

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-33342-LOCA-3/2018
интерни број: 350-4-2/2018-III/05
06.07.2018. године
Б О Р

Општинска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Тихојевић Бранислава** [REDACTED], а поднетом преко пуномоћника **Конић Бранка** [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 и 145/14) издаје

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

за изградњу два стамбена објекта
на катастарској парцели бр. 14727/1 КО Шарбановац

ИНВЕСТИТОР: Тихојевић Бранислав, [REDACTED]
ЛОКАЦИЈА: КП бр. 14727/1 КО Шарбановац,
Парцела укупне површине од 1x 91а 80м².

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 Просторног плана општине Бор („Сл. лист општина“, бр. 2/2014 и бр. 3/2014)

1. Намена површина: Пољопривредне и шумске површине на које се примењују општа правила уређења и грађења.

- **Намена објеката:** Стамбени објекти.
- **Спратност:** приземље и поткровље - П+Пк; уколико не постоје геотехничке сметње дозвољена је изградња подземних етажа, тако да уколико не постоје сметње геотехничке природе највећа дозвољена спратност објеката може да износи: По+П+1+Пк (подрум, приземље, спрат и поткровље)

2. Целина, односно зона у којој се локација налази: стамбено економске групације изван насељеног подручја.

3. Урбанистички параметри (сеоске зоне):

- највећи дозвољени индекс изграђености - 0,8;
- највећи дозвољени индекс заузетости - 30.

Катастарска парцела бр. 14727 КО Шарбановац налази се изван граница грађевинског подручја. Објекти који се, у складу са Законом могу градити изван грађевинског подручја морају се градити и користити на начин да не омета пољопривредну производњу, коришћење других објеката и не угрожава животну средину.

Изван грађевинског подручја насеља могу се градити објекти следећих намена у складу са одредбама Просторног плана:

1. Објекти у функцији обављања пољопривредне делатности:

- стамбено – економске групације ван насеља;
- објекти за узгој стоке и перади;
- остали економски објекти (стакленици, пластеници, објекти за смештај пољопривредних машина, алата и др.

2. Комунални објекти: гробља, вашаришта, сточне пијаце;
3. Куће за одмор и рекреацију.

Грађењем објеката изван грађевинског подручја не могу се формирати насеља и улице, не може се градити непосредно уз водотоке, уз државни пут и на површинама вредног пољопривредног земљишта.

Грађење изван грађевинског подручја мора бити уклопљење у пејзаж тако да се:

- очува квалитет и целовитост пољопривредног земљишта и шума;
- очува природни простор, квалитетни и вредни пејзажи и
- реши одвођење и пречишћавање отпадних вода и збрињавање отпада, у складу са посебним прописима.

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија 1 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 14727/1 КО Шарбановац и државног пута IB реда који носи катастарску ознаку бр. 17020 КО Шарбановац.

Регулациона линија 2 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 14727/1 КО Шарбановац и некатегорисаног пута која носи катастарску ознаку бр.16972/2 КО Шарбановац

Растојање грађевинске линије од регулационе линије 1 не сме бити мање од 20,00м.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије 2 не сме бити мање од 5,00м.

Северна и серозападна грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 20,00м од регулационе линије 1 односно од међне линије државног пута IB реда.

Јужна грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 2,50м од међне линије суседне катастарске парце.

Источна и западна грађевинска линија не смеју бити на мањим удаљеностима од 1,00м од међних линија суседних катастарских парцела.

5. Правила грађења и уређења:

Ова правила изградње односе се на изградњу два стамбена објекта спратности приземље и поткровље (П+Пк) на катастарској парцели бр. 14727/1 КО Шарбановац у атару сеоског насеља Шарбановац а изван насељеног места односно грађевинског подручја у општини Бор. У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објеката је 111012 – стамбене зграде са једним станом до 2000м² и спратности до П+4+Пк категорије Б. Бруто грађевинска површина објеката у основи приземља је 242,55м², за сваки објекат, укупно бруто равнијене површине од 485,10м². Нето површина стамбеног објекта бр. 1 је 324,73м² а стамбеног објекта бр. 2 је 343,50м² 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 20,00м од регулационе линије 1 тј. државног пута IB реда односно на удаљености од 5,00м од регулационе линије 2 тј. некатегорисаног пута који представља јавну својину општине Бор. Грађевинске линије новопроекттованих стамбених објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. Новопроекттовани стамбени објекти ће се састојати од етажне приземља и етажне поткровља. Објекти су конципирани са функционалним целинама на начин да сваки садржајни део функционише потпуно и на најцелисходнији начин а све на основу приложеног идејног решења инвеститора. Новопроекттовани стамбени објекат бр. 1 се састоји од спаваћих соба док ће се стамбени објекат бр. 2 састоји од од летње кухиње и трпезарије. Оријентација слемена је исток - запад. Новопроекттоване стамбене објекте пројектовати у складу са прописаним техничким условима надлежних јавних предузећа односно имаоца јавних овлашћења.

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 новопроекттованог стамбених објекта: П+Пк (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. 14727/1 КО Шарбановац испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 1х 91а 80 м²

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

8. Паркирање:

- правила за паркирање возила преузети из члана 33. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

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

Саобраћај: Пешачки и колски прилази кп бр. 14727/1 КО Шарбановац су са постојећег прилаза односно са некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр. 16971/2 КО Шарбановац.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 8.У.1.1.0-Д-10.08-305623/2-2017, од 01.12.2017.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.

Водовод и канализација: Сагласност као и техничке услове за прикључење на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 3227/2, од 21.11.2017.године.

Телеком: Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. 7131-444717/4-2017 од 27.11.2017.године.

НАПОМЕНА: За изградњу стамбених објеката издати су локацијски услови под бројем ROP-BOR-33342-LOC-1/2017 (интерни број 350-3-31/2017-III/05 од 11.12.2017. године). Ова измена локацијских услова се огледа у дефинисању спратности где је у основним локацијским условима утврђена спратност П+0 (приземље) а у овим изменама се утврђује спратност новопроектованих стамбених објеката П+Пк (приземље и поткровље). У постојећим локацијским условима дефинисана је класа објеката 111001 категорије А, док у овим измењеним локацијским условима због формирање етаже поткровља на оба објекта а самим тим и повећања квадратуре, утврђује се класа 111012 категорије Б. Технички услови и сагласности имаоца јавних овлашћења остају исти – не мењају се. Све остало у локацијским условима бр. ROP-BOR-33342-LOC-1/2017 (интерни број 350-3-31/2017-III/05 од 11.12.2017. године), остаје исто – не мења се.

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 пословни објекат пројектује у складу са достављеним техничким условима као и свим прописима за овакве врсте објеката.

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 са надлежним ЈП „Дирекција за изградњу Бора“;
- 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.

Упутство о правном средству: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Општинском већу Бор Општине Бор, у року од три дана од дана достављања. Приговор се подноси преко овог Органа. Приговор се подноси електронски (**приступ преко сајта Агенције за привредне регистре или преко портала gradevinskedozvole.rs**), са уплаћеном административном таксом у износу од 80,00 РСД, уплаћеном на жиро рачун 840-742251843-73 (позив на број 97 17-027)

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви општине Бор.

Обрада:

Драган Јеленковић,
дипл.просторни планер

НАЧЕЛНИК,

Миломир Вељковић, дипл. инж. грађ.