

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-21402-LOCA-2/2021

интерни број: 350-3-9/2021-III/05

21.10.2021. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву „ТЕКИЈАНКА [REDACTED]”, поднетог преко пуномоћника **Дејана Сулића** [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, 9/20 и 52/21) и члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019)) издаје

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта 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 и 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 „вишеспородично 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: По + П (подрум и приземље), на основу приложеног идејног решења. На основу Плана генералне регулације максимална дозвољена 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 пијаче, 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. 977/88 КО Бор 1 и улице 3. Октобар која носи катастарску ознаку бр. 1041 КО Бор 1.

Планом се предвиђа да нове саобраћајнице обавезно садрже тротоаре минималне ширине 1,5м. Такође је предвиђена саобраћајна реконструкција улице 3. Октобар у којој се уводе и траке за бицикличички 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:

Ова измена локацијских услова се састоји у прецизнијем дефинисању техничких услова ималаца јавних овлашћења, прибављењем услова МУП-а РС-Сектора за ванредне ситуације – Одељења за ванредне ситуације у Бору, прецизнијем дефинисању регулационе линије као и ближем одређивањем паркинг простора. 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 (Идејно 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 (сопствена возила, власници објеката (инвеститор) обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. За паркирање возила за кориснике објекта обезбеђен је јавни паркинг простор у непосредном окружењу предметне парцеле односно кп бр. 977/87 КО Бор 1.

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.

У овом поступку измене локацијских услова прибављени су и:

МУП РС: Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације Бор:

Услове у погледу мере заштите од пожара издати су од стране МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације – Одељења за ванредне ситуације у Бору под бројем 217-10-49/21 од 13.10.2021. године.

Водовод и канализација: Измењени технички услови ЈКП „Водовод“ Бор, број 2997/2 од 19.10.2021. године,

Кроз основни поступак за издавање локацијских услова број ROP-BOR-21402-LOC-1/2021, интерни број 350-2-33/2021-III/05) прибављени су:

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 измењени 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.орг.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

„ТЕКИЈАНКА Д.О.О.“, ул. Ђерлапска бр. 12, Текија, МБ 07416695, ПИБ 100694430, поднело је захтев за издавање измењених 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-LOCA-2/2021 (интерни број 350-3-9/2021-III/05), дана 08.10.2021. 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
дипл. просторни планер

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник