

**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-28740-LOCH-2/2018

интерни број: 350-3-55-2/2018-III/05

21.11.2018. године

Б О Р

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

[REDACTED] **поднетог преко пуномоћника АПБ „ПРОИНГАРХ“** [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 и 83/2018) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбених објеката - куће са апартманима  
на катастарској парцели бр. 1488 КО Брестовац на Борском језеру

**ИНВЕСТИТОР:** Николић Миша, [REDACTED]

**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 1488 КО Брестовац, Борско језеро, град Бор,  
Парцела укупне површине од 21а 24 м<sup>2</sup> (2124м<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) 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.лист општина“ бр. 7/2017 и бр. 8/2017).

**1. Намена површина:** Секундарно становање мањих густина (куће за одмор)  
- **Намена објеката:** Стамбени објекти – куће са апартманима.

**2. Спратност новопроектованих стамбених објеката:** Максимално дозвољена спратност на основу Плана генералне регулације је до П+1 (приземље и спрат).

На основу приложеног идејног решења спратност новопроектованих стамбених објеката је П+1 (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. 1488 КО Брестовац се налази у оквиру планираног грађевинског подручја Борског језера и дефинисано је у намени секундарног становања мањих густина (куће за одмор).

- **Урбанистички параметри (за секундарно становање мањих густина – куће за одмор)** преузети из Плана генералне регулације туристичког 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 - 30.

**4. Регулационе и грађевинске линије:**

Регулациона линија 1 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 1488 КО Брестовац и постојећег некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку 11800 КО Брестовац.

Регулациона линија 2 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 1488 КО Брестовац и постојећег - планско дефинисаног прилаза који је делом планиран са источне стране инвеститорове парцеле

Источна и североисточна грађевинска линија новопроектваних стамбених објеката не сме бити на мањој удаљености од 2,00м од регулационе линије 1 односно регулационе линије 2.

Северна, западна и југозападна 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 изградњу стамбених објеката - куће са апартманима на катастарској парцели бр. 1488 КО Брестовац на Борском језеру, спратности П+1 (приземље и спрат). У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 112221 – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или привремени боравак до 2000м<sup>2</sup> и спратности до П+4+Пк категорије Б. Бруто грађевинска површина објекта у основи приземља је 104,00м<sup>2</sup> односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 223,00м<sup>2</sup> односно нето површине од 188,52м<sup>2</sup> за сваки од објеката, (збирно укупне бруто развијене грађевинске површине објеката од 446,00м<sup>2</sup> односно нето површине од 377,04м<sup>2</sup>) на основу приложеног идејног решења. Приликом израде пројекта за грађевинску дозволу постоји могућност одступања у односу на приложено идејно решење. Изградњу објеката пројектовати на минималној удаљености од 2,00м од регулационе линије 1 и регулационе линије 2 односно на минималној удаљености од 2,50м од суседних катастарских парцела. Грађевинске линије новопроектваног стамбеног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 4. ових локацијских услова и дате су на графичком прилогу. Новопроектвани објекти ће се састојати од етаже приземља и етаже спрата. Објекти су конципирани са функционалним целинама на начин да сваки садржајни део функционише потпуно и на најделисходнији начин а све на основу приложеног идејног решења инвеститора. Као везу између етаже приземља и етаже спрата пројектовати степениште. Одводњавање атмосферских вода решити путем вертикалних и хоризонталних олука у оквиру инвеститорове парцеле без угрожавања суседних парцела. Новопроектване објекте 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 Плана Генералне регулације туристичког подручја Борско језеро – Брестовачка бања („Сл.лист општина“ бр. 7/2017 и бр. 8/2017) 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).

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

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

Катастарска парцела бр. 1488 КО Брестовац испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 21а 24 м<sup>2</sup> (2124м<sup>2</sup>). 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. 1488 КО Брестовац су са постојећег и плански дефинисаног прилаза који се налази са источне стране у односу на инвеститорову катастарску парцелу односно кп бр. 1488 КО Брестовац.

**Електроенергетика:** Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-326072/2-2018, од 15.11.2018.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 2601/2, од 08.10.2018.године. Новопроектовани стамбени објекти ће на фекалну канализацију бити прикључени 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. А334-422813/4-2018 од 09.10.2018.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 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,**

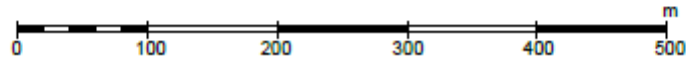
**Радисав Филиповић, дипл. правник**

ОПШТИНА БОР



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА  
БОРСКО ЈЕЗЕРО - БРЕСТОВАЧКА БАЊА

Р 1:5000



КАРТА

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



Секундарно становање (куће за одмор)

ОПШТИНА БОР



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА  
БОРСКО ЈЕЗЕРО - БРЕСТОВАЧКА БАЊА



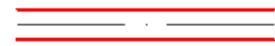




Р 1:2500



КАРТА

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



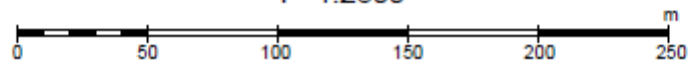
	Граница планског подручја
	Осовина
	Коловоз
	Регулациона линија
	Регулациона линија која се поклапа са катастарском међом
	Пешачко-колски прилази
	Пешачко-бицикличка стаза
345.85	Коте нивелете
○345	Координате осовинских тачака

ОПШТИНА БОР



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА  
БОРСКО ЈЕЗЕРО - БРЕСТОВАЧКА БАЊА

Р 1:2500



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 далековод- зона забрањене градње



Грађевинска линија = регулационој линији

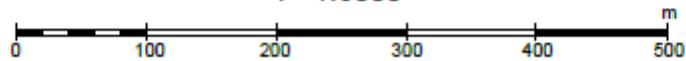


ОПШТИНА БОР



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА  
БОРСКО ЈЕЗЕРО - БРЕСТОВАЧКА БАЊА

Р 1:5000



КАРТА

ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ  
-ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА-



— — — — — ДВ 10 кV-ПОСТОЈЕЋИ



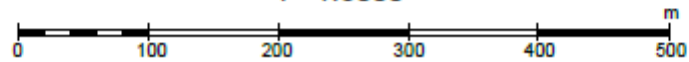
ТС 10/0,4 кV-ПОСТОЈЕЋА

ОПШТИНА БОР



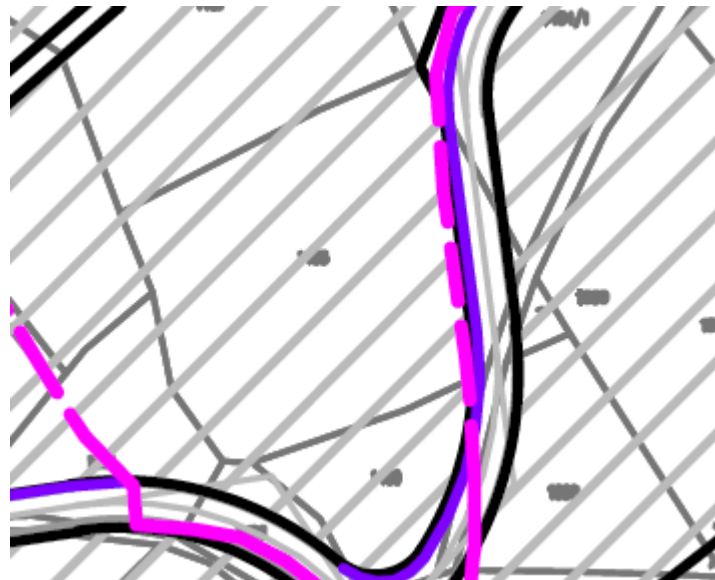
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА  
БОРСКО ЈЕЗЕРО - БРЕСТОВАЧКА БАЊА

Р 1:5000











КАРТА

ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ  
-ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ-



## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

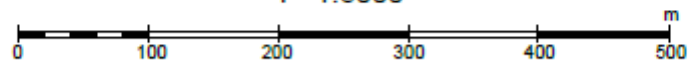
	<u>ТК КАНАЛИЗАЦИЈА-ПОСТОЈЕЋА</u>
	<u>ОПТИЧКИ КАБЛ-ПОСТОЈЕЋИ</u>
	<u>ОПТИЧКИ КАБЛ-ПЛАНИРАНИ</u>
	<u>ТК ОКНО</u>
 PCC	<u>КОМУТАЦИЈА-ПОСТОЈЕЋА</u>
 МСАН	<u>КОМУТАЦИЈА-ПЛАНИРАНА</u>
	<u>ТК КАБЛ-ПОСТОЈЕЋЕ ТРАСЕ</u>
	<u>ТК КАБЛ-ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ</u>

ОПШТИНА БОР



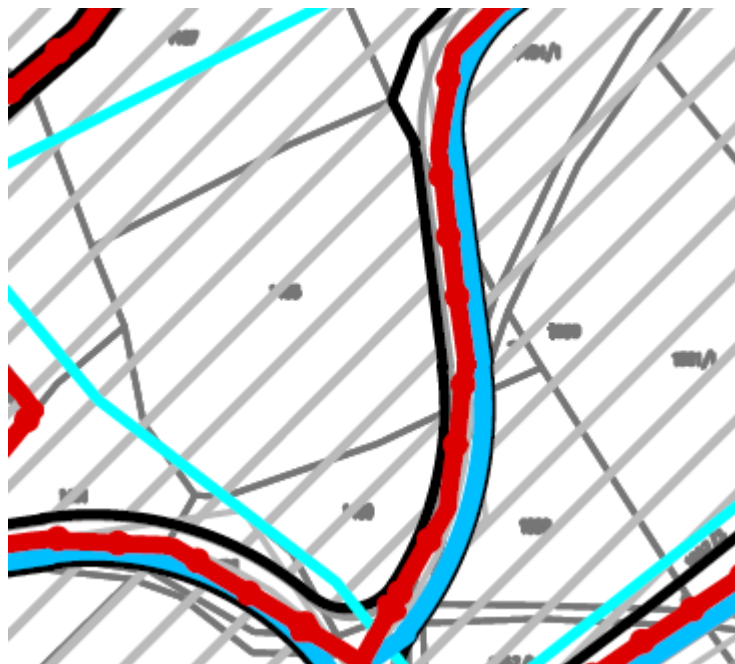
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ТУРИСТИЧКОГ ПОДРУЧЈА  
БОРСКО ЈЕЗЕРО - БРЕСТОВАЧКА БАЊА

Р 1:5000



КАРТА

ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ  
- ВОДОСНАБДЕВАЊЕ И КАНАЛИСАЊЕ -



— ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД

— ПЛАНИРАН ВОДОВОД

— КАНАЛИЗАЦИЈА ЗА УПОТРЕБЉЕНЕ ВОДЕ - ПЛАНИРАНА