

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ПРИБОЈ

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: ROP-PRI-39120-LOC-1/2021

Датум: 23.11.2021.год.

Примјеђујући

Општинска управа Прибој-Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, на захтев Иване Лончаревић из Новог Сада, ул. [REDACTED], 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, 9/20 и 52/21), 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 Просторног плана општине Прибој („Сл.лист Општине Прибој“, бр. 2/12) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за КП 59/1 КО Рача, ради изградње куће пољопривредног домаћинства у Прибоју, Рача,

Плански основ: Просторни план општине Прибој („Сл.лист Општине Прибој“, бр. 2/12)

Подаци о локацији :

Катастарска парцела: КП 59/1 КО Рача, П=18.960,00 м²

Место локације: Прибој, Рача

Врста земљишта: остало земљиште ван грађевинског реона

Планирана намена: пољопривредно земљиште

Постојећи објекти на парцели: - помоћни и стамбени објекти - задржавају се

КП 59/1 КО Рача: испуњава услов за грађевинску парцелу

Подаци о планираном објекту:

Тип објекта: слободностојећи

Категорија објекта: А

Класификација: 111011-породична кућа

Спратност: Пр+Пк

Висина објекта: 6,54м-слеме

БРГП: 138,44 м²

Укупна нето површина: 83,65 м²

Површина под објектом: 69,35 м²

Индекс изграђености: 0,007

Индекс заузетости: 0,366%

Проценат зелених површина: 95%

Правила грађења:

Извод из ПП ПРИБОЈ:

III 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОРЕ ИЗВАН ПЛАНИРАНИХ ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

III 3.2. Пољопривредно земљиште

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности.
- Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздавања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора.

Урбанистички параметри

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно насллања.

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је:

- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно насллања

Дозвољена спратност објекта је:

- за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

III 2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

III 2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ПЛАНОМ

Општа и посебна правила грађења објекта

Правила уређења и грађења дата овим Планом су општа правила и важе за целу територију општине Прибој, осим за просторе за које су утврђена посебна правила одговарајућим урбанистичким односно плансkim документом.

Правила грађења дата овим Планом су основ за издавање локацијске дозволе (или другог акта у складу са законом) за изградњу на грађевинском и осталом земљишту (пољопривредном, шумском, водном), осим за простор у границама ПГР-е и за просторе и објекте за које је прописана обавеза израде урбанистичког пројекта или урбанистичког плана.

Посебна правила уређења и грађења утврђују се израдом одговарајуће урбанистичке документације. Одређивање ових правила врши се на основу конкретних услова на терену и услова надлежних установа за прописивање истих, а у складу са важећом законском регулативом и правилима струке.

III 2.1.1. Намена објекта

На грађевинском земљишту изван површина и објекта јавне намене планиране су као могуће преовлађујуће намене:

- Становање

III 2.1.2. Становање и стамбени објекти

Објекти становања могу бити:

- објекти вишепородичног становања
- објекти породичног становања
- објекти руралног становања

III 2.2. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Величина грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- вишепородичног становиља
- слободностојећи објекат је 600,0 m²

Ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора,

износи:

За објекте породичног становиља:

- минимално слободностојећи објекат.....12,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....10,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....8,0m

За објекте руралног становиља (са економским двориштем):

- минимално слободностојећи објекат.....20,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....16,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....14,0m

II 2.4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска линија

На изграђеној парцели, за додградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m (осим у случају да су претежно регулационе и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m , осим у случају када то услови терена или локације не

дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

У случају изградње трасе и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

III 2.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ

Урбанистички параметри

Максимални индекс изграђености

Становање:

- вишепородично становиље 1,8
- породично становиље 0,6
- рурално становиље 0,8
- викенд становиље.....0,3

III 2.6. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКАТА

Максимална спратност вишепородичног стамбеног објекта је **П+3+ПК**.

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је **П+1+ПК**.

Максимална спратност објекта викенд становиља је **П+ПК**.

Максимална висина надзитка за етаже у поткровљу износи 1,60 m.

III 2.7. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКАТА МЕЂУСОБНО И ОБЈЕКАТА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од суседног објекта је пола висине вишег објекта,
- минимална удаљеност за објекте породичног становаша је 4,0m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

Минимална удаљеност економског објекта од стамбеног објекта на суседној парцели је 15,0m.

Растојање од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m

На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објекат тад се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0m зеленог заштитног појаса.

У случајевима где је урбанистичким планом простор одређен као радна зона тим планом се утврђују и прописују потребна одстојања

III 2.9. НАЧИН ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛЕ

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

II 2.10.УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И

ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Излаз на јавну саобраћајницу

- Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

- Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за:

- стамбени објекат 3,5 m (ако је тај приступни пут дужи од 30m мора имати ширину за двосмерни саобраћај и окретницу за меродавно возило (минимум за путничко возило или пожељно камион) ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40m мора имати окретницу за меродавно доставно возило) Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

- Приступни пут ако не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 30,0m(40,0m) мора имати

окретницу за меродавно доставно возило.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.
- једно паркинг место /једна стамбена јединица, код вишепородичног становања

Пројектном документацијом испоштовати све прописе за пројектовање објеката предметне намене.

Одговорни пројектант је дужан да пројекат уради у складу са правилима грађења , као и свим осталим посебним условима из овог акта, односно условима јавних предузећа у прилогу.

Услови грађења објекта :

Етапност градње: у једној фази

Обезбеђење суседних објеката: нема посебних услова

Услови за приклучак на комуналну инфраструктуру-сагласности:

-Услови за пројектовање и приклучење од Електропривреда Србије, "ЕПС Дистрибуција "д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ужице, бр. 8М.1.0.0-D-09.21.-289807-21 од 09.11.2021.год.

- Сагласност бр.1801 од 16.11.2021.год. издата од ЈКП „Услуга“ Прибој

На основу увида у идејно решење, услове имаоца јавних овлашћења и Просторни план 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-парцелу за коју је поднет захтев.

На ове локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Прибој у року од три дана од дана пријема 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“брож 3/09, 6/09, 1/10 , 4/10 и 7/11),

Саставни део локацијских услова чини:

- Услови јавних предузећа и установа- имаоца јавних овлашћења, идејно решење израђено од Фад пројект Пријепоље.

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