

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ПРИБОЈ  
ОПШТИНСКА УПРАВА

-Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
комунално-стамбене и имовинско-правне послове  
Број: РОР-РРИ-12229-ЛОС-1/2020  
Датум:25.06.2020.год.  
П р и б о ј

Општинска управа Прибој-Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, на захтев Комарица Љубана из Прибоја, преко пуномоћника Зековић Хариса из Прибоја, а на основу члана 53а. став5. и члана 57. став 2. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/09 , 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 43/13-УС ,50/13-УС, 98/13-Ус , 132/14, 145/14, 83/18,31/19,37/19-други закон и 9/20 ), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр.35/15,114/15 и 117/17), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.68/19) и Просторног плана општине Прибој („Сл.лист Општине Прибој“ , бр. 2/12) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за КП 128 КО Рача, ради изградње куће пољопривредног домаћинства у Прибоју, Рача,

#### Плански основ:

Просторни план општине Прибој  
(„Сл.лист Општине Прибој“ , бр. 2/12)

#### Подаци о локацији :

Катастарска парцела:  
Место локације:  
Врста земљишта:  
Планирана намена:  
Грађевинска парцела

КП 128 КО Рача, П=17.696,00 м<sup>2</sup>  
Прибој, Рача  
остало земљиште ван грађевинског реона  
пољопривредно земљиште  
испуњава услов за грађевинску парцелу

#### Подаци о планираном објекту:

Тип објекта:

слободностојећи

Категорија објекта:

А

Класификација:

111011-породична кућа

Спратност:

Пр+Пк

Висина објекта:

5,69м

БРГП:

88.00м<sup>2</sup>

Укупна нето површина:

60,84м<sup>2</sup>

Површина под објектом:

45,00м<sup>2</sup>

Индекс изграђености:

0,005

Индекс заузетости:

0,254%

#### Правила грађења:

##### Извод из ПП ПРИБОЈ:

### III 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОРЕ ИЗВАН ПЛАНИРАНИХ ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

#### III 3.2. Пољопривредно земљиште

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности.

- Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m<sup>2</sup> стамбеног простора.

### **Урбанистички параметри**

**Дозвољени индекс заузетости** грађевинске парцеле је:

- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања.

**Дозвољени индекс изграђености** грађевинске парцеле је:

- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања

**Дозвољена спратност** објеката је:

- за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

## **III 2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

### **III 2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ПЛАНОМ**

#### **Општа и посебна правила грађења објеката**

Правила уређења и грађења дата овим Планом су општа правила и важе за целу територију општине Прибој, осим за просторе за које су утврђена посебна правила одговарајућим урбанистичким односно планским документом.

Правила грађења дата овим Планом су основ за издавање локацијске дозволе (или другог акта у складу са законом) за изградњу на грађевинском и осталом земљишту (пољопривредном, шумском, водном), осим за простор у границама ППР-е и за просторе и објекте за које је прописана обавеза израде урбанистичког пројекта или урбанистичког плана.

Посебна правила уређења и грађења утврђују се израдом одговарајуће урбанистичке документације. Одређивање ових правила врши се на основу конкретних услова на терену и услова надлежних установа за прописивање истих, а у складу са важећом законском регулативом и правилима струке.

#### **III 2.1.1. Намена објеката**

На грађевинском земљишту изван површина и објеката јавне намене планиране су као могуће преовлађујуће намене:

- Становање

#### **III 2.1.2. Становање и стамбени објекти**

Објекти становања могу бити:

- објекти вишепородичног становања
- објекти породичног становања
- објекти руралног становања

### **III 2.2. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

#### **Величина грађевинске парцеле**

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- вишепородичног становања

- слободностојећи објекат је 600,0 m<sup>2</sup>

### **Ширина фронта грађевинске парцеле**

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора, износи:

За објекте породичног становања:

- минимално слободностојећи објекат..... 12,0m
- минимално објекат у прекинутом низу..... 10,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу..... 8,0m

За објекте руралног становања (са економским двориштем):

- минимално слободностојећи објекат..... 20,0m
- минимално објекат у прекинутом низу..... 16,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу..... 14,0m

## **II 2.4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Грађевинска линија

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

## **III 2.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ**

### **Урбанистички параметри**

Максимални индекс изграђености

Становање:

- вишепородично становање ..... 1,8
- породично становање ..... 0,6
- рурално становање ..... 0,8
- викенд становање..... 0,3

## **III 2.6. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА**

Максимална спратност вишепородичног стамбеног објекта је **П+3+ПК**.

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је **П+1+ПК**.

Максимална спратност објекта викенд становања је **П+ПК**.

Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу износи 1,60 m.

## **III 2.7. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА МЕЂУСОБНО И ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ**

Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од суседног објекта је пола висине вишег објекта,
- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија ( у случају реконструкције).

Минимална удаљеност економског објекта од стамбеног објекта на суседној парцели је 15,0m.

Растојање од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m

На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објекат тад се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0m зеленог заштитног појаса.

У случајевима где је урбанистичким планом простор одређен као радна зона тим планом се утврђују и прописују потребна одстојања

### **III 2.9. НАЧИН ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛЕ**

- Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.
- Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

### **II 2.10. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА**

#### **Издаз на јавну саобраћајницу**

- Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за:
  - стамбени објекат ..... 3,5 m (ако је тај приступни пут дужи од 30m мора имати ширину за двосмерни саобраћај и окретницу за меродавно возило ( минимум за путничко возило или пожељно камион ) (ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40m мора имати окретницу за меродавно доставно возило) Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.
- Приступни пут ако не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 30,0m(40,0m) мора имати окретницу за меродавно доставно возило.

### **Паркирање и гаражирање возила**

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.
- једно паркинг место /једна стамбена јединица, код вишепородичног становања

Пројектном документацијом испоштовати све прописе за пројектовање објеката предметне намене.

Одговорни пројектант је дужан да пројекат уради у складу са правилима грађења, као и свим осталим посебним условима из овог решења, односно условима јавних предузећа у прилогу.

### **Услови грађења објекта :**

Етапност градње:

у једној фази

Обезбеђење суседних објеката:

Све евентуалне штете нанете суседним објектима и локацијама отклонити у што краћем року и о трошку инвеститора

### **Услови за прикључак на комуналну инфраструктуру-сагласности:**

-Услови за пројектовање и прикључење од Електропривреда Србије, "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ужице, бр. 8М.1.0.0-Д-09-21-151580-20 од 19.06.2020.год.

- Сагласност за прикључак на водовод и канализацију бр.954 од 22.06.2020.год. издата од ЈКП „Услуга“ Прибој

На основу увида у идејно решење, услове имаоца јавних овлашћења и Просторни план општине Прибој, **постоје** локацијски услови за издавање грађевинске дозволе.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу-парцеле за коју је поднет захтев.

На ове локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Прибој у року од три дана од дана пријема ових услова.

Наплаћена је општинска административна такса у износу од 4.000,00 РСД у складу са тарифним бројем 12. Одлуке о локалним административним таксама ( „Сл. лист Општине Прибој“ број 3/09, 6/09, 1/10, 4/10 и 7/11),

Саставни део локацијских услова чини:

- Услови јавних предузећа и установа- имаоца јавних овлашћења

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА,

Елвис Мујовић, дипл.инж.грађ.