

**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-13543-LOCA-4/2021

интерни број: 350-3-8/2021-III/05

21.09.2021. године

Б О Р

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

**а поднетом преко пуномоћника Слободана Голубовића**  
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

#### **ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

за изградњу предшколске установе – вртића

на катастарској парцели бр. 3296 КО Бор 1 са партерним уређењем на катастарским парцелама бр. 3294 КО Бор 1 и 3295 КО Бор 1 у улици Николе Коперника у Бору

**ИНВЕСТИТОР:** Град Бор,

**ЛОКАЦИЈА:** Катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1, 3294 КО Бор 1 и 3295 КО Бор 1 у улици Николе Коперника у Бору. Катастарска парцела бр. 3296 КО Бор 1 је укупне површине 63а (6300м<sup>2</sup>). Катастарска парцела бр. 3294 КО Бор 1 има укупну површину од 27а и 82м<sup>2</sup> (2782м<sup>2</sup>) и представља некатегорисани пут. Катастарска парцела бр. 3295 КО Бор 1 је укупне површине 1х 75а 16м<sup>2</sup> (17516м<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, 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).

#### **Опис планиране претежне намене простора:**

Простор са јавним наменама – јавне службе.

На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1, 3294 КО Бор 1 и 3295 КО Бор 1 се налази у просторној целини V. У делу Плана који се односи на имплементацију односно на директно спровођење, јужни део катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1 који је опредељен за изградњу предшколске установе - вртића се налази у оквиру локације бр. 2 чија је претежна намена: „Јавне службе у зони допунског градског центра“. Северни део катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1 је по намени наведеног Плана генералне регулације предвиђен за: Пословање и услуге у оквиру допунског градског центра за коју је потребно израдити урбанистички пројекат. Граница између ове две зоне (намене) у оквиру катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1 представља новопроектована саобраћајница.

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

- највећи дозвољени индекс изграђености - 0,8;

- највећи дозвољени индекс заузетости - од 30% до 40% (50%).

#### 4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија 1 – северна представља линију разграничења између катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1 и новопланиране улице која је Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) планирана на делу катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1, односно са северне стране новопројектованог објекта. Грађевинске линије не могу бити на мањој одаљености од 5м од регулационе линије и границе грађевинске парцеле.

#### Спратност:

Максимална дозвољена спратност на основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) је: до П+2 (приземље и два спрата), с тим да на другом спрату није дозвољено смештај деце (јаслених и старијих група) већ само помоћне и пратеће просторије (управа, кабинети педагога и психолога и сл.)

На основу достављеног идејног решења спратност објекта је: П+1 (приземље и спрат).

#### 5. Правила грађења:

Овим изменом локацијским условима утврђује се изградња објекта предшколске установе - вртића на делу катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1 у улици Николе Коперника са партерним уређењем на катастарским парцелама бр. 3295 КО Бор 1 и 3296 КО Бор 1у Бору. Измена основних локацијских услова који су издати под бројем РОП-BOR-13543-LOC-1/2020 (интерни број: 350-2-20/2020-III/05) дана 24.07.2020. године се огледа у делу да се поред изградње објекта предшколске установе на кп бр. 3296 КО Бор 1, што је дефинисано основним локацијским условима овом изменом се утврђује и партерно уређење на катастарским парцелама бр. 3294 КО Бор 1 и 3295 КО Бор 1. Партерно уређење подразумева уређење дворишта вртића које подразумева изградњу платоа које је у функцији новопројектованог објекта односно предшколске установе са урбаним мобилијаром, дечијим игралиштем, озелењавањем дворишта као и обезбеђивањем адекватних улаза у двориште вртића У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта који је предмет локацијских услова је 126310 – Зграде у којима се обавља предшколско образовање (јаслице, вртићи) категорије В. Површина у основи објекта је 311м<sup>2</sup>. Укупна бруто развијена површина објекта у основи приземља је 2626,89м<sup>2</sup>, односно укупне бруто развијене површине од 3440,17м<sup>2</sup>, односно нето површине од 3050,65м<sup>2</sup> на основу приложеног идејног решења. Грађевинске и регулационе линије новопројектованог објекта су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. Новопројектовани објекат предшколске установе - вртића се лоцира на делу катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1 која је по планираној намени Плана генералне регулације Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) предвиђен за: Простор са јавним наменама – јавне службе. Објекат се лоцира са јужне стране у односу на новопланирану саобраћајницу на начин да се својом најдужом страном (северном страном објекта) пројектује паралелно са новопројектованом саобраћајницом. Објекат се пројектује као слободностојећи на парцели. Новопројектовани објекат предшколске установе – вртића се пројектује са функционалним целинама. Прва функционална целина је конципирана као комбинована дечија установа са просторијама за боравак деце (собе за васпитно – образовни рад, гардероба, санитарне просторије и сл.). Друга функционална целина је конципирана као централна производна кухиња са пратећим садржајима. Све собе за боравак деце пројектовати на начин да имају јужну односно југоисточну оријентацију. Унутрашњу организацију и концепцију функционисања функционалних целина односно целог објекта дефинисати пројектном документацијом. Новопројектовани објекат предшколске установе – вртића је спратности П+1 (приземље и спрат) на једном делу, односно приземног типа на преосталом делу објекта на основу приложеног идејног решења.

Овим локацијским условима се за потребе изградње предшколске установе – вртића утврђује и партерно уређење дела катастарских пацела бр. 3296 КО Бор 1 3294 КО Бор 1 и 3295 КО Бор 1 као и изградња оgrade. Партерно уређење подразумева уређење дворишта новопројектованог вртића а које може да се огледа у виду изградње платоа, или озелењавање терена око објекта са постављањем дечијих реkvизита као и уређење прилаза. Предвидети место за посталење контејнера.

Комплекс је потребно оградити транспарентном оградом максималне висине од 1.50м. Зидани – парапетни део не сме бити већи од 0.60м док је остали део оgrade транспарентан (челични профили, жица са одговарајућом подконструкцијом и сл.). Могућа је комбинација зелене/живе оgrade и транспарентне. Објекат пројектовати у складу са захтевом инвеститора - идејним решењем и техничким прописима за овакве врсте објеката.

Објекат пројектовати у складу са Правилником о ближим условима за почетак рада и обављања делатности установа за децу („Сл. гласник РС“, бр. 50/94 и 6/96), Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009 и 20/2015), Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011), Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015), као у складу са другим законима и правилницима које се односе изградњу предметног објекта.

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

Катастарска парцела бр. 3296 КО Бор 1 има укупну површину од 63а (6300м<sup>2</sup>). Северни део катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1 односно део парцеле који се налази са северне стране у односу на новопланирану саобраћајницу је на основу плана имплементације наведеног Плана генералне регулације предвиђен за: Пословање и услуге у оквиру допунског градског центра за коју је потребно израдити урбанистички пројекат. Јужни део парцеле у односу на новопланирану саобраћајницу је предвиђен за „Простор са јавним наменама – јавне службе“. Граница између ове две зоне (намене) у оквиру катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1 представља новопланирана саобраћајница. Неопходно је да до издавање употребне дозволе извршити парцелацију катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор 1 у циљу формирања јединствене парцеле за потребе предшколске установе – вртића а у циљу спровођења Плана генералне регулације Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) својој намени односно формирању парцела сходно датим наменама урбанистичким планом.

**7. Потреба израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:** За део катастарске парцеле 3296 КО Бор 1 који је предмет ових локацијских услова и који је по намени Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) предвиђен за Простор са јавним наменама – јавне службе није предвиђена израда Плана детаљне регулације или урбанистички пројекта.

Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) за северни део катастарске парцеле бр. 3296 КО Бор

Односно за део парцеле који се налази са северне стране у односу на новопланирану саобраћајницу предвиђена је израда урбанистичког пројекта.

**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**

Овом изменом локацијских услова а који су издати под бројем ROP-BOR-13543-LOC-1/2020 (интерни број: 350-2-20/2020-III/05) дана 24.07.2020. године се не прибављају нови услови ималаца јавних овлашћења обзиром да се измена не односи на изградњу самог објекта предшколске установе на катастарској парцели бр. 3296 КО Бор 1 већ се састоји на утврђивање партерног уређења на катастарским парцелама бр. 3294 КО Бор 1 и 3295 КО Бор 1.

**Саобраћај:** Пешачки и колски прилази се обезбеђују преко новопланиране саобраћајнице која је Планом генералне регулације градског насеља Бор планирана у средишњем делу катастарске парцеле 3296 КО Бор 1 односно са северне стране новопројектованог објекта предшколске установе – вртића.. Наведени прилаз је дефинисан Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018).

**Електроенергетика:** Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-167449/2-2020, од 02.07.2020. 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 у односу на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 1400/2, од 18.06.2020. године.

**Топлификација:** Сагласност и технички услови у погледу топлификационе мреже издати су од стране ЈКП „Топлане“ Бор, под бројем 5818, од 10.07.2020. године.

**Телеком:** Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. А334-180831/4-2020 од 23.06.2020. 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 217-10-07/20 од 18.06.2020. 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 објекат пројектује у складу са достављеним техничким условима као и свим прописима за овакве врсте објеката.

Обавеза инвеститора је да кроз посебне поступке од овог органа прибави одговарајућа решења којима се одобрава прикључак на постојећу инфраструктуру.

Обавеза инвеститора је да до издавање употребне дозволе изврши преарцелацију катастарских парцела бр. 3296, 3294 и 3295 КО Бор 1 у циљу формирања јединствене парцеле за потребе предшколске установе – вртића а у циљу спровођења Плана генералне регулације Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) својој намени односно формирању парцела сходно датим наменама урбанистичким планом.

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 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 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**











