

**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-18956-LOC-1/2020

интерни број: 350-2-30/2020-III/05

19. 08. 2020. године

Б о р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву Борислава Милуновића поднетом преко пуномоћника

Слађана Јорговановића

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 и 9/20) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за реконструкцију постојећег пословног простора и доградњу/надградњу  
на делу катастарске парцеле бр. 519/35 КО Бор 1  
у улици Моше Пијаде број 24/1 у Бору

**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 519/35 КО Бор 1, у ул. Моше Пијаде бр. 24/1 у Бору, парцела неправилног облика и укупне површине 315м<sup>2</sup>, док је предметни пословни простор инвеститора нето површине 41 м<sup>2</sup>.

**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 и 9/20).

**1. Плански документ:** Предметна катастарска парцела налази се у просторном обухвату Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1/2018 и 3/2018).

**2. Целина односно зона у којој се локација налази:** локација се налази у просторној целини III.

**3. Претежна планирана намена површина:** - У делу Плана који се односи на имплементацију односно на директно спровођење, наведена парцела се налази у оквиру блока 1 чија је претежна намена: мешовито и вишепородично становање - средње и мале густине (УП 5.3.3, УП 5.3.2/2, УП 5.3.2/3 и ДУП 3.5.1.).

У оквиру блокова за становање ближе је дефинисана локација „15“ предвиђена за пословање и услуге. На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1/2018 и 3/2018) катастарска парцела бр. 519/35 КО Бор 1 у улици Моше Пијаде број 24/1 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 компатибилним наменама (становање).

Одредбама Плана генералне регулације Бор градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, 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 показатељи (за мешовито становање):

- максимални индекс изграђености: од 0,8 до 1,0;
- максимални индекс заузетости: од 30 до 50%.

У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 122011 - пословне зграде, зграде које се употребљавају у пословне сврхе, до 400м<sup>2</sup> и спратности П+2, и Б категорије (мање захтевни објекти).

#### **4. Регулационе и грађевинске линије:**

Регулациона линија 1 - источна, представља линију разграничења између блоковске површине око инвеститорове парцеле (КП бр. 519/1 КО Бор 1) и улице Моше Пијаде која носи катастарску ознаку бр. 4653/1 КО Бор 1.

Регулациона линија 2 - западна, представља линију разграничења између блоковске површине око инвеститорове парцеле (КП бр. 519/1 КО Бор 1) и планираног колског прилаза (саобраћајнице) који се налази на делу КП бр. 519/1 КО Бор 1 са западне стране у односу на објекат.

Регулациона линија 3 - северна, представља линију разграничења између блоковске површине око инвеститорове парцеле (КП бр. 519/1 КО Бор 1) и улице Бошка Бухе која носи катастарску ознаку бр. 4654/2 КО Бор 1.

Грађевинске линије се задржавају из постојећег стања - не мењају се јер се реконструкција изводи у оквиру постојећег габарита пословног простора, осим што се уклања степениште на јужној страни пословног простора.

#### **5. Правила уређења и реконструкције:**

У постојећем стању на делу КП бр. 519/35 КО Бор 1 инвеститор је власник пословног простора. Захтев инвеститора односи се на реконструкцију постојећег пословног простора, спуштање коте приземља и надградњу поткровне етаже али без подизања слемена на вишу коту, тако да бруто површина објекта буде 108,74м<sup>2</sup>, укупна корисна површина објекта 85,74м<sup>2</sup> а спратност пословног простора П+Пк (приземље и поткровље). У складу са захтевом инвеститора могућа је реконструкција пословног простора уз поштовање задатих урбанистичких параметара и спратности, и у складу са идејним решењем израђеним од стране Милан Ратков

састављено из 2 прилога у pdf формату (главна свеска и пројекат архитектуре) и 2 прилога у dwg формату, и које је саставни део ових локацијских услова. У складу са условима Завода за заштиту споменика културе Ниш, идејно решење треба преправити односно изменити и уподобити са датим условима. Реконструкцију пословног простора извести уз обавезно очување свих његових архитектонских вредности и карактеристика. Сви радови се изводе искључиво у оквиру постојећег габарита објекта односно постојећег пословног простора по узору на аутентично постојеће стање и аутентично примењиване материјале. Кров реконструисати у постојећем габариту (без повећања волумена и габарита; није дозвољена израда нових кровних равни, каплама и стреха). 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 задржати аутентични

кровни покривач. У новопроектваној етажи поткровља у циљу побољшања коришћења је могуће уградити термо и хидроизолацију. Фасаду рестаурирати према аутентичном стању уз очување свих њених карактеристичних елемената и уз примену аутентичних материјала (У поткровљу на југоисточној страни, пројектовати појединачне дрвене прозоре (један у тоалету дим. нпр: 50/50 и један до два у пословном простору дим нпр: 60/90-90/140цм, уместо великог троугластог прозора). Уколико за тиме постоји потреба, дозвољене су мање интервенције на објекту, попут промене висине отвора на фасадама, уклањањем парапета, без промене њихове ширине (Врата на североисточној страни у основи приземља (према Улици Моше Пијаде), морају бити у ширини штока постојећег прозора. Доњи део врата треба да је од пуног дрвета до висине сокле објекта, а горњи део може бити застакљен (дати шему столарије). Такође, дозвољена је израда мањих настрешница и степеништа уз њихову адекватну материјализацију и обавезно уклапање у постојећу архитектуру објекта, уколико то омогућавају и други урбанистички услови. Дозвољено је ентеријер објекта адаптирати према потребама инвеститора. Зазидавања, отвора врата и прозора, остварити опеком или опекарским блоковима, а не бетоном - бетонска платна). Осветљавање степенишног простора са југозападне стране, остварити преко мањег прозора, у северозападном зиду степенишног простора (а не преко кровног прозора). Овом прозору приступати са нивоа поткровља тј. последњег подеста степеништа. У циљу постизања боље енергетске ефикасности, фасадни зидови објекта могу се малтерисати термо малтером, а никако се не могу облагати стиропором или каменом вуном, јер би се тиме „изгубиле“ постојеће украсне профилације. Са објекта уклонити све алуминијумске и ПВЦ, прозоре и врата и уградити нове израђене од пуног дрвета. Доњи делови улазних врата треба да су пуна (нпр: до висине сокле објекта), а горњи део може бити застакљен. Цртежима јасно одвојити постојеће стање од новопроектваног и дати прилог зидова који се руше.

**6. Потреба израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:** није успостављена обавеза израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта за ову зону.

**7. Паркирање:** паркирање решити на околном јавном паркингу простору.

**8. Инжењерско-геолошки услови:** нису предвиђени кроз план.

**9. Нивелациони услови:** - нивелационе услове одредити пројектном документацијом.

**10. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:** - пешачки и колски прилаз КП бр. 519/35 КО Бор 1 су са улица Моше Пијаде и Бошка Бухе. Постојећи пословни простор инвеститора је већ прикључен на потребне инсталације. Такође су прибављени и:

1. Услови за пројектовање и прикључење, издати од ЕПС дистрибуције Србије, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-213575/2-2020 од 07. 08. 2020. године,
2. Технички услови ЈКП „Водовод“ Бор, бр. 1806/2 од 03. 08. 2020. године,
3. Технички услови за пројектовање и извођење радова издати од Телеком Србија ад, Предузеће за телекомуникације, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, бр. А334-229076/4-2020 од 07. 08. 2020. године, и
4. Решење о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите, издато од Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр. 824/2-03 од 12. 08. 2020. године.

**11. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу:**  
- КП бр. 519/35 КО Бор 1 представља грађевинску парцелу и има укупну површину 315м<sup>2</sup>, површина постојећег пословног простора инвеститора је нето површине 41 м<sup>2</sup> (што је утврђено увидом у податке јавног ргза). Такође је увидом у јавни ргз утврђено да је пословни простор укњижен на подносиоца захтева.

**12. 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.

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.apr.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.

Обавеза инвеститора је да достави измењену пројектну документацију Заводу за заштиту споменика културе Ниш на добијање сагласности а на основу достављеног Решења бр. 824/2-03 од 12.08.2020. године.

Локацијски услови престају да важе у року од 2 (две) године од дана издавања.

**Образложење**

Борислав Милуновић  
поднео је захтев преко пуномоћника Слађана Јорговановића  
за издавање локацијских услова за  
реконструкцију и доградњу пословног простора изграђеног на делу КП бр. 519/35 КО Бор 1, у улици Моше Пијаде број 24/1 у Бору, заведен под бројем ROP-BOR-18956-LOC-1/2020 (интерни број 350-2-30/2020-III/05), дана 27. 07. 2020. 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.

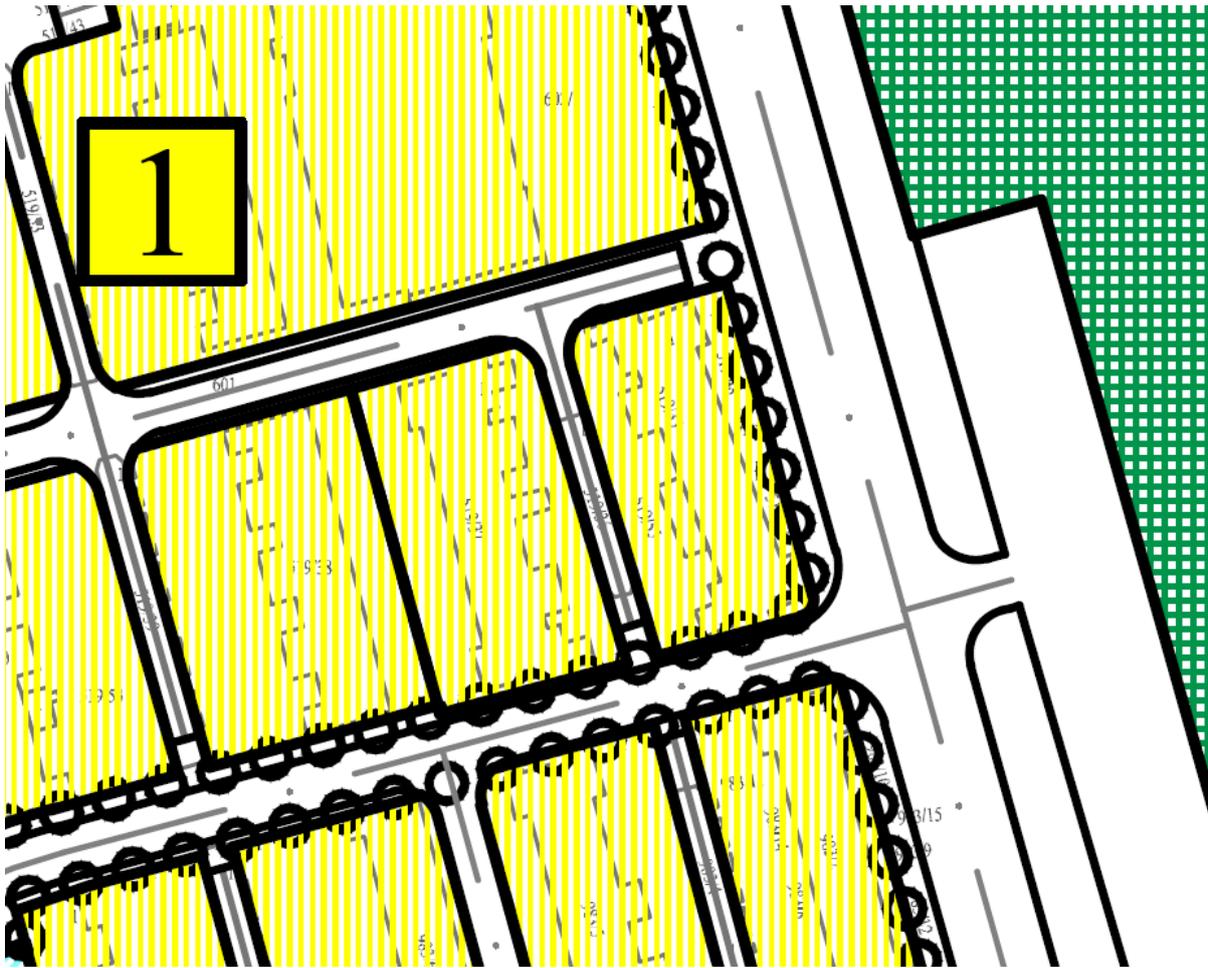
**Правна поука:** против ових локацијских услова подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу града Бора, у року од 3 (три) дана од дана достављања. Приговор се подноси преко овог Органа - електронски, са општинском административном таксом од 80,00динара, уплаћеном на жиро рачун број 840-742241843-03 (позив на број 97 17-027).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви града Бора.

Обрада:  
Марија Велкова

**НАЧЕЛНИК,**

**Драган Јеленковић,**  
дипл. просторни планер



План генералне регулације

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА  
ЗА ДИРЕКТНУ ПРИМЕНУ



Блок 1 "Мешовито и вишепородично становање - мале и  
средње густине" (УП 5.3.3; УП 5.3.2./2.; УП 5.3.2/3; ДУП 3.5.1.)