

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-1001-LOC-1/2024

интерни број: 350-2-2/2024-III/05

25.01.2024. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Гергић Нинослава** [REDACTED] [REDACTED] а поднетом 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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/2021 и 62/2023) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта

на катастарској парцели бр. 3052 КО Бор 1 и улици Бошка Југовића у Бору

ИНВЕСТИТОР: Гергић Нинослав, [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 3052 КО Бор 1, ул. Бошка Југовића Бор. Парцела укупне површине За 89м²(389м²). На наведеној катастарској парцели 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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/2021 и 62/2023)

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Предметна катастарска парцела налази се у просторном обухвату Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018, „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 35/2023).

1. Планирана претежна намена: Породично становање.

2. План импементације: Зона породичног становања. На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018, „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 35/2023) катастарска парцела бр. 3052 КО Бор 1 се налази у V просторној целини а у оквиру блока бр. 7 који представља зону породичног становања.

- **Намена објекта:** Породични стамбени објекат.

Спратност новопроектваног стамбеног објекта: Максимално дозвољена спратност на основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018, „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 35/2023) је до П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље).

На основу приложеног идејног решења спратност новопроектваног стамбеног објекта је По+П (подрум и приземље).

Висина објекта је до 7,00м (на основу идејног решења)

Урбанистички параметри: (дефинисани су Планом генералне регулације градског насеља Бор)

- највећи дозвољени индекс изграђености - 1,0;

- највећи дозвољени индекс заузетости - 40.

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно катастарске парцеле бр. 3052 КО Бор 1 и улице Бошка Југовића којса носи катастарску ознаку бр. 3047 КО Бор 1.

Минимално растојење грађевинске линије од регулационе линије је 5,00м.

Растојање од бочне границе парцеле:

Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, уколико је парапет отвора минимално 1,6м, од бочних граница парцеле је 1,5м;

Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 3,00м ;

Уколико је на суседној парцели постојећи објекат на граници парцеле, минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 4,5м.

Растојање од задње границе парцеле је 4,5м.

Растојање од задње границе парцеле:

Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:

- цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25м;
- $\frac{1}{2}$ висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25м;
- изузетно $\frac{1}{3}$ висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 16м, али само са отворима помоћних просторија;
- за угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.

5. Правила грађења:

За изградњу стамбеног објекта издато је решење о грађевинској дозволи под бројем ROP-BOR-10846-CP1-1/2018 (интерни број: 351-1-21/18-III/05) од 10.маја 2018. године. Наведена грађевинска дозвола је престала да важи па је од стране овог органа донето Решење бр. ROP-BOR-10846-TECCORO-4/2023 (интерни број: 351-1-21-1/18-III/05) од 15. децембра 2023. године.

Ова правила изградње односе се на изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 3052 КО Бор 1 у улици Бошка Југовића у стамбеном насељу „Слога“ у Бору. У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400м² и спратности до П+1+Пк категорије А. Саставни део ових локацијских услова је и идејно решење – IDR 04/18 (главна свеска и пројекат архитектуре) израђено од стране „ЛАВ ПЛУС“ Д.О.О. Бор, ул. Петра Кочића бб где је одговорно лице Зоран Ратков а главни пројектант Игор Лазаревић (бр. лиценце 300 L472 12), из марта 2018. године Бруто развијена грађевинска површина објекта је 195,13м², односно укупно нето површине од 165,00м² на основу приложеног идејног решења. Грађевинске и регулационе линије новопроектваног стамбеног објекта су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. Новопроектвани стамбени објекат ће се састојати од етажне подрума и етажне приземља (По+П). Објекат је конципиран са функционалним целинама на начин да сваки садржајни део функционише потпуно и на најцелисходнији начин а све на основу приложеног идејног решења инвеститора. Орјентација племена је северозапад - југоисток. На предметној парцели се налази секундарна топловодна инсталација. На основу приложеног идејног решења положај новопроектваног стамбеног објекта не угрожава инсталације топловода. Новопроектвани стамбени објекат пројектовати у складу са прописаним техничким условима надлежних јавних предузећа односно имаоца јавних овлашћења. Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011).

6. Да ли постојећа КП испуњава услове за грађевинску парцелу:

Катастарска парцела бр. 3052 КО Бор 1 испуњава услове за грађевинску парцелу на основу Плана генералне регулације градског насеља Бор за предметну локацију односно блок бр. 7 у V просторној целини и има укупну површину од 3а 89 м² (389м²).

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 за блок бр.7 у V просторној целини.

8. Паркрање: Паркирање решти на сопственој 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 прилаз инвеститоровој парцели односно кп бр. 3052 КО Бор 1 је са улице Петра Кочића која носи катастарску ознаку бр. 3047 КО Бор 1.

За предметни стамбени објекат је издата грађевинска дозвола која је истекла. У целокупној грађевинској процедури прибављени су технички услови ималаца јавних овлашћења за потребе прикључења, па се сходно наведеном у овом поступку нису прибављали технички услови ималаца јавних овлашћења обзиром да је пројектно – техничка документација исте садржине односно да се капацитети по питању прикључења не мењају.

12. Посебни услови:

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

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.

Локацијски услови престају да важе уколико инвеститор у року од две године од дана издавања ових локацијских услова не поднесе надлежном органу захтев за издавање грађевинске дозволе.

Правна поука: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Бор, у року од три дана од дана достављања. Жалба се подноси преко овог Органа са општинском административном таксом у износу од 80,00 динара, уплаћеном на жиро рачун бр. 840-742251843-73 (позив на број 97 17 - 027).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви општине Бор.

Обрада:

Драган Јеленковић,
дипл.просторни планер

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник

