

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-134/2022

ROP-PRP-18387-LOC-2/2022

Dana: 19.06.2022.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Bašić Jasmina, ul. 7. jula bb Brodarevo, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Zeković Harisa iz Priboja, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju i rekonstrukciju porodično stambenog objekta u Brodarevu-Prijepolje, na k.p.br. 1370 KO Brodarevo, a na osnovu člana 8. 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, 52/21), 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), **i z d a j e**

LOKACIJSKE USLOVE

ZA DOGRADNJU I REKONSTRUKCIJU PORODIČNO STAMBENOG OBJEKTA U BRODAREVU-PRIJEPOLJE NA K.P. 1370 KO BRODAREVO

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 1370

KO: Brodarevo

Mesto: Brodarevo, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 1370 KO Brodarevo, upisana je u listu nepokretnosti broj 454 KO Brodarevo, sa površinom od 743m², po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području.

Kat. parcela broj 1370 KO Brodarevo ispunjava uslove koji su potrebni za građ. parcelu i zadržava postojeći prilaz sa pristupnog puta kao i na situacionom planu.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 1370 KO Brodarevo, 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 1370 KO Brodarevo, u okviru je celine -1. Brodarevo, podcelina 1.1 Centar i to u okviru površina predviđenih za stanovanje srednjih gustina B1.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za dogradnju i rekonstrukciju porodično stambenog objekta u Brodarevu-Prijepolje, na k.p.br. 1370 KO Brodarevo, **urađenom od strane FAD PROJEKT PRIJEPOLJE broj teh.dokumentacije 04-05/2022 od 20.05.2022.godine za glavnim projektantom: Delendžić Mersudin , dig.br.licence 310 5380 03, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:**

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A

klasifikaciona oznaka: 111011 u udelu od 100%

Dimenzije objekta:

ukupna površina parcele/parcela: 743,00 m²

ukupna BRGP nadzemno: postojeće Pr+Sp=64,00+64,00= 128,00 m²;

ново Pr+Pk=120,00+83,04=203,04 m²

ukupna BRUTO izgrađena površina: postojeće Pr+Sp=64,00+64,00=128,00 m²;

Novo Po+Pr+Pk=66,56+120,00+83,04=269,60 m²

ukupna NETO površina: postojeće Pr+Sp=54,42+53,00=107,42 m²

ново Po+P+Pk=56,64+96,06+64,79=217,49 m²

površina prizemlja /neto/: postojeće 54,42 m²

ново 96,06 m²

površina zemljišta pod objektom/zauzetost: P=120,00m²

spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Po+Pr+Pk

visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima: sleme +7,82m

spratna visina: 2,80m

broj funkcionalnih jedinica: 1

broj parking mesta: 1

materijalizacija objekta:

materijalizacija fasade: bavalit, demit fasada

orijentacija slemena: SZ-JI

nagib krova: 30°

materijalizacija krova: falcovani crep

procenat zelenih površina: 80,00 %

indeks zauzetosti: 16,15 %

indeks izgrađenosti: 0,273

predračunska vrednost objekta: 5.850.000,00 din

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE PRIJEPOLJE I BRODAREVO

Namena objekata i prostora

Osnovna namena: Stanovanje. Osnovni stambeni objekat može biti porodični ili višeporodični u zavisnosti od kapaciteta parcele, uz odgovarajuće urbanističke normative i pravila regulacije.

Prateće namene: uslužne delatnosti, neproizvodno poslovanje, javne namene i prateći objekti infrastrukture.

Isključuju se sve namene za koje se, na osnovu odgovarajućeg elaborata zaštite životne sredine, ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.

Osnovni tip izgradnje: slobodnostojeći i dvojni objekat, težiti formiranju nizova (prekinutih ili neprekinutih), posebno uz značajne putne pravce, u okviru centara svih nivoa, a prilagođeno uslovima nagiba terena. Tip izgradnje se usaglašava sa susedom i pretežnim tipom izgradnje u predmetnom uličnom potezu.

Izgradnja poslovnog prostora prvenstveno prema ulici u prizemnim etažama. Moguća je izgradnja objekata sa dozvoljenim svim odnosima stambenog i poslovnog prostora uz obezbeđenje namena u okruženju.

U gradskom centru objekti se rekonstruišu i projektuju sa najmanje prizemnom etažom ka javnim površinama za poslovni prostor.

Indeksi

Porodični objekti

Na nivou parcele:

- indeks zauzetosti max 60%.
- indeks zauzetosti podrumске etaže je max 70%.

Višeporodični objekti

Na nivou parcele:

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

Veličina parcele

Minimalna površina parcele za izgradnju porodičnog stambenog objekta:

- | | |
|---|--------|
| • slobodnostojećeg objekta | 3,0 ar |
| • za dvojni objekat (jedna parcela) i objekti u prekinutom nizu | 2,5 ar |
| • za objekte u nizu | 2,0 ar |

Minimalna površina parcele za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta:

- u nizu (bloku) 8,0 ar
- u prekinutom nizu 10,0 ar
- za slobodnostojeći 12,0 ar

Minimalna širina parcele za izgradnju:

- slobodnostojećeg porodičnog objekta 12,0 m
- za dvojni paralelan sa regulacijom i za objekte u prekinutom nizu 8,0 m
- za objekte u nizu 7,0 m
- za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat 18,0 m
- kod većih objekata prateće namene širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu.
- kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5 m

Visinska regulacija

Porodični objekti

- maksimalna spratnost - $(P_0)+P+2+P_k$
- Visina objekta:
 - max 13,0m (do kote venca).
 - max 18,0m (do kote slemena).
- spratnost $(P_0)+P+3$ moguća je pod sledećim uslovima:
 - Visina objekta:
 - max 18,0m (do kote venca). 15,0
 - max 22,0m (do kote slemena). 19,0
 - širina fronta parcele - min 18,0 m,
 - 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 za transformaciju porodičnog u višeporodično stanovanje koja obuhvata cele blokove (postojeće ili novoformirane).
 - 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.

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

Drugi objekat na građevinskoj parceli: Drugi objekat, 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 1/2 visine višeg objekta. Obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 3,5m. Maksimalna visina objekta u dubini parcele ne može biti veća od visine objekta do ulice.

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 1,0m 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:

- slobodnostojeći i objekti u prekinutom nizu - 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.

Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika ili u garaži u okviru osnovnog objekta ili u posebnom objektu 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 podrumske ili suterenske etaže objekta.

Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada: Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza. Krovovi kosi, ujednačnog nagiba.

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

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

Uslovi uređivanja i ograđivanja 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 25% površine 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 tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje izdatim od strane JKP Lim Prijepolje broj 02-332/V od 27.05.2022.godine.

Na osnovu zahteva Opštinske uprave Prijepolje broj: ROP-PRP-18387-LOC-2/2022 (interni broj: 353-134/2022 od 25.05.2022. godine) i priloženog IDR rekonstrukcije i dogradnje stambenog objekta izgrađenog na kat.parc. 1370 KO Brodarevo, izvršili smo uvid u dostavljenu dokumentaciju, evidencione knjige preduzeća, izašli na lice mesta i dajemo sledeće:

Investitor je prema datim tehničkim uslovima broj 02-169/V od 05.07.2019.godine izvršio rekonstrukciju postojećeg vodovodnog priključka i izgradio novi vodomerni šaht u koji je smešten nov vodomerni ¾ colla tip "Insa" za merenje utroška vode. Na području Brodareva ne postoji javna fekalna kanalizaciona mreža pri gazdovanju JKP "Lim" Prijepolje, te je Investitor obavezan da nam dostavi potvrdu da je regulisano odvođenje otpadnih voda iz objekta.

Ranije dati Tehnički uslovi broj 02-162/V od 05.07.2019.godine su sastavni deo ovih uslova

Telekom: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 215798/3-2022 EX od 26.05.2022.godine

Na osnovu vašeg zahteva u kome ste tražili izdavanje tehničkih uslova za izgradnju porodično poslovnog stambenog objekta na kat. parc. 1370 KO Brodarevo, Opština Prijepolje, ustanovili smo da se na pomenutim parcelama na kojima su planirani pomenuti radovi, **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.09.22-228855-22 od 06.06.2022. 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. 04-05/22 od 20.05.2022. 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:0,95.maksimalna snaga 11,04kw,nazivna struja glavnih osigurača:16

Opis prostora za koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta:Na postojećem betonskom stubu U9 u blizini planiranog objekta obezbediti prostor za ugradnju mernog ormana MO1 predviđenog za spoljnu montažu od izolovanog materijala sa IP-54 zaštitom šemiranog prema zahtevima ED prema TP.

Stranka reševa imovinsko pravne odnose za izgradnju priključka i mernog mesta.Demontirati postojeći monofazni priključak u objektu koji se rekonstruiše i dograđuje i namestu koga je novi stambeni objekat i objavitim monofazno brojilo br. 5120800 ed br. 2924023699.

Uslovi zaštite od indirektnog napona dodira,preopterećenja i prenapona:Izvesti zaštitu od naponadodira primenom TT sistem 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 ormana mernog mesta OMM do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 16mm³ 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:poseban slučaj, Karakter priključka: trajni, Mesto priključenja objekta: merni orman, iza mernog uređaja, Mesto vezivanja priključka na sistem:TS 10/0,4 kv Brodarevo 1 šifra 613602 nn izvod Centar podzemno 4x70,Cu.

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.09.22-228855-22 od 06.06.2022. godine koji su sastavni deo dokumentacije za izradu lokacijskih uslova.

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 imaooca 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 12 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.

Pre izdavanja građevinske dozvole Investitor je u obavezi da reši imovinsko- pravne odnose u skladu sa Zakonom.

Obaveza Investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o plaćenju naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za k.p. 1370 KO Brodarevo.

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,

Zijad Iglica ,dipl.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja

Vesna Novosel, dipl. pravnik