

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-12298-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-30/2021-III/05

19.05.2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву „SMIB TECHNOLOGY” ДОО БОР, [REDACTED] [REDACTED] које по пуномоћју у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем заступа Вукосав Јанаћковић, [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, 37/19, 9/20 и 52/21) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу пословног – индустријског објекта (радионице)

на катастарској парцели бр. 2153/2 КО Бор 1 у улици Зелени булевар у Бору

ИНВЕСТИТОР: „SMIB TECHNOLOGY” ДОО БОР, [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: Катастарска парцела бр. 2153/2 КО Бор 1 у улици Зелени булевар у Бору. Укупна површина катастарске парцеле бр. 2153/2 КО Бор 1 је 29а и 35м² (2953м²). На наведеној катастарској парцели се налази постојећи објекат корисне површине од 525м² а по евиденцији јавног РГЗ-а и који је уписан по Закону о озакоњењу објекта.

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).

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 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021).

Опис планиране претежне намене простора:

Мешовита привредна зона

На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021) катастарска парцела бр. 2153/2 КО Бор 1 се налази у просторној целини V. У делу Плана који се односи на имплементацију односно на директно спровођење, наведена парцела се налазе оквиру потцелине „А“ чија је намена: „Мешовита привредна зона на III км“.

- Урбанистички коефицијенти:

- највећи дозвољени индекс изграђености - 60;

- највећи дозвољени индекс заузетости - 1,5. (обзиром да индекс изграђености није дат планским документом за привредне зоне, исти је преузет из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)).

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија остаје иста – не мења се, и она представља линију разграничења између катастарске парцеле бр. 2153/2 КО Бор 1 и улице Петра Кочића која носи катастарску ознаку бр. 4667 КО Бор 1.

Северна и јужна грађевинска линија новопројектованог објекта прати грађевинске линије постојећег објекта односно исте задржавају грађевинске линије постојећег објекта који се налази са западне стране у односу на новопројектовану изградњу.

Источна грађевинска линија од границе парцеле са иточне стране не сме бити мање од половине висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12,00м минимално удаљење од бочне (источне) границе парцеле не може бити мање од 6,00м.

Спратност:

На основу приложеног идејног решења дефинисана спратност новопројектованог објекта је:

По + П (подрум и приземље)

5. Правила грађења:

Овим локацијским условима се утврђује се изградња привредног – индустријског објекта (радионице) на катастарској парцели бр. 2153/2 КО Бор 1 у улици Зелени булевар у Бору. У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) категорије В са класификационим бројем 125102 – Индустријске зграде (радионице преко 400м²), Саставни део ових локацијских услова је и идејно решење израђено од стране Архитектонског биоа „ДРВОЗАН“ Јована Велковић ПР, Зелени булевар бб, Бор, бр. 2/22 из априла 2022. године, где је одговорно лице Јована Велковић а главни пројектант Вукосав Јаначковић (бр. лиценце 300 1434 03), Увидом у приложено идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изведе радове на изградњи привредног – индустријског објекта (радионице) чија је намена производња намештаја од дрвета, укупне бруто развијене грађевинске површине од

741,00м², односно укупне нето површине 696,00м², спратности По +П (подрум и приземље). Грађевинске и регулационе линије новопројектованог привредног – индустријског објекта су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. Новопројектовани објекат се гради са источне стране у продужетку постојећег објекта са одређеном дилетацијом у односу на постојећи објекат и са задржавањем северне и јужне грађевинске линије постојећег објекта. Унутрашњу организацију простора, облик крова дефинисати пројектном документацијом. Одводњавање атмосферских вода решити путем вертикалних и хоризонталних олука у оквиру инвеститорове парцеле без угожавања суседних парцела и улице. Објекат пројектовати у складу 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.

Паркирање решити на парцели инвеститора.

За изградњу наведеног објекта приложена је сагласност сувласника парцеле која је оверена од стране Јавног бележника, бр. I:4152-2022, од 11.04.2022. године.

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

Катастарска парцела бр. 2153/2 КО Бор 1 испуњава услове за грађевинску парцелу. Укупна површина катастарске парцеле је бр, 2153/2 КО Бор 1 је 29а и 35м² (2953м²). На наведеној катастарској парцели се налази постојећи објекат корисне површине од 525м² а по евиденцији јавног РГЗ-а и који је уписан по Закону о озакоњењу објекта.

7. Потреба израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021) није успостављена обавеза израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта за ову зону.

8. Паркрање: Паркирање решити на парцели инвеститора.

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

10. Нивелациони услови: Нивелационе услови се дефинишу пројектном документацијом.

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

Саобраћај: Пешачки и колски прилази катастарској парцели бр. 2153/2 КО Бор 1 се задржавају из постојећег стања и они су обезбеђени са улице Петра Кочића која носи катастарску ознаку бр. 4667 КО Бор 1.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 2460800-Д-10-08-195522/2-2022, од 17.05.2022. 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 1692/2, од 09.05.2022.године.

Топлификација: Обавештење да се на наведеној локацији не налазе инсталације вреловодне топоводне мреже у власништву ЈКП „Топлане“ Бор издато је од стране ЈКП „Топлане“ Бор, под бројем 27/Б, од 12.05.2022. године.

Телеком: Услови у погледу ТТ инсталација издати су од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. Д211-188306/3-2022 од 11.05.2022.године.

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 217-7343/22 од 18.05.2022. године. У наведеним Условима у погледу мере заштите од пожара наведено је да нема посебних услова у погледу мере заштите од пожара.

11. 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 привредни – индустријски објекат (радионицу) пројектује у складу са достављеним техничким условима као и свим прописима за овакве врсте објеката.

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 већиу Града Бора, 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,

Клаудија Николић, дипл. правник