

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-25925-LOC-1/2021

интерни број: 350-2-41/2021-III/05

27.10.2021. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Прекљушај Дога** [REDACTED] а поднетом преко пуномоћника Д.О.О. „Металхемик“ [REDACTED] [REDACTED] (које заступа директор Гордана Петровић), 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 реконструкцију постојећег пословног простора у пословно - стамбени простор

на делу катастарске парцеле бр. 977/12 КО Бор 1 са доградњом истог на катастарској парцели бр. 977/94 КО Бор 1 у улици Моше Пијаде бр. 38/1 у Бору

ИНВЕСТИТОР: Прељушај Дод, [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: Део кп бр. 977/12 КО Бор 1 – постојећи пословни простор у улици Моше Пијаде бр. 62/4

и кп бр. 977/94 КО Бор 1 (парцела око постојећег пословног простора).

Катастарска парцела бр. 977/12 КО Бор 1 је укупне површине 284м². Предметни пословни

простор је нето површине од 74м². Катастарска парцела бр. 977/94 КО Бор 1 је укупне

површине од 57м².

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:

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 простира 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 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 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. 977/94 КО Бор 1 и улице Моше Пијаде која носи катастарску ознаку бр. 4653/1 КО Бор 1.

Регулациона линија 2 – јужна представља линију разграничења између инвеститорове парцеле бр. 977/94 КО Бор 1 и постојећег прилаза (интерна блоковска саобраћајница) оја носи катастарску ознаку бр. 979 КО Бор 1 и која се налази са јужне старне и југозападне стране у односу на постојећи објекат односно пословни простор.

Регулациона линија 3 представља линију разграничења између западне међне линије катастарске парцеле 977/94 КО Бор 1 и планиране интерне блоковске саобраћајнице која је планирана преко дела катастарске парцеле бр. 977/1 КО Бор 1.

Грађевинске линије реконструкције се задржавају из постојећег стања јер се реконструкција изводи у оквиру габарита постојећег објекта односно пословног простора.

Грађевинске линије доградње која се изводи са јужне и западне стране објекта односно новопроектваног пословно – стамбеног простора представљају продужетак зидова постојећег пословног простора а према западној међи кп бр. 977/94 КО Бор 1, а све у оквиру инвеститорове парцеле, без угрожавања суседа и околне блоковске површине. Грађевинске линије новопроектване доградње која се пројектује са јужне и западне стране објекта представљају уједно и међну линију кп бр. 977/ 94 КО Бор 1. Доградњу пројектовати унутар простора дефинисаног грађевинским линијама.

Спратност:

постојећа: П+Пк (приземље и поткровље)

новопроектвана: задржава се из постојећег стања П+Пк (приземље и поткровље)

5. Правила грађења:

Овим локацијским условима се утврђује реконструкција постојећег пословног простор на делу катастарске парцеле бр. 977/12 КО Бор 1 са доградњом истог на катастарској парцели бр. 977/94 КО Бор 1 и формирањем етажне поткровља у циљу формирања пословно – стамбеног објекта спратности П+Пк у улици Моше Пијаде бр. 38/1 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. Саставни део ових локацијских услова је и идејно решење израђено од стране Радње за прање возила и бироа за пројектовање и извођење радова Д.О.О. „Металхемик“ из Бора, ул. Наде Димић 66 , ИДР 07/21 августа 2021. године, где је одговорно лице Гордана Петровић а главни пројектант Максим Тасић (лиценца Инжењерске коморе Србије 310 С277 05), састављено из 2 прилога у pdf формату (главна свеска и пројекат архитектуре). Увидом у приложено идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изведе радове на реконструкцији и доградњи постојећег пословног простора у циљу пренамене у пословно - стамбени простор где би бруто развијена грађевинска површина новопроектваног пословно – стамбеног простора износила 218,00м² односно нето површина 188,18м². Грађевинске и регулационе линије новопроектваног пословно - стамбеног простора су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. Постојећи пословни простор 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 као и Завода за заштиту споменика културе Ниш. Новопроектваног пословно - стамбени простор ће се састојати од етажне приземља и етажне поткровља (П+Пк) без подизања слемена на вишу коту. У етажи приземља се реконструкцијом стварају могућности за реорганизацију пословног простора док се у новопроектваној етажи поткровља стварају могућности за формирање стамбеног простора. 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 реконструирати у постојећем габариту, све оштећене конструктивне елементе заменити новим изграђеним по узору на аутентичне и задати аутентични кровни покривач. Висина слемена реконструисаног и дограђеног дела објекта не сме прелазити висину слемена постојећег објекта (пословног простора) који је предмет реконструкције и доградње. Фасаду новопроектваног пословно - стамбеног простора рестауирати према аутентичном стању уз очување свих њених карактеристичних елемената и уз примену аутентичних материјала и начина обраде (висина сокле, ритам отвора, обрада шембрана око прозора и врата, обрада стрехе, олука, материјализација и боја и фасаде, столарије и лимарије). Фасадне отворе ка улици Моше Пијаде задржати на постојећим позицијама. У складу са проширењем те улчне фасаде компоновати и распоред отвора. Приликом формирања нових отвора и врата, мора се задржати симетричан распоред. У циљу постизања боље енергетске ефикасности, фасадни зидови објекта могу се малтерисати термо малтером, а никако се не могу облатати стиропором или каменом вуном са завршним акрилним премазом, јер би се тиме „изгубиле“ постојеће украсне профилације (солбанак, шембране, тимпанони). Са објекта уклонити све непримерене алуминијумске и ПВЦ прозоре и врата и уградити нове изграђене од пуног дрвета по узору на аутентичне (изворне). Фасадну столарију радити од дрвета. Могућа је уградња термоизолационих стакала, дихт гума, рубних затварача и др. Доњи делови улазних врата треба да су пуна, а горњи део може бити

застакљен, у складу са начином обраде излога, портала и улазних врата из времена градње. Доградњу извести са јужне и западне стране новопроектваног пословно - стамбеног простора односно на катастарској парцели бр. 977/94 КО Бор 1 унутар простора дефинисаног грађевинским линијама. Новопроектвани пословно - стамбени простор са дограђеним делом пројектовати као јединствену функционалну целину. Као везу између етажне привеза и етажне поткровља пројектовати степениште унутар новопроектваног пословно – стамбеног простора. Са источне стране новопроектваног пословно – стамбеног простора односно у источни део катастарске парцеле бр. 977/94 КО Бор 1 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 пословно - стамбеног простора а која се огледа изградњом степеништа уз адекватну материјализацију и обавезно уклапање у постојећу архитектуру објекта. Уколико постоји инфраструктура (инсталације имаоца јавних овлашћења) неопходно је пре издавања грађевинске дозволе прибавити техничке услове ималаца јавних овлашћења на измештању истих. Ентеријер уредити по потреби инвеститора. Оријентација слемена је запад - исток.

У циљу издавања грађевинске дозволе у пројектној документацији јасно одвојити постојеће стање од новопроектваног стања и дати прилог са елементима који се руше и онима који се као новопроектвани изводе.

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

Катастарска парцела бр. 977/12 КО Бор 1 има укупну површину од 284м² и представља земљиште под објектом у оквиру кога се налази пословни простор који је предмет реконструкције и доградње. Катастарска парцела бр. 977/94 КО Бор 1 је укупне површине 57м². Део катастарске парцеле бр. 977/12 КО Бор 1 и катастарска парцела бр. 977/94 КО Бор 1 представљају грађевински комплекс инвеститора. Обавеза инвеститора је да до издавања употребне дозволе изврши парцелацију наведених парцела у јединствену парцелу.

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 интерне блоковске саобраћајнице која носи катастарску ознаку бр. 979 КО Бор 1. 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. 1176/2-03 од 29.09.2021. године.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 20700-Д-10-08-210246/2-2021, од 30.09.2021. године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“, уз обавезу инвеститора да након исходавања грађевинске дозволе а пре пријаве радова склопи уговор са електродистрибутивним предузећем.

Водовод и канализација: Сагласност као и техничке услове у односу на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 2608/2, од 16.09.2021. године.

Топлификација: Сагласност и технички услови у погледу топлификационе мреже издати су од стране ЈКП „Топлане“ Бор, под бројем 78/Б, од 29.09.2021. године.

Телеком: Услови у погледу ГТ инсталација издати су од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. Д211-406699/3-2021 од 30.09.2021. 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 имаоца јавних овлашћења као и да новопроектвани пословни простор пројектује у складу са достављеним техничким условима 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. 1176/2-03 од 29.09.2021. 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 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,

Клаудија Николић, дипл. правник

