

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-27/2022

ROP-PRP-31716-LOC-2/2022

Dana: 21.02.2022.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Nasa i Sanele Kaljić, Ivanje bb Prijepolje, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Zeković Harisa iz Priboja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambeno-ekonomskog objekta u Ivanju na k.p. 200 KO Ivanje, 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),
izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

ZA IZGRADNJU STAMBENO-EKONOMSKOG OBJEKTA U IVANJU NA K.P. 200 KO IVANJE

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 200

KO: Ivanje

Mesto: Ivanje, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 200, upisana je u listu nepokretnosti broj 711 KO Ivanje, sa površinom od 2369m², po vrsti zemljišta: poljoprivredno zemljište, kultura: njiva IV i V klase.

Planirana namena parcele: Katastarska parcela br. 200 K.O. Ivanje nalazi se u granicama Plana generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo ("Službeni glasnik opštine Prijepolje", br.5/2014 i 6/2014), u okviru celine Velika Župa - Ivanje, podcelina Ivanje.

Napred navedena kat. parcela pripada kompleksu površina koji je van granica zemljišta u građevinskom području – graniči se sa zonom stanovanja srednjih gustina B2 u građevinskom području, **a opredeljena je kao poljoprivredno zemljište (zemljište za poljoprivrednu proizvodnju).**

Podaci o planiranom objektu:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija B

klasifikaciona oznaka: 112112 u udelu od 100%

dimenzije objekta:

ukupna površina parcele/parcela: 2369,00 m²

ukupna BRGP nadzemno: 1193,00m²

ukupna BRUTO izgrađena površina: 1193,00m²

ukupna NETO površina: 974,50m²

površina prizemlja /neto/: 350,00m²

površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 350,00m²

spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Pr+2Sp

visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima: atika+10,30 m

apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): +10,30 m

spratna visina: Pr-3,50m, Sp-3,00m

broj funkcionalnih jedinica: 2 stana (sprat) i ostava (prizemlje)

broj parking mesta: 10

materijalizacija objekta:

materijalizacija fasade: termofasada

orijentacija slemena: JZ-SI

nagib krova: Kosi krov

materijalizacija krova: Crep

procenat zelenih površina: 85,00 %

indeks zauzetosti: 17,10 %

indeks izgrađenosti: novo 0,504

predračunska vrednost objekta: 65.000.000,00 din

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE PRIJEPOLJE I BRODAREVO I PROSTORNOG PLANA OPŠTINE PRIJEPOLJE

U zoni poljoprivredne proizvodnje dozvoljena je izgradnja objekata u funkciji poljoprivrede, eko-turizma ili etno-turizma - realizuje se na parcelama koje imaju osnovne infrastrukturne pretpostavke (pristup na put, minimalni nivo komunalne opremljenosti). Izgradnja stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata zaokruživanjem postojećih građevinskih područja naselja u zonama u kojima je započeta izgradnja, kao i u drugim zonama u kojima postoji opšti interes za realizaciju određenog programa gradnje, pod uslovom da ona ne ugrožava javni interes i životnu sredinu.

Realizacija navedenih zona i objekata vršiće se na osnovu pravila građenja definisanih za te namene unutar građevinskih područja naselja, na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana odnosno, na osnovu pravila uređenja i građenja iz Plana generalne regulacije za Prijepolje Brodarevo.

Izgradnja na obodnim parcelama do granice građevinskog područja, po pravilima uređenja i građenja za susednu zonu u građevinskom zemljištu, i to ukoliko na parceli postoje uslovi za minimalni standard komunalne opremljenosti, koji podrazumeva pristup na put i elektroenergetsku mrežu.

a. Namena objekata:

U zoni poljoprivredne proizvodnje dozvoljena je izgradnja objekata kompatibilnih osnovnoj nameni, koji ne ugrožavaju područje vodoizvorišta i to:

pojedinačni ekonomski objekti u funkciji poljoprivrede;

poslovni objekti u funkciji poljoprivrede - objekti skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, magacini repromaterijala (seme, veštačka đubriva, sadnice), objekti za smeštaj poljoprivredne mehanizacije, objekti za proizvodnju voća i povrća u zatvorenom prostoru (staklenici, plastenici), objekti za proizvodnju gljiva, ribnjaci, sušare za voće i povrće, hladnjače, objekti za finalnu preradu poljoprivrednih proizvoda, objekti namenjeni za intenzivan uzgoj stoke, peradi i krznaša (farme, klanice.) i sl., na poljoprivrednom zemljištu niže bonitetne klase;

poslovni objekti u funkciji šumske privrede (strugare, sušare drveta i sl.), na poljoprivrednom zemljištu niže bonitetne klase;

poslovni objekti u funkciji eko-turizma ili etno-turizma (objekti ugostiteljskog, smeštajnog, prodajnog i dr. karaktera);

objekti infrastrukture, javni objekti i površine.

Minimalni nivo komunalne opremljenosti za ove sadržaje je: pristup javnom putu, priključenje na elektroenergetsku mrežu, interni sistem vodovoda i kanalizacije (bunar i vodonepropusna septička jama);

u okviru kompleksa je neophodno obezbediti uslove za pristup i parkiranje vozila za sopstvene potrebe;

u okviru kompleksa je neophodno obezbediti uslove za odlaganje komunalnog i drugog otpada, u skladu sa propisima i planiranom namenom.

Stambeni objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja, mogu da se grade samo za vlastite potrebe i u funkciji obavljanja poljoprivredne delatnosti.

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 izdatim od strane JKP Lim Prijepolje broj 02-309/V od 07.02.2022.godine.

Na osnovu Zahteva Opštinske uprave broj predmeta: ROP-PRP-31716-LOC-2/2022 Interni broj: 353-27/2022 Dana: 04.02.2022. godine zaveden po našim brojem 02-309/V od 07.02.2022. godine za izdavanje uslova za projektovanje i priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu, na osnovu priloženog lidejnog rešenja za izgradnju stambeno - ekonomskog objekta na kat.parc.200 KO Ivanje, izvršili smo uvid u dostavljenu dokumentaciju i izašli na lice mesta.

1. Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene sekundarne vodovodne mreže. U asfaltiranoj saobraćajnici koja prolazi kroz naselje Ivanje (potez Ivanjski most na reci Lim – most na reci Zebudi) postoji izgrađen gradski vodovod LG DN200 mm sa kojeg je dat privremeni zajednički vodovodni priključak za grupe kuća koje su izgrađene u neposrednoj blizini predmetnog objekta. Bušenjem cevi LG DN 200mm i postavljanjem UVP ogrlice urađen je privremeni vodovodni priključak pocinkovanom cevi 6/4 colla do u vodomerni šaht na skici prikazan kao VŠ za napred navedene grupe kuća. Za predmetni stambeno – ekonomski (poslovni) objekat i stambeni objekat čiji su investitori Kaljić Fejzo i Izeta koji je planiran da se gradi na kat.parceli broj 196/1 KO Ivanje (za koji su dati su tehnički uslovi broj 02- 261/V od 07.05.2021. godine) i za druge objekte koji se budu gradili na predmetnoj lokaciji može se dati privremeni vodovodni priključak sa postojeće vodovodne priključne pocinkovane cevi 6/4". Investitori Kaljić Naso, Sanela, Fejzo i Ifeta, zajedno, treba da ispred vodomernog šahta VŠ izvrše iskop, pronađu postojeću vodovodnu cev 6/4" i sa iste da ugrade priključnu vodovodnu cev od 5/4 „ do u novi vodomerni šaht na skici označen kao VŠ1. Novoplanirani AB vodomerni šaht VŠ1 izgraditi na kat. parceli 204 KO Ivanje (nekeategorisani put) neposredno uz postojeći VŠ, uz pismenu saglasnost nadležnog opštinskog organa. Unutrašnje dimenzije novoplaniranog vodomernog šahta VŠ1 su 180x140x100cm.

AB zidove d=20cm u dvostranoj oplati armirati obostrano armaturnom mrežom Q257, a gornju AB ploču d=20cm armirati u obe zone sa arm. mrezom Q257, a grede na koje će se oslanjati šaht poklopac dodatno ojačati sa po 4RΦ10 za svaku gredu. Šaht poklopac ugraditi promera najmanje Φ 600mm, nosivosti za teški saobraćaj. Betoniranje šahta vršiti markom betona MB30. U novi vodomerni šaht postaviti: - za stambeni objekat Kaljić Fejzo i Ifeta nov vodomerni tip "Insa", promera 3/4 „ - za stambeno ekonomski (poslovni) objekat Kaljić Naso i Sanela sledeće vodomere: dva nova vodomera tip

"Insa", promera 3/4 ", " za stambene delove objekta i jedan o nov vodomer tip "Insa", promera 1/2 ", i ostaviti prostor za postavljanje vodomera za druge objekte koji se budu izgrađivali na predmetnoj lokaciji. Imajući u vidu udaljenost objekata od vodovodnog priključka, vlasnici objekata su obavezni da pre svake upotrebe vode sa točecih mesta vrše ispiranje vodovodnih instalacija za svoje objekte i odgovaraju za ispravnost vode u vodovodnim instalacijama koje su na njihovom održavanju.

2. Sav rad i materijal za napred navedene radove su obaveza Investitora kao i pismene saglasnosti vlasnika kat.parcele 204 KO Ivanje za izgradnju priključne vodovodne cevi i vodomernog šahta. Sve radove na vodovodnom priključku i postavljanje vodomera sa pripadajućim ventilima izvodi isključivo nadležno preduzeće, a o trošku vlasnika objekata.

3. Na predmetnoj lokaciji u naselju Ivanje nema izgrađene kanalizacione mreže, te je neophodno da projektant u projektu za građevinsku dozvolu predvidi vodonepropusnu septičku jamu za odvođenje i skupljanje otpadnih fekalnih voda iz objekta. Projektant je obavezan da predvidi trasu unutrašnje kanalizacije zavisno od namene ekonomskog dela objekta u skladu sa važećim, sanitarnim, tehničkim i drugim propisima i u slučaju potreba odvoji tehnološke od fekalnih otpadnih voda.

4. Skica izgrađenog vodovodnog priključka VŠ za postojeće objekte i novoplanirani vodovodni priključak sa VŠ1 za predmetni objekat i buduće na ovoj lokaciji

Telekom:Tehnički uslovi za priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 49816/3-2022 BT od 18.02.2022.godine

Na osnovu vašeg zahteva u kome ste se obratili za izdavanje tehničkih uslova za izradu Lokacijskih uslova za izgradnju stambeno ekonomskog objekta, na kat. parceli 200 KO Ivanje, čiji su investitori Neso i Sanela Kaljić, uvidom u tehničku dokumentaciju TK mreže ustanovili smo da se na prostoru pomenutih radova ne nalazi podzemna telekomunikaciona infrastruktura. Postoji tehnička mogućnost priključenja na telekomunikacionu mrežu, uz dogradnju postijeće privodne mreže i uz saglasnost stručne službe „Telekom-a“. Pristup „bakrom“: u prizemlju ili suterenu objekata formirati izvod/koncentraciju tel.vodova postavljanjem izvodnog ormana tipa ITO-Č-1 „Pupin ZPU“ ili njemu odgovarajućeg, gde završiti distributivni kabal pristupne mreže i instalacione vodove na rastavnim i priključnim regletama LSA kategorije 10h2 IDC-Cat 5. Telefonsku instalaciju planirati sa min. dve parice do svake stambene prostorije odnosno terminalnog uređaja xDSL kablovima Cat-5e ili veće, položenim u instalacione cevi (strukturno kabliranje) i završenim na odgovarajućim utičnicama. Obezbediti zaštitno uzemljenje ITO ormana maksimalnog otpora uzemljivača ($R_u \leq 30\Omega$). Od ITO/ODO ormana izvesti uvodni priključak polaganjem 1 PEHD cevi Ø110mm (dvoslojno korugovana) do zelene površine sa poluprečnikom krivine $> 135^\circ$ za uvod privodnog kabla i optičke cevi. Priključenje objekata na TK mrežu Telekom-a planirati u saradnji s Telekomom sa postojećeg TK kabla br.5. Od pristupne tačke na TK mreži Telekom-a do objekta položiti u rov 0,4h0,8 kabl tipa TK-DSL(30)-59 2h2h0,4 do unutrašnjeg izvoda u objektu gde je prema projektu planirana koncentracija telefonskih vodova u izvodnom telefonskom ormanu. Uz TK kabl položiti i PE cevi Ø40mm za potrebe pristupa optikom. Trasu polaganja kablova za priključenje objekta i PE cevi za optički privod međusobno usaglasiti i odrediti u zavisnosti od uslova na terenu, uz saglasnost stručne službe „Telekom-a“ i vlasnika drugih podzemnih instalacija (vodovod, kanalizacija, struja,).

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.09.22-49325-22 od 14.02.2022. godine.

Ovim uslovima Elektro distribucija 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. 05-01/22 od 25.01.2022. 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.

Opis prostora za koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta:Obezbediti prostor na postojećem betonskom stubu N9 za ugradnju mernog ormana za dva merna uređaja MO2.

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

Postojeće monofazno brojilo za stan u postojećem stambenom objektu koji se rekonstruiše i dograđuje br.11064210 ed br. 2930154507 demontirati i odjaviti.

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 ormana mernog mesta OMM do RT u objektu obezbediti četvorožilnižilni vod maksimalnog preseka 16mm³ odg.tipa.U RT obezbediti priključne stezaljke za uvezivanje faznih provodnika zaštitnog i neutralnog provodnika. Obaveza stranke je izgradnja vodova od mernog ormana do objekta prema projektu unutrašnje instalacije objekta.

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 G11B, Karakter priključka: trajni, Mesto priključenja objekta: merni orman, iza mernog uređaja, Mesto vezivanja priključa na sistem:TS 10/0,4 kv Dolovi 1 šifra 611308 NN izvod za Oborce,noseći betonski stub N9.

Opis priključka do mernog mesta :Priključak izvesti na postojećem betonskom nosećem stubu N9 s.snopom SKS XOO/O-A 4x16 mm² koji postaviti niz stub i propisno pričvrstiti,zaštiti od mehaničkih oštećenja i uz propisnu opremu izvesti u merni orman MO2.

Opis mernog mesta:U merni orman na stubu za dva merna uređaja MO2 instalirati dva nova trofazna brojila limitatore 16 A-6kom.

Merni uređaj:Za merenje utrošene el.energije ugraditi direktno trofazno elektronsko multifunkcionalno brojilo sa mogućnošću dvosmerne komunikacije koje u svemu mora da ispunjava uslove koje je usvojio Stručni savet EPS-a a kao dokaz moraju postojati odg.atesti koji potvrđuju ispunjenje traženih zahteva standarda kom.2.

Zaštitni uređaju: Zaštitu od struja kvarova i ograničavanje snage struje izvesti primenom niskonaponskih jednopolnih automatskih prekidača nazivne struje 16A tipa „C“ prekidne moći 10kA, kom 6.

Mesto isporuke: merni orman, iza mernog uređaja.

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 imaoa 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 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.

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

Obradio

Zijad Iglica, dipl.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja

Vesna Novosel, dipl.pravnik