

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ПРИБОЈ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
-Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
комунално-стамбене и имовинско-правне послове  
Број: ROP-PRI-31057-LOC-1/2020  
Датум: 27.10.2020.год.  
П р и б о ј

Општинска управа Прибој-Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, на захтев Бацетић Желимира из Прибоја, ул. \*\*\*\*\*, преко пуномоћника Зековић Хариса из Прибоја, а на основу члана 53а. став5. и члана 57. став 2. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/09 , 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 43/13-УС ,50/13-УС, 98/13-Ус , 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-други закон и 9/20), члана 13. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр.115/2020), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.68/19) и Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ( „Сл.лист Општине Прибој“ , бр. 6/13 , 2/16 и 7/18) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за КП 3419/1 КО Бања, ради реконструкције и доградње  
стамбеног објекта у Прибоју, Бања б.б.

#### Плански основ:

План генералне регулације градског подручја Општине Прибој ( „Сл.лист Општине Прибој“ , бр. 6/13 , 2/16 и 7/18)

#### Подаци о локацији :

КП 3419/1 КО Бања ( П=319 м2)	
Урбанистичка целина -зона	Типична целина ТЦ8, зона3
Врста земљишта	Грађевинско земљиште остале намене
Планирана намена	Комерцијалне делатности-туристички садржаји – апартмани и одмаралишта

Постојећи објекти на парцели:

Стамбени објекат

Прилаз на јавну саобраћајну површину:  
КП 3419/1 КО Бања:

Директно на постојећу јавну саобраћајницу  
Испуњава услов за грађевинску парцелу

#### Подаци о планираном објекту:

Врста радова:

реконструкција и доградња

Категорија објекта:

А

Класификација:

112111

Спратност:

Су+Пр+1+Пк

Висина објекта:

задржава се постојећа

БРГП:

постојеће 166,00 м2; ново 193,00 м2

Укупна нето површина:

постојеће 119,33 м2; ново 155,76 м2

Површина под објектом:

постојеће 83,00 м2; ново 96,00 м2

Индекс заузетости:	постојеће 26,02%; ново 30,09%
Индекс изграђености:	постојеће 0,520; ново 0,605
Процент зелених површина:	40 %

## **Правила грађења:**

### **Спровођење плана: директно (за реконструкцију и доградњу)**

#### **Извод из ПГР:**

### **3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

#### **3.4.3. Општа правила за постојеће објекте**

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција, доградња и надзиђивање у складу са параметрима и правилима овог Плана за нову изградњу, уколико постојећи објекти не прелазе планирану грађевинску и регулациону линију и планиране урбанистичке параметре, односно уколико постоје технички услови.

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју:

- угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката,
- угрозити животну средину, природна и културна добра.

Услови за све интервенције на угаоним објектима и објектима који су репери у простору морају бити високог стандарда у погледу обликовања, волумена, садржаја и материјализације. Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле. У случају нове изградње или интервенција на постојећим објектима максималне урбанистичке параметре ускладити са параметрима дефинисаним овим Планом. На грађевинској парцели где постоје изграђена два објекта, за сваки појединачни објекат важе сви услови за дату зону градње, а односе се на урбанистичке параметре (укупно за оба објекта на грађевинској парцели) и међусобну удаљеност објеката.

#### **Надзиђивање и доградња објеката**

Сви објекти се могу надзиђивати и дограђивати у складу са правилима датим за нове објекте у конкретним зонама и целинама. Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,6m, односно 2,2m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова. За осветљење новог корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова, или постављањем вертикалних кровних прозора – кровних "баца" и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баце" је 2,60m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних "баца" је 30% површине основе крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама. За дограђене објекте важе сва правила као и за нове објекте. Доградња условљава обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете (стамбене јединице) према овим правилима. Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним грађевинским парцелама.

### **г) Комерцијалне делатности – туристички садржаји – апартмани и одмаралишта (ТЦ 8) - зона 3 – Прибојска бања**

Основна намена: услужне делатности, објекти за пружање угоститељско туристичких услуга, са пратећим спортским садржајима, затим рекреативним, забавним садржајима,

Структура основних садржаја: најмања површина смештајне јединице износи 20,0m<sup>2</sup>. У оквиру објекта хотела са више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20%

апартмана (највеће површине 80m<sup>2</sup>).

### Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање на сопств. парцели грађ.
П+2+Пк (макс 12,0m од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта (19,0m коте слемена),	мин. 40%* без паркинга	Макс. 1,5	слободностојећи, двојни, у потпуности прилагођени морфологији терена	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m <sup>2</sup> БПП пословања и трговине

\* обавезно најмање 40% парцеле уредити високим зеленилом са отвореним спортским и рекреацијски садржајима,

### Положај објекта на грађевинској парцели

- Положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела.
- Објекти могу бити слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени хотелски комплекс (одмаралиште).
- Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса.
- На парцели није дозвољена изградња објеката који нису у функцији основних садржаја или помоћних садржаја који допуњују основну намену.
- Минимална удаљеност између грађевинске и регулационе линије износи 5,0m.
- Минимална удаљеност од бочних и задње границе парцеле је ½ висине вишег објекта (до коте венца) а не мање од 5,0m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Паркирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута по правилу:

- једно паркинг место на једну хотелску јединицу, или
- једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> укупне површине објекта,
- макс. 20% од броја ПМ може бити на отвореном, остала паркинг места обезбедити у гаражи у оквиру објекта

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m.

### **Услови грађења објекта :**

Етапност градње: у једној фази  
Обезбеђење суседних објеката: не израђује се пројекат

### **Услови за прикључак на комуналну инфраструктуру, сагласности, мишљења:**

Објекат задржава постојеће прикључке!

### **Мере заштите:**

Заштита од елементарних непогода У складу са постојећим проп.  
Заштита од пожара У складу са постојећим проп.  
Заштита животне средине: У складу са постојећим проп.

На основу увида у идејно решење, услове имаоца јавних овлашћења и ППР градског подручја општине Прибој, **постоје локацијски услови** за издавање грађевинске дозволе.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења

грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу-парцеле за коју је поднет захтев.

На ове локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Прибој у року од три дана од дана објављивања ових услова.

Наплаћена је општинска административна такса у износу од 4.000,00 РСД у складу са тарифним бројем 12. Одлуке о локалним административним таксама ( „Сл. лист Општине Прибој“ број 3/09,6/09,1/10 ,4/10 и 7/11),

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА,  
Елвис Мујовић, дипл.инж.грађ.