

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПРИБОЈ
ОПШТИНСКА УПРАВА

-Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и имовинско-правне послове

ROP-PRI-16235-LOC-1/2019

Датум: 11.07.2019.год.

П р и б о ј

Општинска управа Прибој-Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, на захтев Општине Прибој, преко пуномоћника Зековић Хариса из Прибоја, а на основу члана 53а. став 5. 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 и 31/19), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр.35/15,114/15 и 117/17), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.113/15, 96/16 и 120/17) 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 1829 КО Прибој ради доградње и реконструкције трибина за потребе удружења МНРО Прибој, објекат фудбалски стадион

Подаци о локацији :

Катастарска парцела:	КП 1829 КО Прибој, П= 20827м ²
Место локације:	Прибој, ул. Немањина
Врста земљишта:	Грађевинско земљиште јавне намене
Планирана намена:	Спорт и рекреација
Постојећи објекти на парцели:	Фудбалски стадион
КП 1829 КО Прибој	Испуњава услов за грађ. Парцелу
Пристап јавној саобраћај. површини:	Директно на јавну саобраћајницу

Подаци о планираном објекту:

Тип објекта:	доградња уз постојећи објекат
Категорија објекта:	А
Класификација:	
Спратност:	Пр
Висина објекта:	(венац) 4,82м
БРГП:	52,00 м ² -ново
Укупна нето површина:	43,89 м ² -ново
Површина под објектом - заузетост:	52,00 м ² -ново

ИЗВОД ИЗ ПГР ПРИБОЈ

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у грађевинском земљишту осталих намена као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону. Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и

реконструкцију постојећих, односно приликом реконструкције и доградње постојећих објеката не могу се прекорачити урбанистички параметри дефинисани овим планом. Планом су одређене претежне намене површина, а у оквиру сваке претежне намене површина дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и садржаја.

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Изградња и реконструкција објеката мора бити усклађена са Законом о планирању и изградњи и подзаконских аката, уз обавезу поштовања правила парцелације, регулације, параметара и правила изградње дефинисаних у предметном Плану. На подручју насеља и грађевинском земљишту ван насеља, поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама. Индекс изграђености (и) је количник надземне БРГП свих објеката на грађевинској парцели (блоку) и површине грађевинске парцеле (блока). Индекс заузетости (з) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине грађевинске парцеле. Исказује се као проценат (%).

У складу са специфичностима локације могу се примењивати индекс изграђености или индекс заузетости.

Висина објекта за објекте је средње растојање од подножја објекта на терену до коте венца. Ови објекти могу имати кос кров или раван кров који има повучен спрат. Не рачунају се делови који се налазе унутар кровне равни чији нагиб није већи од 30°. Уколико је нагиб кровне равни већи од 30°, разлика висине и највишој тачки крова која је настала због повећања нагиба крова, се сабира са висином мереном на венцу објекта. Кота приземља новопланираних објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте (коте терена) у случају када се у предвиђа стамбена намена. Код објеката у чијем приземљу са планира нестамбена намена (пословање) кота улаза може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМПАТИБИЛНУ НАМЕНУ

Извод из ПГР:

3.4.5.5. Комерцијалне делатности (ТЦ-6)

б) Комерцијалне и пословне делатности (ТЦ-6б)

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Дозвољена намена у овој типичној целини су компатибилне намене, комерцијалне делатности трговине и продаје, угоститељства и административног пословања, остале делатности који пружају савремене услуге за потребе становника насеља у функцији снабдевања, слободног времена, културе, забаве, рекреације и др. и које не угрожавају животну средину.

Такође је дозвољена и намена становање као компатибилна намена. Однос становања и делатности за грађевинске парцеле је становање 0-20%: делатности 80-100%.

У оквиру волумена постојећих стамбених објеката дозвољена је реконструкција са циљем побољшавања услова функционисања објекта. Могућа је пренамена свих постојећих стамбених објеката из становања у делатности.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Паркирање у овој типичној целини могуће је решавати у оквиру објекта, као самостални објекат на парцели или на паркинг простору на слободном делу парцеле. Потребан број паркинг места одређује се на основу следећих норматива:

- пословање – 1ПМ на 80 m² корисног простора
- кафе, угоститељство – 1ПМ на 2 стола са 4 столице
- трговина – 1ПМ на 66 m² продајног простора
- у хотелском комплексу одређује се на основу норматива 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије хотела и додатних садржаја а за евентуалне остале намене – према општим правилима.

1. Комерцијалне делатности у централној градској зони

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објекта	паркирање на сопств. грађ. парцели
П+4+Пк** (18,5m до коте венца, 22,0m до коте слемена)*	мин. 20% без паркинга макс. 3,0	макс. 3,0 макс. 3,2 (за угаоне парцеле)	слободностојећи, једнострано или двострано узидани	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања и трговине

* Максимални нагиб кровних равни 33о.

** П+5(Пс) код објекта са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаж испод), висина објекта 21,5m)

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. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Кота приземља највише 0,2m виша од коте тротоара,

Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини

Подземна грађевинска линија се може поклапати са границама парцеле, али је пожељно да површина подземних етажа не буде већа од 90% површине парцеле, односно да минимално 10% површине парцеле буде незастрто.

Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију – 0,15m за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,6m испод површине тротоара односно 0,50m испод те дубине као и -1,0m шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара

Удаљеност објекта од задње граница парцеле – најмање 1/3h, (али не мања од 5,0m, уколико је 1/3h мања од 5,0m).

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешница и сл.) на уличној фасади могу да пређу грађевинску односно регулациону линију за 1,0m, тако што укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде и на минималној висини од 4,0m изнад тротоара.

Двострано узидани објекат мора да се наслања на калкан суседног објекта у пуној ширини калкана и не сме бити већи од постојећег габарита калкана, а изузетно ова ширина може бити већа уз сагласност власника постојећег објекта.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели:

Дозвољава се изградња на парцели која има најмању површину - 600m² и

Најмање ширине фронта грађевинске парцеле -15,0m

Интервенције на постојећим објектима:

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и надоградња у складу са параметрима и правилима овог плана за ову типичну целину. У случају претварања подрумских просторија у пословни простор, стапеништа за приступ пословним просторијама организовати искључиво изван регулације саобраћајнице. Постојећи објекти који поседују грађевинску дозволу која није привремена чији су параметри већи од параметара дефинисаних овим планом, задржавају постојеће параметре.

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Пословно - комерцијални садржаји различите величине комплекса са доминантном комерцијалном наменом: велетржнице, складишта, дистрибутивни центри, сервиси итд, су предвиђени као зоне дуж примарних саобраћајница, у оквиру осталих компатибилних намена, али и у склопу привредне зоне. У привредној зони се могу организовати вишефункционални мешовити производно- комерцијални садржаји и комплекси посебне намене. Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду). Дозвољено је организовати становање на парцели, однос делатности : становање: 80% : 20%.

Заштита амбијенталних вредности:

Нема посебних услова према *Елаборату заштите културног наслеђа на простору плана генералне регулације за седиште локалне самоуправе Прибој, Краљево 2012. године.*

Услови грађења објекта :

Етапност градње:

у једној фази

Обезбеђење суседних објеката:

предвидети пројектом заштиту косина због близине железничке пруге

Услови за пројектовање и прикључење -сагласности, који су саставни део ових локацијских услова:

- Технички услови издати од А.Д. „Телеком Србија“, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ , Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац ,Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје број: 290908/3-2019 од 03.07.2019.године,

-Услови за прикључење на ДС електричне енергије издати од Оператор дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, ОДС огранак Ужице, ЕД Ужице погон Прибој, бр. 8М.1.0.0- Д- 09.21.-200150-19 од 27.06.2019.год.

- Потврда о постојању техничких услова за прикључак на водовод и канализацију бр. 1200 од 27.06.2019.год. издати од ЈКП „Услуга“ Прибој

- Обавештење 09.25 број 217-3-16/530-2019 од 10.07.2019. године издати од Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пријеполју.

Мере заштите:

Заштита од елементарних непогода

У складу са постојећим прописима

Заштита од пожара

У складу са постојећим прописима

Заштита животне средине:

У складу са постојећим прописима

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

Локацијски услови престају да важе, ако инвеститор у року од 12 месеци од дана пријема овог акта, не поднесе захтев за издавање решења о грађевинској дозволи.

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

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