

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-14890-LOC-1/2019

интерни број: 350-2-18/2019-III/05

25.07.2019. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву

поднетог преко пуномоћника

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 и 37/19) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта

на катастарској парцели бр. 3316 КО Бор 1 у улици Николе Коперника бб у Бору

ИНВЕСТИТОР: Ђурић Горан,

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 3316 КО Бор 1, ул. Николе Коперника бб у Бору,

Парцела укупне површине од 1855 m².

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 83/2018, 31/19 и 37/19).

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).

1. Намена површина: Породично становање.

- **План импементације:** Зона спонтано насталог породичног становања. На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) катастарска парцела бр. 3316 КО Бор 1 се налази у IV просторној целини а у оквиру локације бр. 2, која представља зону спонтано насталог породичног становања.

Са породичним становањем компитабилни су садржаји из области јавних служби, пословање, трговине, и других услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Компитабилна намена може бити доминантна или једина.

2. Спратност новопројектованог објекта: Максимално дозвољена спратност за ову зону на основу Плана генералне регулације је до П+1 (приземље и спрат).

На основу приложеног идејног решења спратност новопројектованог објекта је П+1 (приземље и спрат).

Уколико инвеститор има потребу а конфигурација терена изискује постоји могућност за формирањем подрумске етаже.

3. Урбанистички параметри (за пословање и услуге) преузети из Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018).

- највећи дозвољени индекс изграђености - 2,0;

- највећи дозвољени индекс заузетости - 60.

4. Регулационе и грађевинске линије:

Законом о јавним путевима су дефинисани заштитни појасеви државних путева и то:

Заштитни појас пута за државни пут I реда је 20,00м, 10,00м за државни пут II реда и 5,00м за општински пут.

Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) је дефинисано да заштитни појасеви уз државне путеве се примењују у ванграђевинском подручју а у грађевинском – градском подручју се примењују грађевинске линије одређене Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018).

Катастарска парцела бр. 3316 КО Бор 1 се налази у грађевинском - градском подручју кроз који пролази државни пут. Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) је дефинисано да се грађевинске линије за изградњу стембених, привредних и других објеката утврђује на минимум 5,00м од путног земљишта.

Регулациона линија - источна представља међу између инвеститорове парцеле односно кп бр. 3316 КО Бор 1 и државног пута 1б реда (Селиште – Бор - Зајечар), односно улице Николе Коперника која носи катастарску ознаку бр. 4671 КО Бор 1.

Источна грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 5,00м од регулационе линије 1 односно државног пута 1б реда тј. улице Николе Коперника која носи катастарску ознаку бр. 4671 КО Бор 1.

Северна грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 1,50м од северне границе грађевинске парцеле бр. 3316 КО Бор 1.

Јужна грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 2,50м од јужне границе грађевинске парцеле бр. 3316 КО Бор 1.

Западна грађевинска линија треба да буде удаљена мунимум половину висине објекта од западне међе КП бр.3316 КО Бор 1.

5. Правила грађења и уређења:

Ова правила изградње односе се на изградњу пословног објекта за пружање занатских услуга (сервис за поправку возила и пружање вулканизерских услуга) на катастарској парцели бр. 3316 КО Бор 1 у улици Николе Коперника бб, спратности П+1 (или Пк).

У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 123001 –Пословни објекти – Зграде за трговину на велико и мало површине до 400м² и спратности до П+1, и категорије Б – мање захтевни објекти.

Изградњу објекта пројектовати на минималној удаљености од 5,00м од државног пута 1б реда тј. улице Николе Коперника која носи катастарску ознаку бр. 4671 КО Бор 1. Грађевинске линије новопроектваног пословног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. Новопроектвани објекат ће се састојати од етажне приземља и етажне спрата или поткровља. Пословни део објекта у етажи приземља ће се састојати од главног дела објекта у коме се обавља пословање тј. пружање услуга и осталог дела пословног објекта који се састоји од гаражног простора а који се пројектује у продужетку главног дела објекта а све у етажи приземља. У етажи спрата или поткровља могуће је пројектовати стамбени или канцеларијски простор. Као везу између етажне приземља и спрата или поткровља пројектовати степениште које може бити унутар објекта или ван њега а под условом да се новопроектвана изградња уклапа у урбанистичке параметре заузетости и изграђености што је дефинисано у поглављу 3. ових локацијских услова. Због денивелације терена каја је изражена са западне стране катастарске парцеле бр. 3316 КО Бор 1 приликом извођења земљаних радова односно равњања терена, могуће је формирати односно пројектовати подрумске просторије на западној страни инвеститорове парцеле односно новопроектваног пословно - стамбеног објекта.

Бруто грађевинска површина објекта у основи приземља је 295,17м² односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 368,82м² односно укупне нето површине од 333,56м².

Објекат пројектовати у скаду са захтевом инвеститора - идејним решењем и техничким прописима за овакве врсте објеката.

Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) као и у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015).

Предметна катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и има површину 1855 м².

Спратност новопроектваног објекта: П+1-или Пк. Постоји могућност за формирањем подрумске етажне.

Изградњу објекта архитектонски обликовати тако да се уклопи у окружење.

Објекат пројектовати у скаду са захтевом инвеститора - идејним решењем и техничким прописима за овакве врсте објеката.

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

Изградњу објекта архитектонски обликовати тако да се уклопи у постојеће окружење.

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

КП бр. 3316 КО Бор 1 испуњава услове за грађевинску парцелу на основу Плана генералне регулације градског насеља Бор у оквиру локације бр. 2 у IV просторној целини и има укупну површину од 1855 m², и на њој нема изграђених објеката. Постојећа катастарска парцела бр. 3316 КО Бор 1 се сматра грађевинском парцелом.

7. Инжењерско-геолошки услови: нису предвиђени кроз план.

8. Могућности и технички услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру

Саобраћај: Пешачки и колски прилази кп бр. 3316 КО Бор 1 су са постојећег прилаза који носи катастарску ознаку бр. 3313 КО Бор 1 који има комуникацију са државним путем Ib реда - улицом Николе Коперника, а преко катастарске парцеле бр. 3315 КО Бор 1 уз услов да инвеститор уреди имовинско правне односе на земљишту које се користи у функцији прилаза до катастарске парцеле бр. 3316 КО Бор 1. Са државног пута бр. Ib реда, односно улице Николе Коперника која носи катастарску ознаку бр. 4671 КО Бор 1 није могуће формирати прилаз.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-208535/2-2019, од 10.07.2019.године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“. На основу достављених техничких услова, након издавања грађевинске дозволе а приликом подношења пријаве почетка извођења радова уз неопходну документацију приложити и оверен Уговор о пружању услуге за прикључење ДСЕЕ (дистрибутивни систем електричне енергије). Уговором за изградњу прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

Водовод и канализација: Сагласност као и техничке услове за прикључење на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 1500/2, од 18.06.2019.године. Новопроектовани стамбени објекат ће на фекалну канализацију бити прикључен преко септичке јаме. Обзиром да се прикључци на водоводну и канализациону мрежу налазе ван инвеститорове парцеле неопходно је уредити имовинско правне односе на земљишту ради изградње инфраструктуре за потребе водоводне и канализационе мреже.

Топлана: Сагласност и технички услови у погледу топлификационе мреже издати су од стране ЈКП „Топлана“ Бор, бр. ROP-BOR-14890/2019 од 18.06. 2019. године.

Телеком: Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. А334-281454/4-2019 од 27.06.2019.године.

9. 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 објекат пројектује у складу са достављеним техничким условима као и свим прописима за овакве врсте објеката.

Обавеза инвеститора је да кроз посебне поступке од овог органа прибави одговарајућа решења којима се одобрава прикључак на постојећу инфраструктуру.

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 градском 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.

Обрада:

Драган Јеленковић,
дипл.просторни планер

НАЧЕЛНИК,

Радисав Филиповић, дипл. правник



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ЧЕТВРТА И ШЕСТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 2

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Израђено у размери 1:1 000

Штампано у размери 1:5 000



Породично становање



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

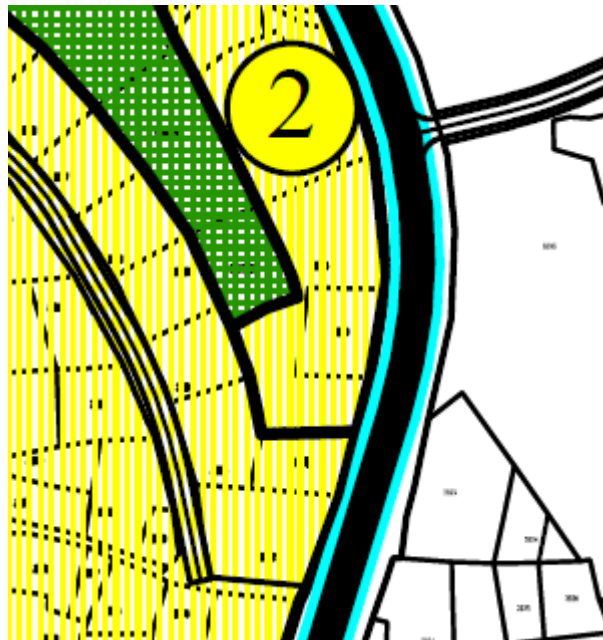
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ЧЕТВРТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 10

ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Израђено у размери 1:1 000
Штампано у размери 1:5 000



Локација "Зона спонтано насталог породичног
становања" (УП 5.3.1./2.)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ЧЕТВРТА И ШЕСТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 6

САОБРАЋАЛНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Израђено у размери 1:1 000 и

1:2 500

Штампано у размери 1:2 500



———— РЕГУЛАЦИЈА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ЧЕТВРТА И ШЕСТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 9а

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Израђено у размери 1:1 000 и

1:2 500

Штампано у размери 1:2 500



————— ЕЛЕКТРОВОД 10 kV И 1 kV



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР
ЧЕТВРТА И ШЕСТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 7

ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Израђено у размери 1:1 000 и

1:2 500

Штампано у размери 1:2 500



ПОСТОЈЕЋЕ



ВОДОВОД

ПЛАНИРАНО



ВОДОВОД



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР
ЧЕТВРТА И ШЕСТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 8

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Израђено у размери 1:1 000 и
1:2 500
Штампано у размери 1:2 500



ПОСТОЈЕЋЕ



ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ПЛАНИРАНО



ПРИМАРНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА



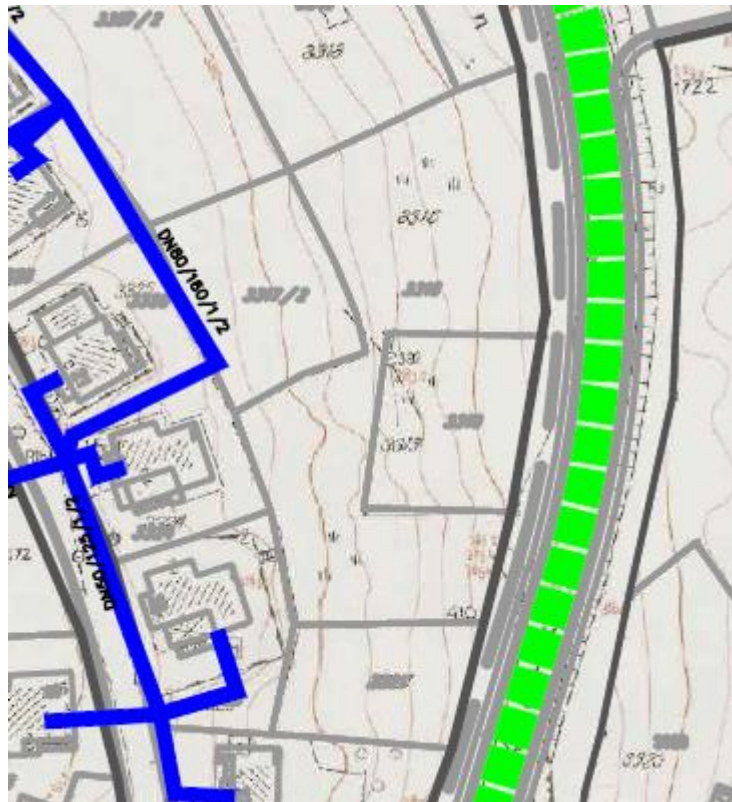
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР
ЧЕТВРТА И ШЕСТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 9в

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Израђено у размери 1:1 000 и
1:2 500
Штампано у размери 1:2 500



ПОСТОЈЕЋЕ



СЕКУНДАРНА ТОПЛОВОДНА МРЕЖА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ЧЕТВРТА И ШЕСТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 96

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Израђено у размери 1:1 000 и

1:2 500

Штампано у размери 1:2 500



ПОСТОЈЕЋЕ



ТК КАНАЛИЗАЦИЈА