

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-10/2023

**ROP-PRP-1484-LOC-1/2023**

Dana: 08.02.2023. godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Puzović Nebojše i Katarine, ul. Starca Vujadina 17 Zvezdara Beograd a koji se ovom organu obratio kroz CIS, preko punomoćnika Zeković Harisa iz Priboja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju dva objekta za povremeno stanovanje - kuće za odmor u Kamenoj Gori na k.p. 1336 KO Kamena Gora, 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), člana 6. Uredbe o proglašenju predela izuzetnih odlika „Kamena Gora“ (Sl. Glasnik RS br. 99/14), 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 DVA OBJEKTA ZA POVREMENO STANOVANJE-KUĆE ZA ODMOR**

#### **U KAMENOJ GORI NA K.P. 1336 KO KAMENA GORA**

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

Broj kat. parcele: 1336

K.O.: Kamena Gora

Mesto: Kamena Gora, Prijepolje

Površina kat. parcela: kat. parcela broj 1336, upisana je u listu nepokretnosti broj 347 KO Kamena Gora, sa površinom od 3082 m<sup>2</sup>, po vrsti zemljiša: poljoprivredno zemljište.

**Planirana namena parcele:** kat. parcela broj 1336 KO Kamena Gora, 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) i Predelu izuzetnih odlika „Kamena Gora“ (Sl. Glasnik RS br. 99/14) – režim zaštite III stepena. Uvidom u grafički deo Prostornog plana opštine Prijepolje - predmetna kat. parcela prema karti namene prostora nalazi se u zoni naseljenih mesta kao i u području kvalitetne životne sredine (karta - zaštita).

Kat. parcela broj 1336 KO Kamena Gora ispunjava uslove koji su potrebni za građ. parcelu i zadržava postojeći prilaz sa makadamskog puta sa severne strane kao i na situacionom planu.

Urbanistički projekat za izgradnju dva objekta za povremeno stanovanje - kuće za odmor u Kamenj Gori na k.p. 1336 KO Kamena Gora, koji je urađen od strane Agencija za projektovanje i inženjering ARHI-DOM PROJEKT Priboj, sa odgovornim urbanistom Ekrem Hodžić, d.i.a., licenca br: 200 0929 06, br. tehničkog dnevnika 05-04/22 od maja 2022.godine, potvrđen je od strane ovog organa – broj potvrde 55/22 od 13.12.2022.godine.

**Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju izgradnju dva objekta za povremeno stanovanje - kuće za odmor u Kamenj Gori na k.p. 1336 KO Kamena Gora, urađenom od strane Agencija za projektovanje i inženjering ARHI-DOM PROJEKT Priboj broj teh.dokumentacije 05-04/22 od 20.04. 2022.godine za glavnim projektantom: Ekrem Hodžić, d.i.a. br.licence 300 6724 04, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:**

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

**klasifikaciona oznaka: 111011 u udelu od 100%**

**dimenzije objekta:**

ukupna površina parcele/parcela: 3.082,00 m<sup>2</sup>

ukupna BRGP nadzemno: Objekat br.1 P=78,60m<sup>2</sup> ;Objekat br.2 P=78,60m<sup>2</sup>

Ukupno P= 157,20m<sup>2</sup>

ukupna BRUTO izgrađena površina: Objekat 1 P=126,60m<sup>2</sup> ; Objekat 2 P=126,60m<sup>2</sup>

Ukupno P= 253,20m<sup>2</sup>

ukupna NETO površina: Objekat br.1 P=88,19m<sup>2</sup> ; Objekat br.2 P=88,19m<sup>2</sup>

Ukupno P=176,38m<sup>2</sup>

površina prizemlja /neto/: Objekat br.1 P=41,19m<sup>2</sup> ; Objekat br.2 P=41,19m<sup>2</sup>

površina zemljišta pod objektom/zauzetost: Objekat br.1 P=57,60m<sup>2</sup> ;

Objekat br.2 P=57,60m<sup>2</sup>

spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Objekat br.1,2 su spratnosti Su+Pr+Pk

visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:objekat br.1,2 sleme +7,04 m

apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): Objekat1 sleme 1335,14

Objekat2 sleme 1333,14

spratna visina: 6.18cm do pod krov

broj funkcionalnih jedinica: 2

broj parking mesta: 2

**materijalizacija objekta:**

materijalizacija fasade: drvo, kamen

orijentacija slemena: SZ – JI

nagib krova: 60°

materijalizacija krova: poc.tr lim

**procenat zelenih površina:** 90,00 %

**indeks zauzetosti:** 3,74 %

**indeks izgrađenosti:** 0,051

**predračunska vrednost objekta:** 11.850.000,00 din

***PRAVILA GRAĐENJA IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE PRIJEPOLJE( Sl.glasnik 3/2011)***

Položaj objekta na parceli definiše se građevinskom linijom u odnosu na:

- regulaciju saobraćajnice,
- bočne susedne parcele i
- susednu parcelu sa zadnje strane.

Sve građevinske linije u granicama parcele moraju biti postavljene tako da ne ometaju funkcionisanje objekta na parceli, infrastrukturnu mrežu, kao i funkcionisanje i statičku stabilnost postojećih objekata na susednim parcelama. Građevinska linija podzemnih etaža ili objekata je horizontalna projekcija građevinskih ravni u okviru kojih se grade podzemne etaže, odnosno objekat. Podzemna građevinska linija ne sme da prelazi granice parcele. Građevinska linija prizemlja se definiše posebno, ukoliko se ne poklapa sa građevinskom linijom. Građevinska linija je obavezujuća kada se objekat mora postaviti na nju (npr. kada se poklapa sa regulacionom linijom ili kada je potrebno zadržati definisano rastojanje do regulacione linije). U ostalim slučajevima građevinska linija daje maksimalnu granicu gradnje, tj. granicu do koje je dozvoljeno (ali ne i obavezno) postavljanje objekta. Na jednoj građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog ili više objekata u zavisnosti od namene i tipologije gradnje. Pravila za pozicioniranje

objekata na parceli (minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije, minimalna udaljenja od granica parcele, minimalna međusobna rastojanja objekata i dr.) planom su definisana za svaku pojedinačnu namenu u skladu sa tipologijom gradnje. U zoni u kojoj postoje izgrađeni objekti, kao i za objekat koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog (sukorisničkog) prolaza, pozicija objekta na parceli (minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije, minimalna udaljenja od granica parcele, minimalna međusobna rastojanja objekata i dr.) utvrđuje se Lokacijskom dozvolom u skladu sa ovim pravilima za odgovarajuću tipologiju gradnje i na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata u bloku (zoni, okruženju). Visinska regulacija: Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Dozvoljena visina objekata definisana je maksimalnom spratnošću za svaku namenu, u skladu sa tipologijom gradnje. Nulta (apsolutna) kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta. U odnosu na nagib terena, visina objekta je:

- na relativno ravnom terenu = rastojanje od nulte kote do kote slemena (za objekte sa kosim krovom), odnosno venca (za objekte sa ravnim krovom);

- na terenu u padu sa nagibom prema ulici (naviše), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta manje ili jednako 2,00m = rastojanje od nulte kote do kote slemena, odnosno venca;

- na terenu u padu sa nagibom prema ulici (naviše), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta veće od 2,00m = rastojanje od kote nivelete javnog puta do kote slemena (venca) umanjeno za razliku visine preko 2,00m;

- na terenu u padu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota objekta niža od kote javnog ili pristupnog puta = rastojanje od kote nivelete puta do kote slemena (venca);

- na terenu u padu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, visina objekta utvrđuje se Lokacijskom dozvolom primenom prethodnih tačaka. Visina nadzitka stambene potkrovnje etaže iznosi najviše 1,60m, računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine, a određuje se prema konkretnom slučaju. Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije. Opšta pravila za relativnu visinsku regulaciju:

- visina novog objekta ne sme biti veća od 1,5 širine regulacije ulice, odnosno rastojanja do regulacione linije naspramnog objekta; i

- visina novog objekta usklađuje se sa vencem susednog objekta. Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, na sledeći način:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;

- kota prizemlja može biti najviše 1,20m viša od nulte kote;

- za objekte na terenu u padu sa nagibom do ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20m niža od kote nivelete javnog puta;

- za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu, kota prizemlja može biti maksimalno 0,20m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20m savladava se unutar objekta);

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Dubinu i način fundiranja obavezno je uskladiti sa određenim

karakteristikama tla. Postojeći objekti, čiji su parametri (indeks izgrađenosti, stepen zauzetosti parcele, spratnost) veći od parametara datih ovim Planom, zadržavaju postojeće parametre bez mogućnosti uvećavanja (dogradnje, nadgradnje i sl.). U slučaju zamene objekta novim, poštovati sve parametre i uslovljenosti definisane ovim Planom. Ovo pravilo važi i za postojeće objekte koji ne ispunjavaju druge uslove ovog Plana (udaljenja od granica parcele, udaljenja od susednih objekata i dr.). Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima za sve tipologije, u slučaju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore stambenih prostorija. Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu urbanističkih parametara datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, ukoliko se može obezbediti potreban broj parking garažnih mesta na parceli, uz poštovanje sledećih uslova: - dogradnja može biti izvršena u vidu aneksa, odnosno u prizemlju ili drugim delovima i etažama objekta, u skladu sa pravilima ovog Plana; - dograđivanje se mora izvoditi tako da se ne naruši odnos prema susednim objektima, tj. obavezno je poštovati pravila o pozicioniranju objekata na parceli;

- dograđeni deo objekta mora biti u skladu sa postojećim elementima objekta, u istoj, odnosno usklađenoj materijalizaciji i kompoziciji;

- nadgradnja novih etaža postojećih objekata moguća je u okviru Planom dozvoljenih visina;

- kod nadzidiivanja postojećih etaža poštovati pravila vezana za upuštanje delova objekta (balkoni,terase, nastrešnice i sl.) van građevinske linije, a u slučaju da postojeća građevinska linija prevazilazi maksimalnu definisanu liniju građenja nije dozvoljeno upuštanje delova objekta;

- nadzidani deo objekta mora biti izveden u skladu sa postojećim delom zgrade (prozorski otvori, balkoni i terase moraju biti postavljeni u skladu sa postojećim otvorima, balkonima, terasama i dr.);

- nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa na fasadi objekta već dograđena stepeništa

moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja; i

- prilikom dogradnje dozvoljeno je formiranje krovnih badža koje moraju biti postavljene u skladu sa prozorskim otvorima, terasama i balkonima na postojećem delu fasade.

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

**Vodovod: Potvrda mesne zajednice Kamena Gora broj 1/2022 od 13.05.2022.godine**

U navedenom aktu stoji da mesna zajednica Kamena Gora potvrđuje da na potezu planiranje izgradnje objekta postoji mogućnost priključenja sa mesnog vodovoda koji je u postupku izgradnje i planiran je da se završi do kraja godine a troškove vezane za priključak snosiće investitor.Takođe stoji da na ovom potezu ne postoji seoska kanalizaciona mreža za potrebe rešenja kanalizacije objekta i investitor je dužan da izgradi vodonepropusnu septičku jamu na sopstvenoj parceli.

**Telekom:**Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj 261177/3-2022 EX od 05.07.2022.godine

U navedenim uslovima stoji da se na prostoru planiranih pomenutih radova ne nalazi telekomunikaciona infrastruktura koja može biti ugrožena izgradnjom.

**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-

38727-23 od 03.02.2023. godine.

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. 05-04/2022 od 20.04.2022.godine 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 :0,4k , faktor snage:iznad 0,95.

Opis prostora za koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta:Prostor za ugradnju mernog ormana za dva merna uređaja na postojećem impregniranom stubu sa betonskom nogavicom.

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 ormana mernog mesta OMM do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 25mm<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,G11B Karakter priključka: trajni, Mesto priključenja objekta: merni orman, iza mernog uređaja, Mesto vezivanja priključka na sistem: postojeći bet.stub TS 10/0,4kv Kamena Gora1,šifra 611249 nn izvod za brdo,postojeći impregnirani stub sa betonskom nogavicom.

Opis priključka do mernog mesta ,opis mernog mesta,merni uređaj,zaštitni uređaji upravljački uređaj i dr. Bliže su određeni i jasno objašnjeni u uslovima za projektovanje i priključenje broj 8M.1.0.0-D.09.22-38727-23 od 03.02.2023. godine.

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.

**Uslovi zaštite prirode br. 353-02-02790/2022-04 od 25.10.2022.godine:** Ministarstvo zaštite životne sredine izdalo je Rešenje o uslovima zaštite prirode u postupku izrade urbanističkog

projekta za izgradnju dve kuće za odmor u KO Kamena Gora. Isti su sastavni deo ovog Idejnog rešenja.

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

Ministarstvo zaštite životne sredine, Nemanjina 22-26 Beograd

Arhivi

Savetnik

Zijad Iglica dipl.inž.arh.

**RUKOVODILAC ODELJENJA**

Vesna Novosel dipl.pravnik