

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-76/2022

ROP-PRP-8070-LOC-1/2022

Dana: 11.04.2022.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Kajević Jasmine, Sarajevska 4/11, Prijepolje, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Delendžić Mersudina iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodične stambene zgrade u Prijepolju na k.p. 529/11 KO Kovačevac, 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), 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 PORODIČNE STAMBENE ZGRADE U PRIJEPOLJU

NA K.P. 529/11 KO KOVAČEVAC

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 529/11

KO: Kovačevac

Mesto: Velika Župa, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 529/11 KO Kovačevac, upisana je u listu nepokretnosti broj 1148 KO Kovačevac, sa površinom od 519m², po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: njiva III klase.

Kat. parcela broj 529/11 KO Kovačevac ispunjava uslove koji su potrebni za građ. parcelu i zadržava postojeći prilaz sa pristupnog puta kao i na situacionom planu.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 529/11 KO Kovačevac, 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 529/11 KO Kovačevac, u okviru je celine -6. Velika Župa-Ivanje, podcelina 6.1 Kovačevac i to u okviru površina predviđenih za stanovanje srednjih gustina B2-15-30 st/ha.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodične stambene zgrade na k.p. 529/11 KO Kovačevac, urađenom od strane FAD PROJEKT PRIJEPOLJE broj teh.dokumentacije 04-03/22 od 16.3.2022.godine za glavnim projektantom Delendžić Mersudir dig.br.licence 310 5380 03, 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: 658,00 m²

ukupna BRGP nadzemno: P=218,00m²

ukupna BRUTO izgrađena površina: P=218,00m²

ukupna NETO površina: P=178,77m²

površina prizemlja /neto/: P=147,61m²

površina zemljišta pod objektom/zauzetost: P=176,00m²

spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Pr+Sp (prizemlje+sprat)

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

apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): sleme 463,50 mnv

spratna visina: 2,85m

broj funkcionalnih jedinica: 1

broj parking mesta: 1

materijalizacija objekta:

materijalizacija fasade: bavalit, demit fasada

orijentacija slemena: Z-I

nagib krova: 22°

materijalizacija krova: falcovani crep

procenat zelenih površina: 60,00 %

indeks zauzetosti: 26,75 %

indeks izgrađenosti: 0,331

predračunska vrednost objekta: 10.400.800,00 din

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 - $\frac{1}{2}$ 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 $\frac{1}{2}$ 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 višeporodичno 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 podrumске 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 imaoца javnih ovlašćenja u istovetnoj i identičnoj sadržini:

Vodovod: Prema tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje izdatim od strane JKP Lim Prijepolje broj 02-321/V od 24.03.2022.godine.

Na osnovu Zahteva Opštinske uprave broj predmeta: ROP-PRP-8070-LOC-1/2022 Interni broj:353-76/2022 od 24.03.2022.godine, zaveden pod našim brojem 02-321/V od 24.03.2022. godine za izdavanje uslova za projektovanje i priključenje stambenog objekta na našu infrastrukturu, i dostavljenog idejnog rešenja za izgradnju stambenog objekta na kat.parceli broj 529/11 KO Kovačevac izvršili smo uvid u isti i izašli na lice mesta radi određivanja tehničkih uslova.

1. Na predmetnoj lokaciji, u trupu makadamskog puta, a do objekta u vlasništvu Gojak Emira postoji izgrađena vodovodna mreža pocinkovanim cevima promera 1coll.
2. Stambeni objekat koji je planiran da se gradi na kat parceli 529/11 KO Kovačevac može ostvariti vodovodni priključak na sledeći način:
3. Od mesta gde je izveden vodovodni priključak za objekat Gojak Emira postaviti pocinkovanu priključnu vodovodnu cev promera 1 coll do u vodomerni šaht kao što je na skici prikazano.
4. Uz regulacionu liniju na udaljenosti do 2m' od iste na parceli 529/11 KO Kovačevac uraditi AB vodomerni šaht unutrašnjih dimenzija 140x140x100cm. 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 R Φ 10 i uzengijama Φ 6/20. Debljina donje AB ploče je 10cm, armirana konstruktivnom armaturom. Za vodomerni šaht postaviti poklopac od duktilnog liva unutrašnjih dimenzija minimalno Φ 600mm, na sredini gornje AB ploče, nosivosti zavisno od namene površine na kojoj se šaht izgrađuje.
5. U vodomerni šaht za predmetni objekat postaviti nov vodomerni tip "Insa" promera $\frac{3}{4}$ colla (sa pripadajućim ventilima i ostalim spojnim materijalom) .
6. Na predmetnoj lokaciji na katastarskim parcelama 529/12 i 529 /15 takodje je planirana izgradnja stambenih porodičnih objekata. Uzimajući u obzir da u makadamskom putu prema ovim parcelama nema izgrađene vodovodne mreže, objekti na ovim parcelama mogu ostvariti vodovodni priključak zajednički sa predmetnim objektom uz postavljanje mernih instrumenata tj. novih vodomera tip Insa promera $\frac{3}{4}$ colla u vodomerni šaht na parceli 529/11 KO Kovačevac uz prethodnu pismenu saglasnost vlasnika ove parcele. U usmenom razgovoru sa vlasnikom parcele 529/11 isti nas je obavestio da je saglasan da se u vodomerni šaht koji će zajedno izgrađivati na njegovoj parceli mogu postaviti vodomerni i za objekte na k.p. 529/12 i 529 /15.
7. Sve troškove rada i materijala na izradi vodovodnog priključka i vodomernog šahta i vodomera su obaveza vlasnika napred navedenih parcela (529/11, 529/12 i 529/15).
8. Montažne radove na vodovodnom priključku i postavljanju vodomera izvodi isključivo nadležno preduzeće po važećem cenovniku o trošku investitora – budućih korisnika usluge isporuke vode za piće.
9. Na području Velike Tupe ne postoji javna fekalna kanalizacija koja je pri održavanju JKP "Lim" Prijepolje, te je za sakupljanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta projektant u idejnom rešenju predvideo nepropusnu septičku jamu. Položaj septičke jame odrediti izvan zone higijensko sanitarne zaštite vodovodnih instalacija i objekata u funkciji istih.
10. Skica izrade vodovodnog priključka i vodomernog šahta data u graf.prilogu u okviru teh.uslova.

Telekom:Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 126179/3-2022 EX od 06.04.2022.godine

Na osnovu vašeg zahteva u kome ste tražili izdavanje uslova za izgradnju porodično stambenog objekta na kat.parc 529/11 KO Kovačevac, Opština Prijepolje, ustanovili smo da se na pomenutoj 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 , Kabl1, izvod 15, uz dogradnju sekundarnog voda u dužini od 170 metara (podzemni vod) .

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.09.22-127751-22 od 29.03.2022. 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. 04-03/22 od 03.2022. 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 :0,4kv,faktor snage:0,95.maksimalna snaga 11,04kw,nazivna struja glavnih osigurača:16

Opis prostora za koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta:Prostor za ugradnju MO-1 na postojećem betonskom stubu U9.

Stranka rešava imovinsko pravne odnose za izgradnju priključka i mernog mesta i u obavezi je da obezbedi stalan i nesmetan pristup mernom mestu.

Uslovi zaštite od indirektnog napona dodira,preopterećenja i prenapona:Izvesti zaštitu od naponadodira primenom TT sistem 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 16mm³ 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 orman, iza mernog uređaja, Mesto vezivanja priključa na sistem:betonski stub U9 , TS 10/0,4kv čardak šifra 611212,NN izvod prema Sutku Džandžanoviću

Opis priključka do mernog mesta ,opis mernog mesta, opis mernog i zaštitnih uređaja kao i mesto isporuke el.energije detaljno opisani u uslovima za projektovanje i priključenje broj 8M.1.0.0-D.09.22-127751-22 od 29.03.2022. godine koji su sastavni deo dokumentacije za izradu lokacijskih uslova.

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.Ovi uslovi imaju važenje 12 meseci ukoliko se u tom periodu ne ishoduju lok.uslovi.U suprotnom važe sve vreme važenja lokacijskih uslova odnosno do isteka važenja građevinske dozvole.

Ovi lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja, i osnov za izradu Projekta za građevinsku dozvolu i izdavanja 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 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 k.p. 529/11 KO 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

Elektrodistribucija Prijepolje

Telekom Srbija,izvršna jedinica Užice

Arhivi

Savetnik,

Zijad Iglica ,dipl.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja

Vesna Novosel,dipl.pravnik