

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-28656-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-67/2022-III/05

03.11.2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Михајловић Зорана из Бора** [REDACTED]

[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, 37/19, 9/20 и 52/21) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене пороцедуре електронским путем (“Сл. Гласник РС“, бр.68/19) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 4786/1 КО Бор 1, потес „Чока њица“ у Бору

ИНВЕСТИТОР: Михајловић Зоран из Бора [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: Катастарска парцела бр. 4786/1 КО Бор 1, Град Бор. Катастарска парцела бр. 4786/1 КО Бор 1 је укупне површине 1530 м² према подацима РГЗ СКН Бор, врсте земљишта – градско грађевинско земљиште на којој нема изграђених објеката.

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, 37/19, 9/20 и 52/21).

1. Плански документ: Предметна катастарска парцела налази се у просторном обухвату Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018 и „Сл. лист града Бора“, бр. 41/2021).

2. Целина односно зона у којој се локација налази: локација се налази у просторној целини VI Плана генералне регулације градског насеља Бор, делом у намени „Породично становање“ (УП 5.3.1./3; ДУП 6.3.) а делом у намени „Пољопривреда“.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености на парцели - 0,8;
- проценат заузетости на парцели - 40%.

Спратност:

Максимална дозвољена спратност стамбених објеката у намени породично становање, је П+1+Пк до П+2+Пк.

3. Намена земљишта: Према ПГР Бор, предметна локација се налази у намени – породично становање и делом у намени пољопривреда. Изменом ПГР Бор – **Измена бр.37.** у источном делу ПГР у шестој просторној целини (дисперзивно) променити намену пољопривреда у породично становање за парцеле које имају приступ на саобраћајницу.

У складу са Правилник о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да се планирани стамбени објекат може сврстати у **А категорију** (незахтевни објекти) са **класификационим бројем 111011** - стамбене зграде са једним станом (издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће)површине до 400м² и максималне спратности П+1+Пк (Пс).

4. Регулационе играђевинске линије:

Регулациона линија 1 – источна, представља линију разграничења између катастарске парцеле 4786/1 КО Бор 1 и плански дефинисане саобраћајнице, посредно, преко парцеле КП бр.4786/2 КО Бор 1 која је у својини истог инвеститора.

Удаљење грађевинске линије од регулационе линије је минимум 3,0м.

Растојање од бочне границе парцеле:

Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 3,0 m.

Обавеза пројектанта је да до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, измени предложени положај објекта.

Растојање од задње границе парцеле:

Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално цела висина објекта.

5. Правилауређења играђења:

Овим локацијским условима утврђује се изградња стамбеног објекта на КП бр. 4786/1 КО Бор 1, потес „Чока њица“ у Бору. У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта који је предмет локацијских услова је 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400 м² П+1+Пк – категорије А.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа и агенције „МД ПРОЈЕКТ“ из Бора, Трг ослобођења бр. 4, ИДР бр. 43/22 од септембра 2022. године, где је одговорно лице Душан Марковић а главни пројектант Душан Б. Марковић (лиценца Инжењерске коморе Србије 310 7824 04), састављено из 1 прилога у pdf формату (главна свеска и пројекат архитектуре) и 10 прилога у dwg. формату.

Укупна бруто развијена грађевинска површина новопројектованог објекта је површине од 132,69м², односно нето површине од 123,59м² док је површина земљишта под објектом/заузетост 82,50м², на основу приложеног идејног решења. Пројекат за грађевинску дозволу се може разликовати у односу на приложено идејно решење на основу којих се утврђују локацијски услови. Предметни стамбени објекат је лоциран на катастарској парцели КП бр. 4786/1 КО Бор 1 која је по планираној намени ППР Бор породично становање и део је пољопривреда. Објекат је лоциран у југо – источном делу катастарске парцеле бр. 4786/1 КО Бор 1. Унутрашњу организацију објекта дефинисати пројектном документацијом. Стамбени објекат је спартности По+П (подрум и приземље) на основу приложеног идејног решења. Могуће је формирати подрумске, односно сутеренске етажне, уз потврду геотехничких услова да се не може угрозити новоизграђени објекат као и суседни објекти. Стамбени објекат пројектовати са свим потребним конструктивним елементима и деловима. У изградњи објекта применити мере енергетске ефикасности у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11).

6. Да ли постојећа КП испуњава услове за грађевинску парцелу: према подацима јавног ргз-а, на КП бр. 4786/1 КО Бор 1, не постоје изграђени објекти, док парцела има укупну површину 1530м², и представља приватну својину подносиоца захтева. Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу, уз прилаз до јавне саобраћајне површине, а преко КП бр. 4786/2 КО Бор 1.

7. Потреба израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: Планом генералне регулације градског насеља Бор није успостављена обавеза израда Плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

8. Паркрање: Паркиралишна/гаражна места обезбеђују се на грађевинској парцели.

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

10. Нивелациони услови: Нивелационе услове дефинисати пројектом документацијом у складу са конфигурацијом терена.

11. Могућности и технички услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Саобраћај: Пешачки и колски прилази су обезбеђени са некатегорисаног пута КП бр. 4749 КО Бор 1 и преко плански предвиђене саобраћајнице, а преко КП бр. 4786/2 КО Бор 1 која је у својини истог власника (инвеститора). Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 2460800-Д-10.08-440889/2-2022, од 19.10.2022. године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“, где је услов надлежног дистрибутивног предузећа, да се склопи уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ пре издавања пријаве радова,

Водовод и канализација: Технички услови у односу на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 3659/2 од 11.10.2022. године, где је услов да инвеститор реши имовинске односе са власницима/корисницима суседних парцела преко којих мора да пређе како би се прикључио на постојеће прикључне шахте Ш1 и Ш2.

11. 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.

Пројекат мора да испуњава све услове из важеће законске регулативе и ових локацијских услова.

У складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, 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

Михајловић Зоран из Бора, [REDACTED]

[REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на КП бр. 4786/1 КО Бор 1, под бројем ROP-BOR-28656-LOC-1/2022 (интерни број 350-2-67/2022-III/05), дана 13.09.2022. године. Разматрајући поднети захтев овај Орган је утврдио да планирани радови нису у супротности са важећим планом, па се локацијски услови издају у складу са чланом 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, 37/19, 9/20 и 52/21) и чланом 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019).

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 градском 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:

Тонка Миленковић

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник

