

Република Србија
 Општина Бољевац
 Општинска управа
 Одељење за урбанизам, грађевинарство,
 инспекцијске послове и извршења
 Број: 353-3/2015-III-02
 Датум: 19.03.2015. године
Б О Љ Е В А Ц

Општинска управа општине Бољевац, Одељење за урбанизам, грађевинарство, инспекцијске послове и извршења, на основу чланова 53а., 54., 55., 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и бр. 145/2014), Просторног плана општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац" бр. 15/3/11), Урбанистичког пројекта за уређење комплекса "Етно село Балашевић-Ртањ" потврђен бројем 353-61/2014-III-02 од 09.12.2014. године и захтева Балашевић Драгана из Београда, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу комплекса "Етно село Балашевић-Ртањ" на К.П. бр. 2357 К.О. Мирово

ЛОКАЦИЈА

1	Катастарска парцела:	К.П. бр. 2357 К.О. Мирово
2	Површина катастарске парцеле	1ha 34ar 69m ²
3	Плански докуменат Урбанистички пројекат	<ul style="list-style-type: none"> • Просторни план општине Бољевац ("Службени лист општине Бољевац" бр. 15/3/11) • Урбанистички пројекат за уређење комплекса "Етно село Балашевић-Ртањ" потврђен бројем 353-61/2014-III-02 од 09.12.2014. године
4	Грађевинске парцеле:	Образована је 1 (једна) грађевинска парцела ГП1 од К.П. бр. 2360.К.О. Мирово и К.П. бр. 2357 К.О. Мирово
5	Намена и спратност објекта:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Етно колиба за ноћење гостију П+Пк 2. 2.1 Бунгалови за ноћење гостију П+0 2.2 Бунгалови за ноћење гостију П+Пк 3. Вада (аквадукт) 4. Водозахват (брана са преливом) 5. Цевовод водоводне мреже 6. Колектор за фекалну канализацију 7. Систем за пречишћавање отпадних вода
6	Бруто површина, нето површина, дужина објекта:	<ol style="list-style-type: none"> 1. 455.66 m²; 420.30 m² 2. 2.1 60.40 m²; 53 m² 2.2 102.40 m²; 87.60 m² 3. 350.00 m 4. 156.00 m²; 156.00 m² 5. 300 m 6. 300 m 7. 50.00 m²; 40.00 m²

7	Категорија и класификациони број објеката:	1. В, 121112 2. Б, 121201 3. Г, 215302 4. Г, 215201 5. Г, 222210 6. Г, 222320 7. Г, 222330
8	Приступ јавној саобраћајници:	Новоформирана грађевинска парцела ГП1 има директан прикључак на јавну површину односно на некатегорисани пут на К.П. бр. 2830 К.О. Мирово

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Урбанистички параметри

Грађевинска парцела 1 (ГП1):

- П = 13.469,00m²
- Намена: **Изградња комплекса "Етно село Балашевић-Ртањ"**
 - Комплекс чини постојећи изграђени објекти спатности П+0 (на ситуационом плану уређења етно села обележени бр. 1-7) и објекти планирани за изградњу.
 - Урбанистичким пројектом за уређење комплекса "Етно село Балашевић-Ртањ" планирано је да се постојећи објекат спратности П+0 обележен бројем 1 (млин-воденица) реконструише у постојећим габаритима 9.15 m x 11.20 m.
 - Објекат број 2 је планиран за рушење.
 - Објекат број 5 (слободностојећи) ће се надоградити до П+Пк и имаће намену етно колибе за ноћење гостију.
 - Планирана је изградња 14 (четрнаест) бунгалова за ноћење гостију у прекинутом низу, од тога је 6 (шест) спратности П+0 док су 8 (осам) бунгалова спратности П+Пк. Бунгалови су ређани по принципу: два у низу-прекид-два у низу-прекид-два у низу-прекид-три у низу-прекид-три у низу-прекид-два у низу.
 - Планирана је изградња ваде (аквадукта) и система за пречишћавање отпадних вода.
 - За објекте је планирана изградња хидро инфраструктуре-водоводне мреже и сабирне фекалне канализације а у свему према урбанистичком пројекту
- Габарит етно колибе износи 10.90m x 18.42m (поткровље 12.04m x 21.17m), висина 8.55 m.
- Габарит бунгалова износи 6.37m x 6.51m + 2 x 2.7m x 3.38m, висина 4.35 m - 5.55 m.
- Дужина водоводне мреже износи око 300 m
- Дужина фекалног колектора износи око 300 m
- Дужина ваде износи око 350 m, трапезасти пресек са нагибом страница 1:1.5, ширина од 4.00 m до 12.00 m
- Објекат планиран за рушење је спратности П+0 и спољних габарита 11.00 m x 18.45 m, бруто развијена грађевинска површина 203.00 m². Део објекта у

површини од 21.00 m² је изграђен на К.П. бр. 2830 К.О. Мирово
(некатегорисани пут)

- Удаљеност грађевинске од регулационе линије износи од 3.50m до 38.44m:
 1. Објект број 1 је удаљен 14.81 m од регулације пута
 2. Објект број 5 (етно колиба) је удаљен 5.24 m регулације пута
 3. Први бунгалов у низу је удаљен 11.28 m од регулације пута а 3.50 m од регулације ваде
 4. Задњи бунгалов у низу је удаљен 5.46 m од регулације пута а 3.50 m од регулације ваде
 5. Средишњи низ бунгалова је на удаљењу 15.92 од регулације пута а 3.50 m од регулације ваде
 6. Систем за пречишћавање отпадних вода је на удаљењу 38.44m од регулације пута
- Укупна површина под објектима износи 1.165,60m²
- Бруто развијена грађевинска површина свих објеката износи 1.756,60m²
- Индекс изграђености: 0,13
- Индекс заузетости: 8,65%

Правила уређења

Међусобна удаљеност објеката је мин 4.00m

За изграђене постојеће објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.00m, у случају реконструкције се не могу предвидети наспрамни отвори стамбених просторија.

Исподи на објекту неће прелазити грађевинску линију више од 1.60m, односно регулациону линију више од 1.20m хоризонталне пројекције и то на делу објекта вишем од 3.00m.

Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом висине 0.90 m или транспарентном оградом висине до 1.40 m.

Паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила у зони комплекса је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута по стандарду: Минимално једно паркинг место на 70m² бруто грађевинске површине, а у свему према Урбанистичком пројекту.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод и канализација

На предметној парцели на којој се планира изградња "Етно село Балашевић-Ртањ" не постоји изграђена водоводна и канализациона мрежа.

Комплекс мотела у близини будућег етно села је "Туристички центар Балашевић-Ртањ" у коме постоји локална водоводна мрежа. На јужној страни комплекса постоји каптирани извор од којег се разводи цевовод до водоводне разводне кућице где се вода хлорише и раздваја на санитарну и хидрантску мрежу, спољну и унутрашњу.

- Напајање водом будућег етно села биће преко цевовода из санитарне мреже комплекса "Туристички центар балашевић-Ртањ".

- Потребно је изградити локалну сабирну фекалну канализациону мрежу са ревизионим окнима у комплексу будућег етно села до планиране локације трокоморне водонепропусне септичке јаме са политехничким системом за пречишћавање отпадних вода у северном делу К.П. бр. 2357 К.О. Мирowo, поред излива ваде према Мировској реци (Мировштици).

Електроенергетска инфраструктура

Према техничким условима за прикључење новопроектovаних објеката на дистрибутивни електроенергетски систем издатих од Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије „Југоисток“ д.о.о. Ниш, ЕД Електротимок Зајечар број 2822/4 од 13.03.2015.г. утврђено је да се на локацији планираној за изградњу бунгалова и етно колибе у комплексу "Етно село Балашевић-Ртањ" пролази траса постојећег далековода 10 kV "Мирово-Криви Вир". Заштитни појас далековода 10 kV износи 10 m са обе стране од крајњег фазног проводника.

Да би се стекли услови изградње планираних објеката и прикључења истих на електроенергетски систем, потребна је изградња електроенергетских објеката.

Потребно је изградити следеће електроенергетске објекте:

- СТС 10/0.4kV "Етно село Балашевић" 250/160kVA на новом армирано-бетонском стубу 12/1600 постављеним у траси далековода у близини објекта обележеним бројем 5 на ситуационом плану.
- Изместити део трасе постојећег далековода 10 kV "Мирово-Криви Вир" који прелази преко парцеле на којој је предвиђена изградња етно села.

Технички услови прикључења на електроенергетску мрежу

- Напон на који се прикључује комплекс етно села је 10kV.
- Фактор снаге је изнад 0.95.
- Одобрена снага је 130 kW.
- Будућа СТС 10/0.4kV "Етно село Балашевић" треба на средњем напону да има растављач, мерни склоп 10kV састављен од три струјна мерна трансформатора и три напонска мерна трансформатора, одводнике пренапона и осигураче 20 А. На ниском напону СТС треба да има НН орман са прекидачем 500 А и одговарајућим бројем извода.
- **Далековод изместити према посебним условима који ће бити издати по захтеву инвеститора комплекса етно села.**

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

1	Водни услови: (Решење о издавању Водних услова број 325-16/2014-III-04 од 24.11.2014.	<ul style="list-style-type: none"> • Димензионисање објеката извршити на основу хидрауличког прорачуна карактеристичних протицаја и пропусне моћи профила Мировске реке • Да се захваћена вода после проласка кроз воденицу врати у водоток и то неумањена • Да се не умањи степен заштите од штетног дејства
---	--	--

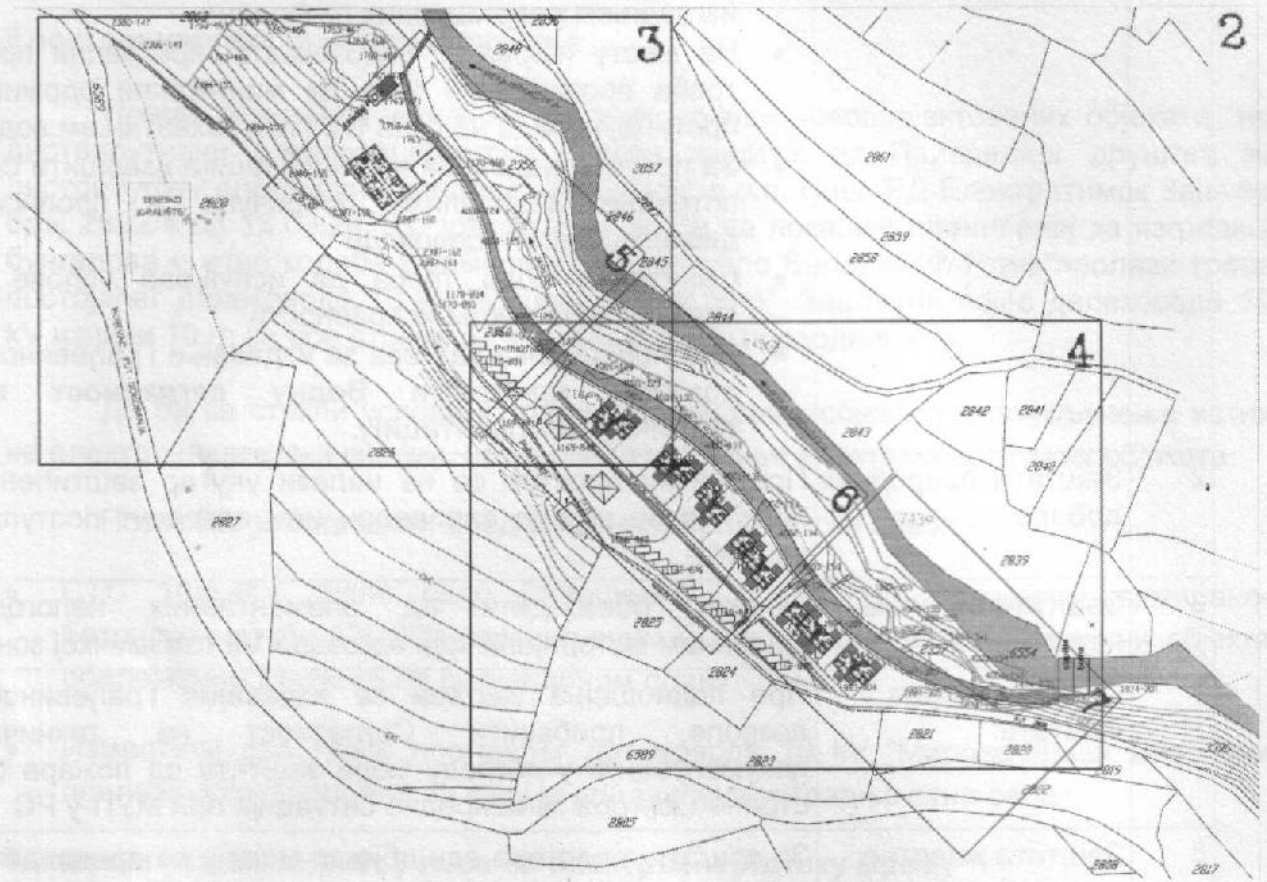
	године издато од стране Одељења за привреду, пољопривреду и развој Општинске управе Бољевац)	<p>воде у зони објекта</p> <ul style="list-style-type: none"> • Да се не погоршавају услови санитарне заштите и не утиче негативно на стање животне средине • Водозахват на речном току за воденицу треба пројектовати на наужем профилу и предвидети заштиту природног речног корита у зони објеката изградњом регулационих грађевина • На месту изградње водозахвата, преградни праг треба пројектовати тако да минимални одрживи протицај никада не буде угрожен захватањем воде • За потребе водовода и канализације извршити све потребне хидраулике прорачуне и прописно димензионисати цевоводе • Санитарна вода треба да испуњава услове у погледу здравствене исправности • Пре подношења захтева за издавање Грађевинске дозволе, прибавити Водну сагласност на техничку документацију.
2	Заштита природних добара:	Предметни простор се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.
3	Заштите од елем. непогода:	Објекат обезбедити од елементарних непогода применом материјала који одговара VII сеизмичкој зони
4	Противпожарна заштита:	Пре подношења захтева за издавање Грађевинске дозволе, прибавити Сагласност на техничку документацију. у погледу мера заштите од пожара од стране Сектора за ванредне ситуације при МУП-у РС
5	Заштита животне средине:	За заштиту простора ван објекта морају се предвидети мере заштите утицаја објекта и простора у објекту на животну средину према важећим техничким прописима и нормативима.
	Одвод атмосферских вода	Није планирана мрежа атмосферске канализације. Површинске воде са кровова се одводе олуцима до уређених платоа око објеката и попречним падом се слива до каналета.

ОПШТИ УСЛОВИ

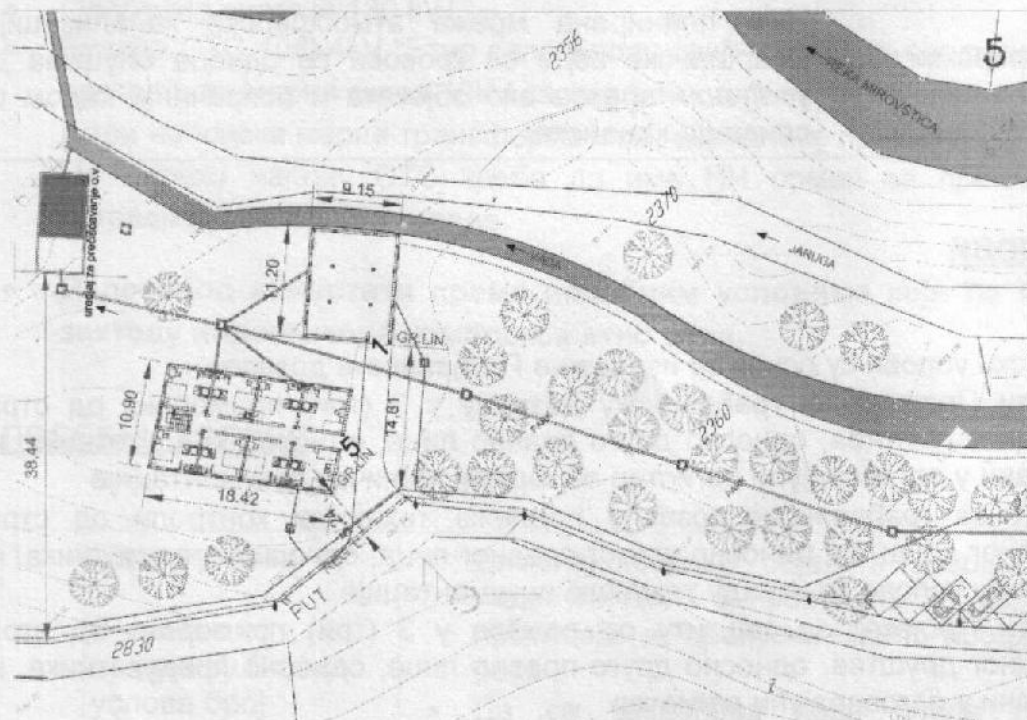
- Локацијски услови су основ за издавање Грађевинске дозволе
- Израдити Пројекат за грађевинску дозволу у 3 (три) примерака од стране привредног друштва, односно друго правно лице, односно предузетника, који су уписани у одговарајући регистар за израду техничке документације
- Пројекат за грађевинску дозволу подлеже техничкој контроли од стране привредног друштва, односно другог правног лица, односно предузетника, које испуњавају услове за израду техничке документације
- Израдити Пројекат за заштиту од пожара у 3 (три) примерака од стране привредног друштва, односно друго правно лице, односно предузетника, који су уписани у одговарајући регистар
- Локацијски услови важе 12 (дванаест) месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ

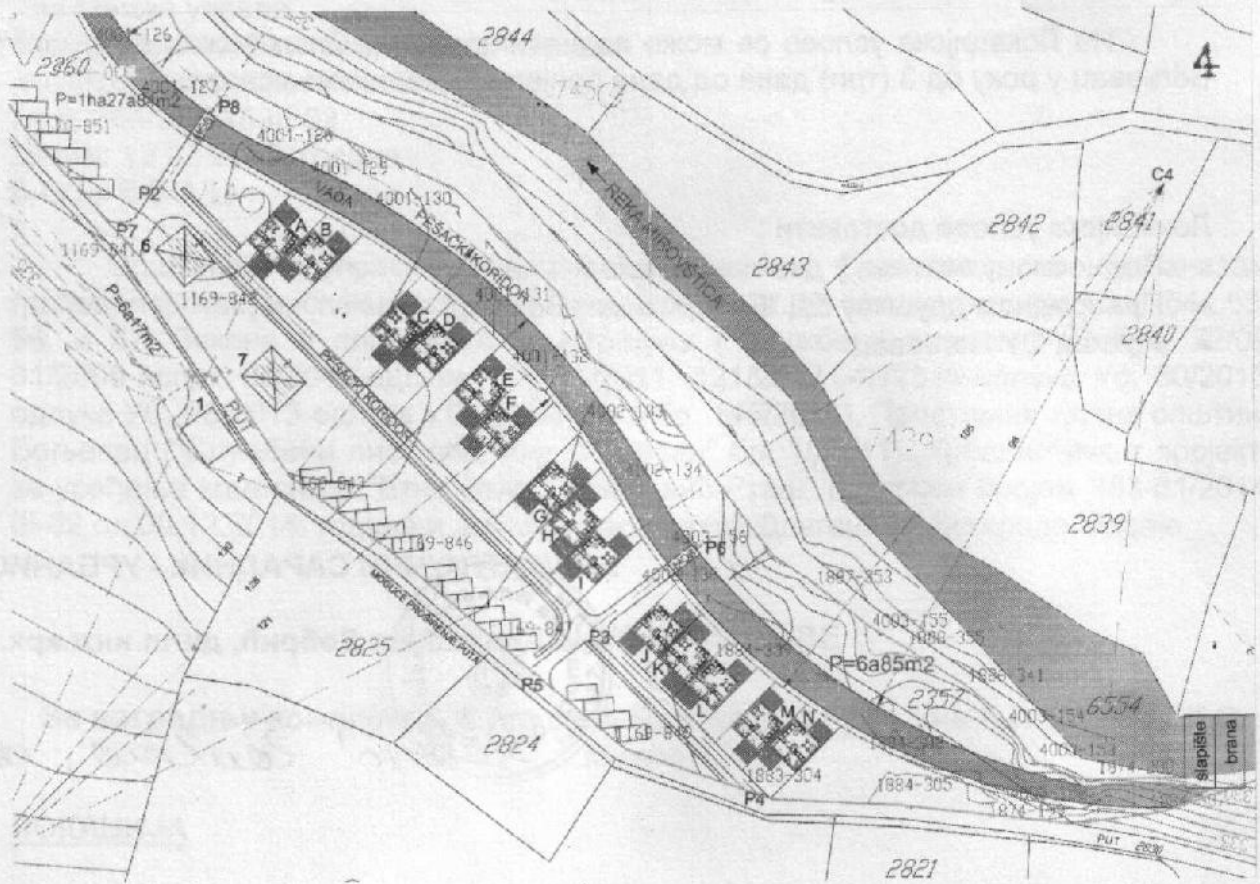
Извод из урбанистичког пројекта- Ситуациони план уређења етно села



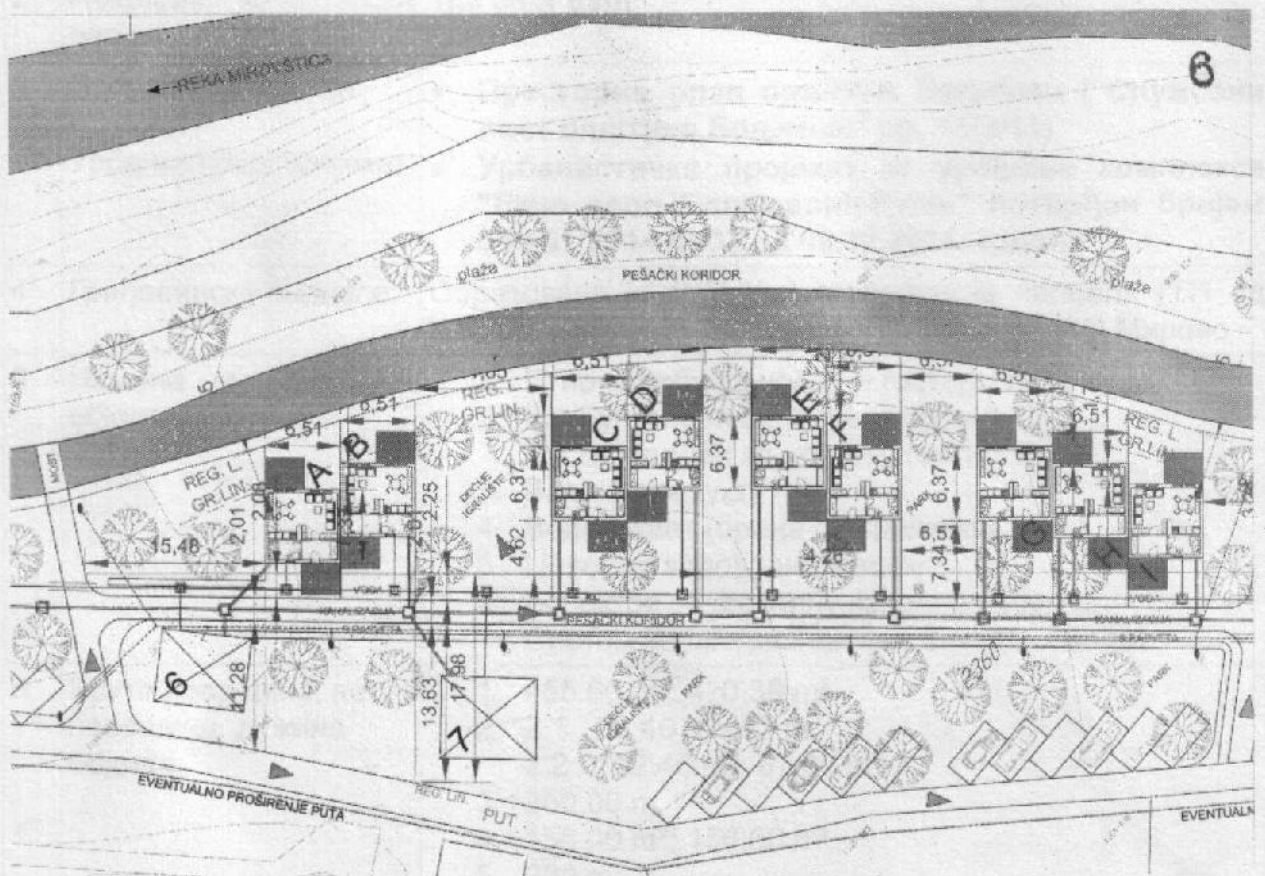
Извод из урбанистичког пројекта- Етно колиба, систем за пречишћавање



Извод из урбанистичког пројекта- Вада и бунгалови



Извод из урбанистичког пројекта- Регулација



ПРАВНА ПОУКА

На Локацијске услове се може поднети приговор Општинском већу општине Бољевац у року од 3 (три) дана од дана пријема Локацијских услова.

Локацијске услове доставити :

- Подносиоцу захтева у два примерака
- Привредном друштву ЕД "Елетротимок Зајечар"
- Архиви ОУ Бољевац

ВИШИ СТРУЧНИ САРАДНИК - УРБАНИСТА

Жаклина Добрић, дипл.инж.арх.



Жаклина Добрић