

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-16509-ЛОСА-2/2018
интерни број: 350-3-4/2018-III/05
07.02.2018. године
Б О Р

Општинска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинске, а поднетом преко пуномоћника **Александра Борђевића**, 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) и члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15), издаје

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

за изградњу стамбеног објекта
на катастарској парцели бр. 3147/4 КО Брестовац на Борском језеру

ИНВЕСТИТОР: Пајкић Далибор, [REDACTED]
ЛОКАЦИЈА: КП бр. 3147/12 КО Брестовац, Борско језеро – мзв „Савача“ – општина Бор. Парцела укупне површине од 3а 94 м² (394м²).

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).
На основу приложеног идејног решења спратност новопроектваног стамбеног објекта је П+Пк (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. 3147/4 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 - 0,8;
- највећи дозвољени индекс заузетости - 30.

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 3147/4 КО Брестовац и некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр.3144/36 КО Брестовац.

Источна грађевинска линија новопроектваног стамбеног објекта не сме бити на мањој удаљености од 3,00м од регулационе линије односно некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр. 3144/36 КО Брестовац.

Северна, западна и јужна грађевинска линија не смеју бити на мањој удаљености од од 5м од објеката на суседним парцелама, а растојање од задње и бочне ивице парцеле не сме бити мање од 2,50м с тим да уколико инвеститор приложи оверену сагласност суседа ово растојање може бити на мањој удаљености од 2,50м а не на мањој од 1,00 метра.

5. Правила грађења и уређења:

Ова правила односе се измену постојећих локацијских услова који су издати под бројем ROP-BOR-16509-LOC/2017 (интерни број 350-3-14/2017-III/05) а који се односе на изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 3147/4 КО Брестовац на Борском језеру мзв. „Савача“, спратности П (приземље). Измена постојећих локацијских услова се огледа само у делу дефинисања западне грађевинске линије односно на позиционирање новопроектваног стамбеног објекта на мањој удаљености од 2,50м од суседне парцеле односно катастарске парцеле бр. 3146/2 КО Брестовац, што је дато у поглављу 4. ових локацијских услова, као и укупне бруто и нето површине која сада износи: Бруто грађевинска површина објекта у основи приземља је 66,40м² односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 66,40м² односно нето површине од 58,29м² на основу приложеног идејног решења у односу на основне локацијске услове који су износили: Бруто грађевинска површина објекта у основи приземља је 63,20м² односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 63,20м² односно нето површине од 54,51м². 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 објекта у основи приземља је 66,40м² односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 66,40м² односно нето површине од 58,29м² 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 3,00м од некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр. 3144/36 КО Брестовац. Грађевинске линије новопроектваног стамбеног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. Новопроектвани стамбени објекат ће се састојати од етажне приземља 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. Орјентација слемена је север - југ. 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 6м, а од бунара или другог живог извора воде најмање 20м на нижој коти од њих. Септичка 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: П (приземље).

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. 3147/4 КО Брестовац испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 3а 94 м² (394м²). Планом Генералне регулације туристичког подручја Борско језеро – Брестовачка бања је дефинисано да минимална површина парцеле за нову изградњу је 5 ари а максимална 10 ари правилног (правоугаоног или трапезастог облика), са ширином према саобраћајници од најмање 15м. За парцеле које су формиране пре доношење

плана (што је случај са катастарском парцелом инвеститора односно кп бр. 3147/4 КО Брестовац) а чија је површина мања од прописане, односно не мања од 150м² може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1 (приземље и спрат), индекса изграђености до 0,8 и ширине парцеле према саобраћајници од најмање 10м.

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. 3147/4 КО Брестовац су са постојећег прилаза односно некатегорисаног пута који представља јавну својину општине Бор и који носи катастарску ознаку бр. 3144/36 КО Брестовац.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-16509-ЛОС-1/2-2017, од 12.07.2017.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 1749/2, од 05.07.2017.године, којих се пројектант мора придржавати приликом пројектовања.

Телеком: Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. 7141-245947/3-2017 од 11.07.2017.године.

НАПОМЕНА: За предметну изградњу стамбеног објекта издати су локацијски услови под бројем ROP-BOR-16509-ЛОС/2017 (интерни број 350-3-14/2017-III/05). Ова измена локацијских услова се огледа у дефинисању западне грађевинске линије на мањој удаљености од 2,50м колико је било утврђено основним локацијским условима а на основу приложене оверене сагласности суседа бр.

УОП – I:5359-2017 од 27.12.2017. године, као и укупне бруто и нето површине која сада износи: Бруто грађевинска површина објекта у основи приземља је 66,40м² односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 66,40м² односно нето површине од 58,29м² на основу приложеног идејног решења у односу на основне локацијске услове који су износили: Бруто грађевинска површина објекта у основи приземља је 63,20м² односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 63,20м² односно нето површине од 54,51м². Технички услови и сагласности имаоца јавних овлашћења као и све остало што је дефинисано у основним локацијским условима остаје исто – не мења се.

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.