

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПРИБОЈ
ОПШТИНСКА УПРАВА
-Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и имовинско-правне послове
Број: РОР-РР1-34386-ЛОС-1/2020
Датум: 15.12.2020.год.
П р и б о ј

Општинска управа Прибој-Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, на захтев СПЦ-ЕПЕРХИЈСКИ УПРАВНИ ОДБОР ЕПАРХИЈЕ МИЛЕШЕВСКЕ, МБ 17650823, Пријепоље, ул. Душана Томашевића Ћирка б.б, 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, 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 3352 КО Бања, изградњу стамбено пословног објекта за потребе епархије
у Прибоју, Бања

Плански основ:

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

Подаци о локацији :

Катастарска парцела:

КП 3352 КО Бања, Пук= 1220 м2

Место локације:

Прибој, Бања

Врста земљишта:

остало грађевинско земљиште

Планирана намена:

верски објекти и комплекси ТЦ11

КП 3352 КО Бања

испуњава услов за грађевинску парцелу

Прилаз на јавну саобраћајну површину:

директно

Подаци о планираном објекту:

Тип објекта:

слободностојећи

Категорија објекта:

Б

Класификација:

112221

Намена објекта:

стамбено - пословни

Спратност:

Су+Пр+1

Висина објекта:

8,16 м (слеме)

БРПП:

188,48 м2 (надземно), 212,09м2 (са сутереном)

Укупна нето површина:

168,68 м2

Површина под објектом:

94,24 м2

Индекс заузетости:

7,72 %

Индекс изграђености:

0,154

Правила грађења:

Извод из ПГР:

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.2. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

- Типичне целине у грађевинском земљишту осталих намена приказане су на графичком прилогу 2: „ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА“.
- Формирање грађевинских парцела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.
- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

3.4.5. Правила грађења за типичне целине

3.4.5.7. Верски објекти и комплекси (ТЦ-11) – зоне 1 и 2

Уређење комплекса и урбанистичке параметре ускладити са специфичним карактеристикама ове намене, у складу са параметрима за зону односно типичну целину у коме су лоцирани. Спратност објеката ускладити са суседним објектима претеже намене. Поред верских објеката (цркве или џамије) на парцели се могу градити и пратећи садржаји, као што су просторије за окупљања, канцеларије, стан свештеника, у складу са задатим параметрима за околну зону. Слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане. При прорачуну индекса заузетости у обзир се узимају сви објекти на парцели.

Комплекс обавезно оградити оградом највеће висине 1,5m, Зидани парапетни део може бити максимално висок 1,0m, а остатак мора бити транспарентан. Могућа је комбинација зелене – живе ограде и транспарентне, према истим условима. и колске капије су у складу са општим изгледом ограде морају да се отварају ка унутрашњости комплекса.

Правила парцелације

Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.

Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела. Удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин. 1/2 висине објекта. Најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 5,0m, уколико је објекат нижи од 10,0m. За удаљеност објеката пратећих садржаја и помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела је дозвољено уз обавезну претходну сагласност суседа. Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Правила грађења за компатибилну намену:

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 20,0m². У оквиру објекта хотела са више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20% апартмана (највеће површине 80m²).

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изградњености	типологија објеката	паркирање на сопств. парцели на 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 ² 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 $\frac{1}{2}$ 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 70m² 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.

Заштита амбијенталних вредности:

Према условима Републичког завода за заштиту споменика културе Београд.

Услови грађења објекта :

Етапност градње: у једној фази

Услови за пројектовање и прикључење-сагласности:

-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.-349172-20 од 30.11.2020.год.

- 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: 362977/3-2020 ДР од 04.12.2020. године,

- Сагласност бр.1864 од 04.12.2020.год. издати од ЈКП „Услуга“ Прибој

- Услови за предузимање мера техничке заштите 0101 бр. 1-1943/2020-1, од 08.12.2020.године издати од Републичког завода за заштиту споменика културе Београд.

Мере заштите:

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

На основу увида у ПГР градског подручја општине Прибој, поднети захтев није у супротности са важећим урбанистичким планом, а на основу увида у идејно решење и услове имаоца јавних овлашћења **не постоје** услови за издавање грађевинске дозволе у складу са поднетим захтевом. Ценећи услове за предузимање мера техничке заштите, издате од Републичког завода за заштиту споменика културе Београд 0101 бр. 1-1943/2020-1, од 08.12.2020.године, приложено идејно решење у више елемената не испуњава предметне услове.

Подносилац захтева може у законом прописаном року, поднети усаглашен захтев за издавање локацијских услова.

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.

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