

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-77/2022

ROP-PRP-8434-LOC-1/2022

Dana: 11.04.2022.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i inovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu Investitora: Mutabdžija Admira, Zalug bb iz Prijepolja, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Aginčić Edine, Sestara Cvijović 19 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambene zgrade sa jednim stanom na kat. parceli broj 267/1 K.O. Zalugi rušenje postojećeg objekta na istoj, a na osnovu člana 8 d 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 i 9/20), člana 2 stav 4 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. Glasnik RS" broj 35/15, 114/15 i 117/2017), Pravilnika o postupku i 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), **izdaje**

LOKACIJSKE USLOVE
ZA IZGRADNJU PORODIČNO STAMBENE ZGRADE
SA JEDNIM STANOM
NA KAT. PARCELI BROJ 267/1 K.O. ZALUG

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 267/1

K.O.: Zalug

Mesto: Zalug, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 267/1 K.O. Zalug, upisana je u listu nepokretnosti broj 435 K.O. Zalug, sa površinom od 18 a 63 m² (1863 m²), po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od: 39 m², zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od: 28 m², zemljište uz zgradu i drugi objekat u površini od 500 m², pašnjak 4. klase u površini od 1296 m².

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 267/1 K.O. Zalug 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 267/1 K.O. Zalug u okviru je celine -2. Zalug, i to u okviru površina predviđenih za **stanovanje srednjih gustina B2**.

Podaci o planiranom objektu:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A

klasifikaciona oznaka 111011 – Porodično stambena zgrada sa jednim stanom

Namena: stanovanje

Ukupna površina kat. parcele 267/1 K.O. Zalug: 1 863 m²

Bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta - nadzemno: 115,0 m²

Ukupna bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta: 115,0 m²

Ukupna neto površina planiranog objekta: 99,00 m²

Spratnost planiranog objekta: P (prizemlje)

Visina objekta venac/sleme: ~ 5,76 m

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 115,0 m²

Materijalizacija krova: crep

Indeks zauzetosti: 6%

Indeks izgrađenosti: 0,06

Nagib krova: 25°

Predračunska vrednost objekta: 4.140.000,00 dinara

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE

PRIJEPOLJE I BRODAREVO (Sl. glasnik opštine Prijepolje 5/14 i 6/14)

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 - ½ 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 - $(P_0)+P+2$.
 - Visina objekta:
 - max 12,0m (do kote venca).
 - max 16,0m (do kote slemena).
- spratnost $(P_0)+P+3$ 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.

Višeporodični objekti

- maksimalna spratnost $P+3$.
 - Visina objekta:
 - max 16,0m (do kote venca).
 - max 20,0m (do kote slemena).
- spratnost $P+4$ u okviru centara, kao i u blokovima transformacije porodičnog u višeporodično stanovanje.
 - Visina objekta:
 - max 22,0m (do kote venca).
 - max 26,0m (do kote slemena).

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 ujednačenog 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 Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Novi objekti višeporodičnog stanovanja, ukoliko ne postoje smetnje s aspekta geologije, moraju obezbediti minimum 30% potrebnih parking mesta u okviru podrumske 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.

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

Vodovod: Prema Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje stambenog objekta na gradsku vodovodnu mrežu, u cilju izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju istog na kat. parc. br. 267/1 K.O. Zalug, izdatim od strane JKP „LIM“ Prijepolje, broj 02-322/V od 24.03.2022.godine,

U napred navedenim uslovima stoji da je JKP „Lim“ Prijepolje na osnovu zahteva Opštinske uprave Prijepolje broj: ROP-PRP-8434-LOC-1/2022, interni broj 353-77/2022 dana: 24.03.2022. godine, zaveden pod brojem 02-322/V od 24.03.2022. godine za izdavanje uslova za projektovanje i priključenje objekta na infrastrukturu mrežu, na osnovu priloženog Idejnog rešenja za izgradnju stambenog objekta na kat.parc.267/1 K.O. Zalug, urađenog od strane “Dina projekt” iz Prijepolja, izvršio uvid u dostavljeno idejno rešenje i izašao na lice mesta radi uzimanja podataka za određivanje tehničkih uslova, utvrdio činjenično stanje i dalo sledeće uslove:

„1. Kroz katastarsku parcelu 264/2 K.O. Zalug izgrađen je vodovod pocinkovanim cevima promera jedan coll, sa kojeg objekat izgrađen na kat. parc. 266/1 K.O. Zalug poseduje vodovodni priključak urađen pocinkovanim cevima promera ¾ colla. Vodomer za ovaj objekat smešten je u vodomernoj šahti dimenzija 100x80 cm koji je izgrađen na kat.parc. 266/1 K.O. Zalug i u našim evidencionim knjigama korisnika usluga vodi se na ime Mutabdzija Murat, tj. na oca investitora planiranog objekta. 2. Predmetni stambeni objekat (planiran da se gradi na k.p.267/1 K.O. Zalug) može ostvariti privremeni vodovodni priključak tako što će postojeću priključnu vodovodnu cev za objekat na k.p. 266/1 zameniti novom pocinkovanom vodovodnom cevi većeg promera odnosno od jednog colla i na mestu postojećeg vodomernog šahta izgraditi novi unutrašnjih dimenzija 120x120x(min)100 cm, uz prethodno obezbeđene pismene saglasnosti vlasnika parcela 264/2 i 266/1 za raskopavanje istih i pismenu saglasnost vlasnika vodovodnog priključka i vodomernog šahta da može izvesti napred navedene radove. Novi vodomerni šaht napred navedenih dimenzija izgraditi od armiranog betona sa debljinom zidova i gornje ploče od 20cm. AB zidovi se amiraju obostrano mrežastom amaturom Q335, a AB ploča u obe zone sa mrežastom amaturom Q335 dodatno ojačana sa gredama na mestu postavljanja rama šaht poklopca koje se amiraju sa po 4 RΦ10 i Φ6/20. Debljina donje AB ploče je 10 cm, amirana konstruktivnom amaturom. U ovaj vodomerni šaht vratiti postojeći vodomer za objekat na kat.parc. br. 266/1 i nov vodomer tip „Insa“ promera ¾ colla za predmetni objekat, sa pratećim ventilima za oba vodomera i ostalim spojnim materijalom. Sav rad i materijal za napred navedene radove su obaveza Investitora kao i vraćanje raskopane površine u prvobitno stanje. 3. Obzirom da se kat. parcela 267/1, na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta, nalazi na udaljenosti od oko 50 metara od postojećeg vodomernog šahta u kojem objekat može ostvariti privremeni vodovodni priključak, vlasnik objekta je obavezan da u toku eksploatacije objekta svaki put pre upotrebe vode izvrši ispiranje unutrašnje vodovodne mreže. 4. Voda iz gradskog vodovoda može se koristiti isključivo za piće i sanitarno higijenske potrebe. 5. Na području Zaluga ne postoji javna fekalna kanalizacija koja je pri gazdovanju i održavanju JKP “Lim” Prijepolje. Projektant je u idejnom rešenju za odvođenje i sakupljanje upotrebljenih voda iz objekta predvideo nepropusnu septičku jamu. Položaj septičke jame odrediti izvan zone higijensko sanitarne zaštite vodovodnih instalacija i objekata u funkciji istih.“

Uz navedene uslove data je i skica postojećeg vodom. šahta i vodov. priključka za objekat na kat. parc. br. 266/1 K.O. Zalug.

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.09.22-127761-22 od 29.03.2022. godine.

Prema navedenim uslovima, uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak su: napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV, maksimalna snaga: 11,04 kW, nazivna struja glavnih osigurača: 16 A, faktor snage: iznad 0,95. Opis priključka koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta: prostor za ugradnju MO-1 na postojećem betonskom stubu.

Uslovi postavljanja instalacije u objektu koje je stranka obavezna da obezbedi za priključka: Zaštitne uređaje na razvodnoj tabli (RT) instalacije objekta prilagoditi glavnim osiguračima na memnom mestu izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima. Od ormana memnog mesta (OMM) do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 16 mm² odgovarajućeg tipa. U RT obezbediti priključne stezaljke za uvezivanje faznih (L1, L2, L3) provodnika, zaštitnog (RE) i neutralnog (N) 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 -T1B, Karakter priključka: trajni, Mesto priključenja objekta: memni orman, iza memnog uređaja, Mesto

vezivanja priključka na sistem betonski stub.

Planirani rok za izgradnju priključka je 90 dana po izmiranju finansijskih i drugih obaveza iz Ugovora o pružanju usluge za priključenje na DSEE zaključenog između stranke i imaoća 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.

Telekom: Prema tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu, izdatim od strane Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor za fiksnu pristupnu mrežu, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje, broj 126174/3 -2022 EX od 06.04.2022. godine.

U navedenim uslovima stoji da se: „, na kat. parc.br. 267/1 K.O. Zalug, Opština Prijepolje, a na kojoj su planirani pomenuti radovi, ne nakazi telekomunikaciona infrastruktura.

Za priključenje planiranog objekta na telefonsku mrežu postoje tehničke mogućnosti sa objekta ATC Zalug, Kabl 3, izvod 4, uz dogradnju sekundarnog voda u dužini od 90 metara (vazdušni vod).

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 Dunić Predrag (br. tel. 064-653-1665), zaduženi za pristupnu mrežu u Prijepolju.”

Ovi lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja, i osnov za izradu Projekta za građevinsku dozvolu i izdavanje 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 izvod iz projekta i projekat za građevinsku dozvolu uradi u skladu sa pravilima građenja i ostalim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima.

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

Telekom Srbija, Izvršna jedinica Užice

Elektrodistribucija Prijepolje

Arhivi

Savetnik:

Selma Čičić, mast.ing.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA

Vesna Novosel, dipl. pravnik