

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-3/2023

интерни број: 350-3-5/2023-III/05

03.08 2023. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву Стефана Станковића [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Слађана Јорговановића [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, 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 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021).

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 повремени боравак, до 2000м² и максималне спратности П+4+Пк (Пс) (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).

Висина објекта: На основу Плана генералне регулације за зону мешовитог становања максимална висина венца објекта је до 8,5м (максимална висина слемена објекта је до 12,00м).

На основу приложеног идејног решења висина објекта је до 8,00м.

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 што долази до повећања бруто и нето корисне површине новопроектване доградње, такође се дефинише висина објекта као и услови за ограђивање. 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 бр. 2103/23 (главна свеска) и бр. 2103А/23 (пројекат архитектуре), израђено од стране „Лав Плус“ Д.О.О. улица Петра Кочића бб, Бор, где је одговорно лице Зоран Ратков а главни пројектант Милан Ратков (лиценца Инжењерске коморе Србије 310 И00004 19). Увидом у приложено идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изведе радове на реконструкцији, доградњи и надградњи стамбеног објекта где би нето корисна површина износила 169,00м², а бруто развијена грађевинска површина (БРГП) би износила 199,02м², док би спратност била П+1 (приземље и спрат). У складу са захтевом инвеститора могуће је извести грађевинске радове 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 етаже спрата (П+1) са задржавањем висине слемена из постојећег стања.

Доградња објекта се изводи са северне стране реконструисаног и надграђеног дела новопроектваног 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).

Услови за изградњу ограде

Парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м. Укупна висина ограде (зиданог и транспарентног дела) не сме прећи висину од 1,40м. Зидана непрозирна ограда између инвеститорове парцеле и парцеле суседа се може изградити до висине од 1,40м али само уз сагласност суседа. Према улици није могуће изградити зидану непрозирну ограду до висине 1,40м већ искључиво ограда може бити транспарентна до висине од 1,40м. Врата и капије на огради према улици не могу се отворати ван регулационе линије. Ограду која је у функцији главног- стамбеног објекта извести по међној линији катастарске парцеле бр. 2035/107 КО Бор 1 тако да стубови ограде и капије буду на предметној катастарској парцели односно на парцели инвеститора.

За постављање жичане или дрвене ограде, чланом 144. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09-исп, 64/2010-одлука УС, 24/11,121/12, 42/2013, 50/2013, 98/13, 132/14 и 145/14, 83/13, 31/19, 37/19 , 9/20 и 52/21)., посебна врста објеката, односно радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа за градњу, односно акт за извођење радова јесу између осталог наведеног и радови на постављању жичане и дрвене ограде.

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 5 и 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:

У циљу издавања грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да електронским путем овом Одељењу поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

Обавеза инвеститора је да се приликом израде пројектне документације придржава свих техничких услова који су прописани од стране надлежних ималаца јавних овлашћења као и да новопроектовани објекат пројектује у складу са достављеним техничким условима као и свим прописима за овакве врсте објеката.

Ови локацијски услови представљају основ за издавање грађевинске дозволе.

На основу ових локацијских услова инвеститор може да уради пројекат који је неопходан у поступку издавања грађевинске дозволе, у складу са законом и подзаконским актима.

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

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се:

1. Локацијски услови;
2. Пројекат усклађен са локацијским условима, и урађен у складу са Законом и подзаконским актима;
3. Доказ о праву својине на земљишту; односно закупа на грађевинском земљишту у јавној својини;
4. Доказ о уређењу односа са надлежним органом у погледу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
5. Доказ о уплати административне таксе.

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.

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

