

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПРИБОЈ
ОПШТИНСКА УПРАВА

-Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и имовинско-правне послове
ROP-PRI-17660-LOC-1/2020

Датум: 17.08.2020..год.

П р и б о ј

Општинска управа Прибој-Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, на захтев Клисуре Дејана из Прибоја ул. [REDACTED], Клисуре Желимира из Прибоја ул. [REDACTED] и Изете Хаџић Опарница из Прибоја ул. [REDACTED], преко пуномоћника Раде Танасковић 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 и 31/19), 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 Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој („Сл.лист Општине Прибој“ , бр. 6/13 , 2/16 и 7/18) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију таванској просторији у стамбенији простор и надзиђивање стамбене зграде, у Прибоју, ул. Пионирска број 2 и 4, објекат број 2, КП 1844/2 КО Прибој

Подаци о локацији :

Катастарска парцела:	КП 1844/2 КО Прибој, П= 11189 м ²
Место локације:	Прибој, ул.Пионирска број 2-4
Врста земљишта:	остало земљиште у грађевинском реону
Планирана намена:	заједничко становиће,
Урб.целина-зона:	Вишепородично становиће у централној зони - отворени блок (ТЦ 5)
Постојећи објекти на парцели:	више стамбених и стамбено посл. објекта

Подаци о планираном објекту:

Тип објекта:	слободностојећи
Категорија објекта:	Б
Класификација:	112221
Спратност:	пост. По+Пр+2; ново По+Пр+2+Пк
Висина објекта:	15,00м (слеме)-ново
БРГП:	ново 232,22м ²
Укупна нето површина:	ново 184,16 м ²
Површина под објектом:	239,00м ²
Индекс заузетости:	задржава се постојећи
Индекс изграђености:	повећава се за 0,02

Правила грађења:

Извод из ПГР:

3.4.3. Општа правила за постојеће објекте

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција, дограмња и надзиђивање у складу

са параметрима и правилима овог Плана за нову изградњу, уколико постојећи објекти не прелазе планирану грађевинску и регулациону линију и планиране урбанистичке параметре, односно уколико постоје технички услови.

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју:

- угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објаката,
- угрозити животну средину, природна и културна добра.

Надзиђивање и доградња објеката

Сви објекти се могу надзиђивати и дограђивати у складу са правилима датим за нове објекте у конкретним зонама и целинама. Максимална висина надзитка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,6m, односно 2,2m од коте пода поткровља до прелома косине мансарданог крова. За осветљење новог корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова, или постављањем вертикалних кровних прозора – кровних "баца" и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баце" је 2,60m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних "баца" је 30% површине основе крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама. За дограђене објекте важе сва правила као и за нове објекте. Доградња условљава обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете (стамбене јединице) према овим правилима. Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објекта на суседним грађевинским парцелама.

6) Вишепородично становање у централној зони - отворени блок (ТЦ-5) – Нови Прибој

Намена и начин коришћења парцеле

Становање у вишеспратним стамбеним објектима на заједничким парцелама са заједничким зеленим површинама и просторима за паркирање – отворени градски блок. Поред основне намене дозвољене су и комерцијалне делатности као и компатибилне намене (пословање, услужне делатности, трговина и сл).

Однос становања и делатности у овој целини је становање 70-100% : делатности 0-30%.

Урбанистички параметри(за ниво блока)

спратност	Слободне и зел.површине*	индекс заузетости	типологија објекта	паркирање**
П+4+Пк**** (18,5m до коте венца,, 22,0m до коте слемена)***	мин. 30%	макс. 4,0 макс. 4,4 (за угаоне парцеле)	а)слободностојећи б) двојни (једнострano узидани) в) у низу (двострano узидани),	на парцели 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m2 БГП пословања и трговине

* У оквиру слободних површина планирати дечија игралишта – 1m2/стану (најмање 150,0 m2)

**Потребе за паркирањем могу се решити на заједничком паркингу у оквиру блока или у блоковској гаражи.

*** Максимални нагиб кровних равни 33°

**** П+5(Пс) код објекта са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 21,5m)

Надзиђивање(једне етаже) је могуће на свим објектима са равним кровом и ако је постојећа спратност већа од планом дозвољене.

Правила парцелације

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

Положај објекта на грађевинској парцели

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, дозвољено је постављање отвора стамбених просторија са парапетом мин. 1,8m.

Архитектонско обликовање објекта

Слободне блоковске површине, поред паркинг простора, организовати као заједничке зелене површине (предбаште и задња дворишта) са уређеним простором за игру деце.

Није дозвољено ограђивање унутар блока. Дозвољено је постављање живе ограде висине највише 0,9m на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг простора.

У оквиру реконструкције блока предвидети уклањање свих постојећих помоћних објеката (шупе, оставе и сл) и оних појединачних гаража које није могуће уклопити у концепт заједничког паркирања у блоку.

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

Услови грађења објекта :

Етапност градње: у једној фази

Обезбеђење суседних објеката: не предвиђа се пројекат

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-09-21-202848-20 од 11.08.2020.год.

- 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: 218771/3-2020 ДР од 30.07.2020.године.

- Сагласност за прикључак на водовод и канализацију бр.1128 од 31.07.2020.год. издата од ЈКП „Услуга“ Прибој

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 постојећим проп.

На основу увида у идејно решење, услове јавних предузећа и ПГР градског подручја 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 у року од три дана од дана пријема ових услова.

Наплаћена је општинска административна такса у износу од 6.000,00 РСД у складу са тарифним бројем 12. Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист Општине Прибој“брз 3/09,6/09,1/10 ,4/10 и 7/11),

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА,

Елвис Мујовић, дипл.инж.грађ.