

Република Србија

ОПШТИНА ПРИЈЕПОЉЕ

Општинска управа

Интерни број: 353-34/2024

ROP-PRP-5455-LOC-1/2024

Дана: 22.03.2024.године

Општинска управа општине Пријепоље, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално – стамбене, имовинско – правне и друге сродне послове, решавајући по захтеву Инвеститора: Трнчић Лејле, ул. 7.јула, из Бродарева - Пријепоља, а предатом кроз ЦИС преко пуномоћника Агинчић Едине, ул. Сестара Цвијовић 19 из Пријепоља, за издавање локацијских услова за изградњу породично стамбеног објекта са једним станом на кат. парцели 750/2 К.О.Бродарево, 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 ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНО СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ

СА ЈЕДНИМ СТАНОМ

НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БРОЈ 750/2 К.О. БРОДАРЕВО

Подаци о локацији:

Број кат. парцеле:

750/2 К.О.: Бродарево

Површина кат. парцеле: кат. парцела број 750/2 К.О. Бродарево, уписана је у листу непокретности број 894 К.О. Бродарево, са површином од 6 а 12 м², по врсти земљиша: земљиште у грађевинском подручју, култура: њива VI класе и то као приватна својина на

име Трнчић Лејла у уделу од 1/1. У листу Г листа непокретности стоји забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта.

Кат. парцела број 750/2 К.О. Бродарево, испуњава услове који су потребни за грађевинску парцелу и задржава постојећи прилаз са приступног пута са своје западне стране као на ситуационом плану. (некатегорисан општински пут, кат.парцела 767 К.О. Бродарево).

Планирана намена парцеле: кат. парцела број 750/2 К.О. Бродарево, 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 750/2 К.О. Бродарево, у оквиру је целине - 1. Бродарево, подцелина 1.3. Шеховића поље, и то у оквиру површина предвиђених за становање средњих густина Б2.

Подаци о планираном објекту из Идејног решења за изградњу за породично стамбеног објекта са једним станом на кат. парцели 750/2 К.О. Бродарево, општина Пријепоље, урађеном од стране Агенција за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ ДИНА-ПРОЈЕКТ “ Пријепоље из Пријепоља, број 03/24 од фебруар 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 111011 – стамбена зграда са једним станом

Намена: становање

Укупна БРУТО изграђена површина: 281,0 m²

Укупна БРГП надземно: 201,0 m²

Укупна НЕТО површина планираног објекта: 218,0 m²

БРУТО површина приземља: 96,0 m²

Спратност планираног објекта: Су.+Пр.+Пк (сутерен + приземље + поткровље)

Површина земљишта под објектом/заузетост: 105 m²

Индекс изграђености: 0,33

Индекс заузетости : 17 %

Материјализација крова: дрвени кров, покривач цреп

Предрачунска вредност објекта: 8.400.000,00 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 целисти. 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 - $(P_0)+P+2$.
 - Висина објекта:
 - мах 12,0м (до коте венца).
 - мах 16,0м (до коте слемена).
- спратност $(P_0)+P+3$ 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 **02-437/V** од **11.03.2024.** године;
2. **Електроинсталације:** Према условима за пројектовање и прикључење, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, број **2540400 -D.09.22-96705- 24** од **14.03.2024.** 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 **99956/2 -2024 EX** од **15.03.2024.** 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.

Обавеза Инвеститора је да уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложи доказ о плаћеној накнади за промену намене пољопривредног земљишта за кат. парцелу број 750/2 К.О. Бродарево.

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:

Селма Чичић, маг. инг.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Весна Новосел, дипл.правник