

**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-26325-LOCH-2/2021

интерни број: 350-2-43-2/2021-III/05

06.12.2021. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Ровчанин Јасмина**, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника **Милана Раткова** ПР радња за **прање возила и биро за пројектовање и извођење радова Бор** [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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/2021 ) издаје

#### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбеног објекта

на катастарској парцели бр. 1624/33 КО Брестовац на Борском језеру

**ИНВЕСТИТОР:** Ровчанин Јасмин, у [REDACTED]

**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 1624/33 КО Брестовац, Борско језеро, град Бор,

Парцела укупне површине од 5а 01 м<sup>2</sup> (501м<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, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

**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 (куће за одмор)

- **Намена објекта:** Стамбени објекат.

**2. Спратност новопројектованих стамбених објеката:** Максимално дозвољена спратност на основу Плана генералне регулације туристичког подручја Борско језеро – Брестовачка бања („Сл. лист општина“ бр. 7/2017 и бр. 8/2017) је до П+1 (приземље и спрат).

На основу приложеног идејног решења спратност новопројектованог стамбеног објекта је По+П (подрум и приземље).

**3. Целина, односно зона у којој се локација налази:** На основу плана Генералне регулације туристичког подручја Борско језеро – Брестовачка Бања локација односно кп бр. 1624/33 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 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 представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 1624/33 КО Брестоваци постојећег прилаза који носи катастарску ознаку бр. 1624/25 КО Бор 1.

Северна, јужна и источна грађевинска линија новопроектваног стамбеног објекта не сме бити на мањој удаљености од 5,00м од регулационе линије.

Западна грађевинска линија не сме бити на мањој удаљености од 2,50м од линије суседних катастарских парцела а растојање објекта на суседним катастарским парцелама може бити најмање 5,00м .

#### 5. Правила грађења и уређења:

Ова правила изградње односе се на изградњу стамбеног објекта - куће са одмор на катастарској парцели бр. 1624/33 КО Брестовац на Борском језеру, спратности По+П (подрум и приземље). У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400м<sup>2</sup> и спратности до П+1+Пк категорије А. Бруто грађевинска површина објекта у основи приземља је 55,38м<sup>2</sup> односно укупне бруто развијене грађевинске површине објекта до 109,43м<sup>2</sup> односно нето површине од 99,36м<sup>2</sup> на основу приложеног идејног решења. Изградњу објекта пројектовати на минималној удаљености од 5,00м од регулационе линије, као и не на мањој 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 стамбени објекат ће се састојати од етажне подрума и етажне приземља на основу приложеног идејног решења. Објекат је кондициониран са функционалним целинама на начин да сваки садржајни део функционише потпуно и на најделисходнији начин а све на основу приложеног идејног решења инвеститора. Одводњавање атмосферских вода решити путем вертикалних и хоризонталних олука у оквиру инвеститорове парцеле без ужожавања суседних парцела. Новопроектвани стамбени објекат пројектовати у складу са прописаним техничким условима надлежних ималација 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 јама 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.

Паркирање решити на парцели инвеститора.

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

Катастарска парцела бр. 1624/33 КО Брестовац испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 5а 01 м<sup>2</sup> (501м<sup>2</sup>). На основу Плана Генералне регулације туристичког подручја Борско језеро – Брестовачка бања („Сл.лист општина“ 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. 1624/33 КО Брестовац су са постојећег некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр. 11808/3 КО Брестовац а преко постојећег прилаза (који еј увидом у јавни РГЗ утврђено да је приватна својина) који носи катастарску ознаку бр. 1624/25 КО Бор 1. Обавеза инвеститора је да до поступка издавања грађевинске дозволе утврди право службености пролаза преко катастарске парцеле бр. 1624/25 КО Брестовац а у циљу обезбеђивања колског прилаза до своје парцеле.

**Електроенергетика:** Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 20700-Д-10.08.-215323/2-2021, од 05.10.2021.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 2699/2, од 24.09.2021.године. Новопроектвани 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:** Условје у погледу ТТ инсталација који су издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. Д211-414579/3-2021 од 05.10.2021.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 до поступка издавања грађевинске дозволе утврди право службености пролаза преко катастарске парцеле бр. 1624/25 КО Брестовац ау циљу обезбеђивања колског прилаза до своје парцеле.

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,**

**Клаудија Николић, дипл.**

**правник**







