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-31923-LOC-1/2018
Интерни број: 350-3-59/2018-III/05
Датум: 19.11.2018. године
Б о р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву Стојановић Срђана из Бора, ул. [redacted], преко овлашћеног лица – Саше Виденовића, ул. Краља Петра I број 2/12**,** [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 и 83/18) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15, 96/16 и 120/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 3602/9 КО Бор 1 у Бору

ЛОКАЦИЈА: К.п. бр. 3602/9 КО Бор 1, грађевинско земљиште укупне површине 762 m^2, што је утврђено увидом у јавни портал Републичког геодетског завода. Предметна парцела задовољава услове за грађевинску парцелу.

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 и 83/18).

ПЛАНСКИ ОСНОВ: **План генералне регулације градског насеља Бор** („Сл. лист Општине Бор“, број 1/18 и 3/18).

Целина односно зона у којој се локација налази: просторна целина IV.
Намена земљишта: пословање и услуге.

Правила уређења и грађења

Компатибилни садржаји су становање, привреда и др.

Приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посрендо, преко приступног пута минималне ширине коловоза 7,0 m.

Проценат заузетости је до 60%.

Индекс изграђености је до 2.

Највећа дозвољена спратност: максимална висина венца објекта је 14,0 m (максимална висина слемена објекта је 16,5 m), што дефинише оријетациону планирану спратност П + 2 до П+3+Пк. Изградња

подземних етажа дозвољена је уколико не постоје геотехничке сметње, што мора бити доказано геотехничким елаборатом.

У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) поднет је захтев за изградњу објекта класе 122012 - зграде које се употребљавајау у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе државних тела и др), преко 400 m^2 или преко П+2 (категорије В - захтевни објекти). Према приложеном Идејном решењу планира се изградња новог објекта бруто развијене грађевинске површине 846,04m^2 (рачунајући и етажу подрума) и нето корисне површине 721,37m^2 (рачунајући и етажу подрума), где је 55% објекта планирано као објекат класе 122012, категорије В, а преостали део објекта класе 112111, категорије А.

Архитектонско обликовање

Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.

Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.

Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа; дозвољава се изградња вишеводног крова.

Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине; нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 m од коте пода поткровља.

Пословни простор организовати у приземним, евентуално у приземним и подземним етажама код објеката мешовите намене.

За приступ пешака и возила згради планирати уређене површине; омогућити пешачки приступ објекту са проширене тротоарске и друге јавне површине и у складу са прописима о приступачности.

Обезбедити потребан број паркинг места за запослене (отворених, наткривених или затворених) у складу са нормативима, а паркирање посетилаца обезбедити закупом места на најближем јавном паркиралишту или у гаражи.

Уколико се користи простор у заједничкој гаражи и заједнички простор за кретање моторних возила пројектовати већу светлу висину од предвиђене Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/12, 74/15 и 82/15) односно појачану природну или вештачку вентилацију.

Обезбедити засебан прилаз и улаз у део објекта намењен пословању, по потреби пригодно раздвојити службени и улаз за друге кориснике.

Подразумева се обезбеђење независних комуналних прикључака или мерење потрошње комуналних производа.

Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте

тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m у зависности од прописаних захтева за организовање и уређење пословног простора према врсти делатности.

Регулациона и грађевинске линије

Регулациона линија поклапа се са међним линијама предметне катастарске парцеле

Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама.

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

Грађевинска линија на неизграђеним парцелама утврђује се на 4 m од регулационе линије саобраћајнице, а у изграђеним блоковима према грађевинској линији суседних објеката.
Објекат, према положају на парцели мора бити слободностојећи или у блоку са суседним објектима према детаљном решењу.

Имајући у виду планирани положај објекта на парцели, као и могућ положај темеља у односу на суседне парцеле, обавеза је инвеститора да уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднесе сагласност (оверену у складу са прописима којима се уређује овера потписа) власника к.п. бр. 3602/8 КО Бор 1 за изградњу објекта на међи као и за евентуалну изградњу стопа темеља на делу парцеле к.п. бр. 3602/8 КО Бор 1.

Објекат се пројектује у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011).

Слободбодне и зелене површине

Проценат слободних и зелених поршина на парцели је минимално 40%. Пејзажним уређењем планирати и декоративне пејзажно-архитектонске елементе као што су фонтане, скулптуре, а аза засторе користитидекоративне материјале отпорне и безбедне у свим временским условим.

Зелене површине озеленити репрезентативним садним материјалом.

Услови прикључења на инфраструктуру

Пешачки и колски прилази задржавају се из постојећег стања, односно иусти су са јавне саобраћајне површине – паркинга на к.п. бр. 4705 КО Бор 1.
Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле или на јавном паркингу

По службеној дужности прибављени су услови ималаца јавних овлашћења које у свему треба испоштовати приликом пројектовања објекта и који чине саставни део ових локацијских услова, и то:
Елекроенергетске инсталације: Услови за пројектовање и прикључење, издати од ЕПС дистрибуције Србије, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 8.У.1.1.0-Д-10.08-314942/2-2018 од 08.11.2018. године,

Водовод и канализација: Сагласност и технички услови ЈКП „Водовод“ Бор, број 2805/2 од 30.10.2018. године, којих се пројектант у свему мора придржавати приликом пројектовања и разраде идејног решења.

Телеком: Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Регија Ниш Извршна јединица Зајечар, бр. А334-460705/4-2018 од 31.10.2018. године.

Топлификација: Услови ЈКП Топлана Бор, број ROP-BOR-31923/2018 од 05.11.2018. године.

Противпожарне мере: Обавештење 09/9/2 број 217-13-582/18, ROP-BOR-31923-LOC-1-HPAP-4/2018 од 29.10.2018. године, које је издао МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Бору, а којих се приликом пројектовања и спровођења процедуре издавања грађевинске дозволе и пријеве радоввa треба у свему треба придржавати.

Инжењерско-геолошки услови: нису дефинисани у плану.

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 (ceop.apr.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 две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Упутство о правном средству: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Општинском већу Општине Бор, у року од три дана од дана достављања. Приговор се подноси преко овог Органа. Приговор се подноси **електронски (приступ преко сајта Агенције за привредне регистре или преко портала <u>građevinskedozvole.rs</u>),** са уплаћеном административном таксом у износу од 80,00 РСД, уплаћеном на жиро рачун 840-742251843-73 (позив на број 97 17-027).

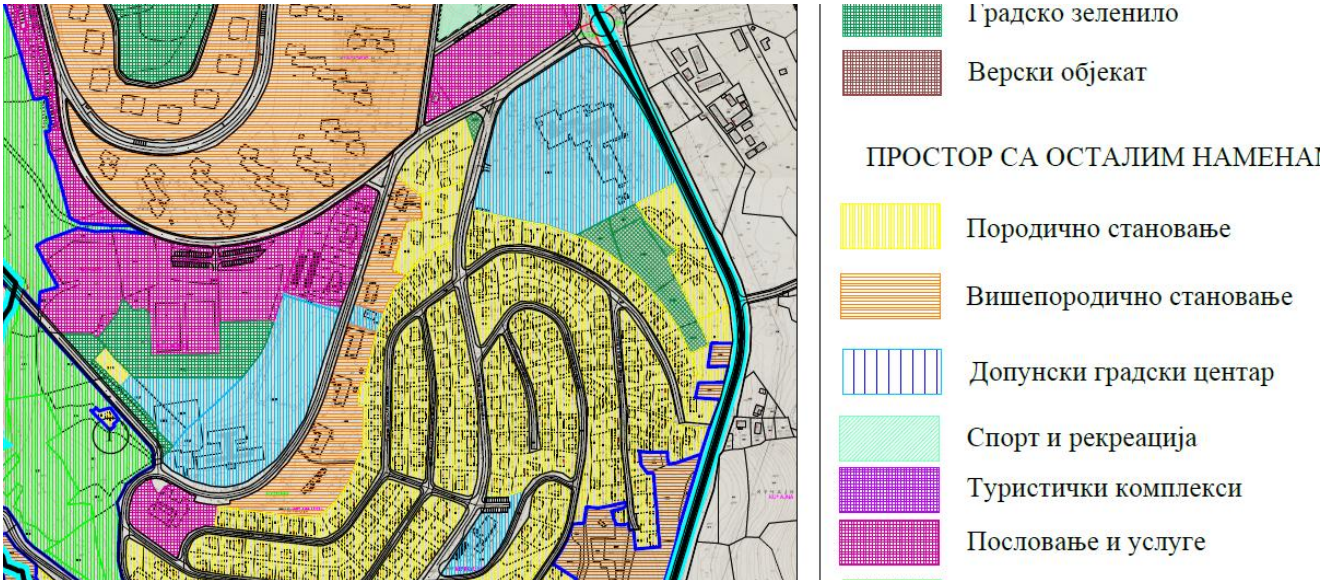
Обрадила:
Драгана Николић

НАЧЕЛНИК

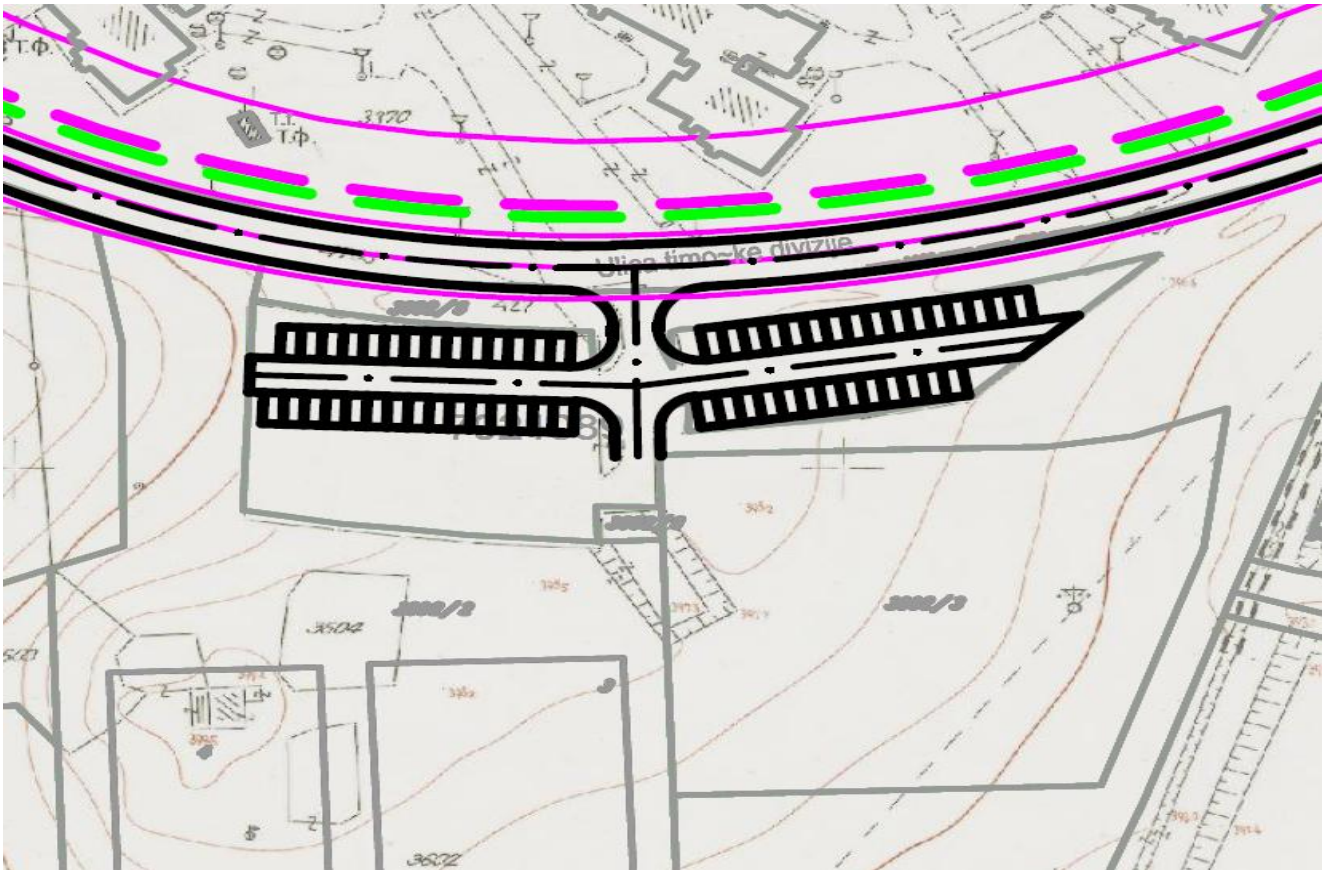
Радисав Филиповић

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

Карта: Намена површина



Карта: Карта саобраћаја



Легенда:

ГРАНИЦА ЦЕЛИНЕ

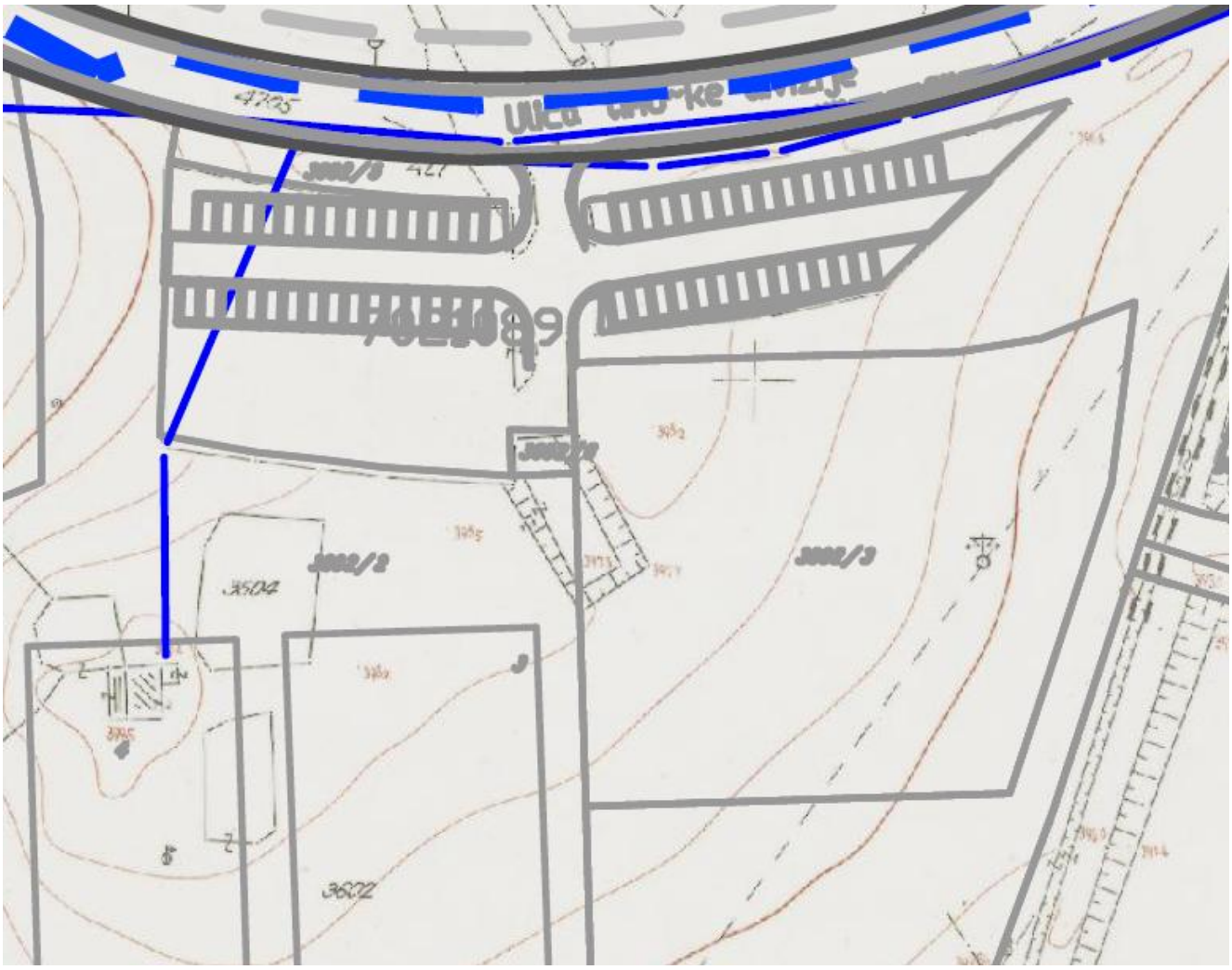
РЕГУЛАЦИЈА

ПОСТОЈЕЋЕ

ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ

ТРОТОАР УЗ ПОСТОЈЕЋЕ С

Карта: Водоводна мрежа и објекти



Легенда:

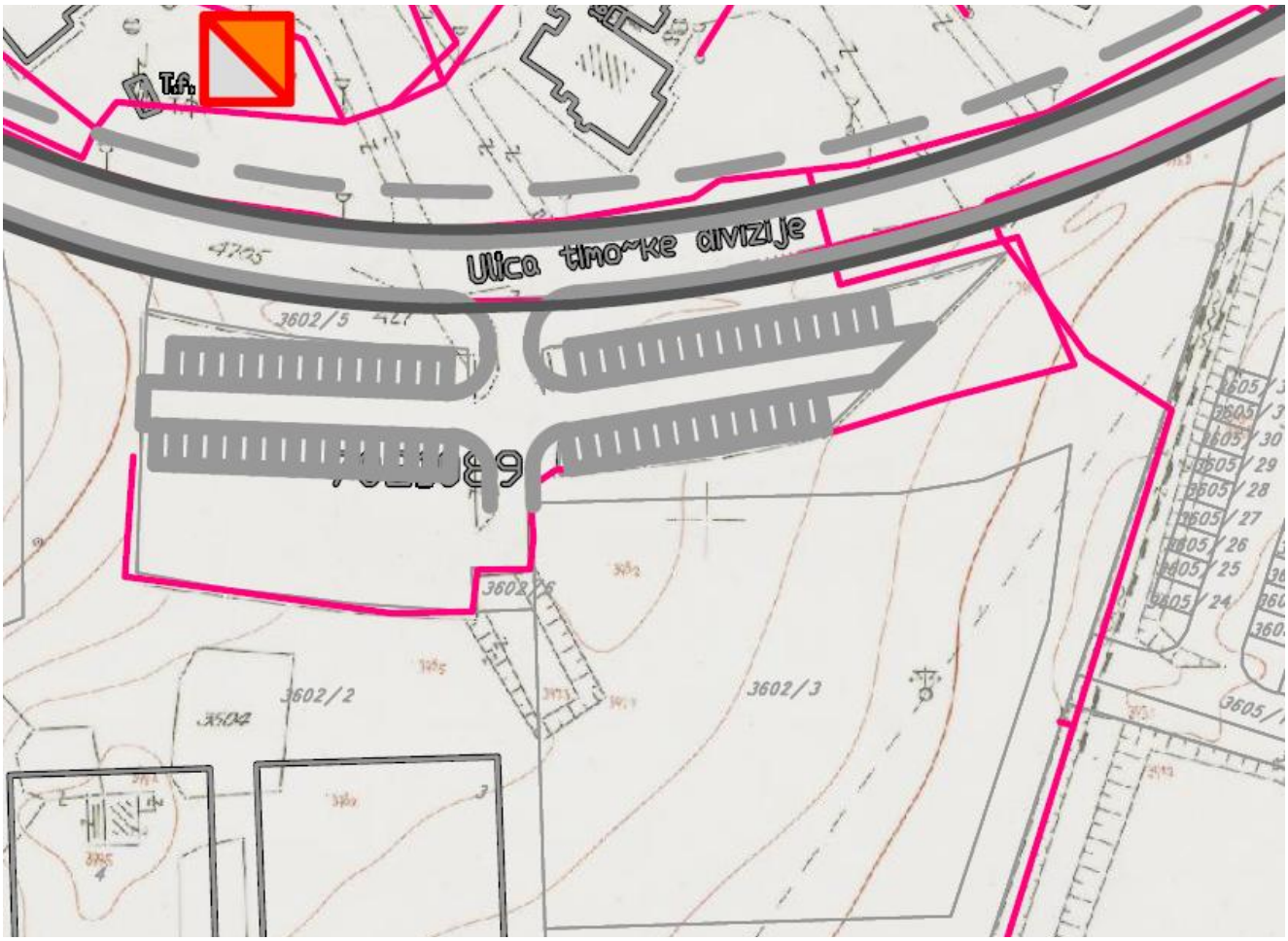
ПЛАНИРАНО

ВОДОВОД

ПОСТОЈЕЋЕ

ВОДОВОД

Карта: Електроенергетска мрежа и објекти



Легенда:

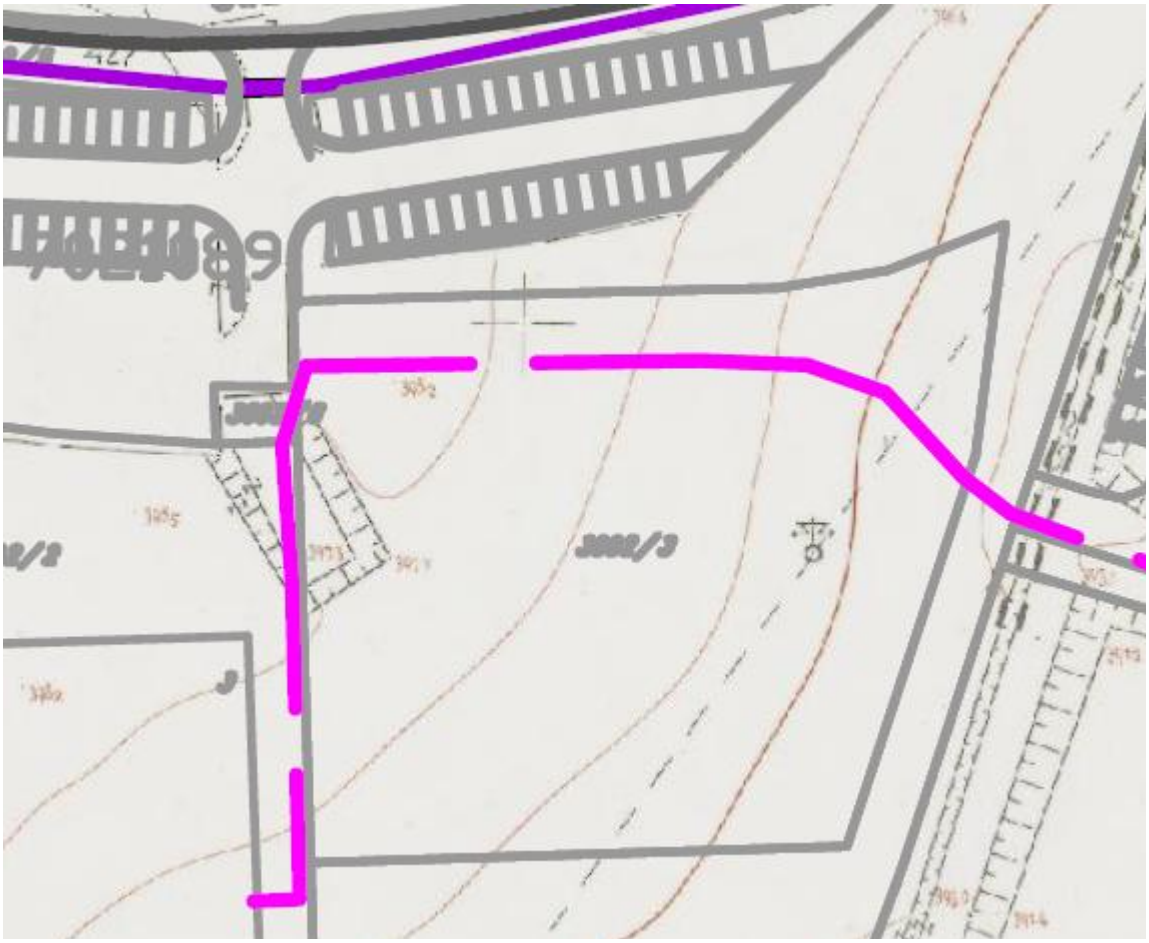
ДАЛЕКОВОД 35 kV

ЕЛЕКТРОВОД 10 kV И 1 kV

ТРАФОСТАНИЦА 35/x kV

ТРАФОСТАНИЦА 10/x kV

Карта: Телекомуникациона мрежа и објекти



Легенда:

ПОСТОЈЕЋЕ

ТК КАНАЛИЗАЦИЈА

ТК КАБЛ ПРИМАРНИ БАКАРНИ*