

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПРИБОЈ
ОПШТИНСКА УПРАВА ПРИБОЈ
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално стамбене и имовинско правне послове
број: ROP-PRI-13819-LOC-1/2018
01.06.2018. године
П Р И Б О Ј

Општинска управа Прибој-Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, на захтев Лучић Драгана из Прибоја преко пуномоћника Танасковић Раде из Прибоја, а на основу члана 53а. став 5, члана 55.-57. 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 и 145/14), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр.35/15, 114/15 и 117/17) и члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.113/15, 96/16 и 120/17) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за КП 1016/3 КО Рача, ради изградње стамбеног објекта

Плански основ:

Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој („Сл.лист Општине Прибој“ , бр. 6/13 и 2/16)

Подаци о локацији :

Катастарска парцела:

КП 1016/3 КО Рача, П= 1450 м2

Место локације:

Прибој, Рача, потес Јелав

Врста земљишта:

остало земљиште у грађевинском реону

Планирана намена:

породично становање-градска зона ТЦ1

Подаци о планираном објекту:

Тип објекта:

слободностојећи

Категорија објекта:

А

Класификација:

111011

Намена објекта:

стамбени

Спратност:

Пр+1

БРГП:

150,00 м2

Укупна нето површина:

123,07 м2

Површина под објектом:

67,20 м2

Индекс заузетости:

12%

Индекс изграђености:

0,21

Правила грађења:

Извод из ПГР:

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.2. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

- Типичне целине у грађевинском земљишту осталих намена приказане су на графичком прилогу 2: „ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА“.

- Формирање грађевинских парцела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим

правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.
 - Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
 - У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

3.4.1. Општа правила за грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити и одређује се приступом на јавну површину, границама према суседним грађевинским парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

3.4.5. Правила грађења за типичне целине

3.4.5.1. Породично становање у градској зони (ТЦ-1) – зона 1

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Типична целина 1 (ТЦ-1) намењена је претежно изградњи објеката породичног становања у централној зони града. Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 60-100%/делатности 0-40%.

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
П+2+Пк* или (11,5m до коте венца, 15,0m до коте слемена**)	мин. 30%	макс. 2,0 (за угаоне парцеле до 2,2)	а) слободностојећи узидани б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани) у зони реконструкције и обнове	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања, 1ПМ/80m ² БГП трговине

* П+3(Пс) код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 14,5m).

** Максимални нагиб кровних равни 45°.

Правила парцелације

Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.

Дозвољена је изградња нових објеката на грађевинској парцели која има минималну површину:

200m² за слободностојеће објекте

150m² за једнострано и двострано узидани објекти

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну ширину фронта грађевинске парцеле:

- 10,0m за слободностојеће објекте
- 8,0m за једнострано и двострано узидане објекте.
-

Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

- Удаљеност објекта од објекта на суседној грађевинској парцели износи најмање 4,0m. Уколико је међусобна удаљеност постојећих објеката мања од 4,0m, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама, без сагласности суседа
- Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:
 - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - најмање 1,5m,
 - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - најмање 2,5m,
 - за двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5m за оба објекта;

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, отвори стамбених просторија морају имати парапет мин. висине 1,8m.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница суседне грађевинске парцеле:

- удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин. 1/2 висине објекта,
- најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 5,0m, уколико је објекат нижи од 10,0m.

Могуће је постављање објеката на мањој удаљености од прописане, и на граници суседних грађевинских парцела, уз обавезну претходну сагласност суседа

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

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

Заштита амбијенталних вредности:

Нема посебних услова према *Елаборату заштите културног наслеђа на простору плана генералне регулације за седиште локалне самоуправе Прибој, Краљево 2012. године.*

Услови грађења објекта :

Етапност градње: у једној фази

Услови за прикључак на комуналну инфраструктуру-сагласности:

-прибављају се у код издавања „позитивних локацијских услова“

Мере заштите:

Заштита од елементарних непогода У складу са постојећим проп.

Заштита од пожара У складу са постојећим проп.

Заштита животне средине: У складу са прописима

На основу увида у приложену документацију, идејно решење, службену евиденцију РГЗ СКН Прибој и ПГР градског подручја општине Прибој, **НЕ ПОСТОЈЕ** локацијски услови за издавање грађевинске дозволе, јер поднети захтев није у складу са ПГР градског подручја општине Прибој, из разлога што КП 1016/3 КО Рача не испуњава услов за грађевинску парцелу.

Према ПГР Прибој, поглавље 3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 3.2. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ - **Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.** Како је увидом у евиденцију РГЗ СКН Прибој утврђено да катастарске парцеле, на којима је по ПГР планирана саобраћајница до КП 1016/3, нису у јавној својини, то је за издавање „позитивних“ локацијских услова потребно решити имовинске односе за приступ јавној саобраћајној површини. Као доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини признаје се и уговор о успостављању права

службености пролаза са власником послужног добра, односно сагласност власника послужног добра.

Локацијски услови престају да важе, ако инвеститор у року од 12 месеци од дана пријема овог акта, не поднесе захтев за издавање решења о грађевинској дозволи.

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 13. Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист Општине Прибој“ број 3/09,6/09,1/10,4/10 и 7/11),

ОПШТИНСКА УПРАВА ПРИБОЈ

Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене
и имовинско-правне послове број: ROP-PRI-13819-LOC-1/2018 од 01.06.2018. године

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА,
Елвис Мујовић, дипл.инж.грађ.**