

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-10086-LOC-2/2018

интерни број: 350-3-62/2018-III/05

07.12.2018. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Фуштар Славка** [REDACTED] **а поднетом преко пуномоћника АПБ „ПРОИНГАРХ“** [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 и 83/18) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију постојећег стана у пословни простор на делу катастарске парцеле бр. 990 КО Бор 1 са доградњом истог на катастарској парцели бр. 977/92 КО Бор 1 и партерног уређења на катастарској парцели 977/93 КО Бор 1 у улици Моше Пијаде бр. 62/4 у Бору

ИНВЕСТИТОР: Фуштар Славко, [REDACTED]

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 који је предмет реконструкције је нето површине од 39м². Катастарска парцела бр. 977/92 КО Бор 1 је укупне површине 31м². Катастарска парцела бр. 977/93 КО Бор 1 је укупне површине 30м².

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 и 83/18).

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.

На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) катастарска парцела бр. 990 КО Бор 1, 979/92 КО Бор 1, 979/93 КО Бор 1 се налазе у просторној целини III. У делу Плана који се односи на имплементацију односно на директно спровођење, наведене парцеле се налазе оквиру блока бр. „2“ чија је претежна намена: Вишепородично становање – средње и мале густине, мешовито и породично становање. У оквиру блока бр. „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) катастарске парцеле бр. 990 КО Бор 1, 977/92 КО Бор 1 и 977/93 КО Бор 1 у улици Моше Пијаде бр. 62/4 представљају 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 налађа општине Бор и проглашене су за споменике културе.

Урбанистички коефицијенти су преузети из Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) за блок бр. „2“ у просторној целини бр. III:

- највећи дозвољени индекс изграђености стамбеног блока - 2,8;
- највећи дозвољени индекс заузетости стамбеног блока - 50.

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија 1 - источна представља линију разграничења између инвеститорове парцеле бр. 977/93 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. 977/92 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. Катастарске парцеле бр. 977/92 и 977/93 КО Бор 1 су парцеле које се налазе уз постојећи стан бр. 4 у објекту бр. 62 у улици Моше Пијаде и који је предмет ових локацијских услова.

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

Грађевинске линије доградње која се изводи са западне стране објекта представљају продужетак зидова постојећег стана а према западној међи кп бр. 977/92 КО Бор 1, а све у оквиру инвеститорове парцеле, без угрожавања суседа и околне блоковске површине. Грађевинске линије новопроектване доградње која се пројектује са западне стране објекта представљају уједно и међне линију кп бр. 977/92 КО Бор 1. Доградњу пројектовати унутар простора дефинисаног грађевинским линијама.

Спратност:

постојећа: П+0 (приземље)

новопроектвана: П+Пк (приземље и поткровље без надградње односно подизања слемена на вишу коту).

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 са доградњом истог на катастарској парцели бр. 977/92 КО Бор 1 и партерним уређењем на катастарској парцели бр. 977/93 КО Бор 1 у улици Моше Пијаде бр. 62/4 у Бору. Наведене катастарске парцеле представљају грађевински комплекс инвеститора. 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 49,94м² односно нето површине од 39м². 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 а који се тичу дела идејног решења који се односи на надградњу објекта - пословног простора који је предмет локацијских услова. Грађевинске и регулационе линије новопроектваног пословног простора 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 и у складу са техничким условима ималаца јавних овлашћења. Новопроектвани пословни простор ће се састојати од етаже приземља и етаже поткровља (П+Пк) без подизања слемена на вишу коту. Реконструкцију стана извести уз обавезно очување свих његових архитектонских вредности и карактеристика. Сви радови се изводе искључиво у оквиру постојећег габарита објекта односно 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. Кров реконструисати у постојећем габариту, све оштећене конструктивне елементе заменити новим изграђеним по узору на аутентичне и заджати аутентични кровни покривач. У новопроектваној етажи поткровља у циљу побољшања коришћења је могуће уградити термо и хидроизолацију. Уколико постоји потреба, могуће је осветљавање етаже поткровља формирањем лежећих кровних прозора, без примене кровних баца. Доградњу извести са западне стране новопроектваног пословног простора односно на катастарској парцели бр. 977/92 КО Бор 1 унутар простора дефинисаног грађевинским линијама. Висина слемена дограђеног дела не сме прелазити висину слемена постојећег стана који је предмет реконструкције. Новопроектвани пословни простор са дограђеним делом пројектовати као јединствену функционалну целину. Као везу између етаже приземља и етаже поткровља пројектовати степениште. Катастарска парцела бр. 977/93 КО Бор 1 је парцела која се налази са источне стране објекта и на њој није дозвољена доградња већ иста може послужити инвеститору за партерно уређење и у вези са тим постоји могућност уређења прилаза са источне стране објекта односно новопроектваног пословног простора на катастарској парцели бр. 977/93 КО Бор 1 а која се огледа изградњом степеништа уз адекватну материјализацију и обавезно уклапање у постојећу архитектуру објекта. Фасаду новопроектваног 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. Фасадну столарију урадити од дрвета или алуминијума. Ентеријер уредити по потреби инвеститора. Оријентација слемена је север - југ.

6. Да ли постојећа КП испуњавају 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. Катастарска парцела бр. 977/92 КО Бор 1 има површину од 31м². Катастарска парцела бр. 977/93 КО Бор 1 има површину од 30м². Део катастарске парцеле бр. 990 КО Бор 1 и катастарске парцеле бр. 977/92 и 977/93 КО Бор 1 представљају грађевински комплекс инвеститора.

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 локацију бр. „15“ у Блоку бр. „2“ .

8. Паркрање: Паркирање решити на околном јавном паркинг 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. 1493/2 од 26.11.2018. године.

Технички услови ималаца јавних овлашћења (Електродистрибуција, ЈКП „Водовод“ Бор, ЈКП „Топлана“ Бор, „Телеком Србија“) су прибављени у поступку издавања Локацијских услова који су издати под бројем ROP-BOR-10086-LOC-1/2018, интерни број: 350-3-21/2018-III/05, од 12.06.2018. године. Технички услови се користе и у поступку издавања ових локацијских услова обзиром да исти нису истекли односно да имају рок важења 12 месеци од дана издавања.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-135697/2-2018, од 24.05.2018.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 1226/2, од 15.05.2018.године.

Топлификација: Сагласност и технички услови у погледу топлификационе мреже издати су од стране ЈКП „Топлана“ Бор, под бројем ROP-BOR-10086/2018, од 29.05.2018. године.

Телеком: Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. А334-194514/4-2018 од 15.05.2018.године.

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 пословни објекат пројектује у складу са достављеним техничким условима ималаца јавних овлашћења као и свим прописима за овакве врсте објеката.

Обавеза инвеститора је да достави пројектну документацију Заводу за заштиту споменика културе Ниш на добијање сагласности а на основу достављеног Решења о утврђивању услова за предузимања мера техничке заштите који су издати од стране Завода за заштиту споменика културе – Ниш, бр. 1493/2 од 26.11.2018. године достави пројекту документацију на добијање сагласности на исту.

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, 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 Градском већу СГ Бор, 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,

Радисав Филиповић, дипл. правник.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

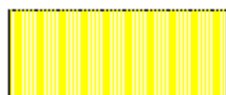
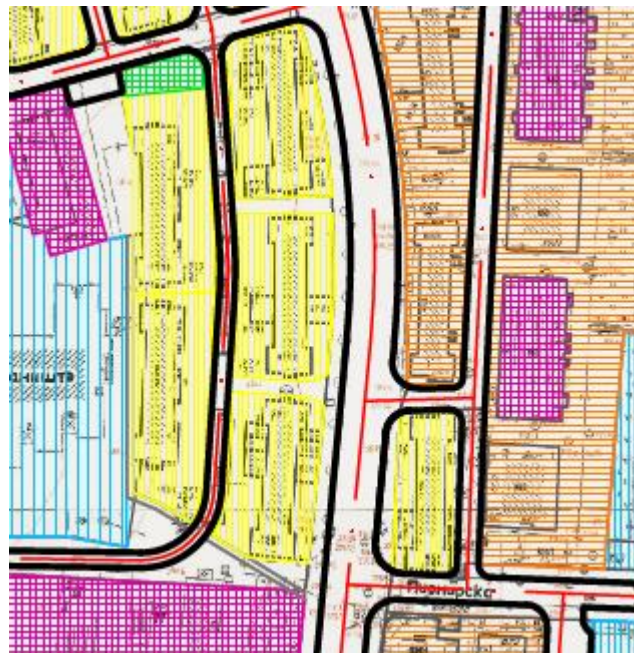
ПРВА, ДРУГА И ТРЕЋА
ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

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

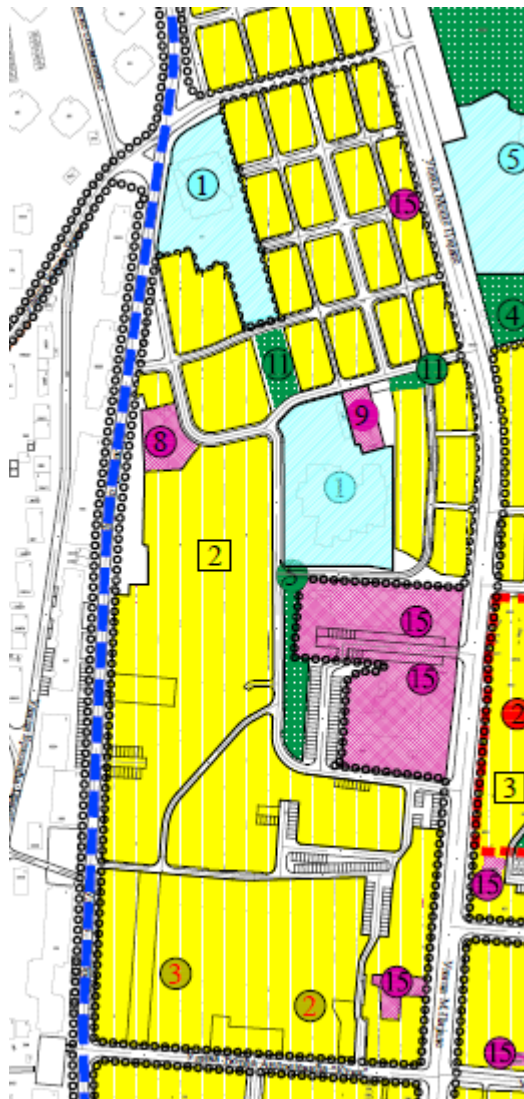
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

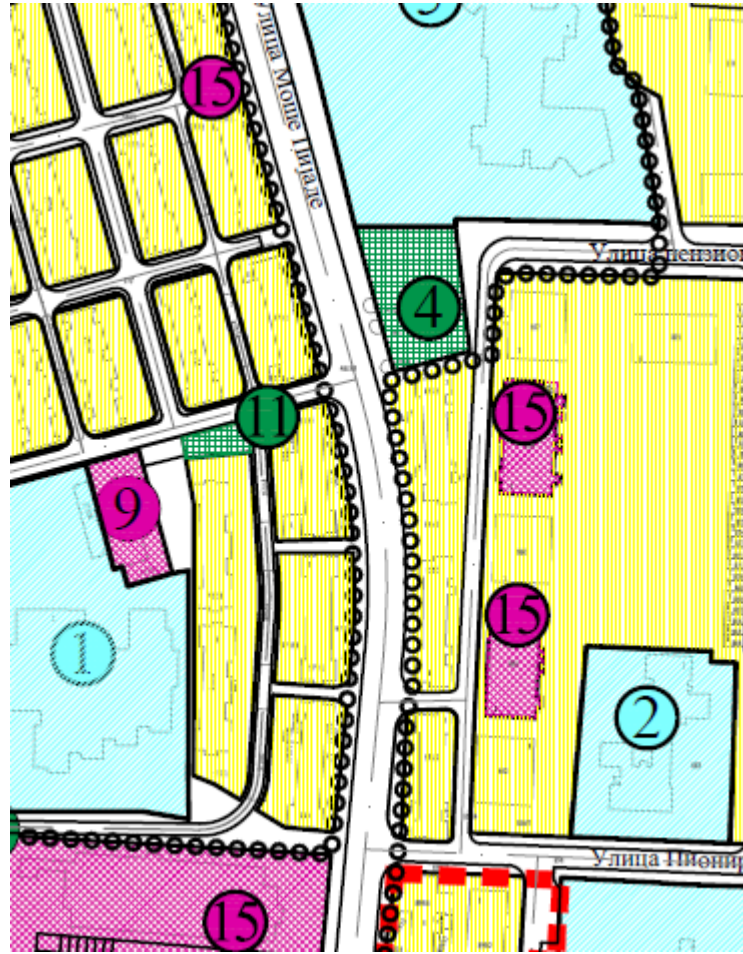
ТРЕЋА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

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

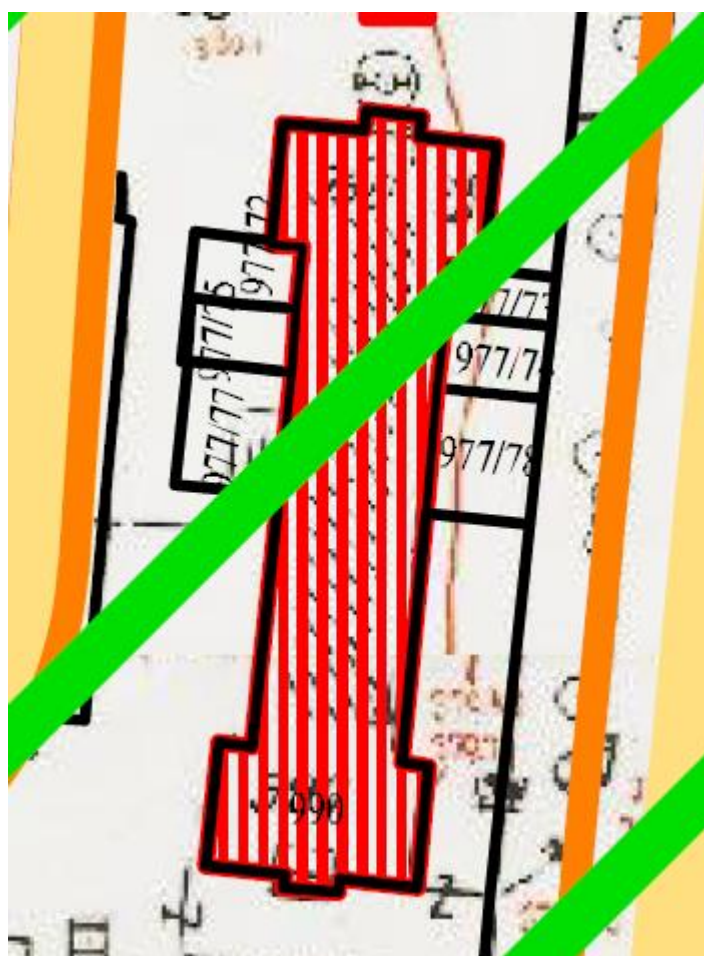
Карта број 5

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

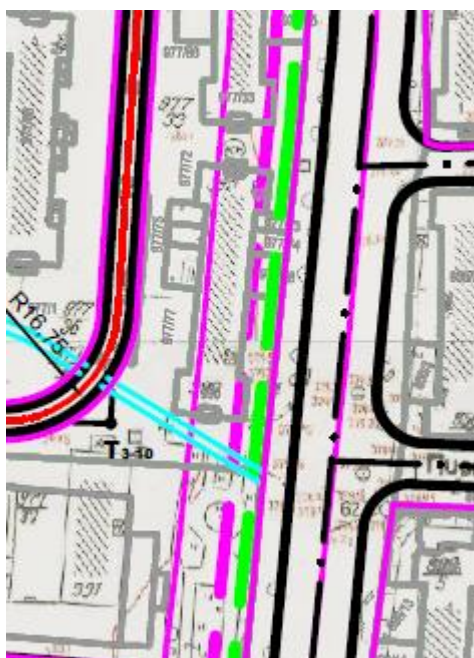
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР
ДРУГА И ТРЕЋА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 6

САОБРАЋАЈНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

РЕГУЛАЦИЈА



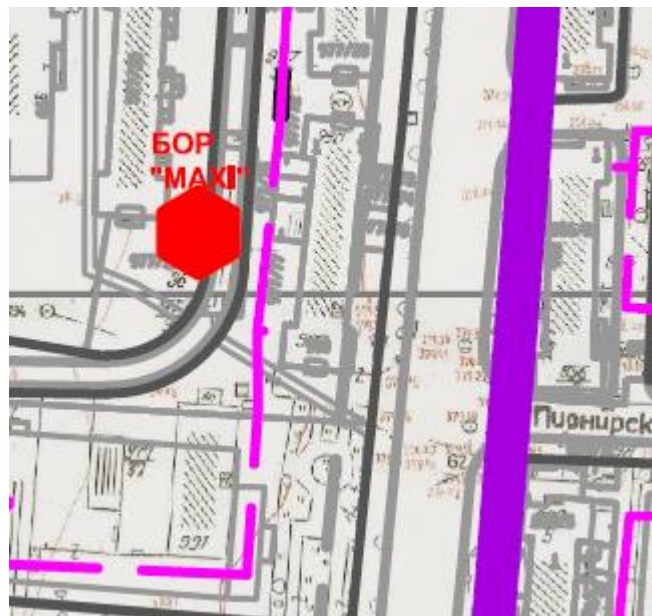
РЕГУЛАЦИЈА





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

-  ТК КАНАЛИЗАЦИЈА
-  ТК КАБЛ ПРИМАРНИ БАКАРНИ*