

Република Србија
ОПШТИНА ПРИЈЕПОЉЕ
Општинска управа
Интерни број: 353-40/2024
ROP-PRP-30235-LOC-3/2024
Дана: 25.03.2024.године

Општинска управа општине Пријепоље, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално – стамбене, имовинско – правне и друге сродне послове, решавајући по захтеву Инвеститора: Мустафе и Нације Башовић, Трг ослобођења бр.3 из Пријепоља, а који су се овом органу обратили кроз ЦИС преко пуномоћника Агинчић Едине, ул. Сестара Цвијовић 19 из Пријепоља, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта у Пријепољу на кат. парцели бр. 331/3 К.О. Пријепоље, 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 96/2023) 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 РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ
ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У ПРИЈЕПОЉУ
НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БРОЈ 331/3 К.О. ПРИЈЕПОЉЕ**

Подаци о локацији:

Број кат. парцеле:
331/3 К.О. Пријепоље,

Површина кат. парцеле: кат. парцела број 331/3 К.О. Пријепоље, уписана је у листу непокретности број 541 К.О. Пријепоље, са површином од 4 а 11 м², по врсти земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: земљиште под зградом и другим објектом у површини од 122 м², земљиште уз зграду и други објекат у површини од 289 м², и то као приватна својина - заједничка имовина супружника на 11/42 име Башовић Мустафа и Башовић Нација.

Кат. парцела број 331/3 К.О. Пријепоље, испуњава услове који су потребни за грађевинску парцелу, на парцели је постојећи породично стамбени објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, парцела задржава постојећи прилаз са пута са своје северне стране (улица Изета Чавића) као и са западне стране (улица Симеуна Дивца), као што је приказано на ситуационом плану.

Планирана намена парцеле: кат. парцела број 331/3 К.О. Пријепоље, 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 331/3 К.О. Пријепоље, у оквиру је целине - 1. Центар, подцелина 1.4.Вакуф, и то у оквиру површина предвиђених за **становање средњих густина Б1**.

Подаци о планираном објекту из Идејног решења за за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта у Пријепољу на к.п. 331/3 КО Пријепоље, урађеном од стране Агенција за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ ДИНА-ПРОЈЕКТ “ Пријепоље из Пријепоља, број 04/24 од јануара 2024. године, са главним пројектантом: Едина М. Агинчић , дипл.инг.арх., лиценца бр. 300 Е 660 07, 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 БРГП надземно: (без подрума): 251,97 m²

Укупна БРУТО изграђена површина дограђеног и реконструисаног стамбеног објекта (са подрумом): 399,97 m²

Укупна НЕТО површина дограђеног и реконструисаног стамбеног објекта(са подрумом): 335,06 m²

Укупна НЕТО површина дограђеног и реконструисаног стамбеног објекта(без подрума) : 211,87 m²

Бруто површина приземља дограђеног и реконструисаног стамбеног објекта:146,38 m²

Површина земљишта под објектом/заузетост (реконструисаног и дограђеног):146,38 m²
Спратност планираног објекта: По+П+С (подрум + приземље + спрат)

Висина објекта терен-слеме (венац, слеме, повучени спрат и др.): 9,75м – од улице Изета Чавића до слемена објекта

Спратна висина: 2,60-подрум , 3,20 - приземље и 2,70 - спрат

Индекс изграђености: 0,61

Индекс заузетости : 35,62%

Материјализација крова: Лим – пластифицирани 0,07

Предрачунска вредност објекта: 24.000.000,00 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. 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 пословно 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 - $(P_0)+P+2+P_k$
- Висина објекта:
 - мах 13,0м (до коте венца).
 - мах 18,0м (до коте слемена).
- спратност $(P_0)+P+3$ 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 $P+3$

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 објекат на грађевинској парцели: Други објекат, 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 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 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 1,0м 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 објекат:

- 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 етажне објекта.

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

Прикључење објеката 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 ограђивања 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 водопрпусни, 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.”

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 стамбеног објекта на градску водоводну и канализациону мрежу, издатим од стране ЈКП „ЛИМ” Пријепоље, број **02-438/V** од **08.03.2024.** године;
2. **Електроинсталације:** Према условима за пројектовање и прикључење, издатим од стране „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, број **2541200 -D.09.22-104666/2- 24** од **20.03.2024.** 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 **469046/2 -2023 EX** од **10.11.2024.** 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. 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:

1. Подносиоцу захтева - преко пуномоћника
2. ЈКП „Лим" Пријепоље
3. Телеком Србија, Извршна јединица Ужице
4. Електродистрибуција Пријепоље
5. Архиви

Саветник

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Селма Чичић, маст. инг.арх.

Весна Новосел, дипл.правник