

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-9/2023

ROP-PRP-251-LOCH-2/2023

Dana: 17.02.2023.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po usaglašenom zahtevu Investitora Kukuljac Zihna, Hasana Mustajbegovića bb iz Zavinograđa- Prijepolja, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Edine Aginčić, Sestara Cvijović 19 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za za rekonstrukciju i dogradnju porodično stambenog objekta, na kat. parceli br. 1005/4 K.O. Zavinograđe, 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 REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU

PORODIČNO STAMBENOG OBJEKTA

NA KAT. PARCELI BROJ 1005/4 K.O.ZAVINOGRADJE

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 1005/4

K.O.: Zavinograđe

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 1005/4 K.O. Zavinograđe upisana je u listu nepokretnosti broj 398 K.O. Zavinograđe sa površinom od 3a 28 m², vrsta zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 41 m² I voćnjak II klase u površini od 287 m², kao privatna svojina na ime Kukuljac Zihno u udelu 1/1. U listu nepokretnosti br. 398 K.O. Zavinograđe, stoji teret na parceli i to: zabeležba obaveze plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta

Postojeća porodično stambena zgrada na parceli prema evidenciji službe za katastar nepokretnosti u Prijepolju, u površini od 41 m², korisna površine 35 m², spratnosti prizemlje, upisana je po zakonu o ozakonjenju objekata.

Kat. parcela broj 1005/4 K.O. Zavinograđe, ispunjava neophodne uslove za građevinsku parcel, te ostvaruje pristup preko kat.parcele broj 1005/7 K.O.Zavinograđe.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 1005/4 K.O. Zavinograđe je 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 1005/4 K.O. Zavinograđe, u okviru je celine -1. Brodarevo, podcelina 1.2 Ravče polje, i to u okviru površina predviđenih za stanovanje srednjih gustina B2.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja izrađenog od strane Agencija za projektovanje, inženjering i konsalting „DINA-PROJEKT“ Prijepolje, sa glavnim projektantom Edina M. Aginčić , dipl.ing.arh., licenca br. 300 E 660 07 , br.tehničke dokumentacije 01/23 od decembra 2022.god., a predatog uz ovaj zahtev:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A- Stambena zgrada sa 1 stanom

klasifikaciona oznaka: 111011 u delu od 100%

Broj predviđenih funkcionalnih jedinica/stanova: jedan

Ukupna bruto površina objekta: 285,00 m²; 292,00m² sa termoizolacijom; postojeće: 41 ,00 m²

BRGP planiranog objekta, nadzemno: 285,00 m²; 292,00 s termoizolacijom; postojeće 41,00 m²

Bruto površina svih objekata na parceli: 285,00m²; 292,00m² sa termoizolacijom

Postojeće: 41 m²

Ukupna neto površina planiranog objekta: P +1S: 229,31 m²; postojeće: 34,66 m²

Površina prizemlja planiranog objekta:neto/bruto: 120,28 m²/ 146,00 m² / 150,00m² sa termoizolacijom

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost:

planiran + postojeći/(sa erkerima horizontalna projekcija): 151,40m²

Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Prizemlje +Sprat / P +1S

Indeks zauzetosti: 46,16%

Indeks izgrađenosti: 0,89

Druge karakteristike objekta: - Oblik krova : četvorovodan

- Vrsta krovnog pokrivača : crepa

- Obrada fasade : Termofasada

- Oblikovanje objekta : U skladu sa susednim objektima

Predračunska vrednost objekta: 9.500.000,00 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 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 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 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 imaoca javnih ovlašćenja u istovetnoj i identičnoj sadržini:

Vodovod: Prema tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje na vodovodnu mrežu u Brodarevu za rekonstrukciju i dogradnju porodično stambenog objekta na kat.parceli br.1005/4 K.O.Zavinograđe, izdatim od strane JKP „LIM“ Prijepolje, broj 02-375/V od 02.02.2023. godine,

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.09.22-38707-23 od 09.02.2023. godine,

Telekom: Prema tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje, broj 40171/3 -2023 EX od 08.02.2023. godine.

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). **Obaveza Investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o plaćenju naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za kat. parcelu broj 1005/4 K.O. Zavinograde.**

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:

RUKOVODILAC ODELJENJA

Selma Čičić, dipl.ing.arh.

Vesna Novosel, dipl.pravnik