

Republika Srbija
OPŠTINA PRIJEPOLJE
ROP-PRP-13436-LOC-1/2023

Opštinska uprava
Interni broj: 353-94/2023
Dana: 16.06.2023.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu Investitora Kašić Hedije, Mataruge bb iz Prijepolja, a podnetog preko punomoćnika Iglica Alije, Stara centrala br.2 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta sa dogradnjom stambeno - poslovnog objekta u Velikoj Župi – Prijepolje na kat. parceli broj 1647/1 K.O. 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 i 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 POSTOJEĆEG STAMBENOG OBJEKTA SA

DOGRADNJOM STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA

NA KAT. PARCELI BROJ 1647/1 K.O. KOVAČEVAC

Podaci o lokaciji:

Broj kat.parcele: 1647/1

K.O. Kovačevac

Mesto: Velika Župa, Kovačevac, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 1647/1 K.O. Kovačevac, upisana u listu nepokretnosti broj 321 K.O. Kovačevac – u površini od 19 a 30 m² (1930 m²), po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 76 m² i njiva II klase u površini od 18a 54m² (1854 m²). **Obaveza investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi dokaz o plaćenju naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta.**

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 1647/1 K.O. Kovačevac, 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 1647/1 K.O. Kovačevac, u okviru je celine 6 - Velika Župa i Ivanje, podcelina 6.1. Kovačevac i to u okviru površina predviđenih za srednje gustine stanovanja B2.

Kat. parcela broj 1647/1 K.O. Kovačevac ispunjava neophodne uslove za građevinsku parcelu, te ostvaruje pristup prilaznim putem sa severozapadne strane parcele (preko kat.parc.br.521 K.O.Kovačevac), kao na situacionom planu.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta sa dogradnjom stambeno-poslovnog objekta u Velikoj Župi – Prijepolje na k.p. 1647/1 KO Kovačevac, izrađenom od strane „ Zavoda za urbanizam i projektovanje” d.o.o. Prijepolje, sa glavnim projektantom: Iglica Alija , dipl.ing.arh., licenca broj: 300 8831 04, br. tehničke dokumentacije 42/23 od maja 2023. godine, a predatog uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka planiranog objekta : kategorija B

klasifikaciona oznaka 112221 – stambene zgrade sa više od tri stana u udelu od 67%

klasifikaciona oznaka 121113- B – zgrade restorana u udelu od 33%

Namena: stambeno – poslovni objekat (4 stana i 1 poslovni prostor)

Pristup parceli - objektu: prilazni put sa severozapadne strane parcele (preko kat.parc.br.521 K.O.Kovačevac), kao na situacionom planu

Ukupna BRGP nadzemno: 1008,77m² - dograđeni st. poslovni deo

183,0m² – postojeći st.objekat koji se rekonstruiše

Ukupna BRUTO izgrađena površina dograđenog stambeno-poslovnog objekta: 1008,77 m²

Ukupna BRUTO izgrađena površina postojećeg st.objekta koji se rekonstruiše: 183,0 m²

Bruto površina prizemlja dograđenog stambeno-poslovnog objekta : 570,27m²

Bruto površina prizemlja st.objekta koji se rekonstruiše: 76,0m²

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost (rekonstruisanog i dograđenog): 646,27m²

Ukupna NETO površina dograđenog stambeno-poslovnog objekta: 839,30 m²

Ukupna NETO površina postojećeg st.objekta koji se rekonstruiše: 126,0 m²

Ukupna NETO površina rekonstruisanog i dograđenog objekta: 965,3 m²

Spratnost planiranog objekta: P + 1S (prizemlje + jedan sprat)

Visina objekta teren-sleme (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): + 9,22m – od poda prizemlja

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 646,27 m²

Indeks izgrađenosti: 0,61

Indeks zauzetosti : 33,48%

procenat zelenih površina: 30%

Materijalizacija fasade: termofasada

Materijalizacija krova: Lim – plastificirani 0,07

Nagib krova: 9°

Predračunska vrednost objekta: 46.000.000,00 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.

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.

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 viseporodično stanovanje.

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.

Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na infrastrukturu - na osnovu uslova imaoca javnih ovlašćenja:

Vodovod: Prema Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje sambeno - poslovnog objekta na gradsku vodovodnu mrežu u cilju izdavanja lokacijskih uslova za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg stambenog objekat sa dogradnjom stambeno-poslovnog objekta u Velikoj Župi na kat.parc.br. 1647/1 K.O. Kovačevac, izdatim od strane JKP „Lim“ Prijepolje, broj 02-397/V od dana 07.06.2023. godine.

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 2540400 – D -09.22-237375/2-23 od 14.06.2023. godine,

Telekom: Prema tehničkim uslovima za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg stambeno - poslovnog objekta izdatim od strane Telekom Srbija, Sektora za mrežne operacije, Službe za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljanje za planiranje i izgradnju mreže Užice, Prijepolje, broj 234346/3-2023 DR od 31.05.2023.godine.

MUP- Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Prijepolju, izdao je Uslove u pogledu mera zaštite od požara 09.25 broj 217-3-17/388-2023 od dana 02.06.2023. godine i Obaveštenje 09.25 broj 217-3-18/389-2023 od dana 31.05.2023. godine u kojem stoji „ da za predmetnu rekonstrukciju i dogradnju nije propisana zakonska obaveza pribavljanja uslova za bezbedno postavljanje u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija, u skladu sa Zakonu o zapaljivim i gorivim tečnostima i zapaljivim gasovima („Sl. glasnik RS“, br. 54/15) i Zakonom o eksplozivnim materijama, zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. glasnik SRS" br. 44/77, 45/85, 18/89 i "Sl. glasnik RS" br. 48/94 i 101/05 "Sl. glasnik SRS" br. 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005)".

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).

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,

JKP „Lim" Prijepolje,

Telekom Srbija, Izvršna jedinica Užice,

Elektrodistribucija Užice - pogon Prijepolje

MUP – Sektor za vanredne situacija, odeljenje za vanredne situacije u Prijepolju

Arhivi

Savetnik:

Selma Čičić, dipl.ing.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA

Vesna Novosal, dipl. pravnik