

**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-14997-LOC-1/2019

интерни број: 350-2-13/2019-III/05

04.07.2019. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Милошевић Горана**, [REDACTED]

**поднетог преко пуномоћника Душана Марковића** [REDACTED]

[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, 83/2018, 31/19 и 37/19 ) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбеног објекта

на катастарској парцели бр. 7370 КО Доња Бела Река

**ИНВЕСТИТОР:** Милошевић Горан, [REDACTED]

**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 7370 КО Доња Бела Рекла,

Парцела укупне површине од 17а 71м<sup>2</sup> (1771м<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 и 83/2018, 31/19 и 37/19).

**ПЛАНСКИ ОСНОВ:** Предметна катастарска парцела налази се у просторном обухвату Просторног плана Општине Бор („Сл. лист општина“, бр.2 и 3/2014).

**1.Намена површина:** Шумско/пољопривредно земљиште. Катастарска парцела бр. 7370 КО Доња Бела Река се налази изван просторног обухвата грађевинског подручја Доња Бела Река.

- **Намена објекта:** Стамбени објекат.

Изван грађевинског подручја насеља могу се градити објекти следећих намена у складу са одредбама Просторног плана општине Бор („Сл. лист општина“, бр.2 и 3/2014).:

1) објекти у функцији обављања пољопривредне делатности:

а) стамбено – економске групације ван насеља;

б) објекти за узгој стоке и перади;

в) остали економски објекти (стакленици, пластеници, објекти за смештај пољопривредних машина и алата и др.);

2) комунални објекти (гробља, вашаришта, сточне пијаце); и

3) куће за одмор и рекреацију.

**2.Спратност новопројектованог стамбеног објекта:** Максимално дозвољена спратност на основу Просторног плана општине Бор („Сл. лист општина“, бр. 2 и 3/2014) је до П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље).

На основу приложеног идејног решења спратност новопројектованог стамбеног објекта је П+Пк (приземље и поткровље).

### **-Урбанистички показатељи (за насеље Доња Бела Река)**

- максимални индекс (степен) изграђености : 0,4

- максимални индекс (степен) заузетости : 30.

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

Регулационе линије се задржавају из постојећег стања – исте се не мењају.

Регулациона линија 1 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле бр. 7370 КО Доња Бела Река и државног пута ПА реда – 165 (Милошева кула (Општина Мајданпек) – Лука – Доња Бела Река – Заграђе – Рготина (Град Зајечар)), и који носи катастарску ознаку бр. 11394 КО Доња Бела Река. Заштитни појас државног пута ПА реда је 10,00м.

Регулациона линија 2 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле бр. 7370 КО Доња Бела Река и постојећег водотока који носи катастарску ознаку бр. 11345 КО Доња Бела Река.

Северна и западна грађевинска линија не смеју бити на мањој удаљености од 3,00м од суседних међа. Ова удаљеност може бити и мања у случају да растојање између објеката две суседне парцеле није мање од 4,00м. У том случају удаљеност не може бити мања од ширине испуста крова и на том делу објекта не могу се постављати отвори.

Источна грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 10,00м од државног пута ПА реда – 165 (Милошева кула (Општина Мајданпек) – Лука – Доња Бела Река – Заграђе – Рготина (Град Зајечар)), и који носи катастарску ознаку бр. 11394 КО Доња Бела Река.

Јужна грађевинска линија се може лоцирати на међној линији са катастарском парцелом 7369 КО Доња Бела Река обзиром да катастарске парцеле бр. 7370 и 7369 КО Доња Бела Река представљају породично домаћинство инвеститора.

### **4. Правила грађења и уређења:**

Ова правила изградње односе се на изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 7370 КО Доња Бела Река, спратности П+Пк (приземље и поткровље). У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400м<sup>2</sup> и спратности до П+1+Пк категорије А. Бруто грађевинска површина објекта у основи је 84,00м<sup>2</sup> односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 168,00м<sup>2</sup> односно нето површине од 140,96м<sup>2</sup> на основу приложеног идејног решења. Приликом израде пројекта за грађевинску дозволу постоји могућност одступања у односу на приложено идејно решење. Изградњу објекта пројектовати на минималној удаљености од 10,00м од регулационе линије 1 тј. од државног пута ПА реда – 165, односно на минималној удаљености од 3,00м од суседних катастарских парцела. У непосредном окружењу катастарске парцеле бр. 7370 КО Доња Бела Река са јужне стране се налази катастарска парцела бр. 7369 КО Доња Бела Река- парцела на којој је према евиденцији Јавног РГЗ-а изграђен стамбени објекат који је уписан по Закону о озакоњењу објеката и која заједно са катастарском парцелом бр. 7370 КО Доња Бела Река представља грађевински комплекс и породично домаћинство инвеститора. Грађевинске линије новопроектваног стамбеног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 3. ових локацијских услова. Новопроектвани стамбени објекат ће се састојати од етажне приземља и етажне поткровља. Објекат је конципиран са функционалним целинама на начин да сваки садржајни део функционише потпуно и на најцелисходнији начин а све на основу приложеног идејног решења инвеститора. Као везу између етажне приземља и етажне поткровља могуће је пројектовати како унутрашње тако и спољно степениште. Одводњавање атмосферских вода решити путем вертикалних и хоризонталних олука у оквиру инвеститорове парцеле без угожавања суседних парцела. Новопроектвани стамбени објекат пројектовати у складу са прописаним техничким условима надлежних ималаца јавних овлашћења. Техничким условима ЈКП „Водовод“ Бор је прописано да ће новопроектвани стамбени објекти бити прикључени на фекалну канализацију путем септичке јаме. На основу приложеног идејног решења прикључак на фекалну канализациону мрежу је предвиђен у постојећој септичкој јами која је у функцији постојећег стамбеног објекта који је лоциран на катастарској парцели бр. 7369 КО Доња Бела Река.

Објекат пројектовати у складу са захтевом инвеститора - идејним решењем и техничким прописима за овакве врсте објеката.

Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011).

Изградњу објекта архитектонски обликовати тако да се уклопи у постојеће окружење.

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

Катастарска парцела бр. 7370 КО Доња Бела Река испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 17а 71м<sup>2</sup> (1771м<sup>2</sup>). На основу Просторног плана општине Бор („Сл. лист општина“, бр. 2 и 3/2014) за ову зону није предвиђена израда Плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта

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

## **7. Могућности и технички услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру**

**Технички услови** ималаца јавних овлашћења (Електродистрибуција, ЈКП „Водовод“ Бор, „Телеком Србија) су прибављени након поднетог захтева за издавање Локацијских услова који је заведен под бројем ROP-BOR-4082-LOC-1/2019, интерни број: 350-2-7/2019-III/05, и за који је издат Закључак о одбацивању захтева од 25.04.2019. године. Технички услови ималаца јавних овлашћења се користе и у поступку издавања ових локацијских услова обзиром да исти нису истекли односно да имају рок важења 12 месеци од дана издавања.

**Саобраћај:** Прилаз катастарској парцели би 7370 КО Доња Бела Река се задржавају из постојећег стања који је обезбеђен преко катастарске парцеле бр. 7369 КО Доња Бела Река односно преко приватног пролаза истог сопственика. Ширина овог пролаза мора износити најмање 2,50м.

**Електроенергетика:** Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-129543/2-2019, од 24.04.2019.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 за прикључење на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 1047/2, од 22.04.2019.године. Новопроектовани стамбени објекат ће на фекалну канализацију бити прикључен преко постојеће септичке јаме која је у функцији постојећег стамбеног објекта који је лоциран на катастарској парцели бр. 7369 КО Доња Бела Река.

**Телеком:** Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. А334-195722/2-2019 од 22.04.2019.године.

**Водни услови:** Водни услови издати су од стране Јавог водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Сава – Дунав“, бр. 6278/5 од 27.06.2019. године.

## **8. 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 стамбени 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.

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.

**Правна поука:** Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града 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**