

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БОР
ОПШТИНСКА УПРАВА

**Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне,
имовинско-правне и стамбене послове**

Одсек за обједињену процедуру издавања дозвола и
комуналне послове

Број: ROP-BOR-7074-LOC-1/2017

Интерни број: 350-3-7/2017-III/05

Датум: 30.03.2017. године

Б о р

Општинска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву „Лавплус“ доо Бор, [REDACTED] [REDACTED] (које заступа директор Зоран Ратков) за издавање локацијских услова, 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 и 145/14) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о могућностима и ограничењима извођења радова на реконструкцији постојећег пословног објекта изграђеног на КП бр. 2233 КО Бор 1, у Зеленом булевару бб у Бору

ЛОКАЦИЈА: Катастарска Парцела бр. 2233 КО Бор 1, укупне површине 272 м².

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 и 145/14).

1. Плански основ: Предметна катастарска парцела налази се у границама Генералног урбанистичког плана Бора („Сл. лист општине Бор“, бр. 20 и 21/2015) и Регулационог плана „Секција 8“ у Бору („Сл. лист општина“, бр. 24/02 и 14/03), а који се према Одлуци о примени планова донетих до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи („Сл. лист општина“, бр. 14/03) примењује у свим планским решењима, осим у делу: плана парцелације, саобраћајног решења у делу повезивања ул. Ђуре Ђаковића и Ђорђа Вајферта, саобраћајног решења у делу повезивања ул. Моше Пијаде и ул. Бошка Бухе, новопроектване стамбене зграде на к.п. р. 899/1 КО Бор 1 („официрски парк“) у ул. Моше Пијаде, и у текстуалном делу у поглављу „Ц“ тачкама 4, 6.1, 6.2. и 6.5.

2. Целина, односно зона у којој се локација налази: локација се налази у просторној целини III. Урбанистички параметри (стр. 98, књига I ГУПа):

- највећи дозвољени индекс изграђености: приближно исти као постојећи;
- највећи дозвољени индекс заузетости: око 50-70%;
- највећа дозвољена спратност П+0.

Мешовита зона у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње.

Урбанистички параметри:

- максимални индекс (степен) изграђености: 2,0;
- максимални индекс (степен) заузетости: 50.

Урбанистички параметри нису дефинисани у регулационом плану, те су исти преузети из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

3. Намена површина:

- по РПу - колективно становање са делатностима.

У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта - је 121114 – засебне зграде ресторана, барова, кантина, површине преко 400м², категорије В - захтевни објекти.

4. Регулационе и грађевинска линија:

Регулационе и грађевинске линије, дефинисане за цео блок, дате су у графичком прилогу, преузетом из Регулационог Плана „Секција 8“ – Синтезни План („Сл. лист општина“, број 24/2 и 14/03).

5. Правила реконструкције и надградње:

У постојећем стању на КП бр. 2233 КО Бор 1 је изграђен један пословни објекат. Реконструкцију објекта могуће је извршити у складу са планом и у оквиру компатибилних намена.

Планом је прописана приземна спратност - једна надземна етажа за посматрани објекат. С обзиром да се у близини објекта за који се издају ових локацијских услови налази вишеспратни стамбени објекат, уколико се повећава висина објекта који је предмет ових локацијских услова, исту пројектовати на начин којим се не угрожавају услови коришћења станова у стамбеној згради (осунчање и сл). Уколико се повећава висина постојећег објекта, поред претходно наведеног правила, потребно је исту извести на начин да се не угрожавају својинска права непосредних суседа. Уколико се повећава висина постојећег објекта, није дозвољено формирати отворе на северној фасади објекта.

Идејним решењем предвиђа се извођење радова на реконструкцији и надзиђивању, а све у складу са планским условима. Извођењем радова на реконструкцији и надградњи инвеститор ће добити нову корисну површину, и у новопројектованом стању укупна планирана нето површина износиће 467 м², док ће планирана бруто површина бити 543м². Планирана намена објекта који се реконструише је угоститељство. Објекат пројектовати са свим потребним конструктивним елементима и деловима, без угрожавања суседног пословног објекта (нарочито обратити пажњу на границу између објеката, односно конструктивне делове у реконструисаном стању пројектовати и изводити искључиво у габаритима пословног објекта који је предмет реконструкције, и евентуалне нове конструктивне елементе планирати у оквиру унутрашњег простора). У реконструисаном стању, објекат обликовати тако да се уклапа у постојеће изграђено окружење, применити савремене грађевинске материјале и боје уклопити у постојеће изграђено окружење.

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

Саставни део локацијских услова је и идејно решење израђено од стране доо „Лавплус“ из Бора ИДР бр. 03/17 од марта 2017. године, где је одговорно лице Зоран Ратков а одговорни пројектант Игор Лазаревић (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 L472 12).

6. Услови прикључења на инфраструктуру

Пешачки и колски прилази посматраној КП бр. 2233 КО Бор I обезбеђени су из улице Зелени Булевар (КП бр. 4659/1 КО Бор I).

Објекат је већ прикључен на инсталације комуналне и друге инфраструктуре.

7. Потреба израде урбанистичког пројекта: - није дефинисана плановима.

8. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: - КП бр. 2233 КО Бор 1 је правоугаоног облика, има површину у основи 272м² и представља грађевинску парцелу под изграђеним пословним објектом.

9. Инжењерско-геолошки услови: нису дати у плановима.

10. 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 12 (дванаест) месеци од дана издавања.

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 gradevinskedozvole.rs)**, са уплаћеном административном таксом у износу од 80,00 РСД, уплаћеном на жиро рачун 840-742251843-73 (позив на број 97 17-027).

НАЧЕЛНИК

Миломир Вељковић, дипл. грађ. инж.