

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПРИБОЈ
ОПШТИНСКА УПРАВА

-Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и имовинско-правне послове
Број:ROP-PRI-24947-LOCA-2/2020
Датум:15.12.2020.год.
П р и б о ј

Општинска управа Прибој-Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, на захтев Деспих Горана из Београда, ул. [REDACTED], преко пуномоћника Бајило Ђорђа из Новог Сада, 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 16. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр.115/2020), члана 15. 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:

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за КП 1327/2 КО Бања, ради реконструкције и доградње пословног објекта затвореног базена са пратећим садржајима у Прибоју, Бања, зграда број 1

Плански основ:

План генералне регулације градског подручја Општине Прибој („Сл.лист Општине Прибој“ , бр. 6/13 , 2/16 и 7/18)

Подаци о локацији :

КП 1327/2 КО Бања (П=4827 м2)	
Урбанистичка целина -зона	Типична целина ТЦ7
Врста земљишта	Грађевинско земљиште остале намене
Планирана намена	Комерцијалне делатности-туристички садржаји - хотели

Постојећи објекти на парцели:

Пословни објекат - затворени базен, реконструише се и дограђује

Прилаз на јавну саобраћајну површину:

Преко КП 1325, 1326, 5927/1, 5935 све КО Бања

КП 1327/2 КО Бања:

Испуњава услов за грађевинску парцелу

Подаци о планираном објекту:

Врста радова:

реконструкција и доградња

Категорија објекта:

В

Класификација:

121114

Спратност:

постојеће Су1+Су2+Пр

ново Су1+Су2+Пр+1

Висина објекта:

постојеће 11,47м (венац)

ново 16,86 м (венац)

БРГП:	постојеће 599,35 м ² (подземно и надземно) ново 679,37 м ² (подземно и надземно)
Укупна нето површина:	постојеће 470,81 м ² ново 482,49 м ²
Површина под објектом:	задржава се постојећа 139,80 м ²
Индекс заузетости:	задржава се постојећи 2,90 %
Процент зелених површина:	77,22%

Правила грађења:

Спровођење плана: директно (за реконструкцију и доградњу)

Извод из ПГР:

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

3.4.3. Општа правила за постојеће објекте

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција, доградња 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 објеката,
- угрозити животну средину, природна и културна добра.

Услови за све интервенције на угаоним објектима и објектима који су репери у простору морају бити високог стандарда у погледу обликовања, волумена, садржаја и материјализације. Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле. У случају нове изградње или интервенција на постојећим објектима максималне урбанистичке параметре ускладити са параметрима дефинисаним овим Планом. На грађевинској парцели где постоје изграђена два објекта, за сваки појединачни објекат важе сви услови за дату зону градње, а односе се на урбанистичке параметре (укупно за оба објекта на грађевинској парцели) и међусобну удаљеност објеката.

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 надзетка поткровне етажне при изградњи класичног крова је 1,6m, односно 2,2m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног 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 објеката на суседним грађевинским парцелама.

3.4.4. Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа

У оквиру површина и блокова на грађевинском земљишту осталих намена, за грађевинске

парцеле које немају директну везу са јавном саобраћајницом, предвиђена је изградња приступних колско пешачких саобраћајница. Минимална ширина ових саобраћајница износи 3,5m у јединственом профилу, са проширењем коловоза за потребе мимоилажења на минималном растојању од 100 m. Уколико су ове саобраћајнице "следе" предвидети окретницу на крају чије димензије обезбеђују несметано кретање интервентних возила у складу са противпожарним условима (минималне димензије: дужина 25,0m, ширина 4,0m, радијус кривине 7,0m). Поменуте саобраћајнице градити на посебној грађевинској парцели. Колске приступе за директан приступ појединачним парцелама са јавног пута предвидети са минималном ширином од 2,5 m.

в) Комерцијалне делатности – туристички садржаји хотели (ТЦ7) - зона 2 и 3

Основна намена: услужне делатности, објекти за пружање угоститељско туристичких услуга, са пратећим спортским садржајима, затим рекреативни, забавни, трговачки, културни, и друштвени и сл. садржаји.

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 одржавања.

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објекта	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	слободностојећи, двојни, у потпуности прилагођени морфологији терена	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БПП пословања и трговине

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

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 објекта на јединственој парцели комплекса.

На парцели није дозвољена изградња објекта 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 ½ 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,
- макс. 20% од броја ПМ може бити на отвореном, остала паркинг места обезбедити у гаражи у оквиру 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: 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

Обезбеђење суседних објеката:

не израђује се пројекат

Услови за прикључак на комуналну инфраструктуру, сагласности, мишљења:

-Услови за пројектовање и прикључење од Електропривреда Србије, "ЕПС Дистрибуција "д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ужице, бр. 8М.1.0.0-Д-09-21-271910-20 од 03.10.2020.год.

- Водни услови број 7581/3 од 02.10.2020. године издати од ЈВП „Србијаводе“ Београд, ВПЦ „Сава-Дунав“

- Сагласност бр.1497 од 30.09.2020.год. издата од ЈКП „Услуга“ Прибој

- Мишљење Републичког завода за заштиту споменика културе Београд број 1-1406/2020-1 од 10.09.2020.године.

- Услови у погледу мера заштите од пожара 09.25 број 217-3-22/684-2020 од 14.12.2020. године издати од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Пријепоље.

Мере заштите:

Заштита од елементарних непогода

У складу са постојећим проп.

Заштитга од пожара

Према условима МУП

Заштита животне средине:

Не спроводи се поступак

На основу увида у идејно решење, услове имаоца јавних овлашћења 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 Општине Прибој у року од три дана од дана објављивања 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 ових локацијских услова чине услови имаоца јавних овлашћења и идејно решење израђено од стране "đorđe bajilo arhitekti" doo, Jovana Cvijića 10, Novi Sad.

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