

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПРИБОЈ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално стамбене и имовинско правне послове
ROP-PRI-15269-LOC-1/2019
Датум: 11.06.2019.год.
П Р И Б О Ј

Општинска управа Прибој-Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, на захтев Чичић Алмера из Прибоја, ул. [REDACTED], преко пуномоћника Ибрагић Ирфана дипл.инж.арх. из Прибоја, ул. [REDACTED], 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 7. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр.35/15,114/15 и 117/17), члана 10. став 3. 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 904 КО Прибој, ради доградње породичне куће

Подаци о локацији :

Катастарска парцела:	КП 904 КО Прибој, П= 215м ²
Место локације:	Прибој, ул. Расима Софтића број 1
Врста земљишта:	остало земљиште у грађевинском реону
Планирана намена:	Вишепородично становање у централној зони – на појединачним парцелама, (ТЦ4)
Урб.целина-зона:	
Постојећи објекти на парцели:	породична кућа- дограђује се
КП 904 КО Прибој	испуњава услов за грађ. парцелу
Пристап јавној саобраћ. површини:	директно на јавну саобраћајницу

Подаци о планираном објекту:

Тип објекта:	слободностојећи
Категорија објекта:	А
Класификација:	111011
Процент учешћа:	100%
Спратност:	Пр+1+Пк
Висина објекта:	(слеме) 9,50м
БРГП:	286,30 м ²
Нето површина:	122,12 м ² (ново)
Површина под објектом - заузетост:	149,00 м ²
Индекс заузетости:	69 %
Индекс изграђености:	1,33

Правила грађења:

Извод из ПГР:

3.4.5.4. Вишепородично становање

а) Вишепородично становање у централној зони – на појединачним парцелама (ТЦ-4) –Стари Прибој

Намена и начин коришћења парцеле

Типична целина 4 (ТЦ-4) намењена је изградњи вишепородичног и породичног објеката становања у централној зони– вишеспратни објекти на појединачним грађевинским парцелама. Поред основне намене дозвољене су и породично становање, комерцијалне делатности као компатибилне намене (пословање, услужне делатности, трговина) које не угрожавају становање. Однос становања и делатности у овој целини је становање 70-100% : делатности 0-30%. За парцеле у пешачкој зони у улици 12. јануар, Рифата Бурцевића, дозвољен је однос становање 51-100% : делатности 0-49%.

Дозвољене интервенције: надзиђивање, реконструкција, нова изградња.

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
П+3+ПК*** (18,5m до коте венца,, 22,0m до коте слемена)**	мин. 15%	макс. 3,6 макс. 4,0 (за угаоне парцеле)	а)слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани) у зони реконструкције и обнове	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m2 БГП пословања и трговине

* Потребе за паркирањем могу се решити на заједничком паркингу у оквиру блока или у блоковској гаражи. Због специфичности зоне и реалног стања не терену, неопходно је обезбедити најмање 75% потреба за паркирањем на парцели, уз обавезу уплате доприноса за преостали део потребних паркинг места.

** Максимални нагиб кровних равни 33°.

*** П+4(Пс) код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине доње етаже, 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

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

Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију – 0,15m за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,60m испод површине тротоара односно 0,5m испод те дубине као и -1,0m шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара

Удаљеност објекта од бочних граница парцеле, односно бочног суседног објекта у непрекинутим низу (двострано узидани објекат) износи 0,0m, а за слободностојеће објекте или објекте у прекинутом низу 1,0m.

Удаљеност објекта од задње границе парцеле – најмање 1/4h, (али не мања од 1,5 m).

Грађевински елементи (еркери, дократи, 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.

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 - 500m² и најмању ширину фронта грађевинске парцеле -15,0m, могуће корекције датих вредности - 10%.

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

Заштита амбијенталних вредности:

Предметни бјекат према *Елаборату заштите културног наслеђа на простору плана генералне регулације за седиште локалне самоуправе Прибој, Краљево 2012. године*, ужива претходну заштиту и сврстан је у категорију објеката где су дозвољене „Контролисана интервенције по условима службе заштите“.

Да би се очувале амбијенталне вредности ове целине ул. 12.Јануара, неопходно је предузимање следећих мера:

а) Очувати грађевинско-регулационе линије и принцип наслеђеног типа изградње уз могућност дворишног надовезивања нових садржаја

б) На објектима у овој зони, који имају статус претходне заштите, могу се предузимати радови у циљу њихове санације, рестаурације или враћања у првобитно стање, као и адаптације у смислу унапређивања функција и опремљености према савременим потребама, без мењања спољашњег изгледа. Сви наведени радови могу се изводити на основу посебно утврђених услова и одобрених рестаураторских пројеката од стране Службе заштите.

в) Ограничити спратност објеката који су изграђени на регулационој линији на П+1, док је по дубуни парцеле (преко 10 m од регулационе линије) дозвољена већа спратност (према урбанистичким условима)

Услови грађења објекта :

Етапност градње:

у једној фази

Обезбеђење суседних објеката:

нема посебних услова

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 и ПГР градског подручја општине Прибој, **НЕ ПОСТОЈЕ** локацијски услови за издавање грађевинске дозволе, јер је на премедној локацији дозвољена спратност П+1, а у идејном решењу П+1+Пк. (Графички део плана, лист 36-ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА).

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.

Наплаћена је општинска административна такса у износу од 4.000,00 РСД у складу са тарифним бројем 13. 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.