

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-76/2022

ROP-PRP-8212-LOC-1/2022

Dana: 11.04.2022.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu Investitora Gojak Ediba i Ajsele, Bjelopoljski put bb iz Prijepolja, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Mujezinović Amina, Bratstva jedinstva br. 23, Brodarevo - Prijepolje, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambenog objekta, na parceli br. 529/12 K.O. Kovačevac u Velikoj Župi - Prijepolju, 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, 9/2020 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 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 IZGRADNJU

PORODIČNO – STAMBENOG OBJEKTA

NA KAT. PARCELI BROJ 529/12 K.O. KOVAČEVAC

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 529/12 K.O.: Kovačevac

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 529/12 K.O. Kovačevac upisana je u listu nepokretnosti broj 1110 K.O. Kovačevac sa površinom od 6 a 58 m² (658 m²), po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: njiva III klase, i to kao zajednička imovina supružnika na 1/1, Gojak Ediba i Gojak Ajsele

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 529/12 K.O. Kovačevac je 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 529/12 K.O. Kovačevac, je u okviru celine -6. Velika Župa - Ivanje, podcelina 6.1- Kovačevac i to u okviru površina predviđenih **za stanovanje srednjih gustina B2.**

Predmetna parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu i ostvaruje pristup preko postojećeg prilaznog puta sa svoje jugoistočne strane kao na situacionom planu.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja predatog uz ovaj zahtev:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A

Klasifikaciona oznaka:111011-stambena zgrada sa jednim stanom

Namena: stanovanje

Ukupna površina kat. parcele 529/12 K.O. Kovačevac: 6 a 58 m²

Bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta (nadzemno): 225,00 m²

Ukupna neto površina planiranog objekta: 188,60 m²

Spratnost planiranog objekta: P + Pk (prizemlje + potkrovlje)

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 98,00m²

Indeks zauzetosti parcele: 14,90 %

Ineks izgrađenosti: 0,34

Predračunska vrednost objekta: ~12.795.000,00 din

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 - $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta.

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

Gradevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza gradevinske 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 gradevinskih 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 gradevinskih linija na predmetnoj saobraćajnici.

Arhitektonsko-gradevinska 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 Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje stambenog objekta na gradsku vodovodnu mrežu, u cilju izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju istog na kat. parc. br. 529/12 K.O. Kovačevac u Velikoj Župi, broj 02-320/V od 24.03.2022. godine, izdatom od strane JKP „LIM“ Prije polje, u kojim stoji:

„ 1. Na predmetnoj lokaciji, u trupu makadamskog puta, a do objekta u vlasništvu Gojak Emira postoji izgrađena vodovodna mreža pocinkovanim cevima promera 1coll. 2. Obzirom da je vodovod izgrađen samo do objekta Gojak Emira, kako je na skici prikazano, predmetni stambeni objekat može ostvariti privremeni vodovodni priključak, na sledeći način: 3. Od mesta gde je izveden priključak za objekat Gojak Emira uraditi zajedničku priključnu vodovodnu cev (za objekte na kp.529/11, 529/12 / 529/15) pocinkovanim vodovodnim cevima promera 1 coll do u vodomerni šaht na kat. parceli 529/11. 4. Uz regulacionu liniju na udaljenosti do 2m od iste na parceli 529/11 K.O. Kovačevac uraditi AB vodomerni šaht unutrašnjih dimenzija 140x140x100cm. Debljina AB zidova i gornje AB ploče vodomernog šahta je d= 20cm. AB zidovi se armiraju obostrano mrežastom armaturom Q335, a AB ploča u obe zone sa mrežastom armaturom Q335 dodatno ojačana sa gredama na mestu postavljanja rama šaht poklopca koje se armiraju sa po 4 RΦ10 i uzengijama Φ6/20. Debljina donje AB ploče je 10cm, armirana konstruktivnom armaturom. Za vodomerni šaht postaviti poklopac od duktilnog liva unutrašnjih dimenzija minimalno Φ600mm, na sredini gornje AB ploče, nosivosti zavisno od namene površine na kojoj se šaht izgrađuje. 5. U vodomerni šaht postaviti dva nova vodomera tip „Insa“ promera ¾ colla (sa pripadajućim ventilima i ostalim spojnim materijalom) za objekte Kajević Jasmina, Gojak Ajsela i Edib i ostaviti prostor za vodomerni objekat koji se bude gradio na k.p. 529/15. 6. Sav potreban materijal za napred navedene radove zajednički snose investitori objekata na kat. parc. 529/11,529/12 i 529/15 K.O. Kovačevac. 7. Montažne radove na vodovodnom priključku i postavljanju vodomera izvodi isključivo nadležno preduzeće po važećem cenovniku, a o trošku investitora.

8. Na području Velike Župe ne postoji javna fekalna kanalizacija koja je pri održavanju JKP „Lim“ Prije polje, te je projektant predvideo izgradnju nepropusne septičke jame radi odvođenja i sakupljanja otpadnih voda iz objekta. Položaj septičke jame odrediti izvan zone sanitarne zaštite vodovodnih instalacija i objekata u funkciji istih.“

U navedenim uslovima data je i skica izrade vodovodnog priključka i vodomernog šahta.

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, Prije polje, broj 126171/3 -2022 EX od 06.04.2022. godine.

U navedenim tehničkim uslovima stoji: „, da se na parceli na kojoj su planirani pomenuti radovi, ne nalazi telekomunikaciona infrastruktura.

Za priključenje planiranog objekta na telefonsku mrežu postoje tehničke mogućnosti sa objekta mDSLAM VŽupa 2 , Kabl 1, izvod 15, uz dogradnju sekundarnog voda u dužini od 220 metara (podzemni 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 Dumić Predrag (br. tel. 064-653-1665), zaduženi za pristupnu mrežu u Prije polju.“

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 8M.1.0.0-D.09.22-127737-22 od 29.03.2022. godine,

Prema navedenim uslovima: „, Investitor priključka sa ormanom memog mesta je EDS. Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izraditi priključak:

Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV, Maksimalna snaga: 11,04 kW, Nazivna struja glavnih osigurača: 16, Faktor snage: iznad 0,95

Opis prostora koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta: Prostor za ugradnju MO-1 na postojećem betonskom stubu U9.

Ostali uslovi koje je stranka obavezna da obezbedi za izvođenje priključka: Rešiti imovinsko pravne odnose vezano za ovu gradnju.

Uslovi zaštite od indirektnog napona dodira, preopterećenja i prenapona: Izvesti zaštitu od napona dodira prema TT sistem sa zaštitnim uređajem diferencijalne struje (ZUDS), 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 (RT) instalacije objekta prilagoditi glavnim osiguračima na memom mestu i izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima. Od omana memog 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.

U uslovima stoji i da ovi Uslovi imaju važnost 12 meseci, odnosno do isteka roka važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa njima, kao i da ovi Uslovi obavezuju Ogranak Elektrodistribucija Užice samo ukoliko u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini čine sastavni deo lokacijskih uslova.”

Ovi lokacijski uslovi važe dve 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. **Obaveza Investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o plaćenju naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za kat. parcelu broj 529/12 K.O. Kovačević.**

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