

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-27658-LOC-1/2019

интерни број: 350-2-35/2019-III/05

17.10.2019. године

Б О Р

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

поднетог преко пуномоћника Ивана Ранђеловића

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

у циљу измене постојеће грађевинске дозволе за стамбени објект
на катастарској парцели бр. 4183/3 КО Брестовац у Хиландарској улици бр. 16

ИНВЕСТИТОР: Владимир Апостоловић,

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 4183/3 КО Брестовац, Хиландарска улица бр. 16, Бањско Поље - град Бор,
Парцела укупне површине од 7а 66 м² (766м²).

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, 83/2018, 31/19 и 37/19).

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Предметна катастарска парцела налази се у просторном обухвату Плана Генералне регулације туристичког подручја Борско језеро – Брестовачка бања („Сл.лист општина“ бр. 7/2017 и бр. 8/2017).

1.Намена површина: Примарно становање мањих густина.

- **Намена објеката:** Стамбени објект.

2.Спратност стамбеног објекта: Максимално дозвољена спратност на основу Плана генералне регулације је до П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље) уз могућност изградње сутерена односно подрума.

На основу приложеног идејног решења спратност стамбеног објекта се задржава из постојећег стања По+П+1 (подрум, приземље и спрат).

3. Целина, односно зона у којој се локација налази: На основу плана Генералне регулације туристичког подручја Борско језеро – Брестовачка бања локација односно кп бр. 4183/3 КО Брестовац се налази у оквиру планираног грађевинског подручја Борског језера и дефинисано је у намени примарног становања мањих густина.

- **Урбанистички параметри (за примарно становање мањих густина)** преузети из Плана генералне регулацијетуристичког подручја Борско језеро – Брестовачка бања („Сл.лист општина“ бр. 7/2017 и бр. 8/2017):

- највећи дозвољени индекс изграђености - 0,4;

- највећи дозвољени индекс заузетости - 25.

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија 1 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 4183/3 КО Брестовац и Хиландарске улице који носи катастарску ознаку 4183/11 КО Брестовац.

Регулациона линија 2 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 4183/3 КО Брестовац и заштитне зоне далековода који се налази са јужне стране инвеститорове парцеле односно катастарске парцеле бр. 4183/3 КО Брестовац

Јужна грађевинска линија новопројектованог стамбеног објекта остаје иста не мења се обзиром да није дозвољена градња са јужне стране због заштитне зоне далековода

Северна грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 5,00м од регулационе линије 1 односно Хиландарске улице која носи катастарску ознаку бр. 4183/11.

Западна и источна грађевинска линија не смеју бити на мањој удаљености од 2,50м од линија суседних катастарских парцела а растојање објеката на суседним катастарским парцелама може бити најмање 5,00м.

5. Правила грађења и уређења:

Ова правила изградње односе се на утврђивање услова за изградњу стамбеног објекта у циљу одступања од издате грађевинске дозволе бр. 351-183/84-09 од 14.06.1984. године на катастарској парцели бр. 4183/3 КО Брестовац у стамбеном насељу Бањско Поље – град Бор. Одступања се односе у смислу изградње подрумске етаже која је условила унутрашњу реорганизацију простора у односу на пројекат на основу кога је издата грађевинска дозвола а самим тим промену у бруто и нето површини стамбеног објекта. У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400м² и спратности до П+1+Пк категорије А. Бруто грађевинска површина објекта у основи приземља је 132,73м² односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 275,47м² односно нето површине од 235,75м² на основу приложеног идејног решења. Грађевинске линије новопројектованог стамбеног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 4. ових локацијских услова и дате су на графичком прилогу. Новопројектовани стамбени објекат ће се састојати од етаже подрума, етаже приземља и етаже спрата (По+П+1) приземља и етаже спрата. Одступања у односу на издату грађевинску дозволу се односе у смислу изградње подрумске етаже и реорганизације простора. Као везу између етаже приземља и етаже спрата пројектовати степениште. Одводњавање атмосферских вода решити путем вертикалних и хоризонталних олука у оквиру инвеститорове парцеле без угожавања суседних парцела.

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.

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

Катастарска парцела бр. 4183/3 КО Брестовац испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 7а 66 м² (766м²). На основу Плана Генералне регулације туристичког подручја Борско језеро – Брестовачка бања („Сл.листопштина“ бр. 7/2017 и бр. 8/2017) за ову зону није предвиђена израда Плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта

7. Инжењерско-геолошки услови: нису предвиђени кроз план.

8. Могућности и технички услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру

Саобраћај: Пешачки и колски прилази кп бр. 4183/3 КО Брестовац се задржавају из постојећег стања и они су обезбеђени са Хиландарске улице која носи катастарску ознаку бр. 4183/11 КО Брестовац.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-301246/2-2019, од 03.10.2019.године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“.

Водовод и канализација: Сагласност као и техничке услове за прикључење на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 2420/2, од 30.09.2019.године.

Телеком: Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. А334-422717/4-2019 од 27.09.2019.године.

9. Посебни услови:

Увидом у податке Јавног РГЗ-а утврђено је да објекат поседује одобрење за градњу а не поседује одобрење за употребу. Да би се вршиле грађевинске интервенције на објекту неопходно је прибавити употребну дозволу.

Увидом у податке Јавног РГЗ-а утврђено је да инвеститор има уписано право коришћења на земљишту које је у својини Републике Србије. Неопходно је извршити конверзију земљишта и земљиште пребацити у својину инвеститора.

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 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

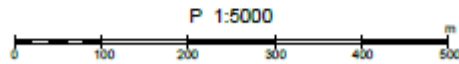
НАЧЕЛНИК,

Радисав Филиповић, дипл. правник

ОПШТИНА БОР



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА
БОРСКО ЈЕЗЕРО - БРЕСТОВАЧКА БАЊА


























КАРТА

ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ
ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ
ПОДРУЧЈА СА ПРЕТЕЖНОМ
ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА



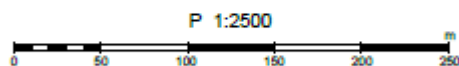
ЛЕГЕНДА

-  Граница планског подручја
-  Граница грађевинског подручја
-  Границе просторних целина
-  Ознака просторне целине
-  Саобраћајнице
-  Пешачка стаза
-  Примарно становање средњих густина
-  Примарно становање мањих густина
-  Секундарно становање (куће за одмор)
-  Одморишно-рекреативни туризам
 - T1 Хотел "Језеро"
 - T2 Хотели и туристички апартмани
 - T3 Туристички апартмани, виле и пансиони
 - T4 Спортски туризам "Савача"
 - T5 Аутокамп
-  Бањско-лечилишни туризам
-  Рекреација и спорт
 - P1 Спортско-рекреативни комплекс на језеру
 - P2 Подбрански аква-сити (спортови на води и копну)
 - P3 Еко плажа
 - P4 Спортско-рекреативни парк Бање
-  Централни садржаји јавних служби и сервиса
-  Здравствена станица
-  Основна школа и предшколска установа
-  Објекти комуналне инфраструктуре
-  Резервисани простор за Српску православну цркву
-  Резервисани простор за слетање и полетање хеликоптера
-  Зоолошки врт
-  Ботаничка башта
-  Зелене површине (парк шуме, заштитно зеленило, природне шуме и пољопривредно земљиште)
-  Заштитна зона далековода
-  Граница поплавног таласа

ОПШТИНА БОР



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА
БОРСКО ЈЕЗЕРО - БРЕСТОВАЧКА БАЊА



КАРТА

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА
СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА



ЛЕГЕНДА:



Граница обухвата плана



Граница грађевинског подручја



Саобраћајнице



Коловоз



Осовина



Регулациона линија



Регулација по катастру



Грађевинска линија



Заштитна зона далековода- зона забрањене градње

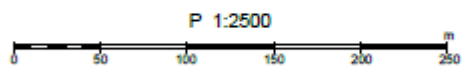


Грађевинска линија = регулационој линији

ОПШТИНА БОР

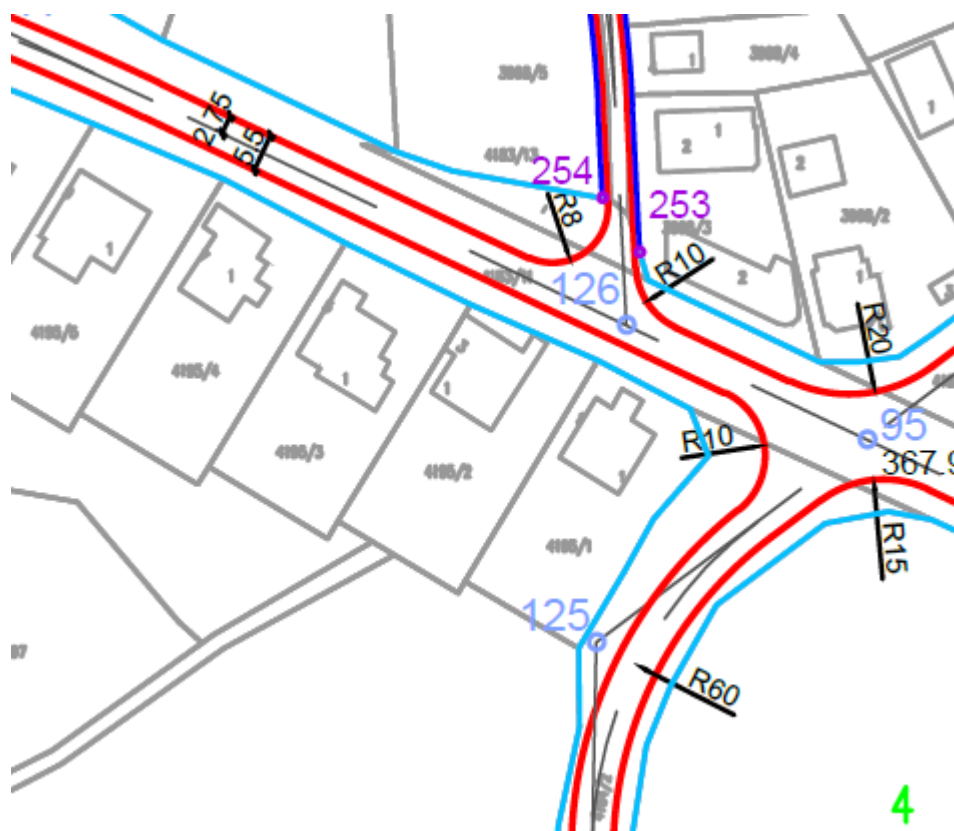


ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА
БОРСКО ЈЕЗЕРО - БРЕСТОВАЧКА БАЊА



КАРТА

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА РЕГУЛАЦИОНИМ
ЛИНИЈАМА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ,
НИВЕЛАЦИОНИМ И АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ
ЕЛЕМЕНТИМА



	Граница планског подручја
	Осовина
	Коловоз
	Регулациона линија
	Регулациона линија која се поклапа са катастарском међом
	Пешачко-колски прилази
	Пешачко-бицикличка стаза
345.85	Коте нивелете
	Координате осовинских тачака
	Објекти водопривредне инфраструктуре
	Водена површина
	Дечија заштита
	Здравство
	ЗОО врт
	Ботаничка башта