

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-154/2023

ROP-PRP-17707-LOCH-2/2023

Dana: 05.09.2023.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po usaglašenom zahtevu Investitora: Šaćić Suada i Sanele, Potok bb, Prijepolje, a predatom ovom organu kroz CEOP preko punomoćnika Aginčić Edine, Sestara Cvijović 19 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju i dogradnju porodično stambenog objekta, na kat. parceli broj 1198 K.O. Prijepolje, 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, 9/20 i 52/21), člana 2 stav 4 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. Glasnik RS" broj 35/15, 114/15 i 117/2017), člana 15. Pravilnika o postupku i sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. Glasnik RS", broj 68/2019), a u skladu sa Planom generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo ("Sl. Glasnik opštine Prijepolje", broj 5/14 i 6/14), **i z d a j e**

LOKACIJSKE USLOVE

ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU POSTOJEĆEG

STAMBENOG OBJEKTA

NA KAT. PARCELI BROJ 1198 K.O. PRIJEPOLJE

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 1198 K.O. Prijepolje

Mesto: Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 1198 K.O. Prijepolje, upisana je u listu nepokretnosti broj 335 K.O. Prijepolje, sa površinom od 1a 51 m² (151 m²), po vrsti zemljiša: zemljište u građevinskom području, kultura: zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 66 m², zemljište uz zgradu i drugi objekat u površini od 85 m², i to kao privatna svojina supružnika na 1/1 na ime: Šaćić Sanela i Šaćić Suad.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 1198 K.O. Prijepolje, 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 1198 K.O. Prijepolje, u okviru je celine -1. Centar, podcelina 1.1- Centralno gradsko jezgro i to u okviru površina **predviđenih za stanovanje srednjih gustina B1.**

Kat. parcela broj 1198 K.O. Prijepolje, ispunjava uslove neophodne za građevinsku parcelu.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za rekonstrukciju i dogradnju porodično stambenog objekta izgrađenog pre donošenja propisa u Prijepolju, na kat. parceli broj 1198 K.O. Prijepolje, izrađenog od strane Agencija za projektovanje, inženjering i konsalting „DINA PROJEKT” Prijepolje, iz Prijepolja, br. tehničke dokumentacije 04/23 od maja 2023.godine, sa odgovornim projektantom: Edina Aginčić, dipl.ing.arh., licenca broj 300 E 660 07, a koji je predat uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka planiranog objekta : kategorija A

klasifikaciona oznaka 111 011

Broj predviđenih funkcionalnih jedinica/stanova: zadržava se postojeće: 1 stan

Broj parking mesta: 1

Bruto razvijena građevinska površina objekta (nadzemno): 254 m²

Ukupna BRUTO izgrađena površina svih objekata na parceli: 254 m²

Spratnost objekta: Su + Pr + 1S+ Pk (suteran + prizemlje + jedan sprat + potkrovlje)

Ukupna neto površina objekta: 206 m²

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: postojeće 66,00 m² /novo 90 m²

Indeks zauzetosti: postojeće + novo =59,6 %

Indeks izgrađenosti: novo 1,68

Procenat zelenih površina: 23%

Predračunska vrednost objekta: 9.144.000,00 dinara bez PDV-a

Kat. parcela broj 1198 K.O. Prijepolje, ispunjava neophodne uslove za građevinsku parcelu, te zadržava postojeći prilaz parceli sa ulice sa njene severoistočne strane, kao na situacionom planu.

***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. 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 - (P₀)+P+2+P_k
- Visina objekta:

- max 13,0m (do kote venca).
- max 18,0m (do kote slemena).
- spratnost (P₀)+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 - 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.

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

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.

Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada: Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza. Krovovi kosi, ujednačenog 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*."

U odeljku 2.2.1. Opšta pravila građenja na ostalim površinama, Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo ("Sl. Glasnik opštine Prijepolje", broj 5/14 i 6/14) stoji da je:„ u okviru postojećih zona srednjih gustina stanovanja na parcelama koje su manje površine od predviđene planom, moguća je izgradnja objekata u skladu sa ostalim parametrima predmetne zone stanovanja."

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 porodično stambenog objekta na gradsku vodovodnu mrežu i kanalizaciju, a u cilju izdavanja lokacijskih uslova za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekta u Prijepolju na kat. parceli broj 1198 KO Prijepolje, izdati od strane JKP „LIM" Prijepolje, broj 02-409/V od 28.08.2023.godine.*

Elektroinstalacije: Prema Uslovima za projektovanje i priključenje izdatim od strane Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 2540400-D-09.22.-288368/2 -23 od 10.07.2023. godine.

Telekom: Prema Tehničkim uslovima za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju i dogradnju porodično stambenog objekta, na kat. parc.broj 1198 K.O. Prijepolje, broj 283364/3-2023 DR izdatim od strane Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenja za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje.

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:

RUKOVODILAC ODELJENJA

Selma Čičić, mast.ing.arh.

Vesna Novosel, dipl.pravnik