

**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-28826-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-64/2022-III/05

18. 10. 2022. године

**Б О Р**

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **ГРАДА БОРА**, [REDACTED] а поднетом преко пуномоћника **Милана Илијића** [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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за реконструкцију, доградњу и пренамену постојећег стамбеног објекта у музеј

и изградњу пратећег објекта, као и партерно уређење парцеле

на КП бр. 1014/2 КО Бор 1, у улици Моше Пијаде у Бору

**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 1014/2 КО Бор 1, ул. Моше Пијаде у Бору.

**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).

**1. Плански документ:** Предметна локација се налази у Плану генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општине Бор“, бр. 1 и 3/2018, бр. 41/2021).

**2. Целина односно зона у којој се локација налази:** локација се налази у просторној целини III, Плана генералне регулације, у стамбеном Блоку 2 на локацији 15 „Пословање и услуге“ (УП 5.6.5.)

### **3. Претежна планирана намена површина:**

Планом предвиђена намена КП бр. 1014/2 КО Бор 1 је „пословање и услуге“, где су компатибилни садржаји становање, привреда и др.

КП бр. 1014/2 КО Бор 1 представља грађевинску парцелу укупне површине 333,00 м<sup>2</sup>, у јавној својини Града Бора.

На парцели је изграђен објекат породичног становања, зграда бр. 3 (у катастру непокретности), укупне површине под објектом 64,00 м<sup>2</sup>, укупне нето „корисне“ површине 118 м<sup>2</sup>, а укупне БРГП 144 м<sup>2</sup>, уписан по Закону о озакоњењу објеката, такође у својини Града Бора.

Увидом у податке катастра непокретности, уписан је и помоћни објекат, зграда бр. 2, укупне површине 24,00м<sup>2</sup>, који је на терену срушен, што је констатовано увидом у Катастарско-топографски план који је саставни део Захтева за локацијске услове.

Инвеститор планира да на предметној парцели, изводи грађевинске радове у виду реконструкције, доградње и пренамене постојећег стамбеног објекта у музеј и изградњу новог пратећег објекта (помоћни објекат у функцији главног објекта) са следећим параметрима:

#### **Бруто површина и спратност планираног објекта Музеја, зграда бр. 1**

<b>спратност</b>	приземље и спрат (П+1)
<b>спратна висина</b>	2,85 м
<b>висина слемена и венца објекта</b>	+6,85 м,
<b>Површина заузетости земљишта под објектом</b>	79,00 м <sup>2</sup>
<b>нето „корисна“ површине</b>	144,91 м <sup>2</sup>
<b>БРГП</b>	189,00 м <sup>2</sup>

#### **Планирани урбанистички показатељи за парцелу**

**индекс заузетости парцеле** 42,34% за оба објекта

**индекс изграђености парцеле** 0,75 за оба објекта

**предрачунска вредност објекта** 22.306.892,52 РСД за оба објекта

### **Бруто површина и спратност планираног пратећег објекта, зграда бр. 2**

**спратност** приземље (П+0)

**спратна висина** 2,80 м

**висина слемена и венца објекта** +4,73 м

**Површина заузетости земљишта под објектом** 62,00 м<sup>2</sup>

**нето „корисна“ површине** 45,30 м<sup>2</sup>

**БРГП** 62,00 м<sup>2</sup>

#### **4. Урбанистички параметри:**

- максимални индекс изграђености на парцели је : до 2;
- максимални индекс заузетости на парцели је: до 60%.

#### **5. Спратност објекта:**

Максимална висина венца објекта је 14,0 м (максимална висина слемена објекта је 16,5 м), што дефинише оријетациону планирану спратност П + 2 до П+3+Пк.

**6. Класа и категоризација објекта:** Увидом у Правилник о класификацији објекта („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да жељена реконструкција, доградња и пренамена постојећег стамбеног

објекта у музеј, зграда бр. 3 и изградња новог, пратећег објекта са уређењем парцеле инвеститора, може да се сврста у „В“ категорију (захтевни објекти) са класификационм бројем 126201 – Музеји и библиотеке – музеји, уменичке галерије, библиотеке, информационо-документациони центри.

## 7. Регулациона и грађевинске линије:

Регулациона линија представља границу између блоковског простора (КП бр. 977/1 КО Бор 1) и предметне парцеле (КП бр. 1014/2).

Предметна парцела нема директан излаз на јавну саобраћајницу, већ посредно приступа улици Моше Пијаде (КП бр. 4653/1 КО Бор 1) са источне стране, а улици Ђорђа Андрејевића „Куна“ (КП бр. 1040 КО Бор 1) са јужне стране, преко блоковске парцеле (КП бр. 977/1 КО Бор 1).

Грађевинска линија на неизграђеним парцелама утврђује се на 4,0 м' од регулационе линије саобраћајнице, а у изграђеним блоковима према грађевинској линији суседних објеката.

Грађевинска линија објекта је 0-5,0 м, у односу на регулациону линију саобраћајнице.

## 8. Правила уређења и изградње:

### 5.2.6. Култура и уметност

У области културе и уметности рачуна се на увођење нових механизма и организационих форми културне политике и стварање кохерентног система који ће уравнотежити приватне и јавне иницијативе и омогућити интерсекторску сарадњу.

Планом се не предвиђају локације/комплекси за изградњу специјализованих институција културе.

Садржаје из области културе (галерије, атељеји, едукативне радионице, антикварнице, књижаре и сл.) могуће је реализовати на читавом подручју Плана, у зонама становања, пословним и комерцијалним зонама.

Садржаји се могу организовати у оквиру стамбено-пословних објеката, пренаменом стамбених површина, као и реконструкцијом, доградњом или изградњом објеката уз обавезно поштовање урбанистичких показатеља у тој зони.

У постојећим објектима установа културе дозвољава се реконструкција, адаптација и потребне грађевинске интервенције ради стварања бољих услова, унапређења квалитета услуга и побољшања функционалности.

С обзиром да се предметна локација налази у намени „5.6.5. Услугне делатности и пословање“ правила уређења и изградње за ту зону су следећа:

- Мање просторе (или објекте) за трговину, занатство, угоститељство, агенције, чисте сервисе и сл. уградити као комплементарну (допунску) намену у постојеће и планиране зоне становања.

- Обезбеђење простора за пословање, укључујући трговину на мало и услуге (агенцијске, угоститељске, занатске личне, медицинске, сервисне, као и занатске производне, али искључиво са мањим просторним, комуналним и транспортним захтевима) оствариваће се путем изградње,

доградње или дозиђивања пословних и стамбено-пословних објеката, реконструкције и адаптације свих других објеката (зграда) или делова објеката за шта ће се од надлежног органа прибавити одобрење за пренамену простора у редовној процедури. При том се поред просторних и санитарних захтева прописаних за односну делатност и правила уређења и правила грађења УП бр. 5.6.5. успостављају следећи појединачни услови, ограничења, смернице и просторни захтеви:

- пословни простор организовати у приземним, евентуално у приземним и подземним етажама код објеката мешовите намене;
- за приступ пешака и возила згради планирати уређене површине; омогућити пешачки приступ објекту са проширене тротоарске и друге јавне површине и у складу са прописима о приступачности;
- обезбедити потребан број паркинг места за запослене (отворених, наткривених или затворених) у складу са нормативима, а паркирање посетилаца обезбедити закупом места на најближем јавном паркиралишту или у гаражи;
- уколико се користи простор у заједничкој гаражи и заједнички простор за кретање моторних возила пројектовати већу светлу висину од предвиђене Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/12, 74/15 и 82/15) односно појачану природну или вештачку вентилацију;
- заузимање јавне површине у комерцијалне сврхе регулисати одговарајућим општинским одлукама;
- обезбедити засебан прилаз и улаз у део објекта намењен пословању, по потреби пригодно раздвојити службени и улаз за друге кориснике;
- уколико приликом пренамене није могуће обезбедити засебан улаз, улазни простор у зграду раздвојити преграђивањем, омогућити надзор над улазом у објекат, раздвојити комуникацију посетилаца са станарима (интерфон) и доставу поште;
- подразумева се обезбеђење независних комуналних прикључака или мерење потрошње комуналних производа;
- у зонама где је већ формиран прекинут или непрекинут улични низ, приликом нове изградње или адаптације код постојеће, преградама, оградама или урбаним мобилијаром не прекидати пешачко кретање променадног карактера; и
- магацински простор који се обезбеђује пренаменом организовати искључиво као мањи, приручни и у складу са градским прописима о снабдевању са саобраћајница.

<b>УП бр. 5.6.5.</b>	<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОСЛОВАЊА И УСЛУГА</b>
<b>основна намена</b>	пословање и услуге
<b>компатибилност намене</b>	компатибилни садржаји су становање, привреда и др.

<b>број објеката на парцели</b>	дозвољена је изградња више објеката на парцели.
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута минималне ширине коловоза 7,0 m.
<b>процент заузетости парцеле</b>	процент заузетости на парцели је до 60%,
<b>индекс изграђености парцеле</b>	индекс изграђености је до 2,0
<b>висина објекта</b>	максимална висина венца објекта је 14,0 m (максимална висина слемена објекта је 16,5 m), што дефинише оријетациону планирану спратност П + 2 до П+3+Пк.
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама; грађевинска линија на неизграђеним парцелама утврђује се на 4,0 m' од регулационе линије саобраћајнице, а у изграђеним блоковима према грађевинској линији суседних објеката.;</li> <li>- објекат, према положају на парцели мора бити слободностојећи или у блоку са суседним објектима према детаљном решењу.</li> <li>- грађевинска линија објекта је 0-5,0 m, у односу на регулациону линију саобраћајнице</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%;</li> <li>- пејзажним уређењем планирати и декоративне - пејзажно архитектонске елементе као што су фонтане, скулптуре, а за засторе користити декоративне материјале отпорне и безбедне у свим временским условима;</li> <li>- зелене површине озеленити репрезентативним садним материјалом;</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле или на јавном паркингу.

<p><b>архитектонско обликовање</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>- последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа; дозвољава се изградња вишеводног крова.</li> <li>- висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине; нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача.</li> <li>- мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 m од коте пода поткровља.</li> </ul>
--	--

<p><b>услови за ограђивање парцеле</b></p>	<p>грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m у зависности од прописаних захтева за организовање и уређење пословног простора према врсти делатности</p>
<p><b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b></p>	<p>објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</p>
<p><b>инжењерско – геолошки услови</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- доградња постојећих објеката је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат; доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се извршати правилан избор дубине и начина темељења; постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (подбетонирање, мегашиповима)</li> <li>- надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је објекат фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат; у супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на</li> </ul>

темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења

- уколико се приликом надзиђивања повећа укупна тежина и површина објекта преко вредности утврђене техничким нормативима за грађење у сеизмичким подручјима, обавезно извршити реконструкцију конструкције за бочно окрућење

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране „Градске управе града Бора“, [REDACTED], ИДР бр. РА 72/22 од септембра 2022. године, где је одговорни пројектант Максим Тасић, дипл.инж.грађ.,(лиценца Инжењерске коморе Србије [REDACTED]), састављено из два прилога у pdf формату (Идејног решења које садржи главну свеску, као прилог 1 и пројекат архитектуре, као прилог 2), шест прилога у dwg. формату и приложен је Катастарско топографски план израђен од стране с.з.т.р. „GEO S&I“, Слађан Богосављевић пр, из Бољевца, [REDACTED], где је одговорно лице Милинко Гајић, инж. геодезије (лиценца Инжењерске коморе Србије [REDACTED]).

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изводи радове у виду реконструкције, доградње и пренамене постојећег стамбеног објекта у музеј и изградње новог помоћног-пратећег објекта на КП бр. 1014/2 КО Бор 1 у ул. Моше Пијаде у Бору. Планираном пренаменом стамбеног објекта, формираће се садржаји за потребе изложбеног простора у приземљу и канцеларијског простора на спрату. Дотрајали постојећи објекат, Идејним решењем, је предвиђено реконструисати и доградити степеништем и галеријом на спрату. Изградњом новог помоћног објекта на јужном делу парцеле, обезбедиће се пратећи садржаји главног објекта који су намењени запосленима и посетиоцима.

Партерно уређење парцеле обхвата реконструкцију каменог зида/ограде, у смислу пробијања отвора, где се задржава главна капија али смањује волумен на начин скраћења висине, формираће средње високе масивне ограде од камена и опеке око читаве парцеле, поплочање дворишта (сса. 115 м<sup>2</sup>), формираће парка у централном делу на западној граници парцеле са доста зеленила (сса. 50 м<sup>2</sup>). У продужетку је предвиђена наткривена бина за сценски наступ (сса. 14 м<sup>2</sup>, заједно са просторијом за техничку опрему) и чесма смештена уз главни улаз. Уз партерно уређење планирано је и партерно осветљење.

У Идејном решењу, у Пројекту архитектуре, поглављу *Нумеричка документација*, за објекат Музеја, зграда бр. 1, површина заузетости под објектом би износила 79,00 м<sup>2</sup>, нето „корисна“ површина би износила 144,91 м<sup>2</sup>, а бруто површина би износила 189,00 м<sup>2</sup>, док је планирана спратност објекта П+1 (приземље и спрат), са спратном висином од 2,85 м и висином слемена објекта +6,85 м. У приземљу је идејним решењем планирано четири функционалних просторија; изложбени простор, предпростор, остава и вц за запослене, укупне корисне површине приземља 51,36 м<sup>2</sup> и бруто површине приземља 79,00 м<sup>2</sup>; на спрату Музеја је планирано пет функционалних просторија: галерија, канцеларија секретарице, канцеларија директора, конференцијска сала и канцеларија, корисне површине спрата 93,55 м<sup>2</sup> и бруто површине спрата 110,00 м<sup>2</sup>.

За пратећи – помоћни објекат, зграду бр. 2, површина заузетости под објектом би износила 62,00 м<sup>2</sup>, нето „корисна“ површина би износила 45,30 м<sup>2</sup>, а бруто површина би износила 62,00 м<sup>2</sup>, док је планирана спратност објекта П+0 (приземље), са спратном висином од 2,80 м и висином слемена



објекта +4,73 м. У приземљу је идејним решењем планирано четири функционалних просторија: мини кухиња, остава, сувенирница, вц за посетиоце.

Према планском документу, колски и пешачки приступ парцели обезбеђен је са источне стране, са улице „Моше Пијаде“ (КП бр. 4653/1 КО Бор 1) преко блоковске парцеле КП бр. 977/1 КО Бор 1 и преко грађевинске парцеле КП бр. 1014/1 КО Бор 1; и са јужне стране, са улице „Ђорђа Андрејевића Куна“ (КП бр. 1040 КО Бор 1) преко блоковске парцеле КП бр. 977/1 КО Бор 1.

Кроз Ситуациони план пројектант је приказао да се парцели односно ограђеном комплексу Музеја прилази са источне стране, кроз главни улаз капије, преко КП бр. 977/1 КО Бор 1 и КП бр. 1014/1 КО Бор 1.

Паркирање возила није приказано Идејним решењем, те се за паркирање возила запослених и посетилаца предвиђа јавни паркинг у непосредној близини локације.

Грађевинске линије постојећег објекта бр. 1. се не мењају и задржавају се из постојећег стања. Грађевинска линија доградње се наставља на постојећу бочну грађевинску линију примарног објекта, док се предња грађевинска линија помера на удаљење од 6,78 м од границе парцеле и задње ивице објекта.

Грађевинске линије новог објекта бр. 2. се поклапају са границама парцеле/ регулационим линијама: на истоку, западу и југу. С обзиром да је објекат у основи „Г“ облика, северна грађевинска линија је постављена на удаљењу од 7,83 м од јужне грађевинске линије/ границе парцеле.

Грађевинске линије зидане камене ограде се поклапају са границама парцеле односно са регулационим линијама, али се капије отварају са унутрашње стране парцеле.

**9. Услови у погледу прикључења, укрштања и приближавања инфраструктури:** - пешачки и колски прилази парцели су са улице „Моше Пијаде“ на истоку и „Ђорђа Андрејевића Куна“ на југу.

Такође су прибављени:

1. Услови за пројектовање и прикључење, издати од Електродистрибуције Србије, огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број 2460800-Д-10.08-428107/2-2022 од 14. 10. 2022. године,
2. Технички услови ЈКП „Водовод“ Бор, број 3591/2 од 03. 10. 2022. године,
3. Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, бр. Д211-398812/3-2022 од 11. 10. 2022. године,
4. Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКП „Топлана“ Бор, бр. 87/Б од 14.10.2022. године,
5. Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Бору, 09.8.1 број 217-17248/22 издато 18.10.2022. године, ROP-BOR-28826-LOC-1-HPAP-9/2022,

којих се пројектант у свему мора придржавати приликом пројектовања и разраде идејног решења.

**10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:** : Кроз План генералне регулације није успостављена обавеза израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

### 11. Да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу:

Предметна катастарска парцела КП бр. 1014/2 КО Бор 1, се налази у улици Моше Пијаде у Бору, у планираној намени „пословање и услуге“, представља грађевинску парцелу, чија је укупна површина 333,00 м<sup>2</sup>, неправилног је облика, има индиректан приступ на јавну саобраћајницу са источне и јужне стране, преко блоковске парцеле КП бр. 977/1 КО Бор 1 и у јавној је својини Града Бора.

На парцели је изграђен стамбени објекат, уписан по Закону о озакоњењу објеката, који је предмет ових локацијских услова, објекат бр. 1, за који се планира реконструкција, доградња и пренамена у Музеј и који је такође у својини Града Бора.

### 12. Инжењерско-геолошки услови: нису предвиђени у плану.

### 13. 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.

Пројекат мора да испуњава све услове из важеће законске регулативе и ових локацијских услова.

У складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, поступци за изградњу објеката покрећу се попуњавањем одговарајућег захтева преко система за електронско подношење пријава (сеор.арг.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.

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

## О б р а з л о ж е њ е

ГРАД БОР, [REDACTED], поднео је овом органу захтев преко пуномоћника Милана Илијића [REDACTED] за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и пренамену постојећег стамбеног објекта у музеј и изградњу пратећег објекта, као и партерно уређење парцеле на КП бр. 1014/2 КО Бор 1, у улици Моше Пијаде у Бору, под бројем ROP-BOR-28826-LOC-1/2022 (интерни број 350-2-64/2022-III/05), дана 15. 09. 2022. године. Разматрајући поднети захтев овај Орган је утврдио да планирани радови нису у супротности са важећим планом, па се локацијски услови издају у складу са чланом 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) и чланом 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019).

**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 градском административном таксом од 80,00 динара, уплаћеном на жиро рачун број 840- 742241843-03 (позив на број 97 17-027).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви града Бора.

Обрада:

Ивана Јаношевић, маг.инж.урб.

**НАЧЕЛНИК,**

**Клаудија Николић, дипл. правник**