

Република Србија

ОПШТИНА ПРИЈЕПОЉЕ

Општинска управа

Интерни број: 353-195/2023

**ROP-PRP-34350-LOC-1/2023**

Дана: 02.11.2023.године

Општинска управа општине Пријепоље, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално - стамбене и имовинско - правне послове, решавајући по захтеву Инвеститора: Каљић Садије, Ратајска бб из Пријепоља, а предатом кроз ЦИС преко пуномоћника Ровчанин Јасмине из Пријепоља, за издавање локацијских услова за изградњу породично стамбене зграде у Ивању, на кат. перцели број 195/1 К.О. Ивање, а на основу члана 8ђ и 53 а Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 2 став 4 Уредбе о локацијским условима ("Сл.Гласник РС" број 35/15, 114/15 и 117/2017), Правилника о поступку и спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", број 68/2019) и Плана генералне регулације Пријепоље и Бродарево ("Сл. Гласник општине Пријепоље", број 5/14 и 6/14), **и з д а ј е**

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

### **ЗА ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНО СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ**

### **СА ЈЕДНИМ СТАНОМ**

### **НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БРОЈ 195/1 К.О. ИВАЊЕ**

#### **Подаци о локацији:**

Број кат. парцеле:

195/1 К.О.: Ивање

Површина кат. парцеле: кат. парцела број 195/1 К.О. Ивање, уписана је у листу непокретности број 749 К.О. Ивање, са површином од 14 а 21 м<sup>2</sup>, по врсти земљиша:

земљиште у грађевинском подручју, култура: њива III класе. У листу Г- листа непокретности број 749 К.О. Ивање, стоји забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта.

Кат. парцела број 195/1 К.О. Ивање, испуњава услове који су потребни за грађевинску парцелу и задржава постојећи прилаз са приступног пута са своје северне стране као на ситуационом плану.

Планирана намена парцеле: кат. парцела број 195/1 К.О. Ивање, налази се у обухвату Плана генералне регулације Пријепоље и Бродарево (Сл. гласник општине Пријепоље број 5/14 и 6/14). Према графичком прилогу бр.4 - Планирана претежна намена површина са поделом на целине и зоне, кат. парцела број 195/1 К.О. Ивање, у оквиру је целине - 6. Велика Жупа - Ивање, подцелина 6.3. Кошеvine, и то у оквиру површина предвиђених за **становање средњих густина Б2.**

**Подаци о планираном објекту из Идејног решења за изградњу породично стамбене зграде у насељу Ивање, Општина Пријепоље, на кат. парцели бр. 195/1 К.О. Ивање, урађеном од стране Агенција за пројектовање и инжењеринг „ТИМ СТУДИО” из Пријепоља, број 08/09/23 од дана 08.09.2023. године, са главним пројектантом: Јасмина Ровчанин, дипл.инг.арх., лиценца бр. 300 М465 13, а предатим уз овај захтев за издавање локацијских услова:**

Категорија и класификациона ознака објекта : категорија Б  
класификациона ознака 111012 - Стамбена зграда са једним станом

Намена: становање

**Укупна БРУТО изграђена површина: 443,62 м<sup>2</sup>**

**Укупна БРГП надземно: 443,62 м<sup>2</sup>**

**Укупна НЕТО површина планираног објекта: 369,68 м<sup>2</sup>**

Спратност планираног објекта: П + 2С (приземље + два спрата)

Површина земљишта под објектом/заузетост: 150,10 м<sup>2</sup>

Индекс изграђености: 0,31

Индекс заузетости : 10,56 %

Материјализација крова: цреп

Предрачунска вредност објекта: 51.980.000,00 динара

## ***ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ***

### ***ПРИЈЕПОЉЕ И БРОДАРЕВО (Сл. гласник општине Пријепоље 5/14 и 6/14)***

#### ***Намена објеката и простора:***

*Основна намена* - становање

*Пратеће намене* - услужне делатности, мешовито пословање - трговина на велико и мало, јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре

*Искључују се све намене* које могу да угрозе животну средину и основну намену објекта на парцели и суседа.

#### ***Основни тип изградње:***

Основни стамбени објекат је породични, слободностојећи или двојни објекат.

Вишепородични објекти граде се у зонама центара као слободностојећи. Могућа је реконструкција/трансформација целог блока породичног у вишепородично становање и тада се вишепородични објекти могу градити као прекинути или непрекинути низови. Пословни простор претежно у приземним, али и у другим деловима објеката или у целисти. Дозвољена је изградња помоћних објеката према општим правилима.

#### ***Величина парцеле***

##### ***Минимална површина парцеле за изградњу:***

- слободностојећег стамбеног објекта износи 3,5 ар,
- за двојни објекат и објекат у прекинутом низу 3,0 ар,
- за објекте у низу 2,5 ар;
- на парцелама већим од 8,0 ар, могуће је развијати делатности мале привреде, мале производне погоне тј специфично организоване производње, које по карактеру и капацитету не ометају основну функцију становања, а у складу са карактером парцеле, односом према суседу и правилима грађења ових зона, под прописаним условима заштите животне средине.
- за вишепородичне објекте 12,0 ар
- код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3.5 м

##### ***Минимална ширина парцеле за изградњу:***

- слободностојећег објекта 12.0 м
- за двојни паралелан са регулацијом 18.0 м
- за објекте у низу 7.0 м
- код већих објеката пословања и производње, ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности, односно односом према окружењу и суседу.
- за вишепородичне објекте 20,0 м

### ***Хоризонтална регулација***

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се према општим правилима. Удаљеност објеката од бочне и задње границе парцеле:

За породични стамбени објекат:

- слободностојећи - мин 2,5 м од једне бочне и задње границе.  
- мин 1,0 м од друге бочне границе (на овом растојању могу се формирати само отвори високог парапета).
- двојни и у прекинутом низу - мин 2,5м од бочних и задње границе.

За постојеће објекте на граници парцеле могућа је реконструкција, надградња и доградња без функционалних отвора на овој фасади.

Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

### ***Индекси***

#### **Породични објекти**

На нивоу парцеле:

- индекс заузетости мах 50%
- индекс заузетости подрумске етаже је мах 70% .

#### **Вишепородични објекти**

На нивоу парцеле:

- индекс заузетости мах 50%.
- индекс заузетости подрумске етаже је мах 80%.

### ***Висинска регулација***

#### **Породични објекти**

- максимална спратност -  $(П_0)+П+2$ .
  - Висина објекта:
    - мах 12,0м (до коте венца).
    - мах 16,0м (до коте слемена).
- спратност  $(П_0)+П+3$  могућа је под следећим условима:
  - Висина објекта:
    - мах 16,0м (до коте венца).

- мах 20,0м (до коте слемена).
- Ширина фронта парцеле - мин 12,0 м,
- парцела већа од 4,0 ар.
- могућа је у центрима свих нивоа.

Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

### **Вишепородични објекти**

- максимална спратност П+3.
  - Висина објекта:
    - мах 16,0м (до коте венца).
    - мах 20,0м (до коте слемена).
- спратност П+4 у оквиру центара, као и у блоковима трансформације породичног у вишепородично становање.
  - Висина објекта:
    - мах 22,0м (до коте венца).
    - мах 26,0м (до коте слемена).
- Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

### ***Архитектонско-грађевинска структура и обрада***

Архитектуру ускладити на нивоу блока, потеза, Кровови коси уједначног нагиба.

### ***Други објекат на грађевинској парцели***

Други објекат(објекти), основне или пратеће намене, гради се у оквиру прописаних урбанистичких показатеља као двојни или слободностојећи по дубини парцеле. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5м.

***Прикључење објеката на инфраструктуру*** врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа.

***Минимални степен комуналне опремљености*** подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.

***Паркирање*** за основну и пратећу намену - на парцели корисника, у гаражи у оквиру основног објекта или посебном објекту на парцели, према нормативу:

- 1 паркинг место на 1 стан за висепородично становање.
- за остале намене према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Нови објекти вишепородичног становања, уколико не постоје сметње с аспекта геологије, морају обезбедити минимум 30% потребних паркинг места у оквиру подрумске или сутеренске етажне објекта.

### ***Услови уређивања парцеле***

Парцела се уређује према стамбеној или пратећој намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Зелена површина, терен сачуван као водопрпусни, мора чинити најмање 30% парцеле.

### ***Посебни услови***

За изградњу вишепородичних објеката, објеката пословања на парцелама већим од 0,5ха, и објеката пословања тј. намене за које се утврди обавеза израде одговарајућег елабората заштите животне средине ради се *Урбанистички пројекат*. За трансформацију целих блокова ради се *План детаљне регулације*.

### **Услови за пројектовање и прикључење објеката на инфраструктуру - на основу услова имаоца јавних овлашћења у истоветној и идентичној садржини:**

**Водовод:** Према Техничким условима за пројектовање и прикључење стамбеног објекта на градску водоводну мрежу, издатим од стране ЈКП „ЛИМ“ Пријепоље, број **02-416/В** од **31.10.2023.** године у којима стоји:

1. „ На предметној локацији не постоји изграђена секундарна водоводна мрежа. До изградње секундарне водоводне мреже на локацији предметног објекта даје се привремени водоводни прикључак, на удаљености од око 80 м од катастарске парцеле бр. 195/1 КО Ивање.
2. У циљу издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на кат.парц.бр. 196/1 КО Ивање, на име Каљић Фејзо и Изета, ЈКП „Лим“ је дало техничке услове за пројектовање и прикључење објекта на градску водоводну мрежу бр. 02-261/В. од 07.05.2021. године. У циљу издавања локацијских услова за изградњу стамбеног економског објекта на кат.парц.бр. 200 КО Ивање, на име Каљић Насо и Санела, ЈКП „Лим“ је дало техничке услове за пројектовање и прикључење објекта на градску водоводну мрежу бр. 02-309/В. од 07.02.2022. године. У условима бр. 02-261/В. од 07.05.2021. године и условима бр. 02-309/В. од 07.02.2022. године, ЈКП „Лим“ је дало услове за привремено прикључење и других објеката који ће се градити на овој локацији, што подразумева и услове за привремени водоводни прикључак предметног објекта.
3. У близини раскрснице некатегорисаних путева изграђених на кат. парцели 204 КО Ивање и на кат.парцели бр. 1320/1 КО Ивање, непосредно поред пута на кат.парцели бр. 204, за групу објеката постоји изграђен водоводни прикључак од поцинкованих цеви пречника 6/4 цола и водомерни шахт. За предметни стамбени објекат, стамбени објекат чији су инвеститори Каљић Фејзо и Изета који се гради на кат.парцели број 196/1 КО Ивање, стамбено економски (пословни) објекат чији је инвеститор Каљић Насо и Санела а гради се на кат.парцели бр. 200. КО Ивање, и за друге објекте који се буду градили на предметној локацији, даје се привремени водоводни прикључак са постојеће водоводне прикључне поцинковане цеви 6/4 цол.
4. Привремени водоводни прикључак за горе наведене објекте инвеститора Каљић Насо и Санела, Каљић Фејзо и Ифета и предметни објекат Каљић Садика, изградити тако што ће се испред изграђеног водомерног шахта извршити ископ до постојеће водоводне цеви 6/4 цола и са исте поставити прикључна водоводна цев од 5/4 цол до у нови заједнички водомерни шахт.
5. Новопланирани заједнички АБ водомерни шахт изградити на кат. парцели 204 КО Ивање (некатегорисани пут) непосредно уз постојећи водомерни шахт, уз писмену сагласност надлежног општинског органа. Унутрашње димензије новопланираног водомерног шахта су 180x140x100цм. АБ зидове дебљине 20цм у двостраној оплати армирати обострано арматурном мрежом Q257, горњу АБ плочу дебљине 20цм армирати у обе зоне са арм. мрежом Q257, а греде на које ће се ослањати шахт

поклопац додатно ојачати са по 4РФ10 за сваку греду. Шахт поклопац уградити промера најмање Ф 600мм, носивости за тешки саобраћај. Бетонирање шахта вршити марком бетона МБ30.

6. У заједнички водомерни шахт поставити, осим планираних водомера за објекте Каљић Насо и Санела, Каљић Фејзо и Ифета, и водомер преомера  $\frac{3}{4}$  цола (произвођача „ИНСА“ или „ИВТ“) за предметни објекат.
7. Имајући у виду удаљеност објеката од водоводног прикључка, власници објеката су обавезни да пре употребе воде са точећих места врше испирање водоводних инсталација за своје објекте и одговарају за исправност воде у водоводним инсталацијама које су на њиховом одржавању.
8. Обавеза Инвеститора је да прибави писмене сагласности за изградњу водомерног шахта и водоводног прикључка, као и за изградњу водоводне инсталације од водомерног шахта до своје катастарске парцеле. Сав рад и материјал за напред наведене радове су обавеза Инвеститора. Радове на водоводном прикључку и постављање водомера са припадајућим вентилима изводи искључиво надлежно предузеће о трошку власника објеката.
9. У насељу Ивање нема изграђене фекална канализационе мреже. Обавеза Пројектанта је да у току даље разраде техничке документације предвиди изградњу водонепропусне септичке јаме за скупљање употребљених вода из предметног објекта.“

**Електроинсталације:** Према условима за пројектовање и прикључење, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, број 2540400 -D.09.22-463475/2- 23 од 30.10.2021. године.

Према наведеним условима, „ услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак су: напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV, фактор снаге: изнад 0,95.

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: обезбедити простор за уградњу МО-2 на постојећем стубу.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Решити имовинско правне односе везано за ову градњу.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Известити заштиту од напона додиром применом ТТ систем са заштитним уређајем диференцијалне струје (ЗУДС), темељни уземљивач и мере изједначавања потенцијала и заштиту од напона корака

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка: Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и известити у складу са важећим техничким прописима.

Од ормара мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 мм<sup>2</sup> одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (Л1,Л2,Л3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (Н) проводника.

Планирани рок за изградњу прикључка је 90 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуре електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.”

У условима стоји и да Инвеститир не врши плаћање пре достављеног попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова, те да наведени Услови обавезују „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

**Телеком:** Према техничким условима за прикључење на јавну телефонску мрежу, издатим од стране Телеком Србија, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, број 453722/ -2023 ЕХ од 31.10.2023.године

У наведеним условима стоји : „ На кат. парцели планираној за изградњу **налази се граничним делом** ТК инфраструктура (бакарна кабла) Телеком-а која може бити **угрожена градњом** (прилог- скице „Ситуација ПРП-34350.пдф“ ).

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, у близини нити до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција. **Пре почетка извођења радова , а након издавања локацијских услова за изградњу предметног објекта, потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србије“ АД у Пријеполју, са обавештењем о датуму почетка радова, именом и контакт телефоном одговорног лица, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и но потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса како је дато у прилогу катастра водова (Мрдаковић Миладин (бр.тел. 033-712-001 или 064-614- 1393) и Думић Предраг (бр. тел. 064-653-1665), задужени за приступну мрежу у Пријеполју.**

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и



постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. Сви детаљи оваког техничког решења треба да буду приказани у делу пројектне документације која се односи на ТК део. За сва техничка питања као и питања прикључења објекта везано за телекомуникациону инфраструктуру, контакт особе у име „Телеком Србија“ а.д. у Пријеполу су, Мрдаковић Миладин (бр.тел. 033-712-001 или 064-614-1393) и Думић Предраг (бр. тел. 064-653-1665), задужени за приступну мрежу у Пријеполу.

**Ако предметна изградња буде условљавала измештање телекомуникационе инфраструктуре и буде потребно израда пројектне документације за измештање постојећих објеката „Телекома Србије“ (што ће одлучити техничка служба Телекома приликом узласка на терен), неопходно је да инвеститор у име Телекома Србије покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи а пре издавања грађевинске дозволе. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештање/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телеком Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати уговором. Неопходно је прибавити сагласност на пројекат измештања ЕК (ТТК) инсталација од стране Телеком Србија АД, а пре подношења захтева за грађевинску дозволу.**

Пројекат који садржи решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телеком Србије“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.

Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих предметних објеката.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл).

У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију траселокацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова.

Радови на заштити и обезбеђењу, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.

Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србије“, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д, надлежној Извршној јединици Ужице у чијој надлежности је одржавање објеката у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).

„Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” а.д. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на прикључењу објекта изврши пренос новоизграђеног дела ТК капацитета, као основног средства на Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д, како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.”

**Ови локацијски услови важе 2 године од дана издавања, и основ за израду Пројекта за грађевинску дозволу и издавање грађевинске дозволе.**

Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложи доказе прописане чл.16. Правилника о поступку и спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. Гласник РС“, бр. 68/2019).

Одговорни пројектант је дужан да извод из пројекта и пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и осталим условима садржаним у локацијским условима. **Обавеза Инвеститора је да уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложи доказ о плаћеној накнади за промену намене пољопривредног земљишта за кат. парцелу број 195/1 К.О. Ивање.**

На издате локацијске услове може се поднети приговор општинском већу општине Пријепоље у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

**Услове доставити:**

Подносиоцу захтева - преко пуномоћника

ЈКП „Лим“ Пријепоље

Телеком Србија, Извршна јединица Ужице

Електродистрибуција Пријепоље

Архиви

**Саветник:**

Селма Чичић, маг. инж. арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

**Весна Новосел, дипл. правник**