

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-46355-LOC-1/2021

интерни број: 350-2-76/2021-III/05

24. 02. 2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву Ивана Симоновског за издавање локацијских услова, а поднетом преко пуномоћника 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 изградњу стамбеног објекта

на КП бр. 3203 КО Бор 1,

у ул. Марка Орешковића бб, у насељу „НПЦ“ у Бору

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 3203 КО Бор 1, ул. Марка Орешковића бб, у насељу „НПЦ“ 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, 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 V, у „Зони спонтано насталог породичног становања (УП 5.3.1./2.)“.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености на парцели : је до 1,2;
- проценат заузетости на парцели : је до 50%.

3. Намена земљишта:

- намена КП бр.3203 КО Бор 1 је грађевинска парцела намењена за стамбену изградњу, наомак зоне за привредне активности. С тога се, према планском документу, подразумева могућност обављања привредних активности у оквиру породичног бизниса.

Инвеститор је навео да на предметној парцели жели да изгради стамбени објекат спратности: приземље и спрат (П+1), са гаражом и оставама у приземљу, а са стамбеном јединицом на спрату, класификационог броја 111011, категорије „А“ у складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

4. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија 1 - представља међу између КП бр.3203 КО Бор 1 (предметна парцела) и саобраћајнице (улица Марка Орешковића) КП бр. 3143/1 КО Бор 1, са североисточне стране предметне парцеле.

Регулациона линија 2 - представља међу између КП бр. 3203 КО Бор 1 (предметна парцела) и новопланиране саобраћајнице (нова улица која повезује ул. Цара Лазара и ул. Аеродромска), са југозападне стране предметне парцеле.

Грађевинске линије треба да буду удаљене од линије регулације минимално 3,00м.

Најмање дозвољено растојање новопланираног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5м на делу бочног дворишта јужне оријентације а на делу бочног дворишта северне, источне и западне оријентације је 1,5м.

5. Правила уређења и изградње:

У постојећем стању, на КП бр.3203 КО Бор 1, инвеститор је власник парцели помоћног објекта спратности П (приземље) (који је евидентиран у катастру непокретности као објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката). Жеља инвеститора је да изведе радове на изградњи стамбеног објекта, који би био спратности П+1 (приземље и спрат), нето корисне површине 241,39м² и бруто површине објекта 270,78м². Саставни део ових локацијских услова је и идејно решење израђено од стране пројект бироа „RAV design & BELLI“

састављено из 1 прилога у pdf формату (главна свеска и пројекат архитектуре) и 2 прилога у dwg формату. У складу са захтевом инвеститора могуће је извести жељене радове. У изградњи објекта применити мере енергетске ефикасности у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11). Објекат архитектонски обликовати примерено поднебљу и традицији, уз доминантну примену локалних материјала. Паркирање обезбедити на парцели инвеститора.

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

7. Услови присључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру: - пешачки и колски прилази КП бр. 3203 КО Бор 1 су са улице Марка Орешковића, КП бр. 3143/1 КО Бор 1, са североисточне стране и са новопланиране улице са југозападне стране предметне парцеле.

Такође су прибављени и:

1. Услови за укршпање и паралелно вођење, издати од Електродистрибуције Србије, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 2460800-Д-10.08-26763/-2022 од 04. 02. 2022. године,

2. Технички услови ЈКП „Водовод“ Бор, број 225/2 од 25. 01. 2022. године, и

3. Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, бр. Д211-27172/3-2022 од 04. 02. 2022. године,

којих се пројектант у свему мора придржавати приликом пројектовања и разраде идејног решења.

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.3203 КО Бор 1 представља грађевинску парцелу и има укупну површину 567м². На њој постоји један изграђен објекат - помоћна зграда бр. 1, укупне површине под објектом 13м², евидентирана у катастру непокретности (што је утврђено увидом у податке јавног ргз-а), док је површина дворишта укупно 554м². Такође је, увидом у јавни РГЗ, утврђено да је подносилац захтева власник предметне парцеле.

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.

Како се парцела власника налази у просторном обухвату урбане комасације, пре поступка издавања грађевинске дозволе, потребно је прибавити сагласност Комисије за урбану комасацију.

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

Иван Симоновски

поднео је захтев преко пуномоћника

за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 3203 КО Бор 1, у улици Марка Орешковића бб у Бору, заведен под бројем РОП-BOR46355-LOC-1/2021 (интерни број 350-2-76/2021-III/05), дана 27. 12. 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,

Клаудија Николић,

дипл. правник