

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-4164-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-7/2022-III/05

29. 03. 2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву доо "A&D WOOD"

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, 37/19, 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 изградњу стамбено-пословног објекта

на КП бр. 421/2 КО Бор 2,

у ул. Хердеровој бб у насељу Брезоник код Бора

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 421/2 КО Бор 2, у ул. Хердеровој бб у насељу Брезоник код Бора.

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, 37/19, 9/20 и 52/21).

1. Плански документ: Просторни план општине Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 2 и 3/14).

2. Целина (зона) у којој се локација налази: привредна зона у оквиру насеља „Змајево-Брезоник“ у ул. Хердеровој у Бору.

3. Претежна планирана намена површина:

- пољопривредне и шумске површине са „одобрењима за експлоатацију“.

Урбанистички коефицијенти:

- максимални индекс изграђености: до 1,5;

- максимални индекс заузетости: до 60%.

Увидом у Правилник о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да жељена градња инвеститора може да се сврста у:

1. А категорију (незахтевни објекти) са класификационим бројем 111011 - издвојене куће за становање или повремене боравак као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће. површине до 400м² и спратности П+1+Пк, у проценту од 50,50% и
2. Б категорију (мање захтевни објекти) са класификационим бројем 127420 - ... перионице..., у проценту од 49,50%.

4. Регулациона и грађевинске линије:

Регулациона линија - представља међу између КП бр. 421/2 КО Бор 2 (предметна парцела) и ул. Хердерове - КП бр. 1395 КО Бор 2 (државни пут IIБ реда, 393).

Удаљеност грађевинске од регулационе линије је најмање 10,0 m. Такође, удаљеност грађевинске линије објекта од постојеће водоводне инсталације на парцели је мин. 5,0m.

Најмања удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела је 3,0 m.

5. Правила уређења и грађења:

У постојећем стању, на КП бр.421/2 КО Бор 2, не постоје изграђени објекти инвеститора. Захтев инвеститора односи се на изградњу стамбено - пословног објекта, где би у приземљу објекта били смештени пословни садржаји - аутоперионица са канцеларијским делом и магацином, а на спрату и поткровљу би биле стамбене јединице. Укупна бруто површина објекта би износила 396,00м², укупна корисна површина објекта 327,42м² а спратност објекта П+1+Пк (приземље, један спрат и поткровље). Пословни део објекта у приземљу имао би бруто површину 196,00м², док би нето површина пословног дела износила 172,98м², а стамбени део објекта би имао бруто површину 200,00м², и нето површину 154,44м². У складу са захтевом инвеститора могућа је градња стамбено-пословног објекта на парцели уз поштовање задатих урбанистичких параметара и спратности, и у складу са планским документом. Саставни део локацијских услова је и идејно решење израђено од стране агенције за пројектовање „Максим пројект“

састављено из 2 прилога у pdf формату (главна свеска и пројекат архитектуре) и 14 прилога у dwg формату.

У изградњи објекта применити мере енергетске ефикасности у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11). Објекат архитектонски обликовати примерено поднебљу и традицији, уз доминантну примену локалних материјала. Паркирање обезбедити на парцели инвеститора.

6. Услови у погледу прикључења, укршања и приближавања инфраструктури: - пешачки и кољски прилази КП бр. 421/2 КО Бор 2 су са улице Херцеговине - КП бр. 1395 КО Бор 2.

Такође су прибављени и:

1. Услови за пројектовање и прикључење, издати од Електродистрибуције Србије, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 2460800-Д-10.08-102938/-2022 од 22. 03. 2022. године; услов Електродистрибуције је да се склопи уговор приликом пријаве радова,
2. Технички услови ЈКП „Водовод“ Бор, број 773/2 од 16. 03. 2022. године; услов ЈКП „Водовод“ Бор је да објекат треба да буде удаљен 5,0m од постојеће водоводне инсталације, и
3. Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, бр. Д211-99294/3-2022 од 25. 03. 2022. године,

којих се пројектант у свему мора придржавати приликом пројектовања и разраде идејног решења.

7. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: - није предвиђена планом.

8. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу: - КП бр. 421/2 КО Бор 2 представља грађевинску парцелу и има укупну површину 2701 м². На њој нема изграђених објеката (што је утврђено увидом у податке јавног ргз-а). Такође је, увидом у јавни ргз, утврђено је да подносилац захтева власник предметне парцеле.

9. Инжењерско-геолошки услови: нису предвиђени у плану.

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.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

за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта на КП бр. 421/2 КО Бор 2, у улици Хердеровој бб у Бору, под бројем: ROP- BOR-4164-LOC-1/2022, интерни број: 350-2-7/2022-III/05 дана 15. 02. 2022. године. Разматрајући поднети захтев овај Орган је утврдио да планирани радови нису у супротности са важећим планом, па се локацијски услови издају у складу са чланом 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, 37/19, 9/20 и 52/21) и чланом 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019).

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 градском 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