

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-22229-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-51/2022-III/05

11.08.2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Николић Саше**, [REDACTED] [REDACTED] **које по пуномоћју у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем заступа Лазаревић Игор**, [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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу индивидуалног породичног стамбеног објекта

на катастарској парцели бр. 4781/2 КО Бор 1 у Бору

ИНВЕСТИТОР: Николић Саша, [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: Катастарска парцела бр. 4781/2 КО Бор 1 мзв „Чокањица“ у Бору. Катастарска парцела бр. 4781/2 КО Бор 1 је површине од 12а 57м² (1257м²).

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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Предметна катастарска парцела налази се у просторном обухвату Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021).

1. Планирана претежна намена: „Породично становање/Пољопривредне површине“.

2. План импементације: „Породично становање/Пољопривредне површине“. На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021) мањи део парцеле - северозападни део катастарске парцеле бр. 4781/2 КО Бор 1 се налази у делу који је предвиђен за „Пољопривредне површине“ док се већи део парцеле односно северни, јужни и источни део катастарске парцеле бр. 4781/2 КО Бор 1 налази у оквиру локације бр. „10“ чија је намена „Породично становање“.

Спратност новопројектованог стамбеног објекта: II (приземље).

Висина објекта: Максимална висина објекта на основу Плана генералне регулације градског насеља Бор је 9,00м а висина слемена 12,5м. На основу приложеног идејног решења апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) је 5,20м.

Урбанистички параметри: (дефинисани су Планом генералне регулације градског насеља Бор)

- највећи дозвољени индекс изграђености - 0,8;

- највећи дозвољени индекс заузетости - 40.

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија представља линију разграничења између катастарске парцеле бр. 4781/2 КО Бор 1 и постојећег некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр. 4749 КО Бор 1.

Источна грађевинска не сме бити на мањој удаљености од 3,00м од регулационе линије односно од постојећег некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр. 4749 КО Бор 1.

Расојање од бочних граница парцеле: Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 3,00м. Уколико је на суседној парцели постојећи објекат на граници парцеле, минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 4,5м од задње границе парцеле 4,5м.

Растојање од задње границе парцеле: цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25,00м;

Половина висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25,00м;

Изузетно једна трећина висине објекта уколико је дубина парцела мања или једнака од 16,00м, али само са отворима помоћних просторија.

За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.

5. Правила грађења:

Овим локацијским условима се утврђује се изградња индивидуалног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 4781/2 КО Бор 1 у мзв „Чокањица“ у Бору. 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 категорије А. Саставни део ових локацијских услова је и идејно решење бр. IDR-18/22 из јула 2022. године, израђено од стране Архитектонског бироа „MILOSHEV“ Нови Сад ул. Цара Уроша бр. 3, где је одговорно лице Милан Милошев а главни пројектант Милан Милошев (бр. лиценце 300 L16 12). На већем делу катастарске парцеле 4781/2 КО Бор 1 (северни, јужни и источни) је предвиђена изградња индивидуалног стамбеног објекта док је у северозашадном делу катастарске парцеле бр. 4781/2 КО Бор на основу Плана генералне регулације градског насеља Бор предвиђена намена: „Пољопривредно земљиште“. Локацијски услови се утврђују на делу парцеле који је предвиђен и намњен за изградњу индивидуалног породичног стамбеног објекта. Увидом у приложено идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изведе радове на изградњи индивидуалног стамбеног објекта, укупне бруто развијене грађевинске површине од 84,40м², односно укупне нето површине 74,60м², спратности П (приземље). Грађевинске и регулационе линије новопроектваног индивидуалног породичног стамбеног објекта су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. Новопроектвани објекат се лоцира у источном делу катастарске парцеле бр. 4781/2 КО Бор 1. организацију простора, облик крова дефинисати пројектном документацијом. Максимална висина Одводњавање атмосферских вода решити путем вертикалних и хоризонталних олука у оквиру инвеститорове парцеле без угрожавања суседних парцела и улице. 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. 4781/2 КО Бор 1 испуњава услове за грађевинску парцелу. Укупна површина катастарске парцеле је бр, 4781/2 КО Бор 1 је површине од 12а 57м² (1257м²).

7. Потреба израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018 и „Сл. лист Града Бора“, бр. 41/2021) није успостављена обавеза израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта за ову зону.

8. Парккрање: Паркирање решити на парцели инвеститора.

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

10. Нивелациони услови: Нивелационе услови се дефинишу пројектном документацијом.

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

Саобраћај: Пешачки и колски прилази се задржавају из постојећег стања и они су обезбеђени са постојећег некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр. 4749 КО Бор 1.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 2460800-Д-10-08-3396682/2-2022, од 10.08.2022. 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 2855/2, од 02.08.2022.године.

Топлификација: Обавештење да се на наведеној локацији не налазе инсталације вреловодне топоводне мреже у власништву ЈКП „Топлане“ Бор издато је од стране ЈКП „Топлане“ Бор, под бројем 59/Б, од 01.08.2022. године.

Телеком: Услови у погледу ТТ инсталација издати су од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. Д211-310448/3-2022 од 02.08.2022.године.

11. 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 индивидуални стамбени 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;
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 већиу Града Бора, 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

