

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД БОР

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, грађевинске,

комуналне, имовинско-правне и стамбене послове

Одсек за обједињену процедуру издавања дозвола и комуналне послове

број: ROP-BOR-37739-LOC-1/2022

интерни број: 350-2-80/2022-III/05

20. 12. 2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Карабашевић Мирослава** [REDACTED] **Јорговановић Слађан** [REDACTED] кога заступа пуномоћник, 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 и 9/20, 52/21) и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу зграде са апартманима за одмор П+1+Пк

на КП бр. 1928/28 КО Брестовац на Борском језеру, град Бор

ИНВЕСТИТОР: Карабашевић Мирослав [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 1928/28 КО Брестовац, м.зв. „Кончата“ на Борском језеру, парцела шумског земљишта (шума 5. класе) површине 768 м².

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 и 9/20, 52/21).

ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације туристичког подручја Борско језеро-Брестовачка бања („Сл. Лист општине Бор“, бр. 7 и 8/17).

1. Целина односно зона у којој се локација: КП бр. 1928/28 КО Брестовац, м.зв. „Кончата“ се налази на Борском језеру код Бора. Предметна парцела је у грађевинском подручју планског документа, у просторној целини „А“, са наменом „секундарно становање – куће за одмор“.

2. Намена објекта: На предметној парцели, КП бр. 1928/28 КО Брестовац нема изграђених објеката, што је утврђено увидом у Податке катастра непокретности Бор, лист непокретности бр. 9590 КО Брестовац дана 29.11.2022. године.

Правила грађења на подручју Плана утврђена су у складу са "Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу" ("Службени гласник РС" бр. 22/2015).

Правила се односе на изградњу и реконструкцију осталих (нејавних) објеката у зонама и наменама примарног и секундарног становања и одморишно-рекреативног туризма.

Захтев инвеститора се односи на изградњу зграде са апартманима за одмор.

Бруто површина и спратност планираног објекта

спратност	Приземље, спрат и поткровље (П+1+Пк)
------------------	--------------------------------------

спратна висина 2,80 м

висина слемена и венца објекта Слеме: +11,32 м

Површина заузетости земљишта под објектом 79,92 м²

нето „корисна“ површине 167,81 м²

БРГП 222,33 м²

Планирани урбанистички показатељи за парцелу

индекс заузетости парцеле 10,41%

индекс изграђености парцеле 0,29

процент зелених
површина

Није израчунато

предрачунска вредност
објекта 18.210.000,00 РСД

3. Урбанистички параметри:

- максимални индекс изграђености: 0,4;
- максимални индекс заузетости: 30%.

4. Спратност објекта:

Спратност стамбених објеката биће до П+1+Пк, уз могућност изградње подрума или сутерена, а спратност помоћних објеката до П+Пк

5. Класа и категоризација објекта: У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да објекат са апартманима за одмор може да се сврста у нестамбене зграде – хотели и сличне зграде (хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију с рестораном или без њега) површине до 400м² и спратности П+2 и да спада у 121111 класу и „Б“ категорију објеката (мање захтевни објекти).

6. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија – југозападна, представља границу између КП бр. 1928/28 КО Брестовац (предметна парцела) и КП бр. 1928/1 КО Брестовац (приватна својина [REDACTED]). *С тим у вези, обавеза инвеститора до издавања грађевинске дозволе је да са судима преко чијих парцела пролази, како би излашао на јавни пут, склопи оверени уговор о праву службености пролаза.*

Удаљеност грађевинске од регулационе линије – југозападне је најмање 5,0м.

Растојање објеката од задње и бочних ивица парцеле биће најмање 2,5 м.

7. Правила уређења и изградње:

Нови објекти

- за изградњу и реконструкцију дозвољени су индивидуални стамбени објекти за одмор и помоћни објекти у функцији становања (гаража, летња кујна, остава, бунар, сенгруп, пољски

клозет и др.); од компатибилних садржаја, уз услов да не угрожавају животну средину, дозвољена је изградња објеката пословања, трговине, угоститељства, услужног занатства,

здравства, дечије заштите, образовања, културе и вера;

- за изградњу и реконструкцију нису дозвољени објекти следећих класа и намена:

објекти без сагласности на Студију утицаја на животну средину, објекти на јавној површини и у коридорима саобраћајне и техничке инфраструктуре и водотока, као и на геолошки нестабилним теренима;

- нови објекти градиће се на слободним парцелама у оквиру викенд насеља Брестовачка Бања и Борско језеро и њихових проширења;

- минимална површина парцеле биће 5 ари, а максимална 10 ари; парцеле морају да буду правилног (правоугаоног или трапезног) облика, са ширином према саобраћајници од најмање 15м. За парцеле које су формиране пре доношења Плана, чија је површина мања од прописане, односно не мања од 150м² може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености до 0,8 и ширине парцеле према саобраћајници од најмање 10м;

- грађевинска линија свих стамбених и помоћних објеката биће удаљена од регулационе линије државног пута 2А најмање 20 м, а од регулационе линије државног пута 2Б најмање 10 м; грађевинска линија објеката на парцелама које се наслањају на локални пут биће одмакнута од регулационе линије локалног пута најмање 5 м;

- растојање објеката на суседним парцелама може бити најмање 5 м; растојање објеката од задње и бочних ивица парцеле биће најмање 2,5 м;

- индекс заузетости парцеле објектима биће до 30%, а индекс изграђености парцеле до 0,4;

- спратност стамбених објеката биће до П+1+Пк, уз могућност изградње подрума или сутерена, а спратност помоћних објеката до П+Пк;

- у оквиру наведених правила о растојањима, индексу заузетости и индексу изграђености парцеле, помоћни објекти (гаража, летња кујна, остава и др.) могу се градити са површином до 50% површине стана; у склопу стамбеног и помоћних објеката могући су мањи садржаји услуга који не угрожавају животну средину;

- септичка јама и пољски клозет морају бити водонепропусни, удаљени од стамбеног објекта најмање 6 м, а од бунара најмање 20 м, на нижој коти од њих;

- водоснабдевање ће се обезбедити из јавног и локалних водовода, бунара и извора; објекти ће бити опремљени инсталацијама трофазне струје и телефона;

- ограда и капија морају бити у оквиру парцеле, а капија се не може отварати ван парцеле;

- свим парцелама прилазиће се искључиво са постојећих и нових јавних локалних путева, или преко властитог прилаза са локалног пута; на свакој парцели биће обезбеђен паркинг или гаража за путничко возило;

- на свим парцелама у коридору државних путева препоручује се формирање високог зеленила (воћке, украсно дрвеће) најмање у појасу од 20, односно 10 м од регулационе линије државних путева;

- у изградњи објеката примењиваће се мере енергетске ефикасности (на осунчаној локацији заклоњеној од доминантних ветрова, са формом објекта која оптимално штеди енергију грејања и хлађења, са термичком изолацијом и применом соларних и других извора обновљиве енергије);

- архитектонско обликовање објеката биће примерено поднебљу и традицији, уз доминантну примену локалних материјала;

- објекти ће се градити на основу Плана генералне регулације.

За специфичне случајеве изградње садржаја секундарног становања који нису

покривени наведеним правилима важиће одредбе "Правилника о општим правилима за

парцелацију, регулацију и изградњу" ("Службени гласник РС" бр. 22/2015).

Увидом у Плански документ, у графичком прилогу „Инфраструктурне мреже и објекти – водоснабдевање и каналисање“, утврђено је да кроз предметну парцелу пролази постојећа инсталација канализација за употребљене воде у јужном и западном делу парцеле уз саму ивицу парцеле.

Саставни део ових локацијских услова је и Идејно решење израђено од стране Слађана Јорговановића ПР, Архитеконског атељеа „Зарез75 Бор“ [REDACTED] ИДР „Апартмани Хирундо Маус“ бр. 1117/22 новемба 2022. године, где је одговорно лице Слађан Јорговановић, дипл.инж.арх. а одговорни пројектант Игор Цвијановић, дипл.инж.грађ.,(лиценца Инжењерске коморе Србије [REDACTED]), састављено из два прилога у pdf формату (Идејног решења које садржи главну свеску, као прилог 1 и пројекат архитектуре, као прилог 2) и два (2) прилога у dwg. формату.

Увидом у приложено Идејно решење инвеститора, утврђено је да инвеститор жели да изводи радове на изградњи новог објекта на КП бр. 1928/28 КО Брестовац, на Борском језеру код Бора. Идејно решење израђено је за потребе добијања локацијских услова за изградњу смештајног објекта који се састоји од четири апартмана за одмор спратности П+1+Пк. Посматрана катастарска парцела има површину од 768 м². Парцела је у паду ка северу – Борском Језеру. Приступ парцели омогућен је преко КП бр. 1928/1 КО Брестовац, која се налази са јужне и западне стране парцеле. Објекат је конципиран као апартмани са дневним боравком (који обухвата и кухињу са трпезаријом), и купатилом. Положај на парцели је диктиран конфигурацијом терена и грађевинским линијама. Кров на две воде има пад од 32°. Кров се облаже фалцованим керамичким црепом.

Укупна површина заузетости под објектом би износила 79,92 м², нето „корисна“ површина би износила 167,81 м², а бруто површина би износила 222,33 м², са спратном висином од 2,80 м и висином слемена објекта са двоводним крововима +11,32 м. У приземљу објекта су планиране 3 (три) функционалне просторије: заједнички простор и 2 купатила; корисне површине у етажи приземља 46,95 м² и бруто површине у етажи приземља 62,49 м²; на првом спату објекта је планирано 6 (шест) функционалних просторија: 2 апартмана, 2 купатила и две терасе; корисне површине у етажи првог спрата 53,53 м² и бруто површине у етажи првог спрата 79,92 м²; у поткровљу објекта планирано је 6 (шест) функционалних просторија: степениште, апартман, спаваћа соба, купатило и 2 терсе; корисне површине у етажи поткровља 67,33 м² и бруто површине у етажи поткровља 79,92 м².

Темељи су постављени на дубини од 90-130 цм, на тампон слоју шљунка дебљине 10 цм. Армирани су шеличном ребрастом арматуром 4 x Ø14 мм. Темељ од армираног бетона је широк 40цм, статичке висине 90-130 цм. Подна плоча д =10 израђена је од двоструко армираног бетона (арматурна мрежа Q335) и лежи на тампон слоју шљунка дебљине 10цм. Зидови у приземљу се изводе од бетонског блока пуниоца. Остатак зидова се зида од гитер блокова сахоризонталним и вертикалним АБ серклажима, армираним према прописима. Зидани зидови се облажу слојем термоизолације (стиропор 10 цм) и демит зарибаном фасадом. Зидови укопани у тло се раде од бетонских блокова са слојем термоизолације (стиропор 10 цм) преко слоја хидроизолације. Рогови имају пресеке димензија 20x5 цм, венчанице имају пресеке димензија 12x12 цм. Кров на две воде има пад од тридесетдва степена и облаже се керамичким црепом. Облоге подова дате су у графичкој документацији.

Зидови се облажу демит зарибаном фасадом светле боје, са спољашње стране, док се са унутрашње стране глетују и крече. Део зидова обложен декингом се третира сретствима за заштиту од инсеката и труљења дрвета светле нијансе. Столарија је од алуминијума- врата и прозори.

Предња грађевинска линија постављена је на удаљености од 5,00 м (и више), у односу на Регулациону линију. Са бочних и са задње стране, грађевинске линије и линије грађења објекта су постављене на удаљености од 2,50 м (и више), у односу на бочне и задњу границу парцеле. Ови подаци утврђени су увидом у ситуациони план идејног решења.

За паркирање возила за сопствене потребе, власник објекта обезбеђује простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене. Идејним решењем није приказана позиција паркинг места.

8. Нивелациони услови: - нивелационе услове одредити пројектном документацијом.

9. Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- 1. Саобраћај:** пешачки и колски прилаз КП бр. 1928/28 КО Брестовац обезбеђени су са КП бр. 1928/1 КО Брестовац, за чије је коришћење за пролаз преко исте неопходан оверен уговор о праву службености пролаза са власником парцеле.
- 2. Технички услови издати од стране ЈКП „Водовод“ Бор,** бр. 4866/2 од 07.12.2022. године;
- 3. Услови за пројектовање и прикључење издати од стране „Електродистрибуције Србије“,** огранак „Електродистрибуција Зајечар“, број: 2460800-Д-10.08-529127/ -2022 од 20.12.2022. године, издати уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар и странке или јединице локалне самоуправе и изградње НН мреже од ТС 10/0,4 kV „Теленор - језеро“ до локације објекта.

Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар и инвеститора или јединице локалне самоуправе или потврда да је изградња недостајућих електроенергетских објеката уврштена у план инвестиција имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зајечар је предуслов за издавање грађевинске дозволе за зграду са апартманима.

10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: - кроз План генералне регулације туристичког подручја Борско језеро - Брестовачка бања, није успостављена обавеза израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта за предметну локацију.

11. Да ли постојеће катастарске парцеле испуњавају услове за грађевинске парцеле:

КП бр. 1928/28 КО Брестовац је неправилног облика, има укупну површину 768 м², на њој нема изграђених објеката, нема директан приступ на јавну саобраћајницу, у власнишву је Карабашевић [REDACTED] Милета [REDACTED] и Карабашевић [REDACTED] Мирослава [REDACTED], што је утврђено увидом у Податке катастра непокретности Бор.

Предметна катастарска парцела се налази у грађевинском подручју планског документа и може да представља грађевинску парцелу према облику, површини и намени. Врста земљишта је шумско земљиште – шума 5. класе (што је такође утврђено увидом у Податке јавног ргз-а).

12. Посебни услови:

Неопходно је да се за издавање грађевинске дозволе инвеститор уреди имовинско-правне односе.

Ови локацијски услови представљају основ за издавање грађевинске дозволе.

На основу ових локацијских услова може бити израђен пројекат који је неопходан у поступку издавања грађевинске дозволе.

У складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), поступци за изградњу објеката покрећу се попуњавањем одговарајућег захтева преко система за електронско подношење пријава (сеор.арг.gov.rs) и за исти је неопходно да се поседује квалификовани електронски потпис и да инвеститор обезбеди пројектну документацију од овлашћеног пројектанта у одговарајућој форми.

Локацијски услови престају да важе у року од 2 (две) године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

Карабашевић Мирослав [REDACTED]
[REDACTED], кога заступа пуномоћник, Јорговановић Слађан [REDACTED]
[REDACTED], поднео је захтев за издавање локацијских услова за изградњу смештајног објекта који се састоји од четири апартмана за одмор спратности П+1+Пк на КП бр. 1928/28 КО Брестовац, на Борском језеру, град Бор, заведен под бројем РОР-ВОР-37739-ЛОС-1/2022 (интерни број 350-2-80/2022-III/05), дана 24.11.2022. године. Разматрајући поднети захтев и прилоге овај Орган је утврдио да су планирани радови у сагласности са Законом и планским документом, па је одлучено као у диспозитиву.

Правна поука: против ових локацијских услова подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу града Бора, у року од 3 (три) дана од дана достављања. Приговор се подноси преко овог Органа - електронски, са градском административном таксом од 80,00 динара, уплаћеном на жиро рачун број 840-742241843-03 (позив на број 97 17-027).

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и архиви града Бора.

Обрада:

Ивана Јаношевић, маст.инж.урб.

НАЧЕЛНИК,

Клаудија Николић, дипл. правник