

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-34773-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-78/2022-III/05

29.12.2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Мирковић Анке из Зајечара** [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 процедуре електронским путем (“Сл. Гласник РС“, бр.68/19) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу објекта на КП бр. 1846/10 КО Бор 1

у ул. Николе Пашића бр. 48а у Бору

ИНВЕСТИТОР: Мирковић Анка из Зајечара [REDACTED].

ЛОКАЦИЈА: Катастарска парцела бр. 1846/10 КО Бор 1, Град Бор.

Катастарска парцела бр. 1846/10 КО Бор 1 је укупне површине 164,00 м² према подацима РГЗ СКН Бор, врсте земљишта – градско грађевинско земљиште на којој постоји изграђен објекат за који је издато одобрење за употребу.

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 III Плана генералне регулације градског насеља Бор, у намени „пословање и услуге“ (УП 5.6.5.).

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености парцели - 2,0;
- проценат заузетости на парцели - 80%.

Спратност:

Максимална дозвољена спратност стамбено – пословних објеката у намени пословање и услуге, је П+2 до П+3+Пк.

3. Намена земљишта: Према ППР Бор, предметна локација се налази у намени – пословање и услуге.

У складу са Правилник о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да се планирани стамбено - пословни објекат може сврстати у **Б категорију** са **класификационим бројем 112221 - стамбене зграде са три или више станова** (издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл., у којима су станови намењени за стално становање или за привременни боравак) површине до 2000м² и максималне спратности П+4+Пк (Пс), и са **класификационим бројем 122011 – пословне зграде** (зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.)) површине до 400м² и максималне спратности П+2.

4. Регулационе играђевинске линије:

Регулациона линија 1 – источна, представља линију разграничења између катастарске парцеле 1846/10 КО Бор 1 и улице Николе Пашића која носи катастарску ознаку КП бр.4652/1 КО Бор 1.

Грађевинска линија објекта је 0-5,0м у односу на регулациону линију саобраћајнице.

Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објекта је 2,5м. За изграђене слободностојеће објекта чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од 2,5м не могу се на суседним старанама предвиђати наспрамни отвори.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6м, односно регулациону линију више од 1,2м и то на делу објекта вишем од 3,0м.

5. Правила уређења играђења:

Овим локацијским условима утврђује се услови за реконструкцију и доградњу стамбено – пословног објекта на КП бр. 1846/10 КО Бор 1, у ул. Николе Пашића бр. 48а у Бору.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „RAV design BELLI“ из Књажевца, [REDACTED], састављено из 1 прилога у pdf формату (главна свеска и пројекат архитектуре) и 2 прилога у dwg. формату.

Укупна бруто развијена грађевинска површина новопроектваног објекта је површине од 320,00м², односно нето површине од 271,08м² док је површина земљишта под објектом/заузетост 100,000м², на основу приложеног идејног решења. Учешће у укупној површини стамбеног дела је 68,75%, док је учешће у површини пословног дела 31,25% од укупне површине објекта.

Предметни стамбено – пословни објекат је лоциран на катастарској парцели КП бр. 1846/10 КО Бор 1 која је по планираној намени ППР Бор пословање и услуге где је у урбанистичким правилима дефинисана и компатибилна намена – становање. Унутрашњу организацију објекта дефинисати пројектном документацијом. Стамбени објекат је спартности П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље) на основу приложеног идејног решења а висина слемена је 382,80м. 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. 1846/10 КО Бор 1, постоји изграђен један објекат површине у основи 49м² спратности П+0, док парцела има укупну површину 164м². Подносилац захтева на објекту има приватну својину док на делу парцеле од 115м² има право закупа а на 49м² инвеститор има право коришћења. Увидом у податке РГЗ-а утврђено је да постоји забележба терета на објекту, забележба решења о извршењу.

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 јавној површини.

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 прилаз је обезбеђен са улице Николе Пашића КП бр. 4652/1 КО Бор 1 са источне стране.

Електроенергетика: Услови за пројектовање и прикључење бр. 2460800-Д-10.08-529135/2-2022 од 20.12.2022. године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“, где је потребно испуњење додатних услова и то:

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета тако да је непоходно закључење Уговора о опремању земљишта између имаоца јабног овлашћења „Електродистрибуције Србије“ и инвеститора или локалне самоуправе, тј. изградња нове ТС 10/0,4 кВ „Парк 2“. **Закључење Уговора о опремању**

земљишта је предуслов за издавање грађевинске дозволе за предметни објекат. Након издавања грађевинске дозволе приликом пријаве радова потребно је надлежном органу доставити Уговор о прижању услуге прикључење на ДСЕЕ“.

Водовод и канализација: Технички услови у односу на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 4865/2 од 05.12.2022. године.

Топловод: сагласност за реконструкцију и доградњу пословног објекта бр. 107/Б од 07.12.2022.

Телекомуникација: Услови предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ број: 11/500630/3-2022 од 20.12.2022. године,

којих се пројектант мора придржавати приликом израде пројекта за грађевинску дозволу.

11. Посебни услови:

Ови локацијски услови представљају основ за издавање грађевинске дозволе, уз испуњење свих прописаних услова.

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.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

Мирковић Анка из Зајечара, [REDACTED], поднела је овом органу захтев [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбено – пословног објекта, на КП бр. 1846/10 КО Бор 1, под бројем ROP-BOR-34773-LOC-1/2022 (интерни број 350-2-78/2022-III/05), дана 31.10.2022. 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

Марија Велкова

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник

