

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-36074-LOC-1/2022
интерни број: 350-2-77/2022-III/05
09.01.2022. године

Б О Р

Градска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Горана Ђошевског** [REDACTED]
[REDACTED] поднетог преко пуномоћника **Душана Марковића** [REDACTED]
[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. 8821/3 КО Брестовац

ИНВЕСТИТОР: Горан Ђошевски, [REDACTED]

ЛОКАЦИЈА: КП бр. 8821/3 КО Брестовац - Град Бор.

Парцела укупне површине од 11a 55 м² (1155м²).

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 Просторног плана подручја посебне намене експлоатације минералних сировина на локалитету рудника „Чукару Пеки“ у граду Бору („Сл. Гласник Републике Србије“, бр. 1/2020)

1. Намена површина: Пољопривредно земљиште, у зони потенцијалног развоја рударских активности у постпланском периоду.

С обзиром да се централне зоне насеља Брестовац и Слатина налазе изван Планског подручја, на Планском подручју ван зоне рударских активности примењују се општа правила уређења и грађења утврђена у Просторном плану општине Бор за делове атара ван централне зоне насеља (тачка 2.5. ПППН „Чукару Пеки“).

Према одредбама Просторног плана општине Бор, изван грађевинског подручја насеља могу се градити објекти следеће намене:

- 1) објекти у функцији обављања пољопривредне делатности (правила уређења и грађења су дата у делу о пољопривреди):
 - а) стамбено-економске групације ван насеља;
 - б) објекти за узгој стоке и перади; и
 - в) остали економски објекти (стакленици, пластеници, објекти за смештај пољопривредних машина и алата и др.);
- 2) комунални објекти; и
- 3) куће за одмор и рекреацију.

2. Спратност новопројектованог стамбеног објекта: Максимално дозвољена спратност на основу Просторног плана општине Бор за зоне изван грађевинског подручја насеља („Сл. лист општина“, бр. 2 и 3/2014) је до П+Пк (приземље и поткровље) уз могућност формирања подрумске/сутуренске етаже у случају да не постоје сметње геотехничке природе.

На основу приложеног идејног решења спратност новопројектованог стамбеног објекта је П+0 (приземље).

3. Целина, односно зона у којој се локација налази: На основу плана Просторног плана подручја посебне намене експлоатације минералних сировина на локалитету рудника „Чукару Пеки“ у граду Бору („Сл. Гласник Републике Србије“, бр. 1/2020)

- Урбанистички кофицијенти:

- највећи дозвољени индекс изграђености - 0,3;

- највећи дозвољени индекс заузетости - 25.

4. Регулационе и грађевинске линије:

Регулационе линије представља линију разграничења између инвеститорове парцеле односно кп бр. 8821/3 КО Брестовац и постојећег некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр. 11857/1 КО Брестовац

Северна грађевинска линија новопројектованог стамбеног објекта не сме бити на мањој удаљености од 5,00m од регулационе линије.

Јужна, западна и источна грађевинска линија не смеју бити на мањој удаљености од 3,00m од суседних међа. Ова удаљеност може бити и мања у случају да растојање између објекта две суседне парцеле није мање од 4,00m. У том случају удаљеност не може бити мања од ширине испуста крова и на том делу објекта не могу се постављати отвори.

5. Правила грађења и уређења:

Ова правила изградње односе се на изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 8821/3 КО Брестовац, спратности П+0 (приземље). У складу са Правилником о класификацији објекта („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) класа објекта је 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400m² и спратности до П+1+Пк категорије А. Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта је 78,29модносно нето површина од 66,50m² на основу приложеног идејног решења. Изградњу објекта пројектовати на минималној удаљености од 5,00m од регулационе линије, као и не на мањој удаљености од 3,00 од суседних катастарских парцела.

Ова удаљеност може бити и мања у случају да растојање између објекта две суседне парцеле није мање од 4,00m. У том случају удаљеност не може бити мања од ширине испуста крова и на том делу објекта не могу се постављати отвори. Грађевинске линије новопројектованог стамбеног објекта као и регулационе линије су описане у поглављу 4. ових локацијских услова Новопројектовани стамбени објекат ће се састојати од етаже приземља на основу приложеног идејног решења. Објекат је конципиран са функционалним целинама на начин да сваки садржајни део функционише потпуно и на најцелисходнији начин а све на основу приложеног идејног решења инвеститора. Одводњавање атмосферских вода решити путем вертикалних и хоризонталних олука у оквиру инвеститорове парцеле без угожавања суседних парцела и постојећег пута. Новопројектовани стамбени објекат пројектовати у складу са прописаним техничким условима надлежних ималаца јавних овлашћења. Техничким условима ЈКП „Водовод“ Бор је прописано да ће новопројектовани стамбени објекат бити приклучени на фекалну канализацију путем септичке јаме. На основу Просторног плана оптине Бор („Сл.лист општина“ бр. 2 и 3/14) септичка јама мора бити удаљена од стамбеног објекта најмање 6м, од суседне парцеле 3,00m а од бунара или другог живог извора воде најмање 20m 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 објекта.

Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011).

Паркирање решити на парцели инвеститора.

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

Катастарска парцела бр. 8821/3 КО Брестовац испуњава услове за грађевинску парцелу и има укупну површину од 11a 55 m² (1155m²). На основу Просторног плана оптине Бор („Сл.лист општина“ бр. 2 и 3/14) за ову зону није предвиђена израда Плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта.

7. Потреба изrade плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: није дефинисана планом.

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

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

Саобраћај: Пешачки и колски прилази кп бр. 8821/3 КО Брестовац су са постојећег некатегорисаног пута који носи катастарску ознаку бр. 11857/1 КО Брестовац.

Електроенергетика: Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. 2460800-Д-10.08-511957/2-2022, од 02.12.2022.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 4685/2, од 24.11.2022.године. Новопројектовани стамбени објекат ће на фекалну канализацију бити прикључен преко септичке јаме. На основу плана Просторног плана оптине Бор („Сл.лист општина“ бр. 2 и 3/14) септичка јама мора бити удаљена од стамбеног објекта најмање 6м, а од бунара или другог живог извора воде најмање 20м на никој коти.

Телеком: Услове у погледу ТТ инсталација који су издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. Д211-482729/3-2022 од 11.12.2022.године.

10. 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 изrade 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 објекта.

Обавеза инвеститора је да до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе изврши уплату за промену намене пољопривредног земљишта.

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