

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-62/2023

**ROP-PRP-9269-LOC-1/2023**

Dana: 28.04.2023.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Mašović Esada i Selme, ul. Ljubiše Miodragovića bb Prijepolje a predatom kroz CIS preko punomoćnika Delendžić Mersudina iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodične stambene zgrade sa dva stana na k.p. 1184 KO Ratajska, 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 PORODIČNE STAMBENE ZGRADE**

#### **SA DVA STANA NA K.P. 1184 KO RATAJSKA**

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

Broj kat. parcele: 1184

KO: Ratajska

Mesto: Ratajska, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 1184 KO Ratajska, upisana je u listu nepokretnosti broj 320 KO Ratajska, sa površinom od 1309m<sup>2</sup>, po vrsti zemljiša: zemljište u građevinskom području.

Kat. parcela broj 1184 KO Ratajska ispunjava uslove koji su potrebni za građ.parcelu i zadržava postojeći prilaz sa pristupnog puta sa severnog dela objekta i parcele kao i na situacionom planu.

**Planirana namena parcele:** kat. parcela broj 1184 KO Ratajska, 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 1184 KO Ratajska, u okviru je celine -5. Kolovrat, podcelina 5.3 Ratajska-Suvodo i to

u okviru površina predviđenih za stanovanje - C NISKE GUSTINE STANOVANJA Gs = do 15 stanova/ha.

**Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodične stambene zgrade sa dva stana na k.p. 1184 KO Ratajska, urađenom od strane FAD PROJEKT Prijepolje broj teh.dokumentacije 05-03/23 od 27.03.2023.godine sa glavnim projektantom: Delendžić Mersudin dig. br.licence 310 5380 03, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:**

**Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A**

**klasifikaciona oznaka: 112111 u udelu od 100%**

**dimenzije objekta:**

- ukupna površina parcele/parcela: 1.309,00 m<sup>2</sup>
- ukupna BRGP nadzemno: P=337,00m<sup>2</sup>
- ukupna BRUTO izgrađena površina: P=337,00m<sup>2</sup>
- ukupna NETO površina: P=271,02m<sup>2</sup>
- površina prizemlja /neto/: P=132,02m<sup>2</sup>
- površina zemljišta pod objektom/zauzetost: P=160,00m<sup>2</sup>
- spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Pr+Sp
- visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.)prema lokacijskim uslovima:sleme +7,58 m
- apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): sleme 608,08 mnv
- spratna visina: 2,80m
- broj funkcionalnih jedinica: 2
- broj parking mesta: 2

**materijalizacija objekta:**

- materijalizacija fasade: bavalit, demit fasada
- orijentacija slemena: S-J
- nagib krova: 30°
- materijalizacija krova: falcovani crep
- procenat zelenih površina: 80,00 %
- indeks zauzetosti: 12,22 %
- indeks izgrađenosti: 0,257
- predračunska vrednost objekta: 19.300.000,00 din

## **PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE PRIJEPOLJE I BRODAREVO ("Sl. glasnik opštine Prijepolje" broj 5/14 i 6/14)**

### ***Namena objekata i prostora***

*Osnovna namena:* stanovanje

*Prateće namene:* uslužne delatnosti, javne namene, blokovsko zelenilo i rekreacione površine i manji proizvodni programi - mala privreda, pod uslovima propisanim u pravilima uređenja ovog plana (prostori za privređivanje u okviru namene stanovanja).

*Isključuju se sve namene* koje mogu da ugroze životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.

***Osnovni tip izgradnje*** je porodična stambena gradnja, sa slobodnostojećim objektima van regulacije. U ovim zonama nije dozvoljena izgradnja višeporodičnih objekata. Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata.

### ***Veličina parcele***

*Minimalna površina parcele za izgradnju:*

- slobodnostojećeg stambenog objekta je 4,0 ar.
- dvojnog objekta je 3,5 ar.
- na parcelama većim od 6,0 ar pored stambenog dvorišta koje sadrži stambeni objekat, letnju kuhinju sa tremom i pomoćni objekat, moguća su i manja izdvojena ekonomska dvorišta za delatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu (voćnjak, povrtnjak, bašta); obim ove delatnosti podrazumeva sopstvene potrebe.
- na parcelama većim od 10,0 ar mali proizvodni pogoni, mala privreda za delatnosti koje su funkcionalno i ekološki primerene zoni porodičnog stanovanja.
- kod preparcelacije po dubini minimalna širina parcele prolaza je 3.5 m.

*Minimalna širina parcele za izgradnju:*

- slobodnostojećeg objekta je 12,0 m,
- dvojnog objekta je 10,0 m,
- kod većih objekata poslovanja širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu.

### ***Horizontalna regulacija***

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definiše se prema opštim pravilima.

Udaljenost objekata od bočne i zadnje granice parcele:

- 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 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***

Na nivou parcele su:

- indeks zauzetosti max 60%.
- indeks zauzetosti podrumске etaže je max 60%.

### ***Visinska regulacija***

Spratnost max  $(P_0)+P+2$ .

- Visina objekta:
  - max 12,0m (do kote venca).
  - max 16,0m (do kote slemena).

Maksimalna visina objektane sme biti veća od 1,5 rastojanja naspramnih građevinskih linija na predmetnoj saobraćajnici.

### ***Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada***

Oblikovanje fasade i krovova treba da bude usklađeno na nivou celine, blokova. Krovovi kosi, viševodni.

### ***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 3,5 m.

***Priključenje objekata na infrastrukturu*** vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija.

***Minimalni stepen komunalne opremljenosti*** podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, i kapacitet parkiranja, priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije i rešeno pitanje - odlaganje komunalnog otpada.

***Parkiranje*** za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, ili u garaži u okviru osnovnog objekta odnosno pomoćnog objekta, prema normativu:

- 1 parking mesto na 1 stan

- za ostale namene prema čl. 36 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 50/2011).

### ***Uređenje 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% površine parcele.

### ***Posebni uslovi***

Za izgradnju objekata poslovanja na parcelama većim od 0,5ha, i objekte poslovanja tj. namene za koje se utvrdi obaveza izrade odgovarajućeg elaborata zaštite životne sredine radi se *Urbanistički projekat*.

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

**Vodovod: Obaveštenje u cilju izdavanja lokacijskih uslova izdato od strane JKP Lim Prijepolje broj 02-385/V od 24.03.2023.godine.**

U navedenim uslovima stoji da predmetna lokacija na kojoj je planirana izgradnja objekta kao i šire područje nalaze se izvan zone vodosnabdevanja iz gradskog vodova i izvan zone kanisanja upotrebljenih voda gradskom fekalnom kan.mrežom. Dostavljenim idejnim rešenjem predviđenop je da se planirana por.st.zgrada snabdeva vodom iz bunara koji će investitor izgraditi sa sopstvene potrebe a da će za potrebe odvođenja otpadnih voda investitor izgraditi septičku jamu ili će koristiti lok.kanalizaciju mesne zajednice.

**Telekom: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 163368/3-2023 EH od 20.04.2023.godine**

Na osnovu zahteva Opštinske uprave Prijepolje od 12.04.2023.god. za izdavanje tehničkih uslova za projektovanje i priključenje na kat. parc 1184 KO Ratajska, zbog izdavanja lokacijskih uslova radi izgradnje porodično stambene zgrade na toj parceli, i uvidom u tehničku dokumentaciju kao i pregledom na licu mesta postojećeg stanja pristupne TK mreže, a shodno odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, izdaju se sledeći tehnički uslovi:

1 Na kat. parcelama planiranim za izgradnju nalazi se TK infrastruktura (bakarni kabl) Telekom-a koja može biti ugrožena gradnjom (prilog- skica „Situacija PRP-9269.pdf“ ).

2. Planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih TK objekata i kablova, u blizini niti do ugrožavanja normalnog funkcionisanja TK saobraćaja, i mora uvek biti obezbeđen adekvatan pristup postojećim kablovima radi njihovog redovnog održavanja i eventualnih intervencija. Pre početka izvođenja radova , nakon izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju predmetnog objekta, a pre izdavanja dozvole za gradnju, potrebno je u saradnji sa nadležnom službom „Telekoma Srbije“ AD u Prijepolju, sa obaveštenjem o datumu početka radova, imenom i kontakt telefonom odgovornog lica, izvršiti identifikaciju i obeležavanje trase postojećih podzemnih kablova u zoni planiranih radova (pomoću instrumenta tragača kablova i no potrebi probnim iskopima na trasi), kako bi se utvrdio njihov tačan položaj, dubina i eventualna odstupanja od trasa kako je dato u prilogu

katastra vodova (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.

4. Projektant, odnosno izvođač radova je u obavezi da poštuje važeće tehničke propise u vezi sa dozvoljenim rastojanjima planiranog objekta od postojećih objekata elektronskih komunikacija. Unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljena izgradnja i postavljanje objekata 3 20.04.2023. (infrastrukturnih instalacija) drugih komunalnih preduzeća iznad i ispod postojećih podzemnih kablova ili kablovske kanalizacije EK mreže, osim na mestima ukrštanja, kao ni izvođenje radova koji mogu da ugroze funkcionisanje elektronskih komunikacija. Svi detalji ovakvog tehničkog rešenja treba da budu prikazani u delu projektne dokumentacije koja se odnosi na TK deo. 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

5. Ako predmetna izgradnja bude uslovljavala izmeštanje telekomunikacione infrastrukture i bude potrebno izrada projektne dokumentacije za izmeštanje postojećih objekata „Telekoma Srbije“( što će odlučiti tehnička služba Telekoma prilikom uzlaska na teren), neophodno je da investitor u ime Telekoma Srbije pokrene sve aktivnosti predviđene Zakonom o planiranju i izgradnji a pre izdavanja građevinske dozvole. Telekom Srbija će u svojstvu investitora izmeštanje/izgradnje infrastrukture elektronskih komunikacija ovlastiti investitora objekta za čiju se izgradnju izdaju uslovi, da u ime i za račun Telekom Srbija, o svom trošku, izradi svu potrebnu zakonski propisanu tehničku dokumentaciju i izvede radove na izmeštanju postojećih objekata elektronskih komunikacija, što će se regulisati ugovorom. Neophodno je pribaviti saglasnost na projekat izmeštanja EK (TTK) instalacija od strane Telekom Srbija AD, a pre podnošenja zahteva za građevinsku dozvolu. • Projekat koji sadrži rešenje izmeštanja, zaštite i obezbeđenja postojećih objekata „Telekom Srbije“, predmer materijala i radova i grafičku dokumentaciju za predmetne radove izmeštanja, zaštite i obezbeđenja postojećih objekata „Telekoma Srbije“, treba dostaviti obrađivaču uslova radi verifikacije.

6. Zaštitu i obezbeđenje postojećih objekata „Telekoma Srbije“ treba izvršiti pre početka bilo kakvih građevinskih radova i preduzeti sve potrebne i odgovarajuće mere predostrožnosti kako ne bi, na bilo koji način, došlo do ugrožavanja mehaničke stabilnosti, tehničke ispravnosti postojećih predmetnih objekata.

7. Građevinske radove u neposrednoj blizini postojećih objekata „Telekoma Srbije“ vršiti isključivo ručnim putem bez upotrebe mehanizacije i uz preduzimanje svih potrebnih mera zaštite (obezbeđenje od sleganja, probni iskop i sl).

8. U slučaju eventualnog oštećenja postojećih objekata ili prekida telekomunikacionog saobraćaja usled izvođenja radova, izvođač radova je dužan da preduzeću „Telekom Srbija“ a.d. nadoknadi celokupnu štetu po svim osnovama (troškove sanacije i naknadu gubitka usled prekida telekomunikacionog saobraćaja).

9. Ukoliko u toku važenja ovih uslova nastanu promene koje se odnose na situaciju traselokaciju predmetnog objekta, investitor/izvođač radova je u obavezi da promene prijavi i zatraži izmenu uslova.

10. Radovi na zaštiti i obezbeđenju, izvode se o trošku investitora, osim u slučajevima kada je ova oblast drugačije definisana postojećim sporazumima i prethodno izdatim uslovima. Obaveza investitora je i da, ukoliko je za predmetnu vrstu radova propisana obaveza regulisanja imovinsko-pravnih odnosa, iste i reguliše za buduće trase linijskih infrastrukturnih objekata elektronskih komunikacija „Telekoma Srbije“ pre početka izgradnje.

11. Investitor, odnosno izvođač radova je u obavezi da se najmanje 15 dana pre početka izvođenja radova na zaštiti i obezbeđenju postojećih objekata „Telekoma Srbije“, u pisanoj formi obratiti „Telekomu Srbija“ a.d, nadležnoj Izvršnoj jedinici Užice u čijoj nadležnosti je održavanje objekata u zoni planirane izgradnje, sa obaveštenjem o datumu početka radova i imenima nadzornog organa (kontakt telefon) i rukovodioca gradilišta (kontakt telefon).

12. „Telekom Srbija“ će sa svoje strane odrediti stručno lice radi vršenja nadzora nad radovima na zaštiti i obezbeđenju svojih objekata. Prilikom izvođenja radova obavezno je prisustvo stručnog nadzora od strane Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ a.d.

13. Investitor je u obavezi da po završetku radova na priključenju objekta izvrši prenos novoizgrađenog dela TK kapaciteta, kao osnovnog sredstva na Preduzeće za telekomunikacije "Telekom Srbija" a.d, kako bi u skladu sa zakonom moglo da se sprovodi njihovo redovno održavanje.

**Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Užice, broj 8M.1.0.0-D.09.22-167475-23 od 24.04.2023. 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. 05-03/23 od 03.2023. 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,faktor snage:0,95.

Opis prostora za koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta:Prostor za ugradnju MO-2 na postojećem betonskom stubu.

Stranka reševa imovinsko pravne odnose za izgradnju priključka i mernog mesta i u obavezi je da obezbedi stalan i nesmetan pristup mernom mestu.

Uslovi zaštite od indirektnog napona dodira,preopterećenja i prenapona:Izvesti zaštitu od naponadodira primenom TT sistem 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 izvesti u skladu sa važećim teh.propisima.

Od ormara 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 blokade od prodora napona agregata u DSEE.

Tehnički opis priključka:Vrsta priključka:tipski priključak T11B, Karakter priključka: trajni, Mesto priključenja objekta: merni orman, iza mernog uređaja, Mesto vezivanja priključka na

sistem:betonski stub, TS 10/0,4kv Metaljka šifra 611201 izvod Čović Dule.

Opis priključka do mernog mesta ,opis mernog mesta, opis mernog i zaštitnih uređaja kao i mesto isporuke el.energije detaljno opisani u uslovima za projektovanje i priključenje broj 8M.1.0.0-D.09.22-167475-23 od 24.04.2023. godine koji su sastavni deo dokumentacije za izradu lokacijskih uslova.

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. Ugovorom o izgradnji priključka 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 uslovi imaju važenje 24 meseca ukoliko se u tom periodu ne ishoduju lok.uslovi.U suprotnom važe sve vreme važenja lokacijskih uslova odnosno do isteka važenja građevinske dozvole.

Ovi lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja, i osnov za izradu Projekta za građevinsku dozvolu i izdavanja 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 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

Elektrodistribucija Prijepolje

Telekom Srbija,izvršna jedinica Užice

Arhivi

Savetnik

Zijad Iglica, dipl.inž.arh.

**RUKOVODILAC ODELJENJA**

Vesna Novosel, dipl.pravnik