

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-44/2022

ROP-PRP-4523-LOC-1/2022

Dana: 14.03.2022.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu Investitora: Hadžalić Senira, Vinicka bb, iz Prijepolja, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Aginčić Edine, Sestara Cvijović 19, iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambene zgrade sa jednim stanom, na kat. parceli br. 294/2 K.O. Vinicka, a na osnovu člana 8d 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, 9/2020 i 52/2021), 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 STAMBENE ZGRADE

NA KAT. PARCELI BROJ 294/2 K.O. VINICKA

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 294/2 K.O.: Vinicka

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 294/2 K.O. Vinicka, upisana je u listu nepokretnosti broj 191 K.O. Vinicka, sa površinom od 12a 45m², po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: njiva V klase u površini od 11a 63m² i zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 82 m². U G-listu lista nepokretnosti upisan teret-obaveza plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta.

Kat. parcela broj 294/2 K.O. Vinicka, ispunjava uslove koji su potrebni za građevinsku parcelu i zadržava postojeći prilaz sa pristupnog puta sa svoje istočne strane kao na situacionom planu.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 294/2 K.O. Vinicka, 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 294/2 K.O. Vinicka, u okviru je celine - 6. Velika Župa - Ivanje, podcelina 6.5. Vinicka, i to u okviru površina predviđenih za stanovanje srednjih gustina B2.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodično stambene zgrade, na kat. parceli br. 294/2 K.O. Vinicka, urađenom od strane Agencije za projektovanje, inženjering i konsalting „DINA-PROJEKT” Prijepolje, broj tehničke dokumentacije 01/22 od novembra 2021. godine sa glavnim projektantom: Edina M. Aginčić, dipl.ing.arh., licenca br. 300 E 660 07, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta :

kategorija A

klasifikaciona oznaka 111011 – Stambene zgrade sa jednim stanom

Namena: stanovanje

Ukupna BRUTO izgrađena površina:

1.planirani objekat 131,0 m²

2.postojeći /nelegalan/..... 164,0 m²

Ukupna bruto P objekata na parceli: 295,0 m²

Ukupna BRGP planiranog objekta nadzemno: 131,00 m² sa termoizolacijom

Ukupna NETO površina planiranog objekta: 104,50 m²

Spratnost planiranog objekta: P (prizemlje)

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: planiran + postojeći: 213,0 m²

Indeks izgrađenosti: 0,24

Indeks zauzetosti : 17%

Materijalizacija krova: četvorovodan drveni

Nagib krova: 25°

Predračunska vrednost objekta: 5.970.000,00 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 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 - (P0)+P+2.
 - Visina objekta:
 - max 12,0m (do kote venca).
 - max 16,0m (do kote slemena).
- spratnost (P0)+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 višeporodično 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 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 imaoca javnih ovlašćenja u istovetnoj i identičnoj sadržini:

Vodovod: Prema Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje stambenog objekta na gradsku vodovodnu mrežu, u cilju izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju istog na kat.parc.br. 294/2 K.O. Vinicka, Prijepolje, izdatim od strane JKP „LIM“ Prijepolje, broj 02-314/V od 25.02.2021.godine, u kojima stoji:

„, Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene vodovodne mreže, sa kojeg bi se dao trajni vodovodni priključak za predmetni objekat, već je sekundarni vodovod

izgrađen u asfaltiranom putu kroz naselje Vinicka (kat.parcela 1028/1 KO Vinicka).

Možemo dati privremeni vodovodni priključak za predmetni objekat, tako što se:

1. Izvrši zamena postojeće priključne pocinkovane vodovodne cevi $\frac{3}{4}$ colla, od mesta priključenja na vodovod do u vodomerni šaht na parceli korisnika Brašnjević Radoja, sa pocinkovanom vodovodnom priključnom cevi većeg promera odnosno jedan coll,
2. Izvrši razdvajanje vodovodne instalacije u vodomernoj šahti i
3. Postavi nov vodomerni tip "Insa" promera $\frac{3}{4}$ colla, sa pripadajućim ventilima i ostalim spojnim materijalom.

Pre izvođenja radova na napred navedenom vodovodnom priključku za predmetni objekat Investitor je pored ostale potrebne dokumentacije obavezan da dostavi i sledeće:

- Pismenu saglasnost vlasnika parcele 296/4 KO Vinicka Brašnjević Radoja (parcelsa uz asfaltirani put), da Hadžalić Semir može izvršiti zamenu postojeće priključne vodovodne cevi sa vodovodnom pocinkovanom cevi većeg promera i da može vršiti raskopavanje parcele i kroz istu postaviti unutrašnje vodovodne instalacije za svoj objekat (od vodomernog šahta do svog objekta),
- Pismenu saglasnost svih vlasnika vodomernog šahta izgrađenog na ovoj parceli da Investitor Hadžalić Semir, može postaviti vodomerni za svoj objekat i
- Pismenu saglasnost za raskopavanje javne površine – ulice od nadležnog opštinskog organa.

Sav rad i materijal je obaveza Investitora.

Rad na vodovodnom priključku: zamenu priključne vodovodne cevi, razdvajanje vodovodnih instalacija u vodomernoj šahti i postavljanje vodomera izvodi isključivo nadležno preduzeće o trošku Investitora po važećem cenovniku preduzeća. Imajući u vidu udaljenost objekata od vodovodnog priključka, vlasnik objekata je obavezan da pre svake upotrebe vode sa točućih mesta vrše ispiranje vodovodnih instalacija za svoj objekat i odgovara za ispravnost vode u vodovodnim instalacijama koje su na njegovom održavanju.

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene kanalizacije kojom gazduje JKP "Lin" Prijepolje. Projektant je u IDR predvideo septičku jamu za odvođenje i sakupljanje upotrebljenih /fekalnih voda iz objekta. Napomena: Imajući u vidu da na predmetnoj lokaciji nema vodovoda i da se privremeni vodovodni priključak može dati samo sa postojećeg vodovoda izgrađenog u putu kroz naselje Vinicka, telefonskim putem Hadžalić Mašo (otac Investitora), nakon našeg izlaska na lice mesta, nas je obavestio da je razgovarao sa Brašnjević Radojem i da će od njega obezbediti napred navedene saglasnosti potrebne za izradu privremenog vodovodnog priključka.

U slučaju imene situacije na terenu JKP "Lin" Prijepolje zadržava pravo izmene napred datih uslova za predmetni objekat."

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane „EPS Distribucija" d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 8M.1.0.0-D.09.22-80272-22 od 04.03.2022. godine.

Prema navedenim uslovima, 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, maksimalna snaga 11,04 kW, nazivna struja glavnih osigurača 16. Opis prostora koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta: prostor za ugradnju MO-1 na postojećem stubu. Stranka je obavezna da reši imovinsko pravne odnose vezano za ovu gradnju.

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 memom mestu i izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima. Od omara nemog mesta (OMM) do RT u objektu obezbediti četvoržilni vod maksimalnog preseka 16 mm odgovarajućeg tipa. U RT obezbediti priključne stezaljke za uvezivanje faznih (L1, L2, L3) provodnika, zaštitnog (RE) i neutralnog (N) provodnika.

Planirani rok za izgradnju priključka je 90 dana po izmiranju finansijskih i drugih obaveza iz Ugovora o izgradnji priključka na DSEE zaključenog između stranke i maoca javnog ovlašćenja „EPS Distribucija Srbije" 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. U uslovima stoji i da Investitor ne vrši plaćanje pre dostavljenog popunjenog i potpisanog Ugovora o pružanju usluge za priključenje na DSEE nadležnom organu uz zahtev za prijavu radova i dobijanja prijave radova, te da navedeni Uslovi obavezuju „EPS Distribucija" d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice samo ukoliko u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini čine sastavni deo lokacijskih uslova.

Telekom: Prema tehničkim uslovima za projektovanje i priključenja 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 76421/3 -2022 EX od 08.03.2022.godine

U navedenim uslovima stoji : „, da se na parceli na kojoj su planirani pomenuti radovi, nalazi telekomunikaciona infrastruktura. (kabl TK16-PS-35).

Pre početka izvođenja radova obratiti se, tehničkoj službi Telekom Srbije AD u Prijepolju (na dole naznačene telefone), kako bi se izvršilo traganje i označavanje, kao i eventualna zaštita telekomunikacione infrastrukture.

Za sva tehnička pitanja kao i pitanja priključenja objekta vezano za telekomunikacionu infrastrukturu, kontakt osobe u ime „Telekom Srbija" a.d. su , Mrđaković Miladin (br.tel. 033-712-001 ili 064-614-1393) i Dunić 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 sprovođenju 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. **Obaveza Investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o plaćenju naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za kat. parcelu broj 294/2 K.O. Vinicka.**

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**

Savetnik:

RUKOVODILAC ODELJENJA:

Selma Čičić,mast.ing.arh.

Vesna Novoseł,dipl.pravnik