

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-17/2023

ROP-PRP-4340-LOC-1/2023

Dana: 16.03.2023.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu Investitora: Stanić Dragomira, Voćarska bb iz Prijepolja, a predatom kroz CIS preko punomoćnika Mujezinović Armina, Bratstva jedinstva 1 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za a izgradnju porodično stambenog objekta, na kat. parceli br. 586 K.O. Zalug, 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 d a j e**

LOKACIJSKE USLOVE

ZA IZGRADNJU

PORODIČNO STAMBENOG OBJEKTA

NA KAT. PARCELI BROJ 586 K.O. ZALUG

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcela: 586

K.O.: Zalug

Mesto: Zalug, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 586 K.O. Zalug, upisana je u listu nepokretnosti broj 429 K.O. Zalug, sa površinom od 15a 00 m2 (1500 m2), po vrsti zemljiša: zemljište u građevinskom području, kultura: voćnjak II klase i to kao privatna svojina na ime: Stanić Dragomir u udelu 1/1.

Planirana namena parcele: kat. parcela broj 586 K.O. Zalug, 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 586 K.O. Zalug, u okviru su celine -2. Zalug, i to u okviru površina predviđenih za **stanovanje srednjih gustina B2**.

Kat. parcela broj 586 K.O. Zalug, ispunjava uslove neophodne za građevinsku parcelu.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodično stambenog objekta na kat.parceli br. 586 K.O. Zalug, izrađenog od strane Agencije za projektovanje i inženjering Armin Mujezinović PR, iz Prijepolja, br.tehničke dokumentacije 01-02/23 od 31.01.2023.god., sa odgovornim

projektantom: Mersudin Delendžić, dipl.ing.građ., licenca broj 310 5380 03, a koji je predat uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A

klasifikaciona oznaka 111011 – Porodično stambena zgrada sa jednim stanom

Namena: stanovanje

Ukupna površina kat. parcele 586 K.O. Zalug: 1500,00 m²

Bruto razvijena građevinska površina planiranog objekta - nadzemno: 225,00 m²

Ukupna neto površina planiranog objekta: 132,59 m²

Spratnost planiranog objekta: P (prizemlje)

Visina objekta venac/sleme: +6,75 m od kote terena do kote slemena

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 153,60 m²

Indeks zauzetosti: 10,24 %

Indeks izgrađenosti: 0,10

Nagib krova: kosi krov

Predračunska vrednost objekta: 10.795.000,00 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 - 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 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 podrumske 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.

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 porodično stambenog objekta na gradsku vodovodnu i kanizacionu mrežu na osnovu dostavljenog IDR-a u cilju izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambenog objekta na kat. parceli br. 586 K.O. Zalug, izdatim od strane JKP „LIM“ Prijepolje, broj 02-376/V od 03.03.2023. godine.

U navedenim uslovima stoji da :,, na široj lokaciji izgradnje planiranog objekta ne postoji izgrađena gradska vodovodna mreža, te ni mogućnost trajnog priključka objekta.

Na ovoj lokaciji Zaluga izgrađeni stambeni objekti privremeno koriste vodu iz gradskog vodovoda preko dva centralna zajednička vodomera. Jedan vodomer je promera 1 coll, evidentiran je na Milošević Miroljuba kao predstavnika korisnika i potpisnika sporazuma o korišćenju vode iz gradskog vodovoda sa JKP „Lim”. Drugi vodomer je promera ¾ coll, evidentiran je na Šalipurović Marka, predstavnika grupe korisnika i potpisnika sporazuma sa JKP „Lim”.

Dajemo saglasnost na privremeno korišćenje vode iz gradskog vodovoda preko jednog od gore navedenih centralnih vodomera. Potrebno je da Investitor pribavi saglasnosti od odgovarajućeg predstavnika gore navedenih korisnika.

Nakon izgradnje sekundarne vodovodne mreže na ovoj lokaciji, o trošku Investitora, objekat može ostvariti trajno priključenje na vodovodnu mrežu prema naknadno datim uslovima JLP „Lim”. U slučaju nastanka nepredviđenih okolnosti JKP „Lim” zadržava parvo ismene predmetnih tehničkih uslova.

Fekalna kanalizacija

Odvođenje upotrebljenih voda iz predmetnog objekta IDR-om je predviđeno da se vrši priključenjem na septičku jamu koju će investitor izgraditi na predmetnoj parceli. Septička jama mora biti vodonepropusna, projektovana u skladu sa zakonskom regulativom i tehničkim propisima koji definišu izgradnju ove vrste objekata.”

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.09.22-84754-23 od 08.03.2023. godine.

Prema navedenim uslovima, uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak su: napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV, maksimalna snaga: 11,04 kW, nazivna struja glavnih osigurača: 16 A, faktor snage: iznad 0,95. Opis priključka koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta: prostor za ugradnju MO-1 na postojećem betonskom stubu U9.

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 mernom mestu izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima. Od ormara mernog mesta (OMM) do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 16 mm² odgovarajućeg tipa. U RT obezbediti priključne stezaljke za uvezivanje faznih (L1, L2, L3) provodnika, zaštitnog (RE) i neutralnog (N) provodnika.

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

Tehnički opis priključka: Vrsta priključka: tipski priključak T1B, Karakter priključka: trajni, Mesto priključenja objekta: merni ormar, iza mernog uređaja, Mesto vezivanja priključka na sistem: betonski stub U9.

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 imaooca javnog ovlašćenja „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd. Ugovorom o pružanju usluge za priključenje na DSEE 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.

Telekom: Prema tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu, 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 80983/3 -2023 EX od 07.03.2023. godine.

U navedenim uslovima stoji da se na prostoru planiranih pomenutih radova ne nalazi telekomunikaciona infrastruktura. 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.”

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 - preko punomoćnika

JKP „Lim“ Prijepolje
Telekom Srbija, Izvršna jedinica Užice
Elektrodistribucija Prijepolje
Arhivi

Savetnik:

Selma Čičić, mast.ing.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA

Vesna Novosel, dipl. pravnik