

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-181/2022

ROP-PRP-24264-LOC-1/2022

Dana: 29.08.2022.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu Investitora: Janjušević Boška, Boška Jezdovića bb iz Prijepolja, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Iglica Alije, Stara Centrala 2 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambeno – poslovnog objekta, na Kolovratu na kat. parceli broj 2464/5 K.O. Prijepolje, 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 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 STAMBENO POSLOVNE ZGRADE

NA KAT. PARCELI BROJ 2464/5 K.O. PRIJEPOLJE

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 2464/5

K.O.: Prijepolje

Mesto: Kolovrat, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 2464/5 K.O. Prijepolje, upisana je u listu nepokretnosti broj 3607 K.O. Prijepolje, sa površinom od 5 a 17 m² (517 m²), po vrsti zemljiša: zemljište u građevinskom području, kultura: livada II klase, i to kao zajednička imovina supružnika na ½ na Janjušević Milica u udelu ½ i Janjušević Boško na ½ i na Janjušević Nemanju u udelu ½ .

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 2464/5 K.O. Prijepolje, 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 2464/5 K.O. Prijepolje, u okviru je celine - Kolovrat, podcelina -Kolovrat, i to u okviru površina predviđenih za **usluge**. Predmetna kat. parcela ispunjava neophodne uslove za građevinsku parcelu.

Podaci o planiranom objektu:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija B

klasifikaciona oznaka 112221 u delu od 67 % i

klasifikaciona oznaka 123001 u delu od 33 %

Namena: stanovanje i poslovanje

Broj funkcionalnih jedinica: 4 stana i 2 poslovna prostora

Ukupna površina kat. parcele 2464/5 K.O. Prijepolje: 517 m²

Bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta - nadzemno: 494,00 m²

Ukupna bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta: 610,30 m²

Ukupna neto površina planiranog objekta: 518,80 m²

Spratnost planiranog objekta: Po+P+3S (podrum + prizemlje + tri sprata)

Visina objekta venac/sleme: ~ 14,07 m

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 114,50 m²

Materijalizacija krova: Lim -tr 180

Indeks zauzetosti: 22,15%

Indeks izgrađenosti: 0,95

Nagib krova: 14°

Predračunska vrednost objekta: 28.500.000,00 dinara

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE

PRIJEPOLJE I BRODAREVO (Sl. glasnik opštine Prijepolje 5/14 i 6/14)

USLUGE (obuhvaćene su površine sa dominantnom namenom usluge prema karti namene površina)

Namena – definiše se prema karakteru lokacije. Na površinama dominantno namenjenim za usluge može se prema uslovima lokacije, tj postojećem stanju, projektovati stanovanje na spratnim etažama sem u centrima.

Van centara, uz magistralnu sobračajnicu, mogu se razvijati i mešovito poslovni centri sa nižim oblicima proizvodnje. Isključuju se delatnosti koje mogu da ugroze životnu sredinu.

Veličina parcele

Prema karakteru namene uz uslov da parcela mora zadovoljiti sve funkcije objekta.

Horizontalna regulacija

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

Visinka regulacija

max spratnost P+4 (prema uslovima terena moguće je formiranje suterenske etaže ili etaže niskog prizemlja sa pristupom sa niže kote).

- Visina objekta:
 - max 20,0m (do kote venca).
 - max 24,0m (do kote slemena).

Gradski centar – podcelina 1.2 (Šehovića polje- u obuhvatu izrade Plana detaljne regulacije):

- max spratnost P+6

Indeksi

Gradski centar:

- Indeks zauzetosti parcele max 50%

Lokalni centar:

- Indeks zauzetosti parcele max 50%

Pri formiranju čisto uslužnih blokova:

- Indeks zauzetosti parcele max 90%

Drugi objekat na građevinskoj parceli

Na parceli može biti više objekata osnovne ili prateće namene. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta.

Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu plana i 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.

Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada

Arhitektonsko građevinska struktura standardna. Objekti moraju nositi arhitektonske odlike svoje namene.

Uređenje i organizacija na parceli prema nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Minimalni procenat zelene površine na parceli je 20%.

Parkiranje za osnovnu i prateću namenu na parceli ili u objektu prema čl. 36 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 50/2011)

Posebni uslovi

Za izgradnju objekata usluga na parcelama većim od 0,5 ha i objekte 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 imaoća javnih ovlašćenja u istovetnoj i identičnoj sadržini:

Vodovod: Prema Tehničkim uslovima za projektovanje stambeno poslovne zgrade (četiri stana, dva poslovna prostora, garaza sa ostavama i kotlarnicom) u cilju izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju stambeno poslovne zgrade na kat.parceli 2464/5 KO Prijepolje, izdatim od strane JKP „LIM“ Prijepolje, broj 02-346V od 10.08.2022.godine,

U napred navedenim uslovima stoji da je JKP „Lim“ Prijepolje na osnovu zahteva Opštinske uprave Prijepolje broj : ROP-PRP-24264-LOC-1/2022, interni broj: 353-181/2022 od 09.08.2022. godine, zaveden pod brojem 02-346/V od 10.08.2022.godine i priloženog IDR izgradnje stambeno poslovne zgrade na kat.parc.br. 2464/5 K.O. Prijepolje, urađenog od strane »Zavod za urbanizam« iz Prijepolja, izvršio uvid u dostavljenu dokumentaciju, izašlo na lice mesta i dalo sledeće uslove:

1. Predmetna lokacija na kojoj su formirane katastarske parcele 2463/1, 2463/2, 2464/3, 2464/4, 2464/5, 2464/9, 2464/10 i 2464/11 sve KO Prijepolje i na kojoj je prema projektnoj dokumentaciji planirana izgradnja stambeno poslovne zgrade na k.p. 2464/5 nije opremljena komunalnom infrastrukturom.

2. U prethodnom periodu za potrebe stambeno poslovnih objekata na kat.parcelama 2465/7, 2465/6, 2465/5, 2465/4, 2465/3 i 2464/6 KO Prijepolje, Opština Prijepolje izgradila je sekundarni vodovod na katastarskoj parceli 2465/2 KO Prijepolje, u dužini od oko 90 metara, cevima od duktilnog liva DN80 (kako je prikazano na skici). Obzirom da na ovoj lokaciji nema izgrađene fekalne i kišne kanalizacije, vlasnici objekata izgrađenih na napred navedenim parcelama su za potrebe svojih objekata izgradili fekalni kanizacioni priključak (koji održavaju o svom trošku) do fekalnog kolektora koji je izgradila MZ Kolovrat, a koji nije pri gazdovanju JKP „Lim“Prijepolje.

3. Za Predmetnu stambeno poslovnu zgradu i buduće objekte na kat.parcelama navedenim u tački 1. odrediće se uslovi priključenjana na gradski vodovod, nakon nastavka izgradnje sekundarnog vodovoda (cevima istog materijala i promera) koji je izgrađen za potrebe objekata na parcelama opisanih u tački 2.

4. Vlasnici kat. parcela mogu finansirati projektno tehničku dokumentaciju i izgradnju nastavka sekundarnog vodovoda za potrebe svojih budućih objekata na ovoj lokaciji ili sa Opštinom Prijepolje zaključiti ugovor o izgradnji nedostajuće vodovodne mreže na ovoj lokaciji.

5. Nakon izgradnje sekundarnog vodovoda za higijensko sanitarne potrebe objekta planirati vodovodni priključak sa pocinkovanim vodovodnim cevima promera 6/4 colla od mesta priključenja do u novoplanirani vodomerni šaht, kada će se odrediti i položaj istog. Planirati AB vodomerni šaht dimenzija unutrašnjeg otvora 200x140x100cm i posebne nove vodomere tipa Insa: za stambene jedinice postaviti (komada četiri) promera ¾ colla, a za poslovne (komada dva) promera ½ colla, sve komplet sa pripadajućim ventilima i ostalim spojnim materijalom. Debljina AB zidova i gornje AB ploče vodomernog šahta je d= 20cm. AB zidovi se armiraju obostrano mrežastom armaturom Q335, a AB ploča u obe zone sa mrežastom armaturom Q335 dodatno ojačana sa gredama na mestu postavljanja rama šaht poklopca koje se armiraju sa po 4 RΦ10 i uzengijama Φ6/20. Debljina donje AB ploče je 10cm, armirana konstruktivnom armaturom. Za vodomerni šaht postaviti poklopac od duktilnog liva unutrašnjih dimenzija minimalno Φ600mm, nosivosti za teški saobraćaj. Sav rad i materijal na izradi vodovodnog priključka je obaveza Investitora.

6. Projektant je dostavio Izjavu investitora da će za higijensko sanitarne potrebe predmetnog stambeno poslovnog objekta koristiti vodu iz sopstvenog bunara dok se ne izgradi sekundarni vodovod na ovoj lokaciji.

7. Kao što je napred navedeno na predmetnoj lokaciji nema izgrađene fekalne kanalizacije kojom gazduje JKP „Lim“ te je projektant u projektu predvidio način odvođenja i sakupljanja upotrebljenih voda iz predmetnog stambeno poslovnog objekta upotrebom septičke jame. Takođe projektant je dostavio i potvrdu

od MZ Kolovrat da je Investitor učestvovao u izgradnji zajedničkog kanalizacionog priključka za objekte na predmetnoj lokaciji do fekalnog kolektora koji je izgrađivala MZ Kolovrat.

8. Potrebno je da projektant u PGD predvidi postavljanje kontejnera za prikupljanje komunalnog otpada iz predmetnog objekta, na kat.parc. investitora, tako da se omogući prilaz komunalnim vozilima za pražnjenje i odvoz komunalnog otpada

9. JKP »Lim« zadržava pravo izmene datih tehničkih uslova u slučaju promene situacije na terenu ili izmene projektne tehničke dokumentacije, a Investitor je obavezan postupiti po novim tehničkim uslovima koji bi se u tom slučaju odredili. “

Uz navedene uslove data je i skica situacije na terenu (Prikaz izgrađenog vodovoda čiju gradnju treba nastaviti).

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.09.22-350537-22 od 22.08.2022. godine.

Prema navedenim uslovima, **Investitor priključka sa ormanom mernog mesta je EDS.** U navedenim uslovima stoji konstatacija da **izgradnja objekta nije moguća bez ispunjenja dodatnih uslova:** 1. Izgraditi kablovski vod 10 kV TS 35/10 kV Kolovrta-TS 10/0,4 kV Pekara – TS 10/0,4 kV Železnička stanica Kolovrat. U momentu izdavanja uslova ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura na predmetnom lokalitetu. Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni system električne energije potrebno je nakon izdavanja lokacijskih uslova, a pre izdavanja građevinske dozvole: Zaključivanje ugovora o opremanju zemljišta između imaoca

javnih ovlašćenja „Elektrodistribucija Srbije” d.o.o. Beograd, Ogranak ED Užice i investitora ili jedinice lokalne samouprave, za potrebe izgradnje novog kablovskog voda 10 kV TS 35/10 kV Kolovrat-TS 10/0,4 kV Pekara-TS 10/0,4 kV Železnička stanica Kolovrat.

Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak: napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV, faktor snage: iznad 0,95. Opis priključka koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta: obezbediti prostor za smeštaj trase priključnog niskonaponskog voda od trafostanice TS 10/0,4 kV „Popadića potok” do objekta i prostor u prizemlju objekta, na spoljnjem zidu, za mestu dostupnom za očitavanje i manipulaciju, za ugradnju ormana mernog mesta, mernog ormana sa 9 mernih uređaja i prostor za ugradnju kablovsko priključne kutije KPK na spoljašnjem zidu objekta, na dostupnom mestu.

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 322736/3 -2022 EX od 22.08.2022.godine.

U navedenim uslovima stoji da se: „Na kat. parcelama planiranim za izgradnju ne nalazi se TK infrastruktura Telekom-a koja može biti ugrožena gradnjom (situacija u prilogu). Međutim u okruženju parcele za gradnju postoje TK instalacije (uz pristupni put prema parceli), koje mogu biti oštećene građevinskim radovima, i na to treba obratiti pažnju (situacija u prilogu).

2Planiranim 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, 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.”

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