној целини V, у зони становања са окућницом/парцелом у приватној својини, Блок 8 - „Спонтано породично становање“.

2. Намена објекта: На предметној парцели, КП бр. 2776/6 КО Бор 1, изграђен је објекат породичног становања, зграда бр. 1, спратности: подрум, приземље, спрат и поткровље (По+П+1+Пк) укупне површине под објектом 190 м², који је уписан по Закону о озакоњењу објеката.

Инвеститор планира да на постојећем објекту, згради бр. 1, изводи грађевинске радове у виду доградње, без измене у погледу спратности. Дограђени део објекта биће спратности: приземље и спрат (П+1). Спрат доградње биће на делу терасе на источној страни парцеле.

Предметни стамбени објекат са планираном доградњом је класификационог броја 111012, категорије „Б“ у складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

3. Урбанистички параметри: Преузети из Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018) за намену „спонтано настало породично становање“ УП 5.3.1./2.

- индекс изграђености на парцели : је до 1,2;
- проценат заузетости на парцели : је до 50% а у директном контакту са тлом минимално 20%

4. Спратност објекта:

- максимална спратност на основу планског документа је до П + 2 + Пк;

5. Класа и категоризација објекта: У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да је стамбени објекат, зграда бр. 1, са планираном доградњом, класификационог броја 111012, категорије „Б“, као и планирани помоћни објекат који је у функцији главног објекта.

6. Регулациона и грађевинска линија (Преузето из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015):

- Регулациона линија 1 (западна) представља међу између КП бр.2776/6 КО Бор 1 (предметна парцела) и парцеле КП бр. 2776/1 КО Бор 1 (новопланиране улице).

- Регулациона линија 2 (источна) представља међу између КП бр.2776/6 КО Бор 1 (предметна парцела) и парцеле КП бр. 2783/1 КО Бор 1 (новопланиране улице).

- Грађевинска линија 1: не сме бити на мањој удаљености од 3,00м од Регулационе линије 1 , односно од КП бр. 2776/1 КО Бор 1.

- Грађевинске линије 2 (источна) и 4 (западна): се задржавају из потојећег стања и исте се не мењају.

- Грађевинска линија 3: не сме бити на мањој удаљености од 3,00м од Регулационе линије 2 , односно од КП бр. 2783/1 КО Бор 1.

7. Правила уређења и изградње:

У постојећем стању на КП бр. 2776/6 КО Бор 1, изграђен је објекат породичног становања, зграда бр. 1,спратности: подрум, приземље, спрат и поткровље (По+П+1+Пк) укупне површине под објектом 190 м², који је уписан по Закону о озаконењу објеката.

Инвеститор је у свом захтеву навео да на постојећем објекту, згради бр. 1, жели да изводи грађевинске радове у виду реконструкције и доградње, са задржавањем постојеће спратности. Грађевински радови на доградњи стамбеног објекта вршиће се у приземљу и на спрату уз постојећи објекат, спратности: приземље и спрат (П+1). Доградња ће се састојати од две собе и терасе. Постојећа тераса у приземљу биће заједно са дограђеним делом пренамењена у две собе.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране д.о.о. „МЕТАЛHEMIK“, производња, трговина и услуге из Бора, ул. Наде Димић б.б, ИДР бр. ПА 05/2021 од новембра 2021. године, где је одговорно лице Гордана Петровић, дипл.инж.маш и одговорни пројектант Максим Тасић, дипл.инж.грађ.,(лиценца Инжењерске коморе Србије 310С277/05), састављено из два прилога у pdf формату (Идејног решења које садржи главну свеску, као прилог 1 и пројекат архитектуре, као прилог 2) и једног прилога у dwg.zip формату.

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изведе радове на доградњи стамбеног објекта, зграде бр. 1, чија би површина заузетости под објектом износила 215,00 м² , нето корисна површина би износила 514,86 м², а бруто површина би износила 603,00 м², док би спратност објекта била По+П+1+Пк (подрум, приземље, спрат и поткровље), висине објекта 10,98 м. Према етажама, нето корисна површина подрума би износила 39,90 м², а бруто површина подрума 57,00 м², нето корисна површина приземља би износила 117,44 м², а бруто површина приземља 215,00 м², нето корисна површина спрата би износила 166,51 м² а бруто површина спрата би износила 228,00 м², нето корисна површина поткровља би износила 83,65 м², а бруто површина поткровља 103,00 м². Посматрајући само доградњу објекта, нето корисна површина доградње износиће 62,86 м², од чега је 35,12 м² у приземљу и 27,74 м² на спрату, док укупна бруто површина доградње износи 66,00 м², од чега је 38,00 м² у приземљу и 28,00 м² на спрату. У дограђеном делу приземља планирана је тераса и две собе, док се на спрату планира само тераса.

Према планском документу, колски и пешачки приступ објекту обезбеђен је са западне стране предметне парцеле, са новопланиране улице.

Кроз Ситуациони план приказана је грађевинска линија 3(источна) на удаљености од 12,60 м од регулационе линије 2 и међе са КП бр. 2783/1 КО Бор 1. Остале грађевинске линије се задржавају из постојећег стања.

За паркирање возила за сопствене потребе, власник објекта обезбеђује простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене а Идејним решењем предвиђено је једно паркинг место.

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

9. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Саобраћај: Пешачки и колски прилази КП бр.2776/6 КО Бор 1(предметна парцела) су са новопланиране улице 2 на истоку (која ће бити формирана од КП бр. 2783/1 КО Бор 1) и са новопланиране улице 1 на западу (која ће бити формирана од КП бр. 2776/1 КО Бор 1).

У вези планираних наведених грађевинских радова на доградњи постојећег стамбеног објекта, задржавају се постојећи прикључци на комуналну инфраструктуру.

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

11. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: Предметна парцела (КП бр.2776/6 КО Бор 1) представља парцелу укупне површине 616 м² на којој је изграђен стамбени објекат, зграда бр. 1, укупне површине под објектом 190 м² који је уписан по Закону о озакоњењу објеката. Парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу, а постојећи стамбени објекат је прикључен на комуналну инфраструктуру. Према свему наведеном, предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу. Такође је, увидом у катастар непокретности утврђено да је предметна парцела и објекат на њој, у својини подносиоца захтева.

12. 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.орг.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

Велковић Владан [REDACTED] поднело је захтев за издавање локацијских услова за доградњу постојећег стамбеног објекта на КП бр. 2776/6 КО Бор 1, у улици Петра Кочића у Бору, заведен под бројем ROP-BOR-39969-LOC-1/2021 (интерни број: 350-2-57/2021-III/05) од 09.11.2021. 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

Ивана Јаношевић

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник

