

Република Србија

ОПШТИНА ПРИЈЕПОЉЕ

Општинска управа

ROP-PRP-41809-LOC-2/2023

Интерни број: 353-193/2023

Дана: 10.11.2023.године

Општинска управа општине Пријепоље, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално - стамбене и имовинско - правне послове, решавајући по захтеву Инвеститора: Кијановић Игњата, ул. 7. Јула бб из Пријепоља, а предатом овом органу кроз ЦЕОП преко пуномоћника Пројектног бироа „АРХИТЕКТ“ Мирсад Шантић ПР Пријепоље, којег заступа Шантић Мирсад, Рајка Дивца бб из Пријепоља, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено – пословног објекта, категорије Б, класификациона ознака 111021 и 123001, на катастарској парцели број 1078/4 К.О. Пријепоље, на основу члана 8 ђ и 53 а Закона о планирању и изградњи (“Сл. Гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 2 став 4 Уредбе о локацијским условима ("Сл.Гласник РС" број 35/15, 114/15 и 117/2017), члана 15. Правилника о поступку и спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. Гласник РС“, број 96/2023), а у складу са Планом генералне регулације Пријепоље и Бродарево (“Сл. Гласник општине Пријепоље“, број 5/2014 и 6/2014) и Планом детаљне регулације "Корито реке Милешевке са делом заштићене околине манастира Милешева"("Сл. Гласник општине Пријепоље" бр.15/2021 и 17/2021), **и з д а ј е**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ

СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1078/4 К.О. ПРИЈЕПОЉЕ

Подаци о локацији:

Број кат. парцеле: 1078/4 К.О. Пријепоље

Место: насеље Бостани – Пријепоље

Површина кат. парцеле: кат. парцела број 1078/4 К.О. Пријепоље, уписана је у листу непокретности број 1856 К.О. Пријепоље, са површином од 3 а 61 м² (361 м²), по врсти земљиша: земљиште у грађевинском подручју, култура: воћњак III класе, и то као приватна својина на име: Кијановић Игњат у уделу 1/1.

Планирана намена парцеле: кат. парцела број 1078/4 К.О. Пријепоље, налази се у обухвату Плана генералне регулације Пријепоље и Бродарево (Сл. гласник општине Пријепоље број 5/14 и 6/14), и то у оквиру површина предвиђених за средње густине становања Б1. Такође кат. парцела 1078/4 К.О. Пријепоље, (део парцеле у којем се планира изградња) у обухвату је Плана детаљне регулације "Корито реке Милешевке са делом заштићене околине манастира Милешева"(Сл.гласник општине Пријепоље" бр.15/2021 и 17/2021) у целини II.1 Бостане 1 – планирана предметна изградња налази на површинама које су Планом детаљне регулације предвиђене за намену - површине за комерцијалне услужне делатности у целини II.1 Бостане 1.

Кат. парцела број 1078/4 К.О. Пријепоље, не испуњава услове неопходне за грађевинску парцелу, приступ парцели до јавне површине, па се обавезује инвеститор да уз захтев за издавање

грађевинске дозволе приложи сагласности за пролез преко кат. парцеле 1077 К.О. Пријепоље до јавне површине (кат. парцеле 1075 К.О. Пријепоље).

На захтев Инвеститора: Кијановић Игњата, ул. 7. Јула бб из Пријепоља, овај орган потврдио је Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословног објекта на кат. парц. бр. 1078/4 К.О. Пријепоље, општина Пријепоље, а који је урађен од стране Пројектног бироа „АРХИТЕКТ " из Пријепоља, бр.техничког дневника 01/2023, од марта 2023.године, са одговорним урбанистом: Шантић Мирсад, дипл.инж.арх., лиценца број 200 0293 03, **Потврда број 351-182/23 од дана 11.10.2023. године.**

Подаци о планираном објекту из Идејног решења за изградњу стамбено – пословног објекта, категорије Б, класификациона ознака 111021 и 123001, на катастарској парцели број 1078/4 К.О. Пријепоље, израђеног од стране Пројектног бироа „АРХИТЕКТ” Мирсад Шантић ПР Пријепоље, бр.техничке документације 10/2022/1, са одговорним пројектантом: Мирсад Х. Шантић дипл.инж.арх, лиценца број 300 2759 03, а који је предат уз овај захтев за издавање локацијских услова:

Категорија и класификациона ознака планираног објекта : категорија Б

класификациона ознака 111021 – куће у низу спојене зидом у уделу од 79,85%

класификациона ознака 123001 – продавница у уделу од 20,15%

Број предвиђених функционалних јединица: 2

Број паркинг места: 1

Бруто развијена грађевинска површина планираног објекта (надземно): 258,00 м²

Укупна БРУТО изграђена површина: 258,00 м²

Укупна НЕТО површина: 219,76 м²

Спратност објекта: постојећи објекат: П + 1С (приземље + један спрат)

Површина земљишта под објектом/заузетост: 125,00 м²

Индекс заузетости: 34,63%

Индекс изграђености: 0,71

Проценат зелених површина: 50%

Предрачунска вредност објекта: 6.906.000,00 динара без ПДВ-а

***ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРИЈЕПОЉЕ И БРОДАРЕВО
(Сл.гласник општине Пријепоље 5/14 и 6/14)***

Намена објекта и простора

Основна намена: Становање. Основни стамбени објекат може бити породични или вишепородични у зависности од капацитета парцеле, уз одговарајуће урбанистичке нормативе и правила регулације.

Пратеће намене: услужне делатности, непроизводно пословање, јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре.

Искључују се све намене за које се, на основу одговарајућег елабората заштите животне средине, установи да угрожавају животну средину и основну намену објекта на парцели и суседа.

Основни тип изградње: слободностојећи и двојни објекат, тежити формирању низова (прекинутих или непрекинутих), посебно уз значајне путне правце, у оквиру центара свих нивоа, а прилагођено условима нагиба терена. Тип изградње се усаглашава са суседом и претежним типом изградње у предметном уличном потезу.

Изградња пословног простора првенствено према улици у приземним етажама. Могућа је изградња објеката са дозвољеним свим односима стамбеног и пословног простора уз обезбеђење намена у окружењу.

У градском центру објекти се реконструишу и пројектују са најмање приземном етажом ка јавним површинама за пословни простор.

Индекси

Породични објекти

На нивоу парцеле:

- индекс заузетости мах 60%.
- индекс заузетости подрумске етаже је мах 70%.

Вишепородични објекти

На нивоу парцеле:

- индекс заузетости мах 50%
- индекс заузетости подрумске етаже је мах 80%.

Величина парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта:

- | | |
|---|--------|
| • слободностојећег објекта | 3,0 ар |
| • за двојни објекат (једна парцела) и објекти у прекинутом низу | 2,5 ар |
| • за објекте у низу | 2,0 ар |

Минимална површина парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта:

- | | |
|----------------------|---------|
| - у низу (блоку) | 8,0 ар |
| - у прекинутом низу | 10,0 ар |
| - за слободностојећи | 12,0 ар |

Минимална ширина парцеле за изградњу:

- | | |
|---|--------|
| • слободностојећег породичног објекта | 12,0 м |
| • за двојни паралелан са регулацијом и за објекте у прекинутом низу | 8,0 м |

- за објекте у низу 7,0 м
- за вишепородични слободностојећи стамбени објекат 18,0 м
- код већих објеката пратеће намене ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности, односно односом према окружењу и суседу.
- код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3,5 м

Висинска регулација

Породични објекти

- максимална спратност - (П₀)+П+2+Пк

Висина објекта:

- мах 13,0м (до коте венца).
- мах 18,0м (до коте слемена).

- спратност (П₀)+П+3 могућа је под следећим условима:

Висина објекта:

- мах 18,0м (до коте венца). 15,0
- мах 22,0м (до коте слемена). 19,0
- ширина фронта парцеле - мин 18,0 м,
- могућа је у центрима свих нивоа.

Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Вишепородични објекти

- максимална спратност П+3

Висина објекта:

- мах 16,0м (до коте венца).
- мах 20,0м (до коте слемена).
- спратност П+4 у оквиру центара, као и за трансформацију породичног у вишепородично становање која обухвата целе блокове (постојеће или новоформиране).

Висина објекта:

- мах 22,0м (до коте венца).
- мах 26,0м (до коте слемена).

Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

За постојеће објекте на граници парцеле могућа је реконструкција, надградња и доградња без функционалних отвора на овој фасади.

Други објект на грађевинској парцели: Други објект, основне или пратеће намене, гради се у оквиру прописаних урбанистичких показатеља као двојни или слободностојећи по дубини парцеле. Минимална удаљеност објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5м. Максимална висина објекта у дубини парцеле не може бити већа од висине објекта до улице.

Хоризонтална регулација:

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинише се према општим правилима

Удаљеност објекта од бочне и задње границе парцеле:

За породични стамбени објект:

- слободностојећи - мин 2,5 м од једне бочне и задње границе.
 - мин 1,0м од друге бочне границе (на овом растојању могу се формирати само отвори високог парапета).
- двојни и у прекинутом низу - мин 2,5м од бочних и задње границе.

За вишепородични стамбени објект:

- слободностојећи и објекти у прекинутом низу - 1/2 висине вишег објекта.

За постојеће објекте на граници парцеле могућа је реконструкција, надградња и доградња без функционалних отвора на овој фасади.

Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Паркирање за основну и пратећу намену - на парцели корисника или у гаражи у оквиру основног објекта или у посебном објекту према нормативу:

- 1 паркинг место на 1 стан за висепородично становање.
- за остале намене према чл. 36 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу

Нови објекти вишепородичног становања, уколико не постоје сметње с аспекта геологије, морају обезбедити минимум 30% потребних паркинг места у оквиру подрумске или сутеренске етаже објекта.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада: Архитектуру ускладити на нивоу блока, потеза. Кровови коси, уједначног нагиба.

Прикључење објекта на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.

Услови уређивања и оградивања парцеле: Парцела се уређује према стамбеној или пратећој намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Зелена површина, терен сачуван као водопропусни, мора чинити најмање 25% површине парцеле.

Посебни услови: За изградњу вишепородичних објеката, објеката пословања на парцелама већим од 0,5ха, и објеката пословања тј. намене за које се утврди обавеза израде одговарајућег елабората заштите животне средине ради се *Урбанистички пројекат*. За трансформацију целих блокова ради се *План детаљне регулације*. ”

У одељку 2.2.1. Општа правила грађења на осталим површинама, Плана генералне регулације Пријепоље и Бродарево ("Сл. Гласник општине Пријепоље", број 5/14 и 6/14) стоји да је:„ у оквиру постојећих зона средњих густина становања на парцелама које су мање површине од предвидјене планом, могућа је изградња објеката у складу са осталим параметрима предметне зоне становања.”

Посебна правила грађења за намену површине за комерцијалне услужне делатности у целини II.1 Бостане Плана детаљне регулације "Корито реке Милешевке са делом заштићене околине манастира Милешева"(Сл.гласник општине Пријепоље" бр.15/2021 и 17/2021)

Површине за комерцијалне услужне делатности у целини II.1 Бостане 1

услови за формирање грађевинске парцеле

- минимална површина парцеле је 400 m²;
- максимална површина парцеле је 2.000 m²;
- најмања ширина фронта парцеле је 14 m.

највећи дозвољени индекс заузетости (Из)

- 50%

највећа дозвољена спратност објекта

- дозвољене су највише четири корисне надземне етаже, и то: о П+3+Т; или
- П+2+Пс; или П+2+Пк

највећа дозвољена висина објекта

- висина венца 13,5 m;
- висина слемена 17,5 m
- на објектима са равним кровом дозвољена је изградња повученог спрата. Фасада повученог спрата мора бити повучена од грађевинске линије, односно, уличне фасаде објекта, најмање 2 m. Кота венца повученог спрата може бити највише 3 m виша од коте венца уличне фасаде.

положај објекта у односу на регулацију

- одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;

- грађевински препусти на објекту (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m

растојања објекта од бочних граница парцеле

- по правилу, зграде се постављају у низу, обострано бочно узидане, сем прве и последње које су узидане само с једне стране. Низ чине најмање три зграде;

- изузетно, дозвољена је изградња двојних и слободностојећих зграда, уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

- у том случају, растојање објекта од бочне границе парцеле је најмање $\frac{1}{4}$ висине објекта, али не мање од 3 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката.

растојања објекта од задње границе парцеле

- најмање $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 8 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.);

- изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи $\frac{2}{3}$ висине објекта, али не мање од 6 m;

- објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.

заштита суседних објеката

- у изузетним случајевима, када објекти нису обострано узидани, међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 6 m, али не мање од $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина;

- није дозвољено пројектовање отвора стамбених или пословних просторија према суседним објектима, који су на растојању мањем од 8 m;
- није дозвољено пројектовање отвора стамбених или пословних просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 4 m; изузетно, дозвољени су отвори са фиксним непровидним застакљењем, на растојањима која важе за отворе помоћних просторија;
- отвори помоћних просторија могу бити и на мањем растојању, али не мање од 3 m. У том случају морају имати парапет висине најмање 180 m и морају имати нетранспарентну испуну;
- објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле.

кота приземља

- кота приземља не сме бити нижа од нулте коте;
- изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат;
- кота приземља може бити максимално 0,5 m изнад нулте коте, изузетно 1 m, када је грађевинска парцела у нагибу већем од 5% од улице навише.

услови за зелене и слободне површине

- минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели 30%;
- обавезно је делове гаража који се налазе изван надземних габарита објеката озеленити минимално 50% извођењем супстрата најмање дебљине 60 cm, при чему те површине не улазе у обрачун зелених незастртих површина;
- на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице у

предбашти, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту.

услови за изградњу помоћних објеката

- није дозвољена изградња помоћних објеката.

услови за оградивање

- на регулационој линији може бити искључиво „жива“ ограда;
- бочне и задња стране парцеле могу се оградити живом оградом, транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m или комбинацијом зидане и транспарентне ограде с тим што висина зиданог дела не сме да пређе 0,9 m.

Услови за пројектовање и прикључење објеката на инфраструктуру - на основу услова имаоца јавних овлашћења у истоветној и идентичној садржини:

Водовод: Технички услови за пројектовање и прикључење, а у циљу издавања локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта на кат. парцели број 1078/4 К.О. Пријепоље, издати од стране ЈКП „ЛИМ“ Пријепоље, број 02-420/V од 27.10.2023.године.

Електроинсталације: Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, број 25400-D-09.22.-461224/2 -23 од 31.10.2023. године.

Телеком: Према Техничким условима за пројектовање и прикључење на телекомуникациону мрежу број 451949/2 -2023 ЕХ од 31.10.2023. године, издатим од стране Телеком Србија, Дирекције за технику, Сектора за фиксну приступну мрежу, Службе за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељења за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље.

Ови локацијски услови важе 2 године од дана издавања, и основ за израду Пројекта за грађевинску дозволу и издавање грађевинске дозволе.

Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложи доказе прописане чл.16. Правилника о поступку и спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. Гласник РС“, бр. 96/2023).

Одговорни пројектант је дужан да извод из пројекта и пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и осталим условима садржаним у локацијским условима.

На издате локацијске услове може се поднети приговор општинском већу општине Пријепоље у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Услове доставити:

Подносиоцу захтева - преко пуномоћника

ЈКП „Лим" Пријепоље

Телеком Србија, Извршна јединица Ужице

Електродистрибуција Пријепоље

Архиви

Саветник:

Селма Чичић, магистар.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Весна Новосел, дипл.правник