

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-64/2022

**ROP-PRP-6646-LOC-1/2022**

Dana: 25.03.2022.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Tobler Edite iz Prijepolja a koji se ovom organu obratio kroz CIS, preko punomoćnika Projektnog biroa Arhitekt koga zastupa Šantić Mirsad iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg stambenog objekta u Hisardžiku na k.p. 476 KO Hisardžik, 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 Prostornog plana opštine Prijepolje (Sl. glasnik opštine Prijepolje br. 3/11), **i z d a j e**

## LOKACIJSKE USLOVE

### ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU POSTOJEĆEG STAMBENOG OBJEKTA

#### U HISARDŽIKU NA K.P. 476 KO HISARDŽIK

#### Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 476

K.O.: Hisardžik

Mesto: Hisardžik, Prijepolje

Površina kat. parcela: kat. parcela broj 476, upisana je u listu nepokretnosti broj 287 KO Hisardžik, sa površinom od 1286 m<sup>2</sup>, po vrsti zemljišta: građevinsko zemljište izvan građevinskog područja.

**Planirana namena parcele:** kat. parcela broj 476 KO Hisardžik, nije obuhvaćena Planom generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo (Sl. glasnik opštine Prijepolje broj 5/14 i 6/14), već se nalazi u okviru Prostornog plana opštine Prijepolje (Sl. glasnik opštine Prijepolje br. 3/11) i Prostornog plana područja posebne namene „Klisura reke Mileševke“ (Sl. glasnik Republike Srbije br. 44/20). Uvidom u grafički deo-predmetna kat.parcela prema karti namene prostora nalazi se u zoni naseljenih mesta.

#### Podaci o planiranom objektu:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A ,klasifikaciona oznaka 111011

#### **OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**

##### dimenzije objekta:

ukupna površina parcele/parcela: 1286,00m<sup>2</sup>

ukupna BRGP nadzemno - postojeće : 100,00m<sup>2</sup>

ukupna BRUTO izgrađena površinapostojeće: 136,00m<sup>2</sup>

ukupna NETO površina stambenog objekta sa dogradnjom: 113,75m<sup>2</sup>

površina prizemlja stambenog objekta sa dogradnjom: 106,00m<sup>2</sup>

površina zemljišta pod objektom sa dogradnjom/zauzetost: 106,00m<sup>2</sup> + 13,00 + 27,00=146m<sup>2</sup>

Postojeće 7,77%

Novo 11,35%

spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Podrum+Prizemlje

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

Streha - 2,78m;

Sljeme 5,27m

apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima: 805,71mm

spratna visina: 2,20 - 2,70m ;

broj funkcionalnih jedinica: 1

broj parking mesta: 1- na platou

materijalizacija objekta:

materijalizacija fasade: termo fasada s bele boje

orijentacija slemena: Sever - jug

nagib krova: 25 stepeni

materijalizacija krova: Falcovani crep

procenat zelenih površina: 80%

indeks zauzetosti: 11,35%

indeks izgrađenosti: 0,11

**predračunska vrednost objekta: 8.529.556,00 dinara**

### **PRAVILA GRAĐENJA IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE PRIJEPOLJE( Sl.glasnik 3/2011)**

Položaj objekta na parceli definiše se građevinskom linijom u odnosu na:

- regulaciju saobraćajnice,
- bočne susedne parcele i
- susednu parcelu sa zadnje strane.

Sve građevinske linije u granicama parcele moraju biti postavljene tako da ne ometaju funkcionisanje objekta na parceli, infrastrukturnu mrežu, kao i funkcionisanje i statičku stabilnost postojećih objekata na susednim parcelama. Građevinska linija podzemnih etaža ili objekata je horizontalna projekcija građevinskih ravni u okviru kojih se grade podzemne etaže, odnosno objekat. Podzemna građevinska linija ne sme da prelazi granice parcele. Građevinska linija prizemlja se definiše posebno, ukoliko se ne poklapa sa građevinskom linijom. Građevinska linija je obavezujuća kada se objekat mora postaviti na nju (npr. kada se poklapa sa regulacionom linijom ili kada je potrebno zadržati definisano rastojanje do regulacione linije). U ostalim slučajevima građevinska linija daje maksimalnu granicu gradnje, tj. granicu do koje je dozvoljeno (ali ne i obavezno) postavljanje objekta. Na jednoj građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog ili više objekata u zavisnosti od namene i tipologije gradnje. Pravila za pozicioniranje objekata na parceli (minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije, minimalna udaljenja od granica parcele, minimalna međusobna rastojanja objekata i dr.) planom su definisana za svaku pojedinačnu namenu u skladu sa tipologijom gradnje. U zoni u kojoj postoje izgrađeni objekti, kao i za objekat koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog (sukorisničkog) prolaza, pozicija objekta na parceli (minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije, minimalna udaljenja od granica parcele, minimalna međusobna rastojanja objekata i dr.) utvrđuje se Lokacijskom dozvolom u skladu sa ovim pravilima za odgovarajuću tipologiju gradnje i na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata u bloku (zoni, okruženju). Visinska regulacija: Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Dozvoljena visina objekata definišana je maksimalnom spratnošću za svaku namenu, u skladu sa tipologijom gradnje. Nulta (apsolutna) kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta. U odnosu na nagib terena, visina objekta je:

- na relativno ravnom terenu = rastojanje od nulte kote do kote slemena (za objekte sa kosim krovom), odnosno venca (za objekte sa ravnim krovom);
- na terenu u padu sa nagibom prema ulici (naviše), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta manje ili jednako 2,00m = rastojanje od nulte kote do kote slemena, odnosno venca;
- na terenu u padu sa nagibom prema ulici (naviše), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta veće od 2,00m = rastojanje od kote nivelete javnog puta do kote slemena (venca) umanjeno za razliku visine preko 2,00m;
- na terenu u padu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota objekta niža od kote javnog ili pristupnog puta = rastojanje od kote nivelete puta do kote slemena (venca);
- na terenu u padu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, visina objekta utvrđuje se Lokacijskom dozvolom primenom prethodnih tačaka. Visina nadzlitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 1,60m, računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine, a određuje se prema konkretnom slučaju. Relativna visina objekta je ona koja određuje prema drugim objektima ili širini regulacije. Opšta pravila za relativnu visinsku regulaciju:
- visina novog objekta ne sme biti veća od 1,5 širine regulacije ulice, odnosno rastojanja do regulacione linije naspramnog objekta; i
- visina novog objekta usklađuje se sa vencem susednog objekta. Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, na sledeći način:
- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- kota prizemlja može biti najviše 1,20m viša od nulte kote;
- za objekte na terenu u padu sa nagibom do ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20m niža od kote nivelete javnog puta;

- za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu, kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20m savladava se unutar objekta);

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Dubinu i način fundiranja obavezno je uskladiti sa određenim karakteristikama tla.

#### Pravila za postojeće objekte

Postojeći objekti, čiji su parametri (indeks izgrađenosti, stepen zauzetosti parcele, spratnost) veći od parametara datih ovim Planom, zadržavaju postojeće parametre bez mogućnosti uvećavanja (dogradnje, nadgradnje i sl.). U slučaju zamene objekta novim, poštovati sve parametre i uslovljenosti definisane ovim Planom. Ovo pravilo važi i za postojeće objekte koji ne ispunjavaju druge uslove ovog Plana (udaljenja od granica parcele, udaljenja od susednih objekata i dr.). Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima za sve tipologije, u slučaju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore stambenih prostorija. Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu urbanističkih parametara datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, ukoliko se može obezbediti potreban broj parking garažnih mesta na parceli, uz poštovanje sledećih uslova: - dogradnja može biti izvršena u vidu aneksa, odnosno u prizemlju ili drugim delovima i etažama objekta, u skladu sa pravilima ovog Plana; - dograđivanje se mora izvoditi tako da se ne naruši odnos prema susednim objektima, tj. obavezno je poštovati pravila o pozicioniranju objekata na parceli;

- dograđeni deo objekta mora biti u skladu sa postojećim elementima objekta, u istoj, odnosno usklađenoj materijalizaciji i kompoziciji;

- nadgradnja novih etaža postojećih objekata moguća je u okviru Planom dozvoljenih visina;

- kod nadzidivanja postojećih etaža poštovati pravila vezana za upuštanje delova objekta (balkoni, terase, nastrešnice i sl.) van građevinske linije, a u slučaju da postojeća građevinska linija prevazilazi maksimalnu definisanu liniju građenja nije dozvoljeno upuštanje delova objekta;

- nadzidani deo objekta mora biti izveden u skladu sa postojećim delom zgrade (prozorski otvori, balkoni i terase moraju biti postavljeni u skladu sa postojećim otvorima, balkonima, terasama i dr.);

- nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa na fasadi objekta već dograđena stepeništa

moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja; i

- prilikom dogradnje dozvoljeno je formiranje krovnih badža koje moraju biti postavljene u skladu sa prozorskim otvorima, terasama i balkonima na postojećem delu fasade.

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

##### **Vodovod: Tehnički uslovi za projektovanje broj 02-319/V od 11.03.2022.godine**

Na osnovu Zahteva Opštinske uprave broj predmeta ROP-PRP-6646-LOC-1/2022, Interni broj: 353-64/2022 od 10.03.2022.godine i priloženog IDR z rekonstrukciju i dogradnju postojećeg stambenog objekta, na kat. parceli br. 476 KO Hisardžik, a u cilju izdavanja lokacijskih uslova, izvršili smo uvid u dostavljenu projektnu dokumentaciju i dajemo sledeće: Predmetna lokacija (kat.parc. br. 476 KO Hisardžik) na kojoj je planirana rekonstrukcija i dogradnja stambenog objekta nalazi se izvan zone gradskog vodosnabdevanja i kanalisanja otpadnih fekalnih voda. Imajući u vidu da JKP "Lim" ne upravlja seoskim vodovodima, nisu nam poznate lokacije izvorišta, seoskih i drugih vodovoda na predmetnoj lokaciji.

##### **Telekom: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj 103213/3-2022 DR od 16.03.2022.godine**

Na osnovu vašeg zahteva ROP-PRP-6646-LOC-1/2022 od 11.03.2022. godine kojim tražite uslove za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg stambenog objekta u naselju Hisardžik na k.p. 476 KO Hisardžik. „A“ kategorije, čiji je investitor Tobler Edita, Hisardžik-Prijepolje, uvidom u priloženu dokumentaciju investitora i tehničku dokumentaciju postojeće tt infrastrukture i izlaskom na teren , utvrđeno je da u blizini planiranih radova ne postoje telekomunikacione instalacije.

#### **TEHNIČKI USLOVI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE**

Na postojećoj lokaciji trenutno nema tehničkih mogućnosti za realizaciju novih veza preko kablova pristupne TK mreže. Postoji mogućnost realizacija novih priključaka preko bežične CLL tehnologije.

Za unutrašnju instalaciju: Projekat izrade TK instalacije uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji objekata, Zakonom o elektronskim komunikacijama, Pravilniku o tehničkim i drugim zahtevima pri izgradnji prateće infrastrukture EKM u zgradama, upustvima, standardima i propisima o izradi tehničke dokumentacije, i dostaviti na saglasnost Preduzeću „Telekom Srbija“ a.d. Svaki projekat treba da sadrži potvrdu projekatana da je izvršeno međusobno usaglašavanje, kao i saglasnost na urađene projekte izdate od Preduzeća „Telekom Srbija“ a.d.. Ukoliko u toku važenja ovih uslova nastanu promene koje se odnose na projektovanje i izgradnju predmetnog objekta , broj ili vrstu potrebnih TK priključaka, gabarit objekta i slično, u obavezi ste da nastale promene prijavite i zatražite izmenu uslova. Prilikom izbora izvođača, angažovati licencirane izvođače koji su registrovani za obavljanje delatnosti iz oblasti telekomunikacija radi što boljeg kvaliteta izvedenih radova. Objekat koji ce gradi, odnosno čije je građenje završeno bez građevinske dozvole, ne može biti priključen na postojeću telekomunikacionu mrežu shodno članu 160 Zakona o planiranju i izgradnji (objavljenog u Službenom glasniku PC br. 72/2009,81/2009- ispravljen, 64/2010 odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 odluka US, 50/2013 odluka US, 98/2013 odluka US, 132/2014 I 145/2014). Dati uslovi i saglasnost ce odnose samo na izradu TK instalacije. Nakon obavijenog kvalitetnog i tehničkog prijema radova od strane Komisije Preduzeća „Telekom Srbija“ a.d., potrebno je da investitor podnese Zahtev za povezivanje na TK mrežu (uz Zahtev je neophodno priložiti Komisijski zapisnik kvalitetnog i tehničkog prijema). Puštanje u rad novih veza i seoba, koji su predmet izdatih uslova, biće izvršeno na zahtev investitora, po priključenju objekta na pristupnu mrežu Telekomu. Za sve detaljnije informacije su vam na raspolaganju stručne službe Telekom-a Kontakt osobe u ime „Telekom Srbija“ ad su Dragan Radović , tel. 064-612-1933.i Dumić Predrag , tel. 064-653-1665. Kontakt osoba u ime „Telekom Srbija“ ad je Dragan Radović , tel. 064-612-1933

**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.09.22-106030-22 od 21.03.2022. godine.

Ovim uslovima Elektro distribucija 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. 07/2021 od 03.2022.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,maksimalna snaga :11,04kw,nazivna struja glavnih osigurača:16A,faktor snage:iznad 0,95.

Opis prostora za koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta:Postojeći MO-1.

Uslovi zaštite od indirektnog napona dodira,preopterećenja i prenapona:Izvesti zaštitu od napona dodira i napona koraka primenom TN 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 ormana mernog mesta OMM do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 16mm<sup>3</sup> 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 priključa na sistem: postojeći bet.stub TS 10/0,4kv Hisardžik 1,šifra 612131 izvod iz Mudabdžije.

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 pružanju usluge za priključenje 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 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

Obradio,

Zijad Iglica ,dipl.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja

Vesna Novosel,dipl.pravnik