

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-8725-LOC-1/2019

интерни број: 350-2-11/2019-III/05

22.07.2019. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Муцуљ Љубинке**

а поднетом преко пуномоћника Душана Марковића

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 37/19) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију постојећег стана у стамбено - пословни простор
на делу катастарске парцеле бр. 990 КО Бор 1 у улици Моше Пијаде бр. 62/2 у Бору

ИНВЕСТИТОР: Муцуљ Љубинка,

ЛОКАЦИЈА: Део кп бр. 990 КО Бор 1 – постојећи стан у улици моше пијаде бр. 62/4.

Катастарска парцела бр. 990 КО Бор 1 је укупне површине 297м². Предметни стан је нето површине од 20м².

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 37/19)

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).

Опис планиране претежне намене простора:

Породично становање /пословање и услуге .

На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) катастарска парцела бр. 990 КО Бор 1 се налази у просторној целини III. У делу Плана који се односи на имплементацију односно на директно спровођење, наведена парцела се налазе оквиру блока 2 чија је претежна намена: Вишепородично становање – средње и мале густине, мешовито и породично становање. У оквиру блока 2 ближе је дефинисана локација „15“ предвиђена за пословање и услуге. На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) катастарска парцела бр. 990 КО Бор 1 у улици Моше Пијаде бр. 62/2 представља део линеарне централне градске зоне која се простире од бензинске пумпе на 2 километру према градском центру односно линеарни трговинско – услужни центри дуж главних улица града и представља зону пословања и услуга са компитабилним наменама (становање).

Одредбама Плана генералне регулације Бор градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) објекти у улици Моше Пијаде у Бору (рудничке колоније) од броја 8 до броја 64 представљају део урбаног наслеђа општине Бор и проглашене су за споменике културе.

Урбанистички параметри су преузети из Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018):

- највећи дозвољени индекс изграђености - 2,0;
- највећи дозвољени индекс заузетости - 60.

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија 1 - источна представља линију разграничења између инвеститорове парцеле бр. 977/73 КО Бор 1 и улице Моше Пијаде која носи катастарску ознаку бр. 4653/1 КО Бор 1.

Регулациона линија 2 – западна преставља линију разграничења између инвеститорове парцеле бр. 977/72 КО Бор 1 и планираног колског прилаза (саобраћајнице) која се налази на делу кп бр. 977/1 КО Бор 1 са западне стране у односу на објекат.

Грађевинске линије се задржавају из постојећег стања – не мењају се јер се реконструкција изводи у оквиру постојећег габарита објекта односно стана.

Спратност:

постојећа: П+0 (приземље)

новопројектована: П+Пк (приземље и поткровље)

5. Правила грађења:

Овим локацијским условима се утврђује реконструкција која се односи на пренамену дела објекта - постојећег стана у пословни простор на делу катастарске парцеле бр. 990 КО Бор 1 у улици Моше Пијаде бр. 62/2 у Бору. У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа дела објекта који је предмет реконструкције је 123001 – 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 и др.) до 400м² и спратности до П+1 категорије Б. Бруто изграђена површина посебног дела објекта - постојећег стана је 25,38м² односно нето површине од 20м². Пројекат за грађевинску дозволу у односу на приложено идејно решење изменити у погледу битних елемената који садрже податке на основу којих се утврђују локацијски услови. Грађевинске и регулационе линије новопројектованог пословног растора су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. Постојећи стан се налази у објекту који према одредбама Плана генералне регулације Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) представља део урбаног наслеђа општине Бор класификованог као „Рудничке колоније“ у улици Моше Пијаде од броја 8 до броја 64 и проглашене су за споменике културе. Локацијски услови се утврђују на основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) и у складу са техничким условима имаоца јавних овлашћења односно Завода за заштиту споменика културе Ниш. Новопројектовани стамбено - пословни простор ће се састојати од етажне приземља и етажне поткровља (П+Пк). У етажи приземља се реконструкцијом – пренаменом стварају могућности за формирање пословног простора док се у новопројектованој етажи поткровља стварају могућности за формирање како стамбеног простора тако и пословног простора (канцеларијског простора). Постоји могућност укопавања у циљу добијања потребне површине за формирање етажне поткровља. Реконструкцију стана извести уз обавезно очување свих његових архитектонских вредности и карактеристика. Сви радови се изводе искључиво у оквиру постојећег габарита објекта односно постојећег стана по узору на аутентично постојеће стање и аутентично примењиване материјале. У складу са тим могуће је формирати етажу поткровља у постојећем таванском простору без подизања слемена на вишу коту односно без могућности надградње. Кров реконструисати у постојећем габариту, све оштећене конструктивне елементе заменити новим изграђеним по узору на аутентичне и заджати аутентични кровни покривач. У новопројектованој етажи поткровља у циљу побољшања коришћења је могуће уградити термо и хидроизолацију. Фасаду новопројектованог стамбено - пословног простора рестауирати према аутентичном стању уз очување свих њених карактеристичних елемената и уз примену аутентичних материјала. Постоји могућност промене висине отвора на фасади, уклањањем парапета без промене њихове ширине. Постоји могућност уређења прилаза са источне стране објекта на катастарској парцели бр. 977/73 КО Бор 1 уз адекватну материјализацију и обавезно уклапање у постојећу архитектуру објекта. Ентеријер уредити по потреби инвеститора. Орјентација слемена је север - југ.

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

Катастарска парцела бр. 990 КО Бор 1 има укупну површину од 297м² и представља земљиште под објектом у оквиру кога се налази стан који је предмет реконструкције.

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

8. Паркрање: Паркирање решити на околном јавном паркингу простору.

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

10. Нивелациони услови: Нивелационе услове дефинисати пројектом документацијом у складу са конфигурацијом терена.

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

Саобраћај: Пешачки и колски прилази се задржавају из постојећег стања. Пешачки прилаз је могућ са улице Моше Пијаде која носи катастарску ознаку 4653/1 КО Бор 1 Колски прилаз је обезбеђен преко планиране интерне блоковске саобраћајнице која прелази преко кп бр. 977/1 КО Бор 1 и која је предвиђена у циљу обезбеђивања прилаза постојећим објектима. Наведени прилази су дефинисани Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018).

Завод за заштиту споменика културе: Решење о утврђивању услова за предузимања мера техничке заштите издати су од стране Завода за заштиту споменика културе – Ниш, бр. 549/2-03 од 25.04.2019. године.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-132870/2-2019, од 24.04.2019. године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“.

Водовод и канализација: Сагласност као и техничке услове у односу на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 1041/2, од 23.04.2019.године.

Топлификација: Сагласност и технички услови у погледу топлификационе мреже издати су од стране ЈКП „Топлане“ Бор, под бројем РОР-BOR-8725/2019, од 05.05.2019. године.

Телеком: Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. А334-201572/2-2019 од 19.04.2019.године.

11. Посебни услови:

За извођење радова на постојећем стану у циљу пренамене у пословни простор у оквирима постојећих габарита и волумену објекта – постојећег стана на основу члана 145. Закона о планирању и изградњи, неопходно је обратити се електронским путем овом Одељењу захтевом за издавање Решења којим се одобрава извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

За извођење радова на постојећем стану у циљу пренамене у пословни простор у оквирима постојећих габарита са променом волумена објекта - стана инвеститор може да уради пројекат који је неопходан у поступку издавања грађевинске дозволе, у складу са законом и подзаконским актима.

Обавеза инвеститора је да се приликом израде пројектне документације придржава свих техничких услова који су прописани од стране надлежних имаоца јавних овлашћења као и да новопроектовани пословни простор пројектује у складу са достављеним техничким условима као и свим прописима за овакве врсте објеката.

Ови локацијски услови представљају основ за издавање грађевинске дозволе као и Решења по члану 145 Закона.

На основу ових локацијских услова инвеститор може да уради пројекат који је неопходан у поступку издавања грађевинске дозволе као и Решења којим се одобрава извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, 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, односно праву својине на објекту;
- 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 2 (две) године од дана издавања ових локацијских услова не поднесе надлежном органу захтев за издавање грађевинске дозволе или решења за извођење радова за које се издаје грађевинска дозвола.

Правна поука: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Општинском већу СО Бор, у року од три дана од дана достављања. Жалба се подноси преко овог Органа са општинском 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,

Радисав Филиповић, дипл. правник



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

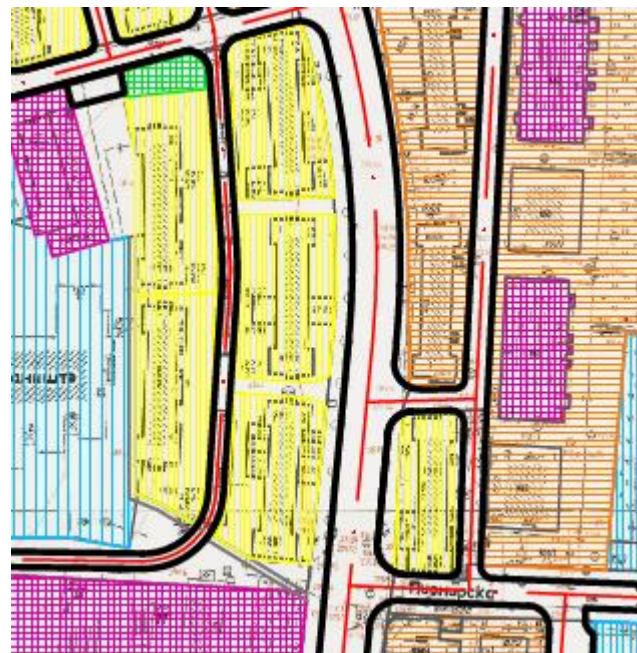
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ПРВА, ДРУГА И ТРЕЋА
ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 2

**ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА
ПРОСТОРА**

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



породично становање



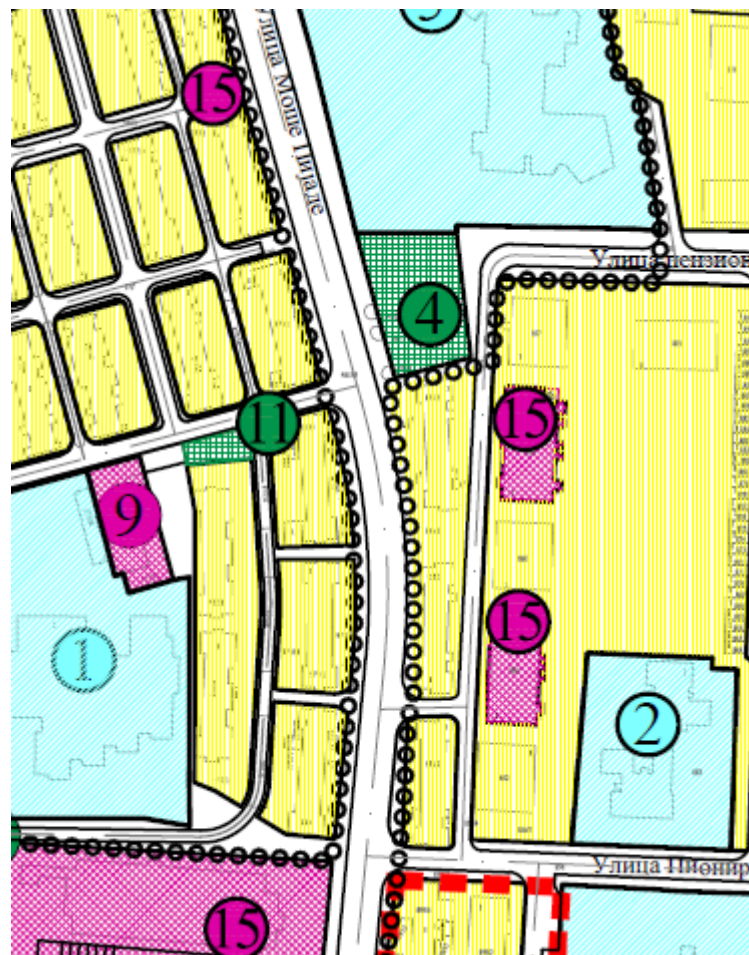
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ТРЕЋА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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



Блок 2 "Вишепородично становање - средње и мале густин, мешовито и породично становање" (УП 5.3.2/1.; УП 5.3.2./3.; УП 5.3.3, УП 5.3.1./1.; ДУП 3.5.1.)



Локација "Пословање и услуге" (УП 5.6.5.)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ПРВА, ДРУГА И ТРЕЋА
ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

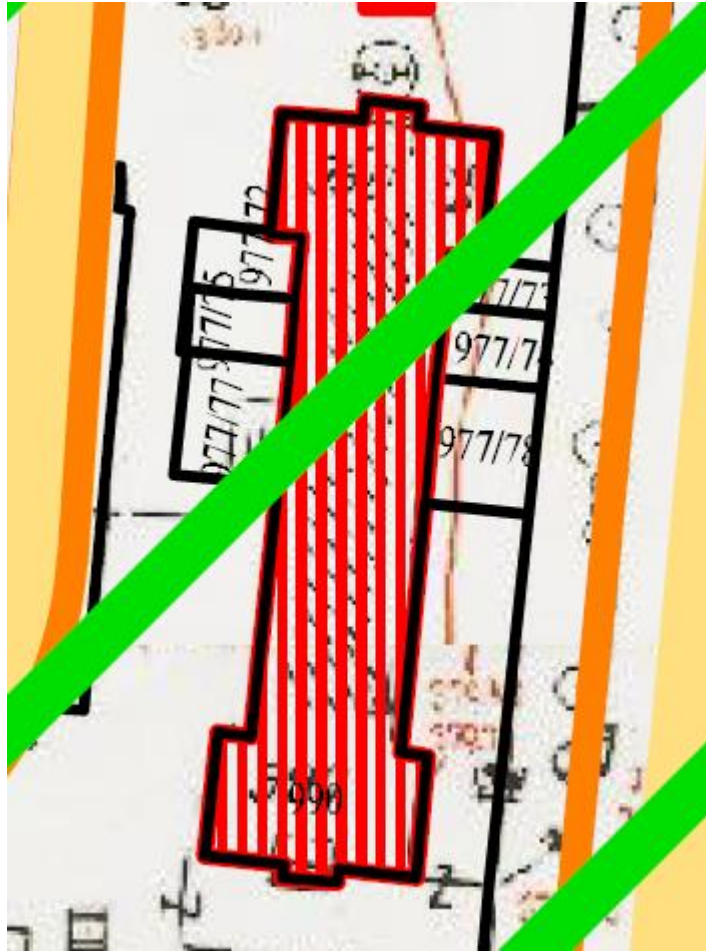
Карта број 5

**ЗАШТИТА ПРОСТОРА (ЖИВОТНА
СРЕДИНА И КУЛТУРНО НАСЛЕЂЕ)**

Израђено у размери 1:1 000 и
1:2 500

Штампано 1:2 500





1

Проглашена добра - споменици културе

рударске зграде (ул. Моше Пијаде од бр. 8 - 64)

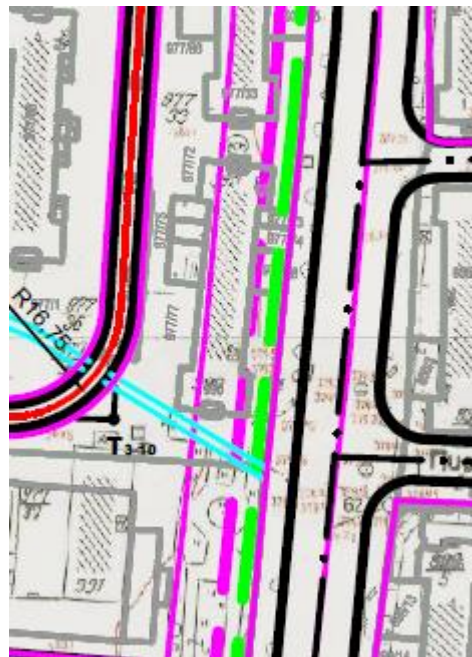


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

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

РЕГУЛАЦИЈА



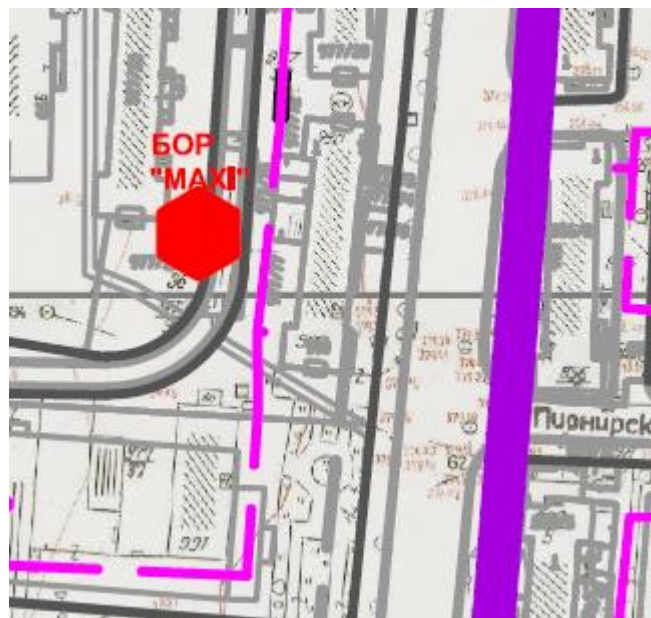
РЕГУЛАЦИЈА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР
ДРУГА И ТРЕЋА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА
Карта број 96
ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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



ПОСТОЈЕЋЕ



TK КАНАЛИЗАЦИЈА



TK КАБЛ ПРИМАРНИ БАКАРНИ*