

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-291/2022

ROP-PRP-31786-LOC-3/2022

Dana: 29.12.2022.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Rvović Nade, Ljubiše Miodragovića 52 Prijepolje, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Andrijane Divac, ul. Sterijina 8, Beograd, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodičnog stambenog objekta na k.p. 2572/1 KO Prijepolje, a na osnovu člana 8 đ 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 IZGRADNJU PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

NA K.P.2572/1 KO PRIJEPOLJE

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcele: 2572/1

KO: Prijepolje

Mesto: Kolovrat, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 2572/1 KO Prijepolje, upisana je u listu nepokretnosti broj 1424 KO Prijepolje, sa površinom od 1163m², po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području, kultura: njiva II klase.

Kat. parcela broj 2572/1 KO Prijepolje ispunjava uslove koji su potrebni za građ. parcelu i zadržava postojeći prilaz sa opštinskog puta iz ulice Ljubiše Miodragovića sa istočne strane kao i na situacionom planu.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 2572/1 KO Prijepolje, 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 2572/1 KO Prijepolje , u okviru je celine -5. Kolovrat, podcelina 5.1 Kolovrat i to u okviru površina predviđenih za stanovanje srednjih gustina B2/15-30 st/ha.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodičnog stambenog objekta na k.p. 2572/1 KO Prijepolje ,urađenom od strane MILAN NEDIMOVIĆ PR INŽENJERSKE DELATNOSTI PROJECT N 023 ZRENJANIN broj teh.dokumentacije 05-2022 od septembra 2022.godine za glavnim projektantom: Andrijana Divac, master inženjer građevinarstva br.licence 344M46821, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A

klasifikaciona oznaka: 111011 u udelu od 100%

Ukupna površina parcele/parcela: 1163 m²

ukupna BRGP objekta: 109,2 m²

ukupna NETO površina: 87,26 m²

BRUTO površina prizemlja:49,0m²

BRUTO površina sprata:60,2m²

spratnost Pr+Pk

visina objekta do venca: sleme objekta 7,35m

spratna visina: Prizemna etaža : 287 cm

broj funkcionalnih jedinica /stanova: 1

broj parking mesta: 1

materijalizacija objekta:

materijalizacija fasade: DEMIT FASADA

nagib krova: 35 °

materijalizacija krova: Falcovani crep

indeks zauzetosti: 9,39%

indeks izgrađenosti: 0.094

**PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE PRIJEPOLJE I BRODAREVO
("Sl. glasnik opštine Prijepolje" broj 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 imaoća javnih ovlašćenja u istovetnoj i identičnoj sadržini:

Vodovod: Prema tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje izdatim od strane JKP Lim Prijepolje broj 02-367/V od 30.11.2022.godine.

U navedenim uslovima stoji : Na osnovu Zahteva Opštinske uprave broj predmeta: ROP-PRP-31786-LOCH-2/2022 Interni broj:353-266/2022 Dana:17.11.2022.godine zaveden pod našim brojem 02-352/V od 16.09.2022. godine priloženog IDER-a za izgradnju porodičnog stambenog objekta na kat.parc.2572/1 KO Prijepolje, izvršili smo uvid u dostavljenu dokumentaciju, utvrđenih činjenica na licu mesta dajemo uslove:

Vodovod:

1. Na kat. parceli 2572/1 KO Prijepolje za potrebe postojećeg objekta izgrađen je vodovodni priključak sa pocinkovanim cevima $\frac{3}{4}$ coll dužine oko 5m. Priključenje je izvršeno sa LG DN80 sekundarnog vodovoda izgrađenog duž katastarske granice kat.parcele 2572/1 sa parcelama 2554/2 i 2571.KO Prijepolje.

2. Za potrebe vodosnadbavanja predmetnog porodičnog stambenog objekta planirati rekonstrukciju, tj. zamenu postojećeg priključnog cevovoda sa pocinkovanim cevovodom od 1 coll. Postojeći vodovodni šaht je potrebno porušiti i igraditi novi sa unutrašnjim dimenzijama 120x100 cm, a visinu prilagoditi dubini ukopavanja priključne cevi, ne manju od 100cm. Poklopac promera od 600mm u gornjoj ploči ugraditi na sredini ploče, iznad vodomera. Zidove i ploču dimenzionisati na osnovu očekivanog opterećenja. U novom vodomernom šahtu predvideti razdvajanje vodomera, tj. ugradnju vodomera za postojeći objekat od $\frac{3}{4}$ coll i vodermer promera $\frac{3}{4}$ coll sa pripadajućim ventilima za predmetni objekat.

3. Voda iz javnih gradskog vodovoda može se koristiti isključivo za piće i sanitarno higijenske potrebe u objektu.

4. Svi troškovi vezani za izvođenje radova na vodovodnom priključku po ovim uslovima obaveza su Investitora.

5. U slučaju nastanka nepredviđenih okolnosti, JKP „Lim“ zadržava pravo izmene uslova.

Fekalna kanalizacija:

1. Postojeći objekat izgrađen na kat. parceli br. 2572/1 KO Prijepolje priključen je fekalnu kanalizaciju DN200 koja je izgrađena duž katastarske granice predmetne parcele i kat. parcela br. 2573/1 KO Prijepolje. Ova kanalizacija je izgrađena od strane građana i nije na

upravljanju JKP „Lim“, a uključena u javnu fekalnu kanalizaciju izgrađenu u Ulici Ljubiša Miodragovića.

2. Za potrebe odvođenja upotrebljenih voda iz predmetnog objekta planirati uključenje kućne kanalizacije u podzemni deo kućne kanalizacije postojećeg objekta izgrađenog na predmetnoj parceli. Na mestu uključanja, tj. spajanja predvideti izgradnju vodonepropusnog revizionog kanalizacionog šahta dimenzionisanog na osnovu očekivanog opterećenja i u skladu sa tehničkim propisima. Minimalni prečnik podzemnog dela kućne kanalizacije treba da iznosi 150mm.
3. Prečnik izgrađene kućne kanalizacije postojećeg objekta je 120mm i nemamo uvida u kvalitet izvedenih radova. Projektant je obavezan izvršiti analizu postojeće izgrađene kućne kanalizacije i predvideti rekonstrukciju dela trase postojeće fekalne kućne kanalizacije od čvora uključanja kućne kanalizacije za predmetni objekat do mesta spajanja u fekalnu kanalizaciju opisanu tačkom 1.
4. Da bi se usled začepjenja kanalizacije sprečilo kontra tečenje i izlivanje upotrebljenih voda u objekat i na lokaciji objekta, kanizacioni priključak treba da bude izgrađen u skladu sa uslovim da kote poklopaca revizionih šahtova na trasi kanizacionog priključka budu takve da svaki nizvodni poklopac revizionog šahta bude niži od prethodnog uzvodnog. Iz istog razloga visinski položaj najnižih sanitarnih uređaja i kanizacionih otvora u objektu moraju biti iznad kote revizionih kanizacionih poklopaca šahtova.
5. Upuštanje atmosferskih voda sa objekta i iz dvorišta u fekalnu kanalizaciju nije dozvoljeno.
6. Svi troškovi vezani za izvođenje radova na kanizacionom priključku po ovim uslovima obaveza su Investitora.

Telekom:Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 471136/3-2022 EX od 30.11.2022.godine

Na osnovu vašeg zahteva u kome ste tražili izdavanje tehničkih uslova za izgradnju porodično stambenog objekta na kat.parc 2572/1 KO Prijepolje, Opština Prijepolje, dajemo tehničke uslove:

1 Na kat. parceli planiranoj za izgradnju objekta, ne nalazi se TK infrastruktura Telekom-a koja može biti ugrožena, ali u okruženju navedene parcele, postoji TK infrastruktura koja može biti ugrožena u procesu izgradnje objekta(prilog situacija „Situacija PRP-31786.pdf“ u vezi navedene parcele).

2 Planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih TK objekata i kablova, u blizini niti do ugrožavanja normalnog funkcionisanja TK saobraćaja, i mora uvek biti obezbeđen adekvatan pristup postojećim kablovima radi njihovog redovnog održavanja i eventualnih intervencija.

3 Pre početka izvođenja radova , nakon izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju predmetnog objekta, potrebno je u saradnji sa nadležnom službom „Telekoma Srbije“ AD u Prijepolju, sa obaveštenjem o datumu početka radova, imenom i kontakt telefonom odgovornog lica, izvršiti identifikaciju i obeležavanje trase postojećih podzemnih kablova u zoni planiranih radova (pomoću instrumenta tragača kablova i no potrebi probnim iskopima na trasi), kako bi se utvrdio njihov tačan položaj, dubina i eventualna odstupanja od trasa kako je dato u prilogu katastra vodova (Mrdaković Miladin (br.tel. 033-712-001 ili 064-614-1393) i Dumić Predrag (br. tel. 064-653-1665), zaduženi za pristupnu mrežu u Prijepolju.

4 Projektant, odnosno izvođač radova je u obavezi da poštuje važeće tehničke propise u vezi sa dozvoljenim rastojanjima planiranog objekta od postojećih objekata elektronskih komunikacija. Unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljena izgradnja i postavljanje objekata (infrastrukturnih instalacija) drugih komunalnih preduzeća iznad i ispod postojećih podzemnih kablova ili kablovske kanalizacije EK mreže, osim na mestima ukrštanja, kao ni izvođenje radova koji mogu da ugroze funkcionisanje elektronskih komunikacija.

Za sva tehnička pitanja kao i pitanja priključenja objekta vezano za telekomunikacionu infrastrukturu, kontakt osobe u ime „Telekom Srbija“ a.d. su , Mrdaković Miladin (br.tel. 033-712-001 ili 064-614-1393) i Dumić Predrag (br. tel. 064-653-1665), zaduženi za pristupnu mrežu u Prijepolju.

Elektroinstalacije: Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Užice, broj 8M.1.0.0-D.09.22-548364-22 od 28.12.2022. godine.

Ovim uslovima Elektrodistribucija Srbije doo Beograd odredjuje 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. 05-2022 od 09.2022. 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.maksimalna snaga 11,04kw,nazivna struja glavnih osigurača:16A

Opis prostora za koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta:Prostor za ugradnju MO-1 na postojećem betonskom stubu U9.

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

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 izvesti u skladu sa važećim teh.propisima.

Od ormara mernog mesta OMM do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 16mm³ odg.tipa.U RT obezbediti priključne stezaljke za uvezivanje faznih provodnika zaštitnog i neutralnog provodnika.

Ukoliko stranka želi neprekidno napajanje svojih uređaja neophodno je obezbediti alternativno agregatsko napajanje istih, sa obaveznom ugradnjom odgovarajuće blokade od prodora napona agregata u DSEE.

Tehnički opis priključka:Vrsta priključka:tipski priključak T1B, Karakter priključka: trajni, Mesto priključenja objekta: merni orman, iza mernog uređaja, Mesto vezivanja priključka na sistem:betonski stub, TS 10/0,4kv Popadića potok šifra 611101, NN izvod ka Zoranu Puriću.

Opis priključka do mernog mesta ,opis mernog mesta, opis mernog i zaštitnih uređaja kao i mesto isporuke el.energije detaljno opisani u uslovima za projektovanje i priključenje broj 8M.1.0.0-D.09.22-548364-22 od 28.12.2022. godine koji su sastavni deo dokumentacije za izradu lokacijskih uslova.

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 imaoca 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 uslovi imaju važenje 24 meseca ukoliko se u tom periodu ne ishoduju lok.uslovi. U suprotnom važe sve vreme važenja lokacijskih uslova odnosno do isteka važenja građevinske dozvole.

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

Savetnik

Zijad Iglica, dipl.inž.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA

Vesna Novosel, dipl.pravnik