

Република Србија

ОПШТИНА ПРИЈЕПОЉЕ

Општинска управа

Интерни број: 353-217/2023

**ROP-PRP-26687-LOC-3/2023**

Дана: 30.11.2023.године

Општинска управа општине Пријепоље, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално - стамбене и имовинско - правне послове, решавајући по захтеву Инвеститора: Фетаховић Фахрудина, ул. Сјеничка бр.51 из Пријепоља, а предатом кроз ЦИС преко пуномоћника Деленцић Мерсудина, Љубише Миодраговића бб из Пријепоља, за издавање локацијских услова за изградњу породично стамбене зграде са два стана у Пријепољу, на кат. парцели број 246/1 К.О. Ковачевац, а на основу члана 8ђ 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 2, 3, 4, 6, 7, 8 и 9 Уредбе о локацијским условима ("Сл.Гласник РС" 87/2023), Правилника о поступку и спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", број 68/2019) и Плана генералне регулације Пријепоље и Бродарево ( "Сл. Гласник општине Пријепоље", број 5/14 и 6/14), **и з д а ј е**

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНО СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ  
СА ДВА СТАНА  
НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БРОЈ 246/1 К.О. КОВАЧЕВАЦ**

**Подаци о локацији:**

Број кат. парцеле: 246/1 К.О.: Ковачевац

Површина кат. парцеле: кат. парцела број 246/1 К.О. Ковачевац, уписана је у листу непокретности број 1193 К.О. Ковачевац, са површином од 14а 75 м2, по врсти земљиша: земљиште у грађевинском подручју, култура: њива II класе и то као приватна својина на Фетаховић Фахрудина у уделу од 1/1.

Кат. парцела број 246/1 К.О. Ковачевац, испуњава услове који су потребни за грађевинску парцелу и задржава постојећи прилаз са приступног пута са своје северне стране као на ситуационом плану.

Планирана намена парцеле: кат. парцела број 246/1 К.О. Ковачевац, налази се у обухвату Плана генералне регулације Пријепоље и Бродарево (Сл. гласник општине Пријепоље број 5/14 и 6/14). Према графичком прилогу бр.4 - Планирана претежна намена површина са поделом на целине и зоне, кат. парцела број 246/1 К.О. Ковачевац, у оквиру је целине - 6. Велика Жупа - Ивање, подцелина 6.1. Ковачевац, и то већим делом у оквиру површина предвиђених за становање средњих густина Б2. **Мањи – северозападни део кат. парцеле 246/1 К.О. Ковачевац, а према Плану генералне регулације Пријепоље и Бродарево (Сл. гласник општине Пријепоље број 5/14 и 6/14), припада јавној намени – саобраћајна површина, па је обавеза инвеститора да поступком парцелације одвоји део парцеле који је планом предвиђен за јавну намену.**

**Подаци о планираном објекту из Идејног решења за изградњу породично стамбене зграде у Пријепољу, на кат. парцели бр. 246/1 К.О. Ковачевац, урађеном од стране Агенција за пројектовање и инжењеринг „ ФАД-ПРОЈЕКТ “ Пријепоље из Пријепоља, број 02-08/23 од дана 18.08.2023. године, са главним пројектантом: Мерсудин Деленцић, дипл.инг.грађ., лиценца бр. 310 5380 03, а предатим уз овај захтев за издавање локацијских услова:**

Категорија и класификациона ознака објекта : категорија А  
класификациона ознака 112111 – Стамбена зграда са два стана

Намена: становање

**Укупна БРУТО изграђена површина: 374,00 m<sup>2</sup>**

**Укупна БРГП надземно: 374,00 m<sup>2</sup>**

**Укупна НЕТО површина планираног објекта: 290,51 m<sup>2</sup>**

Спратност планираног објекта: П+Пк (приземље +  
поткровље)

Површина земљишта под објектом/заузетост: 185,00 m<sup>2</sup>

Индекс изграђености: 0,078

Индекс заузетости : 12,54 %

Материјализација крова: фалцовани  
цреп

Предрачунска вредност објекта: 21.000.000,00 динара

***ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ***

## **ПРИЈЕПОЉЕ И БРОДАРЕВО (Сл. гласник општине Пријепоље 5/14 и 6/14)**

### **Намена објеката и простора:**

*Основна намена* - становање

*Пратеће намене* - услужне делатности, мешовито пословање - трговина на велико и мало, јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре

*Искључују се све намене* које могу да угрозе животну средину и основну намену објекта на парцели и суседа.

### **Основни тип изградње:**

Основни стамбени објекат је породични, слободностојећи или двојни објекат.

Вишепородични објекти граде се у зонама центара као слободностојећи. Могућа је реконструкција/трансформација целог блока породичног у вишепородично становање и тада се вишепородични објекти могу градити као прекинути или непрекинути низови. Пословни простор претежно у приземним, али и у другим деловима објеката или у целости. Дозвољена је изградња помоћних објеката према општим правилима.

### **Величина парцеле**

*Минимална површина парцеле* за изградњу:

- слободностојећег стамбеног објекта износи 3,5 ар,
- за двојни објекат и објекат у прекинутом низу 3,0 ар,
- за објекте у низу 2,5 ар;
- на парцелама већим од 8,0 ар, могуће је развијати делатности мале привреде, мале производне погоне тј специфично организоване производње, које по карактеру и капацитету не ометају основну функцију становања, а у складу са карактером парцеле, односом према суседу и правилима грађења ових зона, под прописаним условима заштите животне средине.
- за вишепородичне објекте 12,0 ар
- код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3.5 м

*Минимална ширина парцеле* за изградњу:

- слободностојећег објекта 12.0 м
- за двојни паралелан са регулацијом 18.0 м
- за објекте у низу 7.0 м
- код већих објеката пословања и производње, ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности, односно односом према окружењу и суседу.
- за вишепородичне објекте 20,0 м

### **Хоризонтална регулација**

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се према општим правилима. Удаљеност објеката од бочне и задње границе парцеле:

За породични стамбени објекат:

- слободностојећи - мин 2,5 м од једне бочне и задње границе.

- мин 1,0 м 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 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.

## ***Индекси***

### **Породични објекти**

На нивоу парцеле:

- индекс заузетости мах 50%
- индекс заузетости подрумске етаже је мах 70% .

### **Вишепородични објекти**

На нивоу парцеле:

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

## ***Висинска регулација***

### **Породични објекти**

- максимална спратност - (П<sub>0</sub>)+П+2.
  - Висина објекта:
    - мах 12,0м (до коте венца).
    - мах 16,0м (до коте слемена).
- спратност (П<sub>0</sub>)+П+3 могућа је под следећим условима:
  - Висина објекта:
    - мах 16,0м (до коте венца).
    - мах 20,0м (до коте слемена).
- Ширина фронта парцеле - мин 12,0 м,
- парцела већа од 4,0 ар.
- 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 у блоковима трансформације породичног у вишепородично становање.
  - 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.

### ***Архитектонско-грађевинска структура и обрада***

**Архитектуру ускладити на нивоу блока, потеза, Кровови коси уједначног нагиба.**

### ***Други објекат на грађевинској парцели***

Други објекат(објекти), основне или пратеће намене, гради се у оквиру прописаних урбанистичких показатеља као двојни или слободностојећи по дубини парцеле. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5м.

***Прикључење објеката на инфраструктуру*** врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа

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

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

- 1 паркинг место на 1 стан за висепородично становање.
- за остале намене према Правилнику 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 етажне објекта.

### ***Услови уређивања 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 30% 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*.

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

1. **Водовод:** Према Техничким условима за пројектовање и прикључење породично стамбене зграде на градску водоводну мрежу, издатим од стране ЈКП „ЛИМ“ Пријепоље, број **02-423/V** од **17.11.2023.** године;
2. **Електроинсталације:** Према условима за пројектовање и прикључење, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, број **2540400 -D.09.22-491337/2- 23** од **17.11.2023.** године;
3. **Телеком:** Према техничким условима за прикључење на телекомуникациону мрежу, издатим од стране Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље, број **480163/2 -2023 EX** од **20.11.2023.** године;

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. 68/2019).

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. **Обавеза Инвеститора је да поступком парцелације издвоји део кат. парцеле бр. 246/1 К.О. Ковачевац, а који према Плану генералне регулације Пријепоље и Бродарево (Сл. гласник општине Пријепоље број 5/14 и 6/14), припада јавној намени – саобраћајна површина.**

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:**

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

Селма Чичић, маг. инж. арх.

**Весна Новосел, дипл. правник**

