

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

ROP-PRP-2162-LOC-1/2024

Opštinska uprava

Interni broj: 353-15/2024

Dana: 23.02.2024.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno – stambene, imovinsko – pravne i druge srodne poslove, rešavajući po zahtevu Investitora: TRGOVINSKOG PREDUZEĆA „INEX SOKOLICA” d.o.o. Prijepolje, Sandžačkih brigade br.5 iz Prijepolja, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Mujezinović Armina, Bratstva jedinstva br.66 iz Brodareva - Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju postojećeg stambeno - poslovnog objekta i promenu namene u ugostiteljski objekat sa pansionima za noćenje gostiju, na kat. parcelama broj 473/1 i 472/2 K.O. Prijepolje, a na osnovu člana 8 d i 53 a, 54 i 55 Zakona o planiranju i izgradnji (“Sl. Glasnik RS” br. 72/2009, 81/2009, 64/2010-US, 24/2011, 121/2012, 42/2013- US, 50/2013-US, 98/2013-US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. Glasnik RS" br. 87/2023), Pravilnika o postupku i sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl. Glasnik RS”, br. 96/2023), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. glasnik RS" br. 96/2023) i Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo (Sl. gl. opštine Prijepolje br.5/14 i 6/14), **i z d a j e**

LOKACIJSKE USLOVE

ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA

I PROMENU NAMENE U UGOSTITELJSKI OBJEKAT

SA PANSIONIMA ZA NOĆENJE GOSTIJU

na kat. parcelama broj 473/1 i 472/2 K.O. Prijepolje

Podaci o lokaciji:

Broj kat.parcela: 473/1 i 472/2

K.O. Prijepolje

Mesto: ul. Valadimira Perića Valtera, Prijepolje

Površina kat.parcela: kat. parcela br. 473/1 K.O.Prijepolje: 594 m² (5a 94 m²)

kat. parcela broj 472/2 K.O.Prijepolje: 12 m²

Ukupna površina kat.parcela: 606,00 m² (6 a 06 m²)

Parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu, zadržava postojeće prilaze sa Valterove ulice kao i iz Ulice Branka Radičevića, kao na situacionom planu

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za rekonstrukciju postojećeg stambeno - poslovnog objekta i promenu namene u ugostiteljski objekat sa pansionima za noćenje gostiju, na kat. parcelama broj 473/1 i 472/2 K.O. Prijepolje, urađenom od strane Agencije za projektovanje i inženjering ARMIN MUJEZINOVIĆ PR, iz Brodareva - Prijepolja, broj 02/24 od dana 15.01.2024.godine, sa glavnim projektantom: Andrej Puzović, dipl.inž.arh., licenca br. 300 8909 04, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta: kategorija V

Klasifikaciona oznaka: 121112 – Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega preko 400m²

Namena: usluge, restoran, pansioni za noćenje gostiju i prateći sadržaji

Ukupna BRGP nadzemno: 665,18 m²

Ukupna BRUTO izgrađena površina: 885,02 m²

Ukupna NETO površina: 749,37 m²

Površina prizemlja /neto/: 335,90 m²

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 373,00 m²

Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) : sleme +12,18 m

Indeks zauzetosti parcele: postojeće 61,55 % -zadržava se postojeći

Indeks izgrađenosti: 1,27 -zadržava se postojeći

Spratnost: Postojeći objekat – Po +P + 1S (podrum + prizemlje + jedan sprat);

Novoprojektovano - Po+ P +1S (podrum + prizemlje + jedan sprat) – zadržava se postojeća spratnost, rekonstrukcija u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima

Predmetnom rekonstrukcijom bruto nadzemna površina i gabariti objekta se ne manjaju u odnosu na postojeće stanje.

Predračunska vrednost objekta: 44.035.825,00 dinara bez PDV-a

Planirana namena parcela: kat. parcele broj 473/1 i 472/2 K.O. Prijepolje, nalaze se u obuhvatu **Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo (Sl. glasnik opštine Prijepolje broj 5/14 i 6/14)**. Uvidom u tematsku kartu Planirana pretežna namena površina, sprovođenje plana, utvrđeno je da se kat. parcele broj 473/1 i 472/2 K.O. Prijepolje nalaze u okviru površina predviđenih za ostale površine, sa namenom: A – visoke gustine stanovanja (50-100 st/ha) u okviru celine Centar, podcelina 1.1 Centralno gradsko jezgro.

Urbanistički projekat za rekonstrukciju postojećeg stambeno - poslovnog objekta i promenu namene u ugostiteljski objekat sa pansionima za noćenje gostiju, na kat. parcelama broj 473/1 i 472/2 K.O. Prijepolje, urađen od strane Agencije za projektovanje i inženjering Armin Mujezinović PR, Bratstva jedinstva bb, Brodarevo, br.tehničkog dnevnika UP-05/23, od avgusta 2023.godine, sa odgovornim urbanistom: Ekrem Hodžić, dipl.ing.arh., licenca broj 200 0929 06, prošao je svu zakonsku proceduru i potvrđen je od strane ovog organa - Potvrda broj 321-654/23 od 13.11.2023.godine.

PRAVILA GRAĐENJA IZ

PLANA GENERALNE REGULACIJE PRIJEPOLJE I BRODAREVO

Prema Planu generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo - opšta pravila građenja na ostalim površinama

Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima, u slučaju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore niskog parapeta.

Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz poštovanje sledećih uslova:

- obezbediti potreban broj parking mesta na parceli.
- nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi objekta već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja.

U okviru postojećih zona stanovanja na parcelama koje su manje površine od predviđene planom, moguća je izgradnja objekata u skladu sa ostalim parametrima predmetne zone stanovanja.

U gradskom centru objekti se rekonstruišu i projektuju sa najmanje prizemnom etažom ka javnim površinama za poslovni prostor.

Objekti se u zoni centara rekonstruišu i grade sa najmanje prizemnom etažom u delu ka javnoj površini, za poslovni prostor odgovarajuće namene. Kod uvođenja poslovnog prostora za objekte u gradskom centru i linijskom centru, visina prizemlja se uvećava za visinu galerije (visoko prizemlje, maksimalna visina 5,6 m u potezu spoljne regulacije).

Pomoćni prostor se obezbeđuje isključivo u okviru osnovnih objekata, tj. nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata.

Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata: Građevinska struktura i obrada objekata je standardna i višeg kvaliteta, prilagođena urbanoj strukturi i zahvatu.

Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara ili se nalaze u zoni zaštite, usklađuju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Objekti se rade kvalitetno od standardnih materijala i nose obeležja svoje namene.

Isključena je primena neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera.

Prema Planu generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo, odeljak „Usluge i sistem centara“, u delu Usluge stoji:

„ Komercijalni sadržaji se planiraju na ukupnom prostoru naselja. Komercijalni sadržaji se planiraju kao prateća delatnost u okviru svih namena (poslovanje, stanovanje, javne namene - posebno sport, rekreacija). Ovom namenom obuhvaćene su privatne škole, dečje ustanove i odmarališta, ambulate, delatnosti sporta, rekreacije, kulture i sl. kao vid komercijalnog poslovanja.

Izbor delatnosti vršiće se prema karakteru lokacije (uslovi oblikovanja i stvorenih ambijenata, uslovi saobraćajne, komunalne infrastrukture i zaštite životne sredine) i potrebama, a iz svih zona se isključuju delatnosti koje zagađuju životnu sredinu.

Sistem centara

Preko obezbeđenih objekata iz oblasti tercijarnih, a posebno iz kvartarnih delatnosti u sistemu centara i naseljskom tkivu, Prijepolje treba da ostvari funkciju opštinskog centra

Sistem centara planiran je kao:

1. Gradski centar:

Obuhvata jezgro prostornog razvoja grada na površini od oko 19,0 ha i obuhvatajući ušće, integrišući reku i prostore njenih obala (Šehovića polje, Vakuf). Gradski centar sadrži tercijalne delatnosti, objekte javnog interesa, centralni park, prostore okupljanja, zone stanovanja visokih i srednjih gustina.

Ovaj prostor je nosilac funkcija i sadržaja centra opštinskog značaja, gradskog pa i lokalnog centra, kulturno istorijsko i administrativno jezgro koje prezentuje izvorni identitet grada. Planira se permanentna revitalizacija postojećih struktura, delimična rekonstrukcija objekata, izgradnja novih objekata u okviru postojećih urbanih sklopova uz očuvanje formirane matrice -regulacije blokova, povezivanje tj. integrisanje reke sa centrom, afirmacija i prezentacija kulturnoistorijskih vrednosti.“

Plan generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo, u odeljku Posebna pravila građenja na ostalim površinama, sadrži i posebna pravila građenja za Usluge u disperziji i to:

USLUGE U DISPERZIJI (obuhvaćene su površine usluga u okviru ostalih namena)

Komercijalne, zanatske, uslužne i druge tercijalne delatnosti i javne delatnosti kao komercijalni vid poslovanja (u privatnom vlasništvu). razvijaju se u svim zonama i gustinama stanovanja, zonama privređivanja i ostalim namenama prema potrebama okruženja, uz uslov da ne smeju ugroziti osnovnu namenu u okviru koje se razvijaju tj. uz:

- ***ekološku proveru za potencijalne zagađivače*** - za programe poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno po potrebi radi procena uticaja objekta na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata.
- ***saobraćajne uslove*** koji ne ometaju funkciju osnovne namene sa parkiranjem isključivo u okviru parcele bez ometanja javnih površina (u zonama stanovanja i centara nije dozvoljeno deponovanje kabastih vozila za obavljanje delatnosti na parceli ili javnoj površini)
- ***komunalne uslove*** (zahtevi za komunalnim opremanjem ne smeju ugroziti opremanje osnovne namene zone)
- ***uslove oblikovanja*** koji se usklađuju sa uslovima oblikovanja gradskog prostora, celine, poteza i ambijenta u kome su locirani
- ***urbanistički parametri – indeksi, horizontalna i vertikalna regulacija-*** u svemu prema uslovima za odgovarajuću zonu u okviru koje se formiraju.
- ***uređenje i organizacija na parceli*** prema nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Minimalni procenat zelene površine na parceli je 20%.
- za izgradnju objekata usluga na parcelama većim od 0,5ha, i objekte tj. namene za koje se utvrdi obaveza izrade odgovarajućeg elaborata zaštite životne sredine radi se *Urbanistički projekat*.

Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na infrastrukturu

izdati od strane imaoca javnih ovlašćenja:

Vodovod: Prema uslovima za projektovanje i priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu u cilju izdavanja lokacijskih uslova, broj 02-432/V od 06.02.2024.godine u kojima stoji da je a JKP „Lim” Prijepolje „u postupku izrade Urbanističkog projekta za rekonstrukciju postojećeg stambeno - poslovnog objekta i promenu namene u ugostiteljski objekat sa pansionima za noćenje gostiju, na kat. parcelama broj 473/1 i 472/2 K.O. Prijepolje, dalo uslove za izradu Urbanističkog projekta broj 376 od 07.08.2023.godine. U cilju izdavanja lokacijskih uslova JKP „Lim” ostaje pri uslovima broj 376 od 07.08.2023 .godine, izdatim u postupku izrade Urbanističkog projekta.”

Zavod za zaštitu spomenika kulture Kraljevo izadao je Uslove za preduzimanje mera tehničke zaštite za potrebe izrade za rekonstrukciju postojećeg stambeno - poslovnog objekta i promenu

namene u ugostiteljski objekat sa pansionima za noćenje gostiju, na kat. parcelama broj 473/1 i 472/2 K.O. Prijepolje, broj 994/2 od dana 10.08.2024.godine.

Na zahtev ovog organa, a u postupku izdavanja ovih lokacijskih uslova, **Zavod za zaštitu spomenika kulture Kraljevo**, izdalo je uslove za preduzimanje mera tehničke zaštite broj 138/2 od dana 13.02.2024. 2.05.2021. godine, u kojima stoje sledeći uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite:

„ 1. Dozvoljava se rekonstrukcija i adaptacija predmetnog stambeno-poslovnog objekta u smislu unapređivanja funkcija i opremljenosti prema savremenim potrebama, kao i prema potrebama nove namene jednog dela objekta, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

2. Dozvoljava se izvođenje radova na rekonstrukciji fasade koji obuhvataju zamenu stolarije i fasadne obloge prema priloženom rešenju.

3. Pri izboru boje završnog premaza konsultovati stručne saradnike Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Obrazloženje: Stambeno poslovni objekat na k.p. broj 473/1 i 472/2 K.O. Prijepolje uživa prethodnu zaštitu na osnovu člana 29. Zakona o kulturnom nasleđu ("Sl. glasnik RS" br. 129/2021).”

Elektroinstalacije: Prema Uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane „Elektro distribucija Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Užice, broj 2540400-D-09.22-45980/2-24 od dana 14.02.2024.godine, na zahtev ovog organa u postupku izdavanja ovih lokacijskih uslova

MUP, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Prijepolju, izdao je Uslove u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija 07.25 broj 217-3-3/80-2024 od dana 06.02.2024.godine u kojima stoji da je: „ u fazi projektovanja i izgradnje predmetnog objekta sa pripadajućim instalacijama, opremom i uređajima, potrebno primeniti mere zaštite od požara i eksplozija utvrđene zakonom, tehničkim propisima, standardima i drugim aktima Kojima je uređena oblast zaštite od požara.” Shodno čl.123. Zakona o planiranju i izgradnji, a u skladu sa odredbama Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (Sl.glasnik RS”, br. 96/2023) i čl.33 Zakona o zaštiti od požara („Sl.glasnik RS”, br.111/09, 20/15 i 87/18) potrebno je, pre otpočinjanja postupka za utvrđivanje podobnosti objekta za upotrebu, dostaviti na saglasnost projekte za izvođenje objekta, čiji je sastavni deo i Glavni projekat zaštite od požara.

Takođe MUP, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Prijepolju, izdao je Obaveštenje 07.25 broj 217-3-2/79-2024 od dana 02.02.2024.godine, u kojem stoji da je ovaj

organ utvrdio da za predmetnu rekonstrukciju nije propisana zakonska obaveza pribavljanja uslova za bezbedno postavljanje u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija.

Telekom: Prema tehničkim uslovima za projektovanje, ukrštanje i paralelno vođenje telekomunikacione infrastrukture, izdatim od strane Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenja za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje, broj 336438/3 -2023 EX od 07.08.2023.godine;

Ovi lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja, i osnov za izradu Projekta za građevinsku dozvolu i izdavanje građevinske dozvole.

Investitor je dužan da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaze propisane čl.16. Pravilnika o postupku i sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. Glasnik RS", br. 96/2023).

Odgovorni projektant je dužan da izvod iz projekta i projekat za građevinsku dozvolu uradi u skladu sa pravilima građenja i ostalim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima.

Na izdate lokacijske uslove može se podneti prigovor opštinskom veću opštine Prijepolje u roku od tri dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova.

Uslove dostaviti:

Podnosiocu zahteva, preko punomoćnika

JKP „Lim" Prijepolje

Zavod za zaštitu spomenika kulture Kraljevo

Elektrodistribucija Prijepolje

MUP, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Prijepolju

Telekom Srbija, Izvršna jedinica Užice

Arhivi

Savetnik:

UKOVODILAC ODELJENJA

Selma Čičić, mast.ing. arh.

Vesna Novosel, dipl. pravnik