

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БОР
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, грађевинске,
комуналне, имовинско-правне и стамбене послове
Одсек за спровођење обједињене процедуре
издавања дозвола и комуналне послове
број: ROP-BOR-1721-LOC-1/2018
интерни број: 350-3-2/2018-III/05
22.02.2018. године
Б О Р

Општинска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Игора Јеремића** [REDACTED] [REDACTED] а поднетом преко пуномоћника **Пројектног бироа и Агенције „MD ПРОЈЕСТ“** [REDACTED] [REDACTED] (коју заступа **Душан Марковић**), 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 и 145/14) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта
на катастарској парцели бр. 1624/19 КО Брестовац
на Борском језеру – мзв „Савача“

ИНВЕСТИТОР: Игор Јеремић, [REDACTED]
ЛОКАЦИЈА: КП бр. 1624/19 КО Брестовац, Борско језеро – мзв „Савача“ бр. 300 А – општина Бор, Парцела укупне површине од 29а 02 м² (2902м²).

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 и 145/14) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

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

1. Намена површина: Секундарно становање (куће за одмор).
- **Намена објекта:** Стамбени објекат.

2. Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност на основу Плана генералне регулације је до П+1 (приземље и спрат) уз могућност изградње подрума или сутерена.
На основу приложеног идејног решења спратност новопроектваног стамбеног објекта је По+П+Пк (подрум, приземље и поткровље).

3. Целина, односно зона у којој се локација налази: На основу плана Генералне регулације туристичког подручја Борско језеро – Брестовачка бања локација односно кп бр. 1624/19 КО Брестовац се налази у оквиру планираног грађевинског подручја Борског језера и дефинисано је у намени секундарног становања (куће за одмор).
- **Урбанистички параметри (за секундарно становање – зоне куће за одмор)** преузети из Плана генералне регулације:
- највећи дозвољени индекс изграђености - 0,4;
- највећи дозвољени индекс заузетости - 30.

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија 1 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 1624/19 КО Брестовац и државног пута 2А реда који се налази са северне стране у односу на инвеститорову парцелу односно кп бр. 1624/19 КО Брестовац.

Регулациона линија 2 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 1624/19 КО Брестовац и планираног локалног пута који се налази са јужне стране у односу на инвеститорову парцелу односно кп бр. 1624/19 КО Брестовац.

Северна грађевинска линија новопроектваног стамбеног објекта не сме бити на мањој удаљености од 20,00м од регулационе линије 1 односно државног пута 2А реда.

Јужна грађевинска линија новопроектваног стамбеног објекта не сме бити на мањој удаљености од 5,00м од регулационе линије 2 односно од планираног локалног пута.

Западна и источна грађевинска линија не смеју бити на мањој удаљености од од 5,00м од објеката на суседним парцелама, а растојање од задње и бочне ивице парцеле не сме бити мање од 2,50м.

5. Правила грађења и уређења:

Ова правила изградње односе се на изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 1624/19 КО Брестовац на Борском језеру мзв. „Савача“, 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 400м² и спратности до П+1+Пк. Бруто грађевинска површина је 280,33м² односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 314,80м², односно укупне нето површине од 283,06м² 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 5,00м од планираног пута (прилаза) који је планиран са јужне стране у односу на инвеститорову парцелу тј. кп бр. 1624/19 КО Брестовац, односно на минималној удаљености од 20,00м од државног пута 2А реда. Грађевинске линије новопроектваног стамбеног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. На катастарској парцели бр. 1624/19 КО Брестовац се налази објекат спратности По (подрум). Новопроектвани стамбени објекат се пројектује преко (изнад) постојеће етаже подрума тако да ће се новопроектвани стамбени објекат састојати од етаже подрума, етаже приземља и етаже 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. У етажи подрума се налази једна просторија за огрев и катао. У етажи приземља се предића улазни хол, два мокра чвора, спаваће собе, дневни боравак, кухиња са трпезаријом, степениште за поткровље и покривена тераса. У етажи поткровља се предвиђа прилазно степениште, ходник, мокри чвор и спаваће собе. Као везу између етаже приземља и етаже поткровља пројектовати степениште. Оријентација сломена је исток - запад. Новопроектвани стамбени објекат пројектовати у складу са прописаним техничким условима надлежних јавних предузећа односно имаоца јавних овлашћења. Техничким условима ЈКП „Водовод“ Бор је прописано да ће новопроектвани стамбени објекат бити прикључен на фекалну канализацију путем септичке јаме. На основу плана Генералне регулације туристичког подручја Борско језеро – Брестовачка бања септичка јама мора бити удаљена од стамбеног објекта најмање 6,00м, а од бунара или другог живог извора воде најмање 20,00м на нижој коти од њих. Септичку јаму пројектовати као водонепропусну.

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).

Спратност новопроектваног стамбеног објекта: По+П+Пк (подрум,приземље и поткровље).

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

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

Катастарска парцела бр. 1624/19 КО Брестовац испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 29а 02 м² (2902м²).

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. 1624/19 КО Брестовац су са планираног прилаза односно пута који се налази са јужне стране у односу на инвеститорову парцелу односно кп бр. 1624/19 КО Брестовац.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-39187/2-2018, од 20.02.2018.године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“. На основу достављених техничких услова, неопходно је склопити уговор између инвеститора и имаоца јавног овлашћења тј. „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд. 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 398/2, од 07.02.2018.године. Новопроектовани стамбени објекат ће на фекалну канализацију бити прикључен преко септичке јаме. На основу плана Генералне регулације туристичког подручја Борско језеро – Брестовачка бања септичка јама мора бити удаљена од стамбеног објекта најмање 6м, а од бунара или другог живог извора воде најмање 20м на нижој коти.

Телеком: Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. А334-55728/3-2018 од 07.02.2018.године.

9. 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 Јавних предузећа 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 12 (дванаест) месеци од дана издавања ових локацијских услова не поднесе надлежном органу захтев за издавање грађевинске дозволе.

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви општине Бор.

Обрада:

Драган Јеленковић,
дипл.просторни планер

НАЧЕЛНИК,

Миломир Вељковић, дипл. инж. грађ.