РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПРИБОЈ
ОПШТИНСКА УПРАВА
-Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и имовинско-правне послове
Број: ROP-PRI-31929-LOC-4/2021
Датум: 28.04.2021.год.
П р и б о ј

Општинска управа Прибој-Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, на захтев ТЕРМЕ 36,6 д.о.о. Прибој, Прибој, ул.12.Јануара број 27, МБ 21043214 , ПИБ 108659294, преко пуномоћника Бајило Ђорђа из Новог Сада, а на основу члана 53а. став 5. 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 8. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр.115/2020), члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.68/19) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за КП 622/2 и 623/1 КО Прибој, ради реконструкције и доградње хотела у Прибоју у улици 12. Јануара број 27

Плански основ: План генералне регулације градског подручја Општине Прибој („Сл.лист Општине Прибој“ , бр. 6/13, 2/16 и 7/18) Урбанистички пројекат реконструкције и доградње хотела 4* у Прибоју спратности По+Пр+3, кп 622/1 КО Прибој (Потврда бр.350-44/2020 од 30.12.2020. год.)

Подаци о локацији :

Катастарска парцела: КП 622/2 КО Прибој, П=2454 м2
КП 623/1 КО Прибој, П=258 м2

Место локације: Прибој, ул. 12. Јануара број 27

КП 622/2 и и **623/1(део парцеле) КО Прибој**	
Урбанистичка целина -зона	Зона II -центар
Врста земљишта	Грађевинско земљиште остале намене
Планирана намена	Комерцијалне делатности-туристички садржаји хотели (ТЦ7)

Прикључак на јавну саобр. површину — Директно на улицу Пролетерска и 12.Јануара

КП 622/2 и 623/1 КО Прибој — Испуњавају услов за грађевинску парцелу

Постојећи објекти на парцели: — Објекат хотела - реконструише се и дограђује

Подаци о планираном објекту:

ПАРАМЕТАР	ПОСТОЈЕЋЕ	НОВО	УКУПНО
Категорија објекта	В	В	В
Класификација	121112	121112	121112
БРГП (надземно)	3840.21м²	390.77м²	4230.98м²
БРГП (подз. и надз.) - хотел БРГП-пост. локали (нису у пројекту) БРГП-укупно	4631.73м² 322.74 м² 4954.48 м²	592.07м² 0,0м² 592.07м²	5223.80m² 322.74 м² 5546.54m²
Укупна нето површина	4157.87 м²	225,14м²	4383.01м²
Површина под објектом-заузетост	1161.64 m²	310.02	1471.66 м²
Спратност	Су+Пр+3	Пр;Су+Пр;+3Сп	Су+Пр+3
Висина објекта	13.76m-атика	15.13m-слеме	15.13m-слеме
Индекс заузетости	47.18%	12.59%	59.77%
Индекс изграђености	2.026	0.22	2.25

Подаци о могућностима и ограничењима градње на основу планског документа:

Спровођење плана: директно и израдом урбанистичког пројекта

Извод из ПГР Прибој

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
3.4.5. Правила грађења за типичне целине
в) Комерцијалне делатности – туристички садржаји хотели (ТЦ7) - зона 2 и 3

Основна намена: објекти за пружање угоститељско туристичких услуга, са пратећим спортским садржајима, услужне делатности, затим рекреативни, забавни, здравствени, културни, и сл. садржаји.
Међу хотелских објектима посебно се истичу хотели највише категорије (са 4 и 5 звездица). Ови објекти морају да садрже опрему и уређење простора препорученог од стране Европске привредне коморе за трговину, занатство и индустрију (ЕЕИГ) / Централа за категоризацију хотела и прописани стандарди („ЕВРОПКИ ХОТЕЛСКИ СТАНДАРД (EuHS) ЗА КАТЕГОРИЗАЦИЈУ ХОТЕЛСКИХ И ДРУГИХ СМЕШТАЈНИХ ПРЕДУЗЕЋА КАО И АПАРТМАНСКИХ ОБЈЕКАТА КОЈИ ПРУЖАЈУ МАЛЕ УСЛУГЕ“)Луксузно су уређени, са богато опремљеним собама и најширим спектром додатног садржаја и погодности. Могу поседовати отворене и затворене базене, различите спортске и забавне центре, попут фитнес, јога и пилатес центра, фризерског салона, просторијама са билијаром,стоним тенисом, куглане, високо квалитетну кухињу и др. Структура основних садржаја: најмања површина смештајне јединице износи 20,0m2. У оквиру објекта хотела са више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20% апартмана (највеће

површине 80m2.) Све смештајне јединице морају бити у саставу хотела као јединствене функционалне целине смештајни садржаји, управа и одржавање).

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
П+4+Пк** (макс 20,0m од најниже коте уређеног терена до горње коте венца објекта)	мин. 40% без паркинга	макс. 2.4	Слободностој ећи, двојни, у потпуности прилагођени морфологији терена	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m2 БГП пословања и трговине

* обавезно најмање 40% парцеле уредити високим зеленилом са отвореним спортским и рекреацијски садржајима,

За слободне и зелене површине и паркирање примењују се параметри из урбанистичког пројекта.

Положај објекта на грађевинској парцели
Положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела.
Објекти могу бити слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени хотелски комплекс.

Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса.
На парцели није дозвољена изградња објеката који нису у функцији основних садржаја или помоћних садржаја који допуњују основну намену.

Минимална удаљеност између грађевинске и регулационе линије износи 5,0m.
Минимална удаљеност од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта (до коте венца) а не мање од 5,0m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m.

Паркирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута по правилу:
- једно паркинг место на једну хотелску јединицу , или
- једно паркинг место на 70m2 укупне површине објекта,

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте
Минимална величина парцеле (комплекса) и ширина фронта према улици:
минимална величина парцеле: 2.000,0m2
минимална ширина фронта парцеле: 40,0m,
могуће корекције датих вредности - 10%.

Пратећи садржаји: СПА центри сауне, базени - лечилишни и рекреативни**,** конгресни центар, просторије за визуелне медије, просторије за предавања и слично.

За изградњу нових објеката у овој пр. целини неопходна је израда Урбанистичког пројекта изградње, како би се функционално повезали планиране намене и садржаји.

Услови грађења објекта :
Етапност градње: у једној фази

Услови за пројектовање и прикључење-сагласности из урбанистичког пројекта:

- Сагласност број 1519 од 02.10.2020.год. издата од ЈКП „Услуга“ Прибој
- Услови за пројектовање и прикључење од Електропривреда Србије, "ЕПС Дистрибуција "д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ужице, бр. 8М.1.0.0-Д-09-15-285020-20 од 07.10.2020.год
- Услови за предузимање мера техничке заштите број 1923/2 од 04.11.2019.године издати од Завода за заштиту споменика културе Краљево
- Услови за пројектовање и прикључење-сагласност издати од ЈП за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој, број 847/2019 од 31.10.2019.године
- Технички услови издати од А.Д. „Телеком Србија“, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ , Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац ,Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље број: 473309/3-2019 ДР од 25.10.2019.године
- Услови у погледу мера заштите од пожара 09.25 број 217-3-26/797-2019 од 01.11.2019. године издати од МУП Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Пријепоље,

Мере заштите:

Заштита од елементарних непогода	У складу са постојећим проп.
Заштитга од пожара	У складу са постојећим проп.
Заштита животне средине:	У складу са постојећим проп.

На основу увида у идејно решење, *План генералне регулације градског подручја Општине Прибој*, *Урбанистички пројекат реконструкције и доградње хотела 4* у Прибоју спратности По+Пр+3, кп 622/1 КО Прибој* и услове имаоца јавних овлашћења, **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 7.000,00 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 ових локацијских услова чине Идејно решење израђено од стране „ђорђе бајило архитекти“ д.о.о. Нови Сад и услови имаоца јавних овлашћења.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА,

Елвис Мујовић, дипл.инж.грађ.