

Republika Srbija
OPŠTINA PRIJEPOLJE
Opštinska uprava
Interni broj: 353-304/2022
ROP-PRP-41528-LOC-1/2022
Dana: 30.01.2023.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu Investitora Kozica Semir, ul. Kozičko polje bb, iz Prijepolja, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Delendžić Mersudina, Ljubiše Miodragovića bb, iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambenog objekta, na parceli br. 320/1 K.O. Kovačevac u Velikoj Župi - 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, 9/2020 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 320/1 K.O. KOVAČEVAC**

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcela: 320/1

K.O.: Kovačevac

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 320/1 K.O. Kovačevac upisana je u listu nepokretnosti broj 112 K.O. Kovačevac sa površinom od 17a 33 m² (1733 m²), po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: livada III klase, i to kao privatna svojina upisana na ime Kozica Semir u udelu od 1/2 i Kozica Mehmed u udelu 1/2. U g-listu lista nepokretnosti br. 112 K.O. Kovačevac, stoje tereti na parceli i to: zabeležba obaveze plaćanja naknade za promenu namene poljoprivradnog zemljišta i zabeležba zabrane otuđenja pomoćnog objekta, spratnosti prizemlje,

približnih dimenzija 5,00 x 3,50, a za koji se pred nadležnim organom vodi postupak pod brojem 351-741/18.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 320/1 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 320/1 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 izrađenog od strane Agencija za projektovanje i inženjering „FAD-PROJEKT“ Prijepolje, sa glavnim projektantom Mersudin Delendžić, d.i.g., licenca br. 310 5380 03 , br.tehničke dokumentacije 04-12/22 od 26.12.2022.god., a predatog uz ovaj zahtev:

Kategorija i klasifikaciona oznaka planiranog objekta : kategorija A

Klasifikaciona oznaka:111011-stambena zgrada sa jednim stanom

Namena: stanovanje

Ukupna površina kat. parcele 320/1 K.O. Kovačevac: 1.733,00 m² (17 a 33)m²

Bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta (nadzemno): 135,00 m²

Ukupna BRUTO izgrađena površina: 135,00 m²

Ukupna neto površina planiranog objekta: 110,82m²

Površina prizemlja /neto/: 110,82m²

Spratnost planiranog objekta: P (prizemlje)

Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): sleme +5,48 m

Apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): sleme 463,48 mnv

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 135,00 m²

Materijalizacija fasade: bavalit, demit fasada

Orijentacija slemena: Z-I

Nagib krova: 28°

Materijalizacija krova: falcovani crep

Procenat zelenih površina: 75,00 %

Indeks zauzetosti parcele: 7,79 %

Ineks izgrađenosti: 0,078

Predračunska vrednost objekta: ~ 6.900.000,00 din

***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 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 podrumske 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 imaoca javnih ovlašćenja u istovetnoj i identičnoj sadržini:

Vodovod: Prema Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje porodično stambenog objekta na gradsku vodovodnu mrežu na osnovu dostavljenog IDR-a, u cilju izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambene zgrade na kat. parc. br. 320/1 K.O. Kovačevac, broj 02-372/V od 16.01.2023. godine, izdatom od strane JKP „LIM“ Prijepolje, u kojim stoje uslovi:

„Vodovod: Postojeći stambeni objekat koji je izgrađen na predmetnoj parceli priključen je na gradsku vodovodnu mrežu sa vodovodnim priključkom od pocinkovanih cevi prečnika $\frac{3}{4}$ col i sa vodomernom promera $\frac{3}{4}$ col smeštenim u vodomernom šahtu, a koji se nalazi neposredno pored ovog objekta. Sa istog vodomernog priključka izvršeno je naknadno priključenje na vodovodnu mrežu za susedni porodično stambeni objekat Kozica Skiba, sa vodomernom promera $\frac{3}{4}$ col smeštenim u vodomerni šaht, a koji je izgrađen na predmetnoj kat.parceli, neposredno pored asfaltnog puta.

Za priključenje predmetnog planiranog objekta na gradski vodovod potrebno je izvršiti rekonstrukciju postojećeg vodovodnog priključka (opisan tačkom 1.ovih uslova), tako što će se izvršiti zamena priključnog cevovoda od $\frac{3}{4}$ col, na deonici od uličnog vodovoda do vodomernog šahta izgrađenog neposredno pored puta, sa priključnim cevovodom promera $\frac{5}{4}$ col. Ugradnju vodomera promera $\frac{3}{4}$ col za predmetni objekat planirati u postojeći vodomerni šaht izgrađen neposredno pored puta, uz pribavljenu saglasnost od investitora izgradnje istog, Kozica Sakiba. Svi troškovi vazani za izvođenje radova na vodovodnom priključku po ovim uslovima obaveza su Investitora. Voda iz javnog gradskog vodovoda može se koristiti isključivo za piće i sanitarno higijenske potrebe u objektu.

Fekalna kanalizacija: IDR-om je predviđeno : „Ukoliko na ovoj lokaciji nema izgrađene gradske kanalizacije na koju bi se objekat priključio, za potrebe odvođenja otpadnih voda investitor će izgraditi septičku jamu ili će se priključiti na lokalnu kanalizaciju mesne zajednice.“

Fekalna kanalizacija koja je izgrađena u naselju Velika Župa nije pri upravljanju i održavanju JKP „Lim“ Prijepolje, te nemamo uvid u istu. U slučaju da se planira priključenje predmetnog objekta na fekalnu kanalizaciju mesne zajednice, dajemo preporuku: Kako bi se usled začepljenja kanalizacije sprečilo kontra tečenje i izlivanje upotrebljenih voda u predmetni objekat i na lokaciji trasi kanalizacije, kanalizacioni priključak treba da bude izgrađen u skladu sa uslovom da kote poklopca revizionih šahtova na trasi kanalizacionog priključka budu takve da svaki nizvodni poklopac revizionog šahta bude niži od prethodnog uzvodnog. Iz tog razloga visinski položaj najnižih sanitarnih uređaja moraju biti iznad kote revizionog kanalizacionog poklopca šahtova.

Spajanje kućne kanalizacije sa uličnom kanalizacijom treba da je urađeno u svemu prema važećim tehničkim propisima, a vezano za rastojanje priključne kanalizacione cevi od dna postojećeg kanalizacionog šahta i da je u potpunosti obezbeđena vodonepropusnost.

Trasa kućne kanalizacije treba biti van zone sanitarne zaštite oko vodovodne instalacije, a u slučaju da postoje ukrštanja ista moraju biti urađena u skladu sa propisima koja regulišu ovu materiju.“

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 18522/3 -2023 EH od 25.01.2023. godine.

U navedenim tehničkim uslovima stoji: „ da se na parceli na kojoj su planirani pomenuti radovi, ne nalazi telekomunikaciona infrastruktura.

Za priključenje planiranog objekta na telefonsku mrežu postoje tehničke mogućnosti sa objekta mDSLAM V.Župa 2 , Kabl 1, izvod 15, uz dogradnju sekundarnog voda .. 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.“

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.09.22-15918-23 od 25.01.2023. godine,

Prema navedenim uslovima: „ Ivestitor priključka sa ormanom mernog mesta je EDS. Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izraditi priključak: 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 ugradnju MO-1 na postojećem betonskom stubu U9.

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 mernom mestu i izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima. Od ormara mernog 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 (RE) i neutralnog (N) provodnika.

U uslovima stoji i da ovi Uslovi imaju važnost 24 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 dve 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. **Obaveza Investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o plaćenju naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za kat. parcelu broj 320/1 K.O. Kovačevac.**

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.

UKOVODILAC ODELJENJA

Vesna Novosel, dipl. pravnik