

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-64/2023

**ROP-PRP-9271-LOC-1/2023**

Dana: 27.04.2023.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu Investitora: Mašović Suad i Muške, Ljubiše Miodragovića bb iz Prijepolja, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Delendžić Mersudina, Ljubiše Miodragovića bb iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambene zgrade sa jednim stanom na kat. parceli broj 176/13 K.O. Kovačevac, 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, 9/20, 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 IZGRADNJU PORODIČNO STAMBENE ZGRADE**

#### **SA JEDNIM STANOM**

#### **NA KAT. PARCELI BROJ 176/13 K.O. KOVAČEVAC**

#### **Podaci o lokaciji:**

Broj kat. parcele: 176/13

K.O.: Kovačevac

Mesto: Kovačevac, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 176/13 K.O. Kovačevac, upisana je u listu nepokretnosti broj 1180 K.O. Kovačevac, sa površinom od 5a ( 500 m<sup>2</sup>), po vrsti zemljiša: zemljište u građevinskom području, kultura: livada V klase .

Kat. parcela broj 176/13 K.O. Kovačevac, ispunjava uslove koji su potrebni za građevinsku parcelu. **Obaveza investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi dokaz o plaćenju naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta.**

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 176/13 K.O. Kovačevac, 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 176/13 K.O. Kovačevac, u okviru je celine - 5. Kolovrat, podcelina 5.3. – Ratajska -Suvodo, i to u okviru površina predviđenih za stanovanje srednjih gustina B2.

**Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodično stambene zgrade sa jednim stanom na kat. parceli broj 176/13 K.O. Kovačevac, izrađenom od strane Agencije za projektovanje i inženjering „FAD-PROJEKT” Prijepolje, sa glavnim projektantom: Mersudin Delendžić, dipl.ing.građ. , licenca broj: 310 5380 03, br. tehničke dokumentacije 02-03/23, od 14.03.2023.god., a predatog uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:**

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A

klasifikaciona oznaka 111011 – Porodično stambena zgrada sa jednim stanom

Namena: stanovanje

Pristup parceli - objektu: prilazni put sa zapadne strane parcele (preko kat.parc.br.1728 K.O.Kovačevac), kao na situacionom planu

**Ukupna BRUTO izgrađena površina planiranog objekta: 122,00 m<sup>2</sup>**

**Ukupna neto površina planiranog objekta : 95,78 m<sup>2</sup>**

Spratnost planiranog objekta: P ( prizemlje)

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 122,00 m<sup>2</sup>

Indeks izgrađenosti: 0,244

Indeks zauzetosti : 24,40 %

Materijalizacija krova: falcovani crep

Nagib krova: 30°

Predračunska vrednost objekta: 7.200.000,00 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 - 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.

### ***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 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 Pravilniku 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.

### ***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.

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

***Vodovod:*** Prema Obaveštenju u cilju izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambene zgrade sa jednim stanom na kat. parc. br. 176/13 K.O. Kovačevac, broj 02-386/V od 24.04.2023. godine u kojima stoji da na predmetnoj lokaciji nema izgradjene gradske vodovodne mreže, te da je u toku izgradnja sekundarnog uličnog vodovoda. U idejnom rešenju projektant je predvideo da će se objekat snabdevati vodom iz bunara, a da se upotrebljena otpadna voda iz objekta odvodi i skuplja u nepropusnu septičku jamu, ili će koristiti lokalnu kanalizaciju mesne zajednice.

***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.09.22-167508-23 od 24.04.2023. godine.

Prema navedenim uslovima, uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak su: napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV, maksimalna snaga: 11,04 kW, nazivna struja glavnih osigurača: 16 A, faktor snage: iznad 0,95. Opis prostora koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta: prostor za izgradnju MO - 1 na postojećem betonskom stubu.

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. 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. U uslovima stoji i da Investitor ne vrši plaćanje pre dostavljenog popunjenog i potpisanog Ugovora o pružanju usluge za priključenje na DSEE nadležnom organu uz zahtev za prijavu radova i dobijanja prijave radova, te da navedeni Uslovi obavezuju „EPS Distribucija” d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice samo ukoliko u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini čine sastavni deo lokacijskih uslova.

**Telekom:** Prema tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu, izdatim od strane Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje, broj 163374/3 -2023 EX od 20.04.2023. godine.

U navedenim uslovima stoji da se na pomenutoj parceli na kojoj 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.

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.

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, dipl.ing.arh.

Vesna Novosel, dipl. pravnik