

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ОПШТИНА БОР**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**

Одељење за урбанизам, грађевинске,  
комуналне, имовинско-правне и стамбене послове  
Одсек за спровођење обједињене процедуре  
издавања дозвола и комуналне послове  
број: РОР-BOR-7848-ЛОСН-2/2018  
интерни број: 350-4-1/2018-III/05  
08.05.2018. године  
Б О Р

Општинска управа Бор - Одељење за урбанизам, грађевинске, комуналне, имовинско-правне и стамбене послове, поступајући по захтеву **Саити Ибиша** [REDACTED] [REDACTED] а поднетом преко пуномоћника, Д.О.О. „Металхемик“ [REDACTED] (које заступа директор Гордана Петровић) 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 и 145/14) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбено - пословног објекта  
на катастарској парцели бр. 3994 КО Бор 1 и улици Саве Ковачевића у Бору

**ИНВЕСТИТОР:** Саити Ибиш, [REDACTED]  
**ЛОКАЦИЈА:** КП бр. 3994 КО Бор 1, ул. Саве Ковачевића, Бор.  
Парцела укупне површине 31а 11м<sup>2</sup>(3111м<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 и 145/14)

**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).

**1. Планирана претежна намена:** Породично становање.

**2. План импементације:** Вишепородично и породично становање у зони допунског градског центра  
На основу Плана генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) катастарска парцела бр. 3994 КО Бор 1 се налази у V просторној целини а у оквиру блока бр. 6 који представља подручје вишепородичног и породичног становања у зони допунског градског центра.

- **Намена објекта:** Стамбено - пословни објекат.
- **Пројектована сратност новопројектованог објекта:**  
П+0 (приземље)

**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 1 - источна представља линију разграничења између инвеститорове парцеле бр. 3994 КО Бор 1 и улице Саве Ковачевића која носи катастарску ознаку бр. 4670 КО Бор 1.

Регулациона линија 2 – јужна преставља линију разграничења између инвеститорове парцеле бр. 3994 КО Бор 1 и планиране нове градске саобраћајнице која је предвиђена на делу инвеститорове парцеле односно кп бр. 3994 КО Бор 1.

Регулациона линија 3 – западна представља линију разграничења између инвеститорове парцеле бр. 3994 КО Бор 1 и планиране нове градске саобраћајнице са западне стране на делу инвеститорове парцеле односно кп бр. 3994 КО Бор 1.

Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 5,00м.

Минимално растојање грађевинске линије новопроектваног објекта од постојеће водоводне мреже је 4,00м а у складу са издатим условима ЈКП „Водовод“ Бор бр. 858/2, од 04.04.2018.године.

#### Растојање од бочне границе парцеле:

Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, уколико је парапет отвора минимално 1,6м, од бочних граница парцеле је 1,5м;

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.

Растојање од задње границе парцеле је 4,5м.

#### Растојање од задње границе парцеле:

Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:

- цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25м;
- ½ висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25м;
- изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 16м, али само са отворима помоћних просторија;
- за угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.

### **5. Правила грађења:**

Ова правила изградње односе се на изградњу стамбено - пословног објекта на катастарској парцели бр. 3994 КО Бор 1 у улици Саве Ковачевића 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 400м<sup>2</sup> и спратности до П+1+Пк категорије А. С' обзиром да је доминантна категорија објекта становање са компитабилном наменом пословања класификациона ознака је у складу са доминатном категоријом објекта. Бруто развијена грађевинска површина објекта је 247,00м<sup>2</sup>, односно укупно нето површине од 226,00м<sup>2</sup> на основу приложеног идејног решења. Приликом израде пројекта за грађевинску дозволу постоји могућност одступања у односу на приложено идејно решење. Грађевинске и регулационе линије новопроектваног стамбеног објекта су описане у поглављу 4. ових локацијских услова. Новопроектвани стамбено – пословни објекат је приземне спратности. Пословни – компитабилни део објекта је трговинско – услужног карактера (вулканизерска радња и перерионица тепиха). 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. Орјентација слемена је северозапад - југоисток. У јужном делу инвеститорове парцеле односно кп. бр. 3994 КО Бор 1 је на основу Плана генералне регулације градског насеља Бор планирана саобраћајница у правцу исток – запад. У вези са планираним стањем новопроектвани стамбено – пословни објекат се лоцира у североисточном делу кп бр. 3994 КО Бор 1 Новопроектвани стамбени објекат пројектовати у складу са прописаним техничким условима надлежних јавних предузећа односно имаоца јавних овлашћења.

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

Катастарска парцела бр. 3994 КО Бор 1 испуњава услове за грађевинску парцелу на основу Плана генералне регулације градског насеља Бор за предметну локацију односно блок бр. 6 у V просторној целини и има укупну површину од 31а 11 м<sup>2</sup> (3111м<sup>2</sup>). Планом генералне регулације градског насеља Бор („Сл. лист општина“, бр. 1/2018 и 3/2018) у делу који се односи на правила уређења и правила грађења у зони планираног породичног становања дефинисано је да се свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације може сматрати грађевинском парцелом. Планом генералне регулације је за ову зону дат предлог парцелације и у односу на дато решење инвеститор може извршити парцелацију своје катастарске парцеле. Уколико инвеститор има потребу за парцелацијом инвеститор је у обавези поднети захтев за издавање услова за израду пројекта парцелације.

**7. Потреба израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:** Планом генералне регулације градског насеља Бор није успостављена обавеза израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта за блок бр.7 у V просторној целини.

**8. Паркрање:** Паркирање решти на сопственој парцели.

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

**10. Нивелациони услови:** Нивелационе услове дефинисати пројектом документацијом у складу са конфигурацијом терена.

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

**Саобраћај:** Пешачки и колски прилаз инвеститоровој парцели односно кп бр. 3994 КО Бор 1 је са улице Саве Ковачевића која носи катастарску ознаку бр. 4670 КО Бор 1 као и са новопланиране саобраћајнице која је планирана у јужном делу инвеститорове парцеле у правцу исток – запад.

**Електроенергетика:** Технички услови за прикључење на дистрибутивни електроенергетски систем бр. Д-10.08-109590/3-2018, од 27.04.2018.године, издати су од стране Електропривреде Србије – Огранак „Електродистрибуција Зајечар“.

**Водовод и канализација:** Сагласност као и техничке услове у односу на водоводну и канализациону мрежу издати су од стране ЈКП „Водовод“ Бор, под бројем 858/2, од 04.04.2018.године.

**Топлификација:** Сагласност и технички услови у погледу топлификационе мреже издати су од стране ЈКП „Топлане“ Бор, под бројем ROP-BOR-7848/2018, од 11.04.2018. године.

**Телеком:** Сагласност у погледу ТТ инсталација издата је од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, Извршна јединица Зајечар, бр. 136409/2-2018 од 30.03.2018.године.

**12. Посебни услови:**

У циљу издавања грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да електронским путем овом Одељењу поднесе захтев за издавање грађевинске дпозволе.

Обавеза инвеститора је да се приликом израде пројектне документације придржава свих техничких услова који су прописани од стране надлежних Јавних предузећа као и да 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 12 (дванаест) месеци 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 Општинском већу СО Бор, у року од три дана од дана достављања. Жалба се подноси преко овог Органа са општинском 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 општине Бор.

**Обрада:**

**Драган Јеленковић,**  
дипл.просторни планер

**НАЧЕЛНИК,**

**Миломир Вељковић, дипл. инж. грађ.**



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

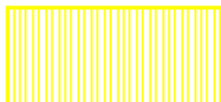
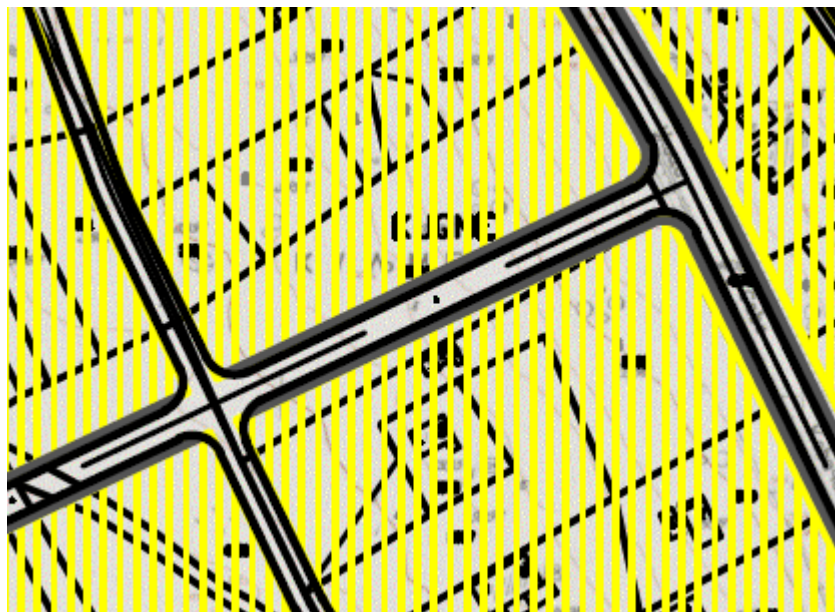
ПЕТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

Карта број 2

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Израђено у размери 1:1 000 и  
1:2 500

Штампано у размери 1:5 000



Породично становање



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ПЕТА ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

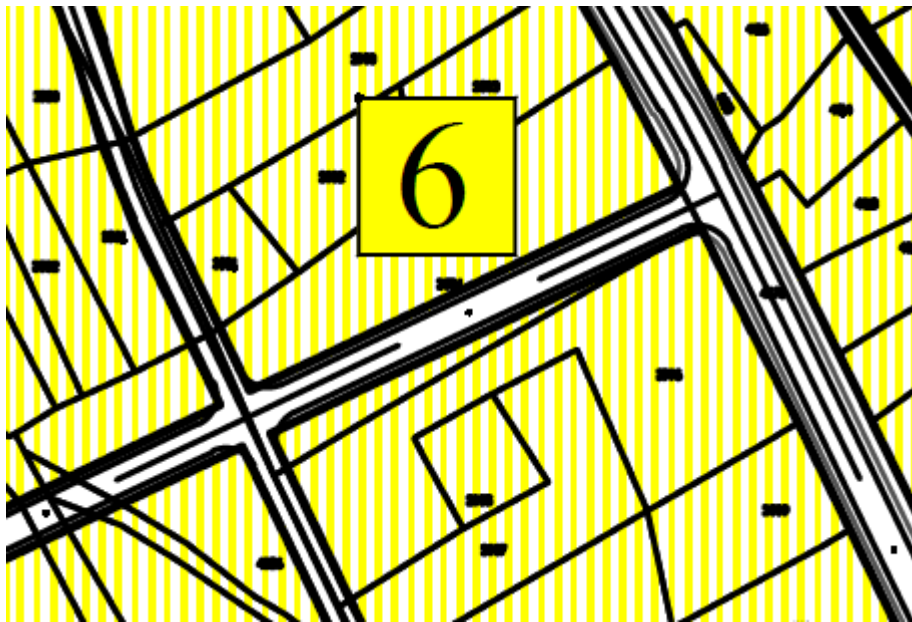
Карта број 10

ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Израђено у размери 1:1 000 и

1:2 500

Штампано у размери 1:5 000



Блок 6 "Вишепородично и породично становање у зони  
допунског градског центра"  
(УП 5.3.2./4., УП 5.3.1./3. и ДУП 5.7.)





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР

ПЕТА(6) ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА

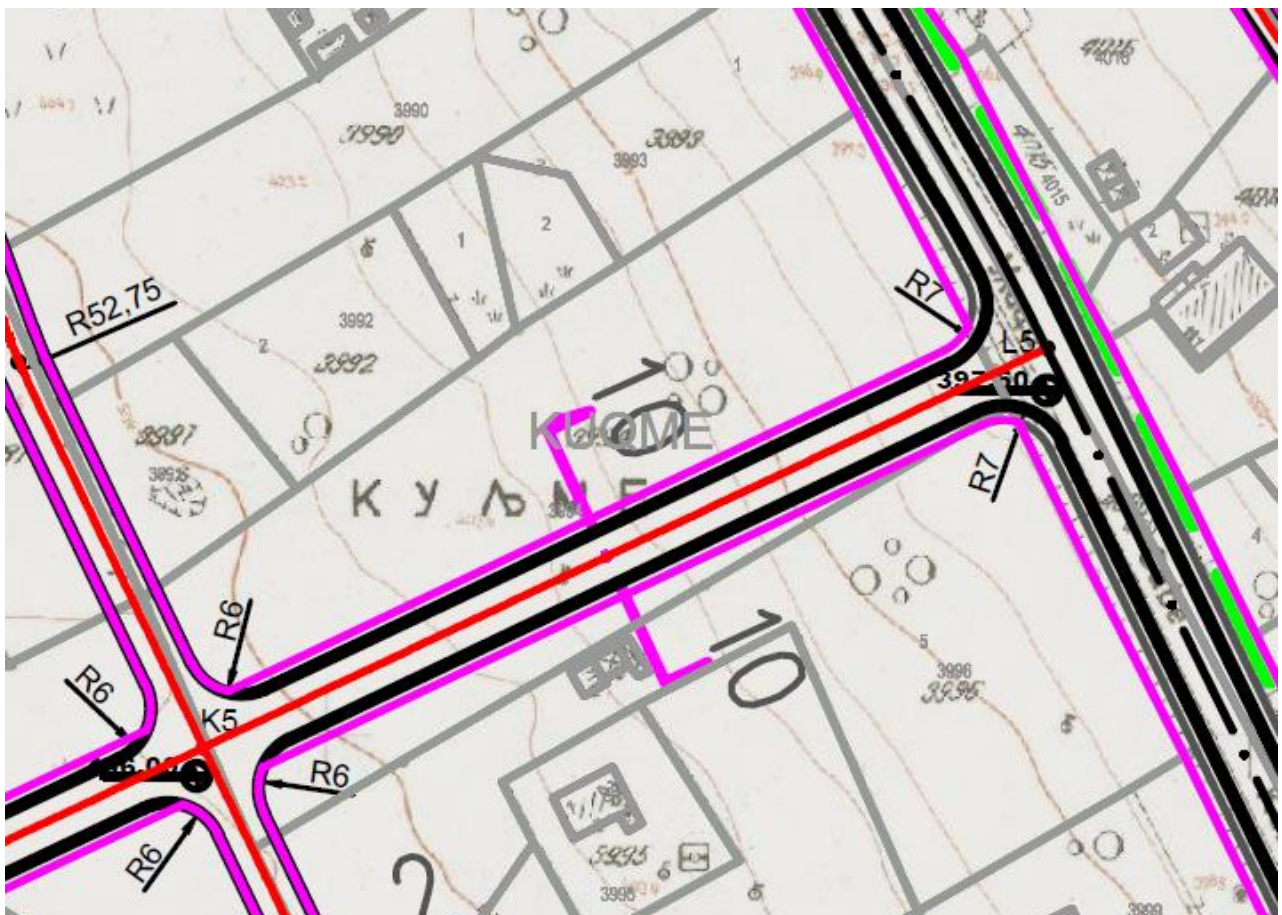
Карта број 6

САОБРАЋАЈНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Израђено у размери 1:1 000 и

1:2 500

Штампано у размери 1:2 500



РЕГУЛАЦИЈА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР  
ПЕТА(б) ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА  
Карта број 9а  
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Израђено у размери 1:1 000 и  
1:2 500  
Штампано у размери 1:2 500



— ЕЛЕКТРОВОД 10 kV И 1 kV  
— ДАЛЕКОВОД 35 kV





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Бор

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ГРАДСКОГ НАСЕЉА БОР  
ПЕТА(6) ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА  
Карта број 7  
ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Израђено у размери 1:1 000 и  
1:2 500  
Штампано у размери 1:2 500



ПОСТОЈЕЋЕ



ВОДОВОД

ПЛАНИРАНО



ВОДОВОД