

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-5/2022

ROP-PRP-16841-LOC-5/2022

Dana: 01.02.2022.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu Investitora Alomerović Ediba, Kovačevac bb iz Prijepolja, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Edine Aginčić, Sestara Cvijović br.19 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na parceli br. 360/12 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 360/12 K.O. KOVAČEVAC

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcela: 360/12

K.O.: Kovačevac

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 360/12 K.O. Kovačevac upisana je u listu nepokretnosti broj 1055 K.O. Kovačevac sa površinom od 6a 55m² (655 m²), po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura; njiva I klase, i to kao zajednička imovina supružnika na 1/1, Alomerović Ediba i Alomerović Ifete

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 360/12 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 360/12 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:112111

Namena: stanovanje

Ukupna površina kat. parcele 360/12 K.O. Kovačevac: 6a 55 m²

Bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta (nadzemno):155,38m² sa termoizolacijom

Ukupna neto površina planiranog objekta: 121,00 m²

Spratnost planiranog objekta: P+ 1S (prizemlje+jedan sprat)

Površina zemljišta pod objektom/zaузetost: 83,72m² /-sa termoizolacijom

Indeks zauzetosti parcele: 13%

Ineks izgrađenosti: 0,24

Predračunska vrednost objekta: ~5.970.000,00 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 - $\frac{1}{2}$ 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.

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 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 Obaveštenju broj 02-305/V od 20.01.2022. godine, izdatom od strane JKP „LIM“ Prijepolje, u kojem stoji:

„Na osnovu Zahteva Opštinske uprave broj ROP-PRP-16841-LOC-5/2022 (interni br. 353-5/2022) od 17.01.2022.god, za izdavanje uslova za projektovanje i priključenje objekta na infrastrukturu mrežu, na osnovu priloženog Idejnog rešenja izgradnje stambenog objekta na kat.parc.360/12 KO Kovačevac, urađenog od „Dina projekt“ iz Prijepolja, izvršili smo uvid u dostavljenu dokumentaciju, i obaveštavamo Vas da predmetna lokacija na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta nije opremljena komunalnom infrastrukturom koja je na održavanju JKP „Lin“ Prijepolje, tako da ne možemo dati uslove za projektovanje i priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu. Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene kanalizacione mreže kojom upravlja JKP „Lin“ Prijepolje. U Idejnom rešenju izgradnje porodične stambene zgrade predviđena je upotreba bunara za higijensko sanitarne potrebe objekta, a za sakupljanje i kanalizisanje upotrebljenih voda iz objekta upotreba septičke vodonepropusne jame.“

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 17900/3 -2022 EX od 31.01.2022. godine.

U navedenim tehničkim uslovima stoji: „da se na prostoru planiranih pomenutih radova ne nalazi telekomunikaciona infrastruktura.

Postoje tehničke mogućnosti priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu planiranog objekta, sa ATC Suvodo, gde je potrebna dogradnja razvodne pristupne mreže, podzemnim kablom u dužini od 250 m

Izgradnja unutrašnjih instalacija kojim će se objekat povezati na dograđenu mrežu Telekoma Srbije obaveza je investitora objekta. Instalaciju planirati FTP/UTP kablovima kategorije 5e ili 6. Polaganje instalacionih kablova planirati u cev u zidu ili tehničkom kanalu ukoliko su projektom objekta predviđeni.

Za sva tehnička pitanja 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 „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 8M.1.0.0-D.09.22-18103-22 od 24.01.2022. godine,

Prema navedenim uslovima: „Investitor priključka sa omanom 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, Faktor snage: iznad 0,95

Opis prostora koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta: Prostor za ugradnju MO-2 na postojećem stubu. 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 (PE) 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 12 meseci 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