

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-287/2022

**ROP-PRP-35870-LOCH-3/2022**

Dana: 11.01.2023.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po usaglašenom zahtevu Investitora: Gojković Marka i Milice, Zalug bb iz Prijepolja, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Rovčanin Jasmine, Sestara Cvijović 9 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambenog objekta, na kat. parceli broj 587 K.O. Zalug, 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 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 587 K.O. ZALUG**

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

Broj kat. parcela: 587

K.O.: Zalug

Mesto: Zalug, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 587 K.O. Zalug, upisana je u listu nepokretnosti broj 430 K.O. Zalug, sa površinom od 4 a 57 m<sup>2</sup> (457 m<sup>2</sup>), po vrsti zemljiša: gradsko građevinsko zemljište, kultura: voćnjak II klase sa površinom od 457 m<sup>2</sup> i to kao zajednička imovina supružnika na 1/1 – Privatna svojina Gojković Milica i Gojković Marko.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 587 K.O. Zalug, 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 587 K.O. Zalug, u okviru su celine -2. Zalug, i to u okviru površina predviđenih za **stanovanje srednjih gustina B2.**

**Kat. parcela broj 587 K.O. Zalug, ispunjava uslove neophodne za građevinsku parcelu.**

**Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodično stambenog objekta na kat.parceli br. 587 K.O. Zalug, izrađenog od strane Agencije za projektovanje i inženjering „TIM STUDIO” iz Prijepolja, br.tehničke dokumentacije 2311/2022 od novembra 2022.godine, sa glavnim projektantom: Jasmina R. Rovčanin, dipl.ing.arh., licenca broj 300 M465 13 , a koji je predat 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

**Ukupna površina kat. parcele 587 K.O. Zalug: 457 m<sup>2</sup>**

**Bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta - nadzemno: 110.25 m<sup>2</sup>**

**Ukupna neto površina planiranog objekta: 93.05 m<sup>2</sup>**

**Spratnost planiranog objekta: P ( prizemlje)**

Visina objekta venac/sleme: +5.75 m, 6,55 od kote terena do kote slemena

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 110.25 m<sup>2</sup>

Indeks zauzetosti: 24%

Indeks izgrađenosti: 0.24

Nagib krova: 25°

Predračunska vrednost objekta: 3.600.000,00 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 viseporodično 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 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.

**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 i kanizacionu mrežu na osnovu dostavljenog IDR-a u cilju izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambenog objekta na kat. parceli br. 587 K.O. Zalug, izdatim od strane JKP „LIM” Prijepolje, broj 02-369/V od 22.12.2022. godine.

U navedenim uslovima stoji da :., na široj lokaciji izgradnje planiranog objekta ne postoji gradska vodovodna mreža, te ni mogućnost trajnog priključka objekta.

Na ovoj lokaciji Zaluga izgrađeni stambeni objekti privremeno koriste vodu iz gradskog vodovoda preko dva centralna zajednička vodomera. Jedan vodermer je promera 1 coll, evidentiran je na Milošević Miroljuba kao predstavnika korisnika i potpisnika sporazuma o korišćenju vode iz gradskog vodovoda sa JKP „Lim”. Drugi vodermer je promera ¾ coll, evidentiran je na Šalipurović Marka, predstavnika grupe korisnika i potpisnika sporazuma sa jkp „Lim”.

Dajemo saglasnost na privremeno korišćenje vode iz gradskog vodovoda preko jednog od gore navedenih centralnih vodomera. Potrebno je da Investitor pribavi saglasnosti od odgovarajućeg predstavnika gore navedenih korisnika.

Nakon izgradnje sekundarne vodovodne mreže na ovoj lokaciji, o trošku Investitora, objekat može ostvariti trajno priključenje na vodovodnu mrežu prema naknadno datim uslovima JLP „Lim”. U slučaju nastanka nepredviđenih okolnosti JKP „Lim” zadržava parvo ismene predmetnih tehničkih uslova.

#### Fekalna kanalizacija

Odvođenje upotrebljenih voda iz predmetnog objekta IDR-om je predviđeno da se vrši korišćenjem fekalne kanalizacije naselja Zalug.

Fekalna kanalizacija koja je izgrađena u naselju Zalug nije pri upravljanju i održavanju JKP „Lim” Prijepolje, te nemamo uvid u istu, kao i u izgrađene kanalizacione priključke objekata.”

**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.09.22-541955-22 od 26.12.2022. 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 priključka koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta: prostor za ugradnju MO-1 na postojećem betonskom stubu U9.

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 izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima. Od ormara mernog mesta (OMM) do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 16 mm<sup>2</sup> odgovarajućeg tipa. U RT obezbediti priključne stezaljke za uvezivanje faznih (L1, L2, L3) provodnika, zaštitnog (RE) i neutralnog (N) 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: betonski stub U9.

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 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.

**Telekom:** Prema tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu, izdatim od strane Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor za fiksnu pristupnu mrežu, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje, broj 513621/3 -2022 BT od 23.12.2022. godine.

U navedenim uslovima stoji da se, na prostoru planiranih pomenutih radova ne nalazi telekomunikaciona infrastruktura. Za priključenje planiranog objekta na telefonsku mrežu postoje tehničke mogućnosti sa objekta ATC Zalug, Kabl 2, izvod 10, uz dogradnju sekundarnog vazdušnog voda u dužini od 150 m. Izgradnja unutrašnjih instalacija kojim će se objekat povezati na dograđenu mrežu Telekoma Srbije obaveza je investitora objekta. Instalaciju planirati FTP/UTP kablovima kategorije 5e ili 6, u skladu sa Uputstvom za izradu telefonskih instalacija ZJPTT. Polaganje instalacionih kablova planirati u cev u zidu ili tehničkom kanalu ukoliko su projektom objekta predviđeni. Ukoliko u toku važenja ovih uslova nastanu promene koje se odnose na situaciju trase – lokaciju predmetnog objekta, investitor/izvođač radova je u obavezi da promene prijavi i zatraži izmenu uslova. Za sva tehnička pitanja 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:**

**Selma Čičić, mast.ing.arh.**

**RUKOVODILAC ODELJENJA**

**Vesna Novosel, dipl. pravnik**