

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-18180-LOC-1/2021

интерни број: 350-2-27/2021-III/05

31. 08. 2021. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву Бесима Чаве
поднетом 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, 83/18, 31/19, 9/20 и 52/21) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и надградњу на КП бр. 778/13 КО Бор 1,
у ул. Мајданпечкој бр. 31 у Бору

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 778/13 КО Бор 1 (пословни простор у улици Мајданпечкој број 31 у Бору).

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).

2. Целина односно зона у којој се локација налази: локација се налази у просторној целини III, у блоку бр. 2.

3. Претежна планирана намена површина: - комунални објекти и површине - пијаца, уз постојеће објекте пословања и услуга.

Урбанистички показатељи (УП 5.6.5. и УП 5.11.):

- максимални индекс изграђености на парцели је : до 2,0;

- максимални индекс заузетости на парцели: задржава се из постојећег стања.

У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта као целине је комплексна и обухвата:

- класификациони број 111011- стамбене зграде са једним станом, до 400м² и максималне спратности П+1+Пк (Пс) (категорије А - незахтевни објекти), и

- класификациони број 121113- ресторани, барови и сличне угоститељске зграде, до 400м² и максималне спратности П+2 (категорије Б - мање захтевни објекти).

4. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија - јужна, представља границу између КП бр. 778/1 КО Бор 1 (блоковска површина на којој је лоциран објекта инвеститора) и КП бр. 791 КО Бор 1 (улица Мајданпечка).

Грађевинске линије се задржавају из постојећег стања, исте се не мењају.

5. Правила реконструкције и доградње (надградње):

У постојећем стању, на делу КП бр. 778/13 КО Бор 1, инвеститор је власник пословног простора. Захтев инвеститора односи се на реконструкцију пословног простора и надградњу стана изнад истог, а све у складу са планским решењем. Саставни део ових локацијских услова је и идејно решење израђено од стране Радње за прање возила и бироа за пројектовање и извођење радова „Милан Ратков ПР“

састављено из 2

прилога у pdf формату (главна свеска и пројекат архитектуре) и 1 прилога у dwg формату. Увидом у приложено идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изведе радове на реконструкцији и надградњи пословног објекта где би нето корисна површина новопроектваног стања износила 176,42м² (у шта је укључена и етажа подрума и приземље и поткровље), а бруто површина новопроектваног стања би износила 206,63м² (у шта је укључена и етажа подрума и приземље и поткровље), док би спратност била По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље). У складу са захтевом инвеститора могуће је извести радове на надградњи уз поштовање задатих урбанистичких параметара и других услова утврђених у планском документу. Такође, будућа висина слемена објекта треба да буде идентична као и висина слемена објекта изграђеног на КП бр. 778/12 КО Бор 1. Отворе на доградњи ускладити са осталим отворима на објекту. На северозападној фасади објекта могуће је пројектовати кровну бацу, коју у свему треба ускладити са осталим елементима фасаде. Материјализацију и боје задржати из постојећег стања, односно реконструисано стање треба да се уклапа у постојеће стање. Одвођење атмосферских вода са надграђеног дела објекта не сме да угрожава суседне пословне објекте. Приликом пројектовања и извођења жељених радова придржавати се и Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011).

6. Нивелациони услови: - нивелационе услове одредити пројектном документацијом.

7. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру: - пешачки и колски прилаз КП бр. 778/13 КО Бор 1 су са Мајданпечке улице, преко околног блоковског простора.

Постојећи пословни објекат инвеститора је већ прикључен на потребне инсталације.

Такође су прибављени и:

1. Услови за пројектовање и прикључење, издати од ЕПС дистрибуције Србије, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 20700-Д-10.08-112004/2-2021 од 27.07.2021. године, и
2. Технички услови ЈКП „Водовод“ Бор од бр. 1823/2 од 08. 07. 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. 778/13 КО Бор 1 представља грађевинску парцелу под пословним објектом и има површину у основи 66м², и на њој правно приватне својине има подносилац захтева.

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.

У складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), поступци за изградњу објекта 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.

Образложење

Бесим Чава поднео
је захтев за издавање локацијских услова преко пуномоћника

за
реконструкцију и доградњу (надградњу) пословног објекта изграђеног на КП бр. 778/13 КО Бор 1, у улици Мајданпечкој број 31 у Бору, заведен под бројем ROP-BOR-18180-LOC-1/2021 (интерни број 350-2-27/2021-III/05), дана 15. 06. 2021. године. Разматрајући поднети захтев и прилоге овај Орган је утврдио да су планирани радови у сагласности са Законом и планским документом, па је одлучено као у диспозитиву.

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:
Марија Велкова

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић,
дипл. правник