

Republika Srbija
OPŠTINA PRIJEPOLJE
Opštinska uprava
Interni broj: **353-43/2023**
ROP-PRP-7887-LOC-1/2023
Dana: 18.04.2023.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Ekmečić Jelene, Mirijevski bulevar 60 iz Beograda a koji se ovom organu obratio kroz CIS, preko punomoćnika Zeković Harisa, Save Kovačevića 46 iz Priboja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju kuće za odmor – brvnare na kat.parc. br. 725/10 K.O. Aljinovići u Prijepolju, a na osnovu člana 8 đ 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 IZGRADNJU KUĆE ZA ODMOR – BRVNARE
NA KAT. PARC. BR. 725/10 K.O. ALJINOVIĆI

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 725/10
K.O.: Aljinovići
Mesto: Aljinovići, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 725/10 K.O. Aljinovići, upisana je u listu nepokretnosti broj 712 K.O. Aljinovići, sa površinom od 497 m² (4a 97m²), po vrsti zemljiša: poljoprivredno zemljište, kultura: njiva 8.klase, i to kao privatna svojina na ime: Ekmečić Jelena u udelu 1/1.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 725/10 K.O. Aljinovići, 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). Uvidom u grafički deo- predmetna kat. parcela prema karti namene prostora nalazi se u zoni prelaznog područja šuma, nedaleko od zone područja kultivisanih parcela i građevinskog proširenja naselja, u kojoj je moguća izgradnja kuće za odmor.

Na zahtev Ekmečić Jelene iz Beograda.ovaj organ potvrdio je Urbanistički projekat za izgradnju kuće za odmor – brvnare, na kat. parceli broj 725/10 K.O. Aljinovići, opština Prijepolje, a koji je urađen od strane Projektnog biroa „PROJEKT IZGRADNJA PLUS“, iz Prijepolja, broj tehničke dokumentacije 01/12/2022 od decembra 2022.godine, sa odgovornim urbanistom: Pleskonjić Dušan, dipl.ing.arh., licenca broj 200 0813 05, **Potvrda broj 351-459/22 od dana 13.03.2023.godine.**

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju kuće za odmor – brvnare, na kat. parceli broj 725/10 K.O. Aljinovići, opština Prijepolje, a koji je urađen od strane Projektnog biroa „PROJEKT IZGRADNJA PLUS“, iz Prijepolja, broj tehničke dokumentacije 02-03/23 od 21.03.2023.godine, a predatog uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A ,

klasifikaciona oznaka 111011 – Stambene zgrade sa jednim stanom

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:

- ukupna površina parcele/parcela: 497,00 m²
- ukupna BRGP nadzemno: 63,00 m²
- ukupna BRUTO izgrađena površina: 87,50 m²
- ukupna NETO površina: 76,75 m²
- površina prizemlja neto: 56,29 m²
- površina zemljišta pod objektom /zauzetost: 63,00m²
- spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Su+P (Suteren +Prizemlje)
- visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima: sleme +5,69 m;
- apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.)

prema lokacijskim uslovima: sleme 1318,09 mm

- spratna visina: 2,50 m ;
- broj funkcionalnih jedinica: 1
- broj parking mesta: 1

materijalizacija objekta:

- materijalizacija fasade: drvo
- orijentacija slemena: sever – jug
- nagib krova: 35 stepeni
- materijalizacija krova: crep
- procenat zelenih površina: 80,00%
- indeks zauzetosti: 12,68 %
- indeks izgrađenosti: 0,127

predračunska vrednost objekta: 5.500.000,00 dinara

PRAVILA GRAĐENJA IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE PRIJEPOLJE

(Sl.glasnik opštine Prijepolje 3/2011)

b. Porodično stanovanje:

Namena objekata:

Objekti su stambene namene sa jednim ili više stanova i elementima poljoprivrednog domaćinstva. Izražena je tendencija transformacije mešovitih domaćinstava (stanovanje i poljoprivredne delatnosti) u nepoljoprivredna.

Na parcelama porodičnog stanovanja mogu biti zastupljene i druge kompatibilne namene: trgovina, poslovanje, proizvodnja, usluge arc., koje se pretežno razvijaju u prizemljima objekata. U zonama porodičnog stanovanja dozvoljene su delatnosti koje ne ugrožavaju osnovnu namenu kao ni životnu sredinu.

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi:

- porodični stambeni ili stambeno-poslovni objekti (sa poslovnim prostorom površine maksimalno do 1/2 bruto površine objekta);
- porodični stambeno-proizvodni objekti;
- ekonomski objekti: hladnjače, letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacin hrane za sopstvenu upotrebu i dr., pušnice, sušionice, koševi, ambari, silosi, nadstrešnica za poljoprivredne mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.; živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici, ispusti za stoku, Čubrišne jame – Čubrišta, poljski klozeti i dr., za potrebe individualnog domaćinstva, a u okviru ekonomskog dvorišta, koje se mora organizovati u dubini građevinske parcele;
- poslovni objekti (iz domena dozvoljenih delatnosti za građevinska područja naselja);

- proizvodni objekti (iz domena dozvoljenih delatnosti za ova područja);
- objekti infrastrukture, javni objekti i površine.

Na jednoj građevinskoj parceli se može graditi više objekata različite namene, kao i pomoćni i prateći objekti u funkciji osnovne namene, s tim da moraju da budu ispoštovani uslovi definisani pravilima za izgradnju pojedinih vrsta objekata.

Urbanistički pokazatelji:

Tabela 12. Maksimalni urbanistički pokazatelji za porodično stanovanje:

porodično maks. stanovanje	Indeks maks. izgrađenosti	stepen zauzetosti	maks. Spratnost	min.% zelenih površina
parcele < 600m ²	0,6	40%	P+Pk	30%
parcele > 600m ²	0,4	30%	P+1+Pk	40%

Tipologija objekata:

Porodični stambeni objekti prema tipologiji gradnje mogu biti slobodnostojeći, u neprekinutom nizu (dvostrano uzidani) ili u prekinutom nizu (jednostrano uzidani tj. Poslednji u nizu ili dvojni).

Pravila parcelacije:

Porodični stambeni objekti se grade na zasebnim građevinskim parcelama.

Na parceli je osim osnovnog, dozvoljena i izgradnja više pratećih pomoćnih objekata (maks. Površine 50m²) u službi poljoprivrede (letnja kuhinje, mlekai, magacin hrane za sopstvenu upotrebu, sušnica, pušnica), kao i radionice, nadstrešnice za vozila, garaže, vrtni paviljoni, staklene bašte, zatvoreni bazeni, fontane, sportski tereni i sl., isključivo iza osnovnog objekta na parceli.

Izgradnja drugog objekta (stambenog, poslovnog, privrednog, poljoprivrednog i dr.) na istoj parceli (uz obezbeđenje prilaza do svakog objekta) dozvoljava se samo na parcelama većim od 1000 m².

Minimalna veličina parcele i širina fronta prema ulici za porodične stambene objekte definisani su prema tipologiji gradnje:

- slobodnostojeći objekti = 800 m² (front 18 m) – za poljoprivredna domaćinstva.
- slobodnostojeći objekti = 600 m² (front 15 m) – za mešovita domaćinstva.
- slobodnostojeći objekti = 400 m² (front 12 m) – za nepoljoprivredna domaćinstva.
- u neprekinutom nizu = 250 m² (front 6 m).
- jednostrano uzidani/dvojni/poslednji u nizu = 200m² (front 10 m).

Pristup parceli je sa javnog puta, odnosno indirektno preko internog pristupa minimalne širine 2,5m za stambene objekte, odnosno 3,5m za objekte ostalih namena, ili ako se u zaleđu nalaze ekonomski objekti;

Minimalna širina ekonomskog pristupnog puta na parceli je 3.50m. Minimalna širina pristupnog puta za stambeni deo parcele poljoprivrednog domaćinstva je 3.50 m

Ukoliko ne postoji mogućnost formiranja ekonomskog dela iza stambenog dvorišta, formirati ga bočno ili ispred stambenog dvorišta, samo ako je nagib terena prema javnom putu, a minimalna širina parcele 25 m.

Dozvoljeno je stambeni i ekonomski deo formirati kao jednu građevinsku parcelu koja se može interno funkcionalno podeliti, na ekonomski i stambeni deo. Moguće je formirati posebnu građevinsku parcelu za ekonomski, a posebnu za stambeni deo, uz uslov da se obezbedi prilazni put i da u ekonomskom delu egzistira objekat privređivanja.

Položaj objekta na parceli:

Za pozicioniranje objekata porodičnog stanovanja na parceli pored opštih važe i sledeća pravila:

- rastojanje između građevinske i regulacione linije za porodične stambene objekte određuje se prema postojećoj regulaciji, osim za objekte koji su postavljeni u regulisanom delu ulice u kome se građevinska i regulaciona linija poklapaju.

- preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gde nema formirane regulacije je min 5,0m.
- rastojanje građevinske od regulacione linije uz državne puteve I i II reda, određuje se prema uslovima JP „Putevi:Srbije”, na osnovu Zakona o javnim putevima.
- rastojanje građevinske od regulacione linije uz opštinske puteve, iznosi min 5,0 m.
- rastojanje građevinske od regulacione linije ostalih saobraćajnica (nekategorisani putevi), iznosi min 3,0m, izuzev u slučajevima kada pozicija postojećih kvalitetnih objekata formira pretežnu građevinsku liniju, a ne ometa saobraćajnu preglednost kao ni uspostavljeni sistem regulacije i građevinskih linija u okruženju.
- rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) slobodnostojećeg stambenog objekta (na delu bočnog dvorišta severne orijentacije) i linije susedne građevinske parcele je 2,5m, a dvojnih i objekata u prekinutom nizu 4,0m. Za izgrađene stambene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od ovih vrednosti, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.
- minimalna međusobna udaljenost objekata, u načelu je 1/2 visine višeg objekta, ali ne manje od 4,0m;
- međusobna udaljenost spratnih seoskih stambenih objekata je 10,0m, a prizemnih slobodnostojećih 6,0m. Za seoske stambene objekte na građevinskim parcelama čija je širina fronta parcele veća od 15,0m, međusobna udaljenost je min.6,0m, a u slučaju da je manja od 15,0m međusobna udaljenost je min.5,00m. Za izgrađene seoske objekte koji su međusobno udaljeni manje od 3,0m ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Tabela 13. Pozicija porodičnih obj. Na parceli definisana u skladu sa tipologijom obj.:

TIPOLOGIJA OBJEKATA	POZICIJA NA PARCELI
SLOBODNOSTOJEĆI OBJEKTI	Minimalno rastojanje od bočnog susednog objekta = 4,0m, Minimalno rastojanje građevinske linije objekta od bočne granice parcele:

- na delu bočnog dvorišta severne orijentacije = 1,50m (u tom slučaju na kalkanskom zidu dozvoljeni su samo otvori pomoćnih prostorija i stepeništa, sa minimalnim parapetom 180cm).

- na delu bočnog dvorišta južne orijentacije = 2,50m.

Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele = $\frac{1}{2}$ visine objekta (ali ne manje od 4,0m).

PREKINUTI NIZ/ JEDNOSTR.UZIDANI/ Minimalno rastojanje od bočnog susednog objekta (jednostrano uzidanog ili slobodnostojećeg) = 5,5m,
DVOJNI

Minimalno rastojanje građ.linije objekta od bočne granice parcele = 4,0 m,

Min.rastojanje objekta od zadnje granice parcele = $\frac{1}{2}$ visine objekta (ali ne manje od 4,0m).

NEPREKINUTI NIZ

Minimalno rastojanje od bočnog susednog objekta = 0,0m,

Rastojanje građevinske linije objekta od bočne granice parcele = 0,0m,

Min.rastojanje objekta od zadnje granice parcele = $\frac{1}{2}$ visine objekta (ali ne manje od 4,0 m).

Kod usaglašavanja postojećih objekata, minimalno udaljenje od suseda ne može biti manje od 1.00 m ukoliko stambene prostorije imaju prozorski otvor parapeta min visine 1.60m, a ispod 1.00 m ako nema prozorskih otvora ka susednoj parceli. Izuzetno se slobodnostojeći objekti mogu usaglasiti i na katastarskoj međi, ukoliko i na susednoj parceli postoji objekat postavljen na međi i to približno u dužini i visini susednog objekta i bez otvora na fasadi koja

je na međi. Ukoliko postojeći objekat, koji je kvalitetan, delom izlazi ispred definisane građevinske linije, zadržava se (uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju), ukoliko ne ometa saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja moguća je samo iza građevinske linije.

Na građevinskoj parceli, može se locirati i drugi stambeni objekat (po dubini), kao dvojni ili slobodnostojeći, u okviru indeksa izgrađenosti i iskorišćenosti parcele.

Spratnost i visina objekata: Karakter spratnosti definiše sistem visinske regulacije predmetnog zahvata, pri čemu se teži zaokruženju visinske regulacije, a u okviru funkcionalne strukture što racionalnije iskorišćenosti.

Maksimalna spratnost porodičnih stambenih objekata je $(Po)+P+1+Pk$, $(Po)+P+2$. Moguća je i spratnost $NP+VP+1+Pk$, prema uslovima (nagibu) terena.

Moguće je izvoditi podrum u svim navedenim spratnim kombinacijama, delimično ili na celoj površini objekta, uz uslove primene mera koje se odnose na geološke i geomehaničke karakteristike terena. Podrumaska i suterenska etaža se formira isključivo za pomoćni ili poslovni prostor.

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

Vodovod: Uslovi na Urbanistički projekat za izgradnju kuće za odmor – brvnare na kat.parc.br. 725/10 K.O. Aljinovići, broj 522 od 21.11.2023.godine, izdati od strane JKP „Lim“ Prijepolje

U napred navedenom Obaveštenju stoji „, da na teritoriji Aljinovića ne postoji komunalna infrastruktura, javni vodovod i fekalna kanalizacija koja je na upravljanju JKP „Lim“ Prijepolje.

Telekom: Tehnički uslovi za projektovanje broj 454758/3-2022 EH od 28.11.2022.godine, izdati od strane Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor zamrežneoperacije, Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje

U navedenim uslovima stoji da „,se na prostoru planiranih pomenitih radova ne nalazi telekomunikaciona infrastruktura. Za priključenje planiranog objekta na telefonsku mrežu postoje tehničke mogućnosti upotrebom CLL - tehnologije. “

Za tehnička pitanja priključenja kontakt osoba u ime „Telekom Srbija“ a.d. je Dragan Marković – br.tel.033 64222 ili 064 653 16 04 - Nova Varoš.

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.09.22-140921-23 od 07.04.2023. godine.

Unavedenim uslovima stoji da: „Ovim uslovima Elektrodistribucija 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. 02-03/23 od 21.03.2023. godine, kopiju plana za kat. parcelu i izvod iz katastra vodova **izdaju se ovi uslovi uz kontataciju da izgradnja objekta nije moguća bez ispunjenja dodatnih uslova:**

U trafostanici TS 10/0,4 kV Aljinovići, formirati poseban niskonaponski izvod i ugraditi novi SKS X00/0-A 3X 70+50/8 mm² po postojećim stubovima niskonaponskog izvoda za školu do postojećeg betonskog U9/1000 stuba na kat. parc. br. 802 K.O.Aljinovići, dužine oko 700 matara i dalje ugraditi SKS X00/0-A 3x70+50/8 mm² orijentacione dužine oko 500 matara,na novougrađenim betonskim stubovima.

U momentu izdavanja uslova ne postoji **izgrađena elektroenergetska infrastruktura na predmetnom lokalitetu.** Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je nakon izdavanja lokacijskih uslova, a pre izdavanja građevinske dozvole zaključiti ugovore o opremanju zemljišta za potrebe izgradnje posebnog niskonaponskogizvoda iz trafostanice Aljinovići... i Ugovora o uspostavljanju prava službenosti između vlasnika poslužnog dobra i imaoca javnog ovlašćenja Elektrodistribucija Srbije d.o.o.Beeograd,Ogranak Elektrodistribucije Užice,radi postavljanja i pristupa elektroenergetskim objektima na parceli vlasnikaposlužnog dobra ili pribavljanje pisanih ioverenih saglasnosti vlasnika parcela radi izgradnje novog niskonaponskog izvoda na novougrađenim betonskim stubovima.

Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak: Napon na koji se objekat priključuje: 0,4kW, 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: Na novougrađenom betonskom U9 stubu u blizini planiranog objekta, obezbediti prostor za ugradnju mernog ormana MO-1, predviđenog za spoljnu montažu od izolovanog materijala sa IP – 54 zaštitom, šemiranog prema zahtevima ED prema TP.

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 ormara mernog mesta OMM do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 25 mm² 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: tipski priključak T1B, Karakter priključka: trajni, Mesto priključenja objekta: merni ormar, iza mernog uređaja,

Mesto vezivanja priključka na sistem: novougrađeni bet.stub U9 u blizini planiranog objekta na novoizgrađenom niskonaponskom izvodu iz trafostanice TS 10/0,4 Kv „Aljinovići“.

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.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole neophodno je da Investitor dostavi dokaz o promeni namene poljoprivrednog zemljišta, u skladu sa Zakonom.

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 ,dipl.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja

Vesna Novosel, dipl.pravnik