

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: РОР-BOR-21402-ЛОС-1/2021

интерни број: 350-2-33/2021-III/05

03. 09. 2021. године

Б О Р

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

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта-објекат трговинске делатности
на КП бр. 977/87 КО Бор 1, у ул. 3. Октобар у Бору

ИНВЕСТИТОР: „ТЕКИЈАНКА Д.О.О.“, [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 977/87 КО Бор 1, ул. 3. Октобар у Бору, грађевинска парцела површине 515 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 9/20, 52/21).

ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018).

1. Целина односно зона у којој се локација налази: локација се налази у просторној целини III у Блоку 2, претежне намене „вишепородично становање“ компатибилних намена из области јавних служби, пословања, трговине и других услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.

2. Намена објекта: На предметној парцели КП бр. 977/87 КО Бор 1 планирана је изградња пословног објекта трговинске делатности.

3. Урбанистички параметри: Преузети из Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018) за намену пословања и услуге УП бр. 5.6.5.

- индекс изграђености на парцели : је до 2;

- проценат заузетости на парцели : је до 60%;

4. Спратност објекта: максимална висина венца објекта је 14,0 m (максимална висина слемена објекта је 16,5 m).

5. Класа и категоризација објекта: У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да се планирани пословни објекат – објекат трговинске делатности може сврстати у зграде за трговину на велико и мало (Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна

возила итд.) површине преко 400м² и спратности П+1 и да спада у 123002 класу и В категорију објеката (захтевни објекти).

6. Регулациона и грађевинска линија:

- Регулациона линија 1 представља међу између КП бр. 977/87 КО Бор 1 (предметна парцела) и парцеле КП бр. 977/88 КО Бор 1 која представља јавну својину града Бора и раздваја предметну парцелу са улицом 3. Октобар (КП бр. 1041 КО Бор 1).

Планом се предвиђа да нове саобраћајнице обавезно садрже тротоаре минималне ширине 1,5m. Такође је предвиђена саобраћајна реконструкција улице 3. Октобар у којој се уводе и траке за бициклички саобраћај на тротоару.

- Регулациона линија 2 представља међу између КП бр. 977/87 КО Бор 1 (предметна парцела) и интерне саобраћајнице са јужне стране границе предметне парцеле (која пресеца блоковску парцелу КП бр. 977/1 КО Бор 1).

- Регулациона линија 3 представља међу између КП бр. 977/87 КО Бор 1 (предметна парцела) и интерне саобраћајнице са источне стране границе предметне парцеле (која пресеца блоковску парцелу КП бр. 977/1 КО Бор 1).

- Грађевинска линија 1 не сме бити на мањој удаљености од 4,00м од регулационе линије 1 односно од улице 3. Октобар (КП бр. 1041 КО Бор 1).

- Грађевинску линију 2 поставити у односу на регулациону линију 2 (јужну интерну саобраћајницу) на удаљености од 0-5,00м.

- Грађевинску линију 3 поставити у односу на регулациону линију 3 (источну интерну саобраћајницу) на удаљености од 0-5,00м.

- Грађевинску линију 4 поставити на минималном удаљењу од 2,50м у односу на северну границу предметне парцеле, како би се обезбедила минимална ширина приватног пешачког пролаза.

7. Правила уређења и изградње:

У постојећем стању, на КП бр. 977/1 КО Бор 1 нема изграђених објеката евидентираних у катастру непокретности. Инвеститор је у свом захтеву навео да жели да изводи радове на изградњи пословног објекта-објекат трговинске делатности-роба широке потрошње, спратности По+П (подрум и приземље). Саставни део ових локацијских услова је и идејно решење израђено од стране „Сулић Инжењеринг“ доо из Кладова, ул. Боре Станковића бр. 8, ИДР бр. 01-07/2021 од јула 2021. године, где је одговорно лице Душан Сулић, дипл.инж.грађ., а главни пројектант Дејан Сулић, дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 М735 13), састављено из 1 прилога у pdf формату (Идејног решења које садржи главну свеску и пројекат архитектуре) и 1 прилога у dwg.zip формату.

Увидом у приложено идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изведе радове на изградњи пословног објекта чија би површина заузетости под објектом износила 308,30 м², нето корисна површина би износила 395,40 м², а бруто површина би износила 430,20 м², док би спратност објекта била По+П (подрум и приземље). Према етажама, нето корисна површина подрума би износила 110,07 м² а нето корисна површина приземља би износила 285,33 м². У складу са захтевом инвеститора могуће је извести жељене радове уз такво функционисање пословног простора да не сме да угрожава и омета функцију становања.

Према планском документу, колски приступ пословном објекту обезбедити са јужне и источне интерне саобраћајнице, које пролазе кроз блоковску грађевинску парцелу (КП бр. 977/1 КО Бор 1). Пешачки прилаз у главни улаз објекта обезбедити са главне саобраћајнице, ул. 3.Октобар, као према идејном решењу или са јужне стране са интерне саобраћајнице која се налази на парцели у јавном коришћењу. 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 („Службени гласник РС”, број 22/15), обезбедити приступ објекту у облику рампе или лифта погодне за кретање колица. Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени Гласник РС“ бр. 61/2011).

Кроз Ситуациони план приказана је грађевинска линија на удаљености од око 3,00 м од међе са КП бр. 977/88 КО Бор 1 преко које се излази на главну саобраћајницу, улицу 3. Октобар. Према Правилнику о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“ бр.22/2015) ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин: трговина на мало - једно ПМ на 100 м² корисног простора.

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

9. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Саобраћај: Пешачки и колски прилази КП бр. 977/87 КО Бор 1 (предметна парцела) су са улице 3. Октобар (КП бр. 1041 КО Бор 1) преко јавне површине КП бр. 977/88 КО Бор 1, као и са новопланираних улица са јужне и источне стране предметне парцеле, дате у Плану генералне регулације градског насеља Бор а приложене у графичким прилозима ових услова. Такође су прибављени и (кроз поступак за издавање локацијских услова број ROP-BOR-21402-LOC-1/2021):

Електроенергетика: Услови за пројектовање и прикључење, издати од ЕПС дистрибуције Србије, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 20700-Д-10.08-141330/2-2021 од 05. 08. 2021. године,

Водовод и канализација: Технички услови ЈКП „Водовод“ Бор, број 1997/2 од 29.07.2021. године,

Топлана: Услови за пројектовање,изградњу и прикључење објекта на систем даљинског грејања, издати од ЈКП Топлана Бор, РЈ Топлификација, број: 59/Б од 02.08.2021. године,

Телеком: Технички услови за пројектовање и извођење радова, Технички услови за прикључење објекта на постојећу ТК мрежу и Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација, издати од Телеком Србија ад, Предузеће за телекомуникације, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, бр. Д211-331324/3-2021 од 03.08.2021. године.

10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: - кроз План генералне регулације није успостављена обавеза израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

11. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: КП бр. 977/87 КО Бор 1 представља грађевинску парцелу и има укупну површину 515 м². На њој нема изграђених објеката евидентираних у катастру непокретности (што је утврђено увидом у податке јавног ргз-а). Такође је, увидом у јавни ргз, утврђено да је носилац права својине Република Србија а да подносилац захтева има право закупа грађевинског земљишта на одређено време у трајању од 99 година у циљу изградње пословних објеката намењених трговини на мало.

12. 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 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 2 (две) године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

„ТЕКИЈАНКА Д.О.О.“, ул. Ђердапска бр. 12, Текија, [REDACTED], [REDACTED], поднело је захтев за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта-објекат трговинске делатности на КП бр. 977/87 КО Бор 1, у улици 3. Октобар у Бору, заведен под бројем ROP-BOR-21402-LOC-1/2021 (интерни број 350-2-33/2021-III/05), дана 08.07.2021. 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.

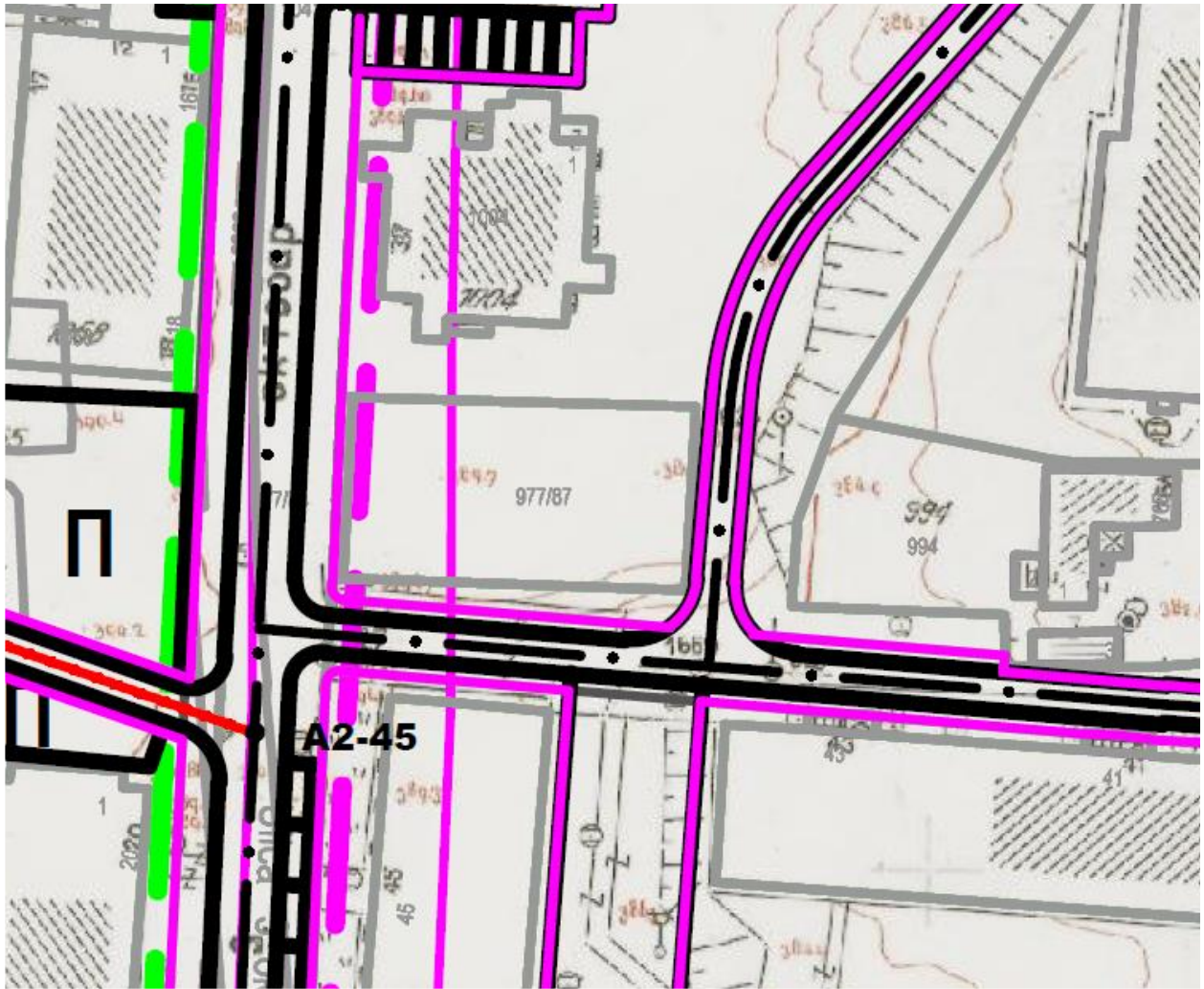
Правна поука: против ових локацијских услова подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу града Бора, у року од 3 (три) дана од дана достављања. Приговор се подноси преко овог Органа - електронски, са општинском административном таксом од 80,00 динара, уплаћеном на жиро рачун број 840-742241843-03 (позив на број 97 17-027).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви града Бора.

Обрада:
Драган Јеленковић

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор









ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР
ДРУГА И ТРЕЋА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

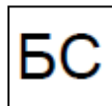
Карта број 6

САОБРАЋАЈНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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










ЛЕГЕНДА

	Граница ПГР
	ГРАНИЦА ЦЕЛИНЕ
	РЕГУЛАЦИЈА
ПОСТОЈЕЋЕ	
	ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ТРОТОАР УЗ ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ
	ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
	ТРАСА ЖЕЛЕЗНИЧКОГ ТУНЕЛА



СТАНИЦА ЗА НАПАЈАЊЕ ГОРИВОМ

ПЛАНИРАНО

	ОСА САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ТРОТОАР УЗ ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ТЕМЕ ОСОВИНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
	ПАРКИНГ
	ГАРАЖА
	ТРАСЕ ЈАВНОГ ПРЕВОЗА
	БИЦИКЛИСТИЧКИ КОРИДОРИ
	ИНДУСТРИЈСКА ПРУГА

