

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-152/2022

ROP-PRP-14477-LOCH-2/2022

Dana: 07.07.2022.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po usaglašenom zahtevu investitora Halilović Almedina i Halilović Armina, ul. Sarajevska br.28 iz Prijepolja a predatom kroz CIS preko punomoćnika Aginčić Edine, Sestara Cvijović br.19 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju poslovno stambene zgrade u Prijepolju na kat. parceli br. 935/ 5 K.O. Ratajska, a na osnovu člana 8 đ i 53 a Zakona o planiranju i izgradnji (" Sl. Glasnik RS" broj 72/09, 81/09, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20 i 52/21), člana 2 stav 4 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.Glasnik RS" broj 35/15, 114/15 i 117/2017), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. Glasnik RS", broj 68/2019) i Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo ("Sl. Glasnik opštine Prijepolje", broj 5/14 i 6/14), **i z d a j e**

**LOKACIJSKE USLOVE
ZA IZGRADNJU**

**POSLOVNO STAMBENE ZGRADE U PRIJEPOLJU
NA KAT.PARC.BR. 935/5 K.O. RATAJSKA**

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 935/5 KO: Ratajska

Mesto: Ratajska, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 935/5 K.O. Ratajska, upisana je u listu nepokretnosti broj 321 K.O. Ratajska, sa površinom od 459 m2, po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: pašnjak III klase.

Kat. parcela broj 935/5 K.O. Ratajska ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu. Pristup parceli preko kot parcele br.935/1 K.O.Ratajska.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 935/5 K.O. Ratajska, nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo (Sl. glasnik opštine Prijepolje broj 5/14 i 6/14). Prema grafičkom prilogu br.4 - Planirana pretežna namena površina sa podelom na celine i zone, kat. parcela broj 935/5 K.O. Ratajska, u okviru je celine -5. Kolovrat, podcelina 5.3 Ratajska-Suvodo i to u okviru površina predviđenih za stanovanje srednjih gustina B2-15-30 st/ha.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju poslovno - stambenog objekta na kat.parc.br. 935/5 K.O. Ratajska, urađenom od strane Agencije za projektovanje, inženjering i konsalting „DINA PROJEKT” PRIJEPOLJE, broj

teh.dokumentacije 05/ 22 od aprila 2022.godine za glavnim projektantom: Aginčić Edina, dipl.ing.arh., .br.licence 300 E 660 07, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta :

kategorija A - Stambena zgrada sa jednim stanom

klasifikaciona oznaka: 111011 u udelu od 30% i

kategorija B - Poslovna zgrada :Servis -/radionica i magacin delova/ za motorna vozila

klasifikaciona oznaka: 123001 u udelu od 70%

dimenzije objekta:

ukupna površina parcele/parcela: 459 m²;
ukupna BRGP nadzemno: P= 289,0 m²;
ukupna NETO površina: P= 239,0 m²;
površina prizemlja /neto/bruto: 169,0 / 196,0 m² (sa izolacijom 202 m²) ;
površina zemljišta pod objektom/zauzetost: P= 202,0 m²;
spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): P (prizemlje + 1S (sprat) ;
visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:
slime + 8,0 m;
apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): sleme ~576,25mm
spratna visina: 6m - 2,80 m;
broj funkcionalnih jedinica: dve broj parking mesta: 2

materijalizacija objekta:

materijalizacija fasade: termo fasada
orijentacija slemena: S-J
nagib krova: 8°
indeks zauzetosti: 43%
indeks izgrađenosti: 0,61
predračunska vrednost objekta: 11.100.000,00 dinara

Pravila građenja iz Plana generalne regulacije Prijepolje I Brodarevo

Namena objekata i prostora:

Osnovna namena - stanovanje

Prateće namene - uslužne delatnosti, mešovito poslovanje - trgovina na veliko i malo, javne namene i prateći objekti infrastrukture

Isključuju se sve namene koje mogu da ugroze životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.

Osnovni tip izgradnje: Osnovni stambeni objekat je porodični, slobodnostojeći ili dvojni objekat.

Višeporodični objekti grade se u zonama centara kao slobodnostojeći. Moguća je rekonstrukcija/transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi

Poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata ili u celosti. Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata prema opštim pravilima.

Veličina parcele

Minimalna površina parcele za izgradnju:

- slobodnostojećeg stambenog objekta iznosi 3,5 ar,

- za dvojni objekat i objekat u prekinutom nizu 3,0 ar,
- za objekte u nizu 2,5 ar;
 - na parcelama većim od 8,0 ar, moguće je razvijati delatnosti male privrede, male proizvodne pogone tj specifično organizovane proizvodnje, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja, a u skladu sa karakterom parcele, odnosom prema susedu i pravilima građenja ovih zona, pod propisanim uslovima zaštite životne sredine.
- za višeporodične objekte 12,0 ar
 - kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3.5 m

Minimalna širina parcele za izgradnju:

- slobodnostojećeg objekta 12.0 m
- za dvojni paralelan sa regulacijom 18.0 m
- za objekte u nizu 7.0 m
- kod većih objekata poslovanja i proizvodnje, širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu.
- za višeporodične objekte 20,0 m

Horizontalna regulacija

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definiše se prema opštim pravilima.

Udaljenost objekata od bočne i zadnje granice parcele:

Za porodični stambeni objekat:

- slobodnostojeći - min 2,5 m od jedne bočne i zadnje granice.
 - min 1,0 m od druge bočne granice (na ovom rastojanju mogu se formirati samo otvori visokog parapeta).
- dvojni i u prekinutom nizu - min 2,5m od bočnih i zadnje granice.

Za višeporodični stambeni objekat - $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta.

Za postojeće objekte na granici parcele moguća je rekonstrukcija, nadgradnja i dogradnja bez funkcionalnih otvora na ovoj fasadi.

Građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

Indeksi

Porodični objekti

Na nivou parcele:

indeks zauzetosti max 50%
 indeks zauzetosti podrumске etaže je max 70%.

Višeporodični objekti

Na nivou parcele:

- indeks zauzetosti max 50%.
- indeks zauzetosti podrumске etaže je max 80%.

Visinska regulacija

Porodični objekti

- maksimalna spratnost - (P0)+P+2.
 - Visina objekta:
 - max 12,0m (do kote venca).
 - max 16,0m (do kote slemena).
- spratnost (P0)+P+3 moguća je pod sledećim uslovima:
 - Visina objekta:
 - max 16,0m (do kote venca).
 - max 20,0m (do kote slemena).

širina fronta parcele - min 12,0 m,

- parcela veća od 4,0 ar.
- moguća je u centrima svih nivoa.

Maksimalna visina objekta ne sme biti veća od 1,5 rastojanja naspramnih građevinskih linija na predmetnoj saobraćajnici.

Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada

Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza, Krovovi kosi ujednačnog nagiba.

Drugi objekat na građevinskoj parceli

Drugi objekat(objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta. Obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 3,5m.

Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća.

Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.

Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema normativu:

- 1 parking mesto na 1 stan za višeporodično stanovanje.
- za ostale namene prema čl. 36 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 50/2011).

Novi objekti višeporodičnog stanovanja, ukoliko ne postoje smetnje s aspekta geologije, moraju obezbediti minimum 30% potrebnih parking mesta u okviru podrumске ili suterenske etaže objekta.

Uslovi uređivanja parcele

Parcela se uređuje prema stambenoj ili pratećoj nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Zelena površina, teren sačuvan kao vodopropusni, mora činiti najmanje 30% parcele.

Posebni uslovi

Za izgradnju višeporodičnih objekata, objekata poslovanja na parcelama većim od 0,5ha, i objekata poslovanja tj. namene za koje se utvrdi obaveza izrade odgovarajućeg elaborata zaštite životne sredine radi se *Urbanistički projekat*. Za transformaciju celih blokova radi se *Plan detaljne regulacije*.

Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na infrastrukturu - na osnovu uslova imaoća javnih ovlašćenja u istovetnoj i identičnoj sadržini:

Vodovod: Prema uslovima za projektovanje poslovno stambenog objekta na kat.parc. 935/5 KO Ratajska, naselje Ravni, u cilju izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju istog, izdatim od strane JKP Lim Prijepolje broj 02-331/V od 19.05.2022.godine.

U navedenim uslovima stoji sledeće:

1. Objekat je planiran da se izgrađuje na lokaciji koja je izvan zone gradskog vodosnabdevanja i na istoj nema izgrađene sekundarne vodovodne i kanalizacione mreže koji su pri gazdovanju JKP »Lim« Prijepolje.
2. 2. U idejnom rešenju projektant je predvideo da će se objekat snabdevati vodom iz bunara, a da se upotrebljena otpadna voda iz objekta odvodi i skuplja u nepropusnu septičku jamu.

Telekom: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 202326/3 -2022 EX od 24.05.2022.godine

U navedenim uslovima stoji da se: na kat.parc. 935/5 KO Ratajska, Opština Prijepolje, ne nalazi telekomunikaciona infrastruktura. Za sva tehnička pitanja kao i pitanja priključenja objekta vezano za telekomunikacionu infrastrukturu, kontakt osobe u ime „Telekom Srbija“ a.d. su Mrdaković Miladin (br.tel. 033-712-001 ili 064-614-1393) i Dumić Predrag (br. tel. 064-653-1665), zaduženi za pristupnu mrežu u Prijepolju.

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 8M.1.0.0-D.09.22-267117-22 od 22.06.2022. godine.

Ovim uslovima Elektrodistribucija Srbije doo Beograd određuje mesto priključenja, način i tehničko tehnološke uslove priključenja, mesto i način merenja el.energije rok priključenja i troškove priključenja.

Investitor priključka sa ormanom mernog mesta je EDS.

Na osnovu uvida u IDR br. 05/22 od 04.2022. kopiju plana za kat.parcelu i izvod iz katastra vodova izdaju se ovi uslovi:

Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak: Napon na koji se objekat priključuje: 0,4kv, faktor snage: iznad 0,95.

Opis prostora za koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta: Prostor za ugradnju MO-2 na postojećem betonskom stubu.

Stranka rešava imovinsko pravne odnose za izgradnju priključka i mernog mesta i u obavezi je da obezbedi stalan i nesmetan pristup mernom mestu.

Uslovi zaštite od indirektnog napona dodira, preopterećenja i prenapona: Izvesti zaštitu od naponadodira primenom TT sistema sa zaštićenim uređajem diferencijalne struje temeljni uzemljivač i mere izjednačavanja potencijala i zaštitu od napona koraka.

Uslovi postavljanja instalacije u objektu koje je stranka obavezna da obezbedi iza priključka: Zaštitne uređaje na razvodnoj tabli instalacije objekta prilagoditi glavnim osiguračima na mernom mestu i zvesti u skladu sa važećim teh. propisima.

Od ormara mernog mesta OMM do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 16mm² odg. tipa. U RT obezbediti priključne stezaljke za uvezivanje faznih provodnika zaštitnog i neutralnog provodnika.

Ukoliko stranka želi neprekidno napajanje svojih uređaja neophodno je obezbediti alternativno agregatsko napajanje istih, sa obaveznom ugradnjom odgovarajuće blockade od prodora napona agregata u DSEE.

Tehnički opis priključka: Vrsta priključka: tipski priključak G11B, Karakter priključka: trajni, Mesto priključenja objekta: merni orman, iza mernog uređaja, Mesto vezivanja priključka na sistem: betonski stub, TS 10/0,4kv Metaljk šifra 611201, NN izvod prema Pušica Ostoji

Opis priključka do mernog mesta, opis mernog mesta, opis mernog i zaštitnih uređaja kao i mesto isporuke el. energije detaljno opisani u uslovima za projektovanje i priključenje broj 8M.1.0.0-D.09.22- 267117-22 od 22.06.2022. godine.

Planirani rok za izgradnju priključka je 90 dana po izmirenju finansijskih i drugih obaveza iz Ugovora o pružanju usluge za priključenje na DSEE zaključenog između stranke i imaoca javnog ovlašćenja „EPS Distribucija” d.o.o. Beograd. Ugovorom o izgradnji priključka se precizno definiše rok za izgradnju priključka.

Nakon ishodovanja građevinske dozvole, prilikom prijave radova potrebno je nadležnom organu dostaviti popunjen, potpisan i elektronski overen Ugovor o pružanju usluge za priključenje na DSEE koji je dostavljen u prilogu ovih uslova. Ovi uslovi imaju važenje 24 meseci ukoliko se u tom periodu ne ishoduju lok. uslovi. U suprotnom važe sve vreme važenja lokacijskih uslova odnosno do isteka važenja građevinske dozvole.

Ovi lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja, i osnov za izradu Projekta za građevinsku dozvolu i izdavanja građevinske dozvole.

Investitor je dužan da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaze propisane čl. 16. Pravilnika o postupku i sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl. Glasnik RS”, br. 68/2019).

Odgovorni projektant je dužan da projekat za građevinsku dozvolu uradi u skladu sa pravilima građenja i ostalim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima.

Obaveza Investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o plaćenju naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za k.p. 935/5 K.O. Ratajska.

Na izdate lokacijske uslove može se podneti prigovor opštinskom veću opštine Prijepolje u roku od tri dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova.

Uslove dostaviti:

Podnosiocu zahteva - preko punomoćnika
JKP „Lim” Prijepolje
Elektrodistribucija Prijepolje
Telekom Srbija, izvršna jedinica Užice Arhivi

Savetnik

Selma Čičić, dipl. ing. arh.

Rukovodilac odeljenja

Vesna Novosel, dipl. pravnik