

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-3/2023

ROP-PRP-764-LOC-1/2023

Dana: 14.02.2023. godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Ilić Srđana, Pandurica bb iz Kamene Gore – Prijepolje, a koji se ovom organu obratio kroz CIS, preko punomoćnika Aginčić Edine, Sestara Cvijović 19 iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično stambenog objekta, na kat. parcelama br. 1249/7, 1248/4, 1248/8 i 1248/13 K.O. Kamena Gora, a na osnovu člana 8. 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), člana 6. Uredbe o proglašenju predela izuzetnih odlika „Kamena Gora“ (Sl. Glasnik RS br. 99/14), Pravilnika o postupku i sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. Glasnik RS", broj 68/2019) i Prostornog plana opštine Prijepolje (Sl. glasnik opštine Prijepolje br. 3/11), **i z d a j e**

LOKACIJSKE USLOVE

ZA IZGRADNJU PORODIČNO STAMBENOG OBJEKTA

NA KAT.PARC. BR.1249/7,1248/4,1248/8 i 1248/13 K.O. KAMENA GORA

Podaci o lokaciji:

Broj kat. parcela: 1249/7, 1248/4, 1248/8 i 1248/13

K.O.: Kamena Gora

Mesto: Kamena Gora, Prijepolje

Površina kat. parcela: -kat. parcela 1249/7 je upisana u listu nepokretnosti br.321u površini 616 m2, kao poljoprivredno zemljišta, pašnjak 6.klase;

-kat.parcela 1248/4 je upisana u listu nepokretnosti br.321u površini 215 m2 kao šumsko zemljište, šuma 4. Klase;

-kat.parcela 1248/8 je upisana u listu nepokretnosti br.321u površini 74m2 kao šumsko zemljište, šuma 4. Klase;

-kat.parcela 1248/13 je upisana u listu nepokretnosti br.321u površini 139m², kao poljoprivredno zemljište, pašnjak 6.klase;

Planirana namena parcele: kat. parcele broj 1249/7, 1248/4, 1248/8 i 1248/13 K.O. Kamena Gora , nisu obuhvaćene Planom generalne regulacije Prijepolje i Brodarevo (Sl. glasnik opštine Prijepolje broj 5/14 i 6/14) , već se nalaze u okviru Prostornog plana opštine Prijepolje (Sl.glasnik opštine Prijepolje br. 3/11). Prema Prostornom planu opštine Prijepolje (Sl.Glasnik Opštine Prijepolje br.3/201), karta turizam i zaštita prostora, kat.parcela 1249/7 K.O.Kamena Gora nalazi se u obuhvatu zaštićenog prirodnog dobra –Predeo izuzetnih odlika "Kamena Gora" - predeo proglašen zaštićenim područjem II kategorije (Uredba o proglašenju predela izuzetnih odlika "Kamena Gora-"SlGlasnik RS" broj 99 /2014). Katastarske parcele 1249/7,1248/4,1248/8,1248/13,1249/8 i 1248/2 sve K.O.Kamena Gora nalaze se u režimu III stepena zaštite.

Kat. parcele broj 1249/7, 1248/4, 1248/8 i 1248/13 K.O. Kamena Gora, ispunjavaju (svojim spajanjem) uslove neophodne za građevinsku parcelu. Na osnovu člana 53a stav 2 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. Glasnik RS" br. 72/09, 81/09, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), Investitor se obavezuje da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje parcela, u skladu sa Zakonom.

Urbanistički projekat za izgradnju porodično stambenog objekta na kat. parcelama 1249/7, 1248/4 i 1248/8 sa obuhvatom svih kat. parc. u vlasništvu investitora 1249/7, 1248/4, 1248/8, 1248/13, 1249/8 i 1248/2 K.O. Kamena Gora, a koji je urađen od strane Agencije za projektovanje, inženjering i konsalting,, DINA PROJEKT", iz Prijepolja, broj tehničke dokumentacije 17/19-21 od maja 2021.godine, sa odgovornim urbanistom: Edina Aginčić, dipl.ing.arh., licenca broj 200 1088 08, potvrđen je od strane ovog organa – broj potvrde 37-2/21 od 07.12.2021. godine.

Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za izgradnju porodično stambenog objekta na kat. parcelama br. 1249/7, 1248/4, 1248/8 i 1248/13 K.O. Kamena Gora, urađenom od strane Agencija za projektovanje, inženjering i konsalting „DINA- PROJEKT“ Prijepolje, broj teh.dokumentacije 02/23 od januara 2023.godine za glavnim projektantom: Edina M. Aginčić, d.i.a. br.licence 300 E 660 07, a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:

Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A

klasifikaciona oznaka: 111011 u udelu od 100%

dimenzije objekta:

ukupna površina parcele/parcela: 1044,15 m²

ukupna bruto površina objekta: 107,07 m²; 109,97 m² sa termoizolacijom

ukupna BRGP planiranog objekta, nadzemno: 97,32 m²; 100,22 s termoizolacijom

bruto površina svih objekata na parceli: 107,07m²; 109,97m² sa termoizolacijom

ukupna neto površina planiranog objekta: Pr. 83,04 m² Su. 6,88

površina zemljišta pod objektom/zauzetost: 97,32 m²

spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Prizemlje / Pr

visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): Max 7,50 m od kote suterena

apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:
~1263,90 mnm teren

broj funkcionalnih jedinica: jedna

broj parking mesta: 1

procenat zelenih površina: 90 %

indeks zauzetosti: 9,32%

indeks izgrađenosti: 0,103

predračunska vrednost objekta: 4.500.000,00 dinara

PRAVILA GRAĐENJA IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE PRIJEPOLJE (Sl.glasnik 3/2011)

b. Porodično stanovanje:

Namena objekata:

Objekti su stambene namene sa jednim ili više stanova i elementima poljoprivrednog domaćinstva. Izražena je tendencija transformacije mešovitih domaćinstava (stanovanje i poljoprivredne delatnosti) u nepoljoprivredna.

Na parcelama porodičnog stanovanja mogu biti zastupljene i druge kompatibilne namene: trgovina, poslovanje, proizvodnja, usluge arc., koje se pretežno razvijaju u prizemljima objekata. U zonama porodičnog stanovanja dozvoljene su delatnosti koje ne ugrožavaju osnovnu namenu kao ni životnu sredinu.

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi:

- porodični stambeni ili stambeno-poslovni objekti (sa poslovnim prostorom površine maksimalno do 1/2 bruto površine objekta);
- porodični stambeno-proizvodni objekti;
- ekonomski objekti: hladnjače, letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacin hrane za sopstvenu upotrebu i dr., pušnice, sušionice, koševi, ambari, silosi, nadstrešnica za poljoprivredne mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.; živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici, ispusti za stoku, Čubrišne jame – Čubrišta, poljski klozeti i dr., za potrebe individualnog domaćinstva, a u okviru ekonomskog dvorišta, koje se mora organizovati u dubini građevinske parcele;
- poslovni objekti (iz domena dozvoljenih delatnosti za građevinska područja naselja);
- proizvodni objekti (iz domena dozvoljenih delatnosti za ova područja);
- objekti infrastrukture, javni objekti i površine.

Na jednoj građevinskoj parceli se može graditi više objekata različite namene, kao i pomoćni i prateći objekti u funkciji osnovne namene, s tim da moraju da budu ispoštovani

uslovi definisani pravilima za izgradnju pojedinih vrsta objekata.

Urbanistički pokazatelji:

Tabela 12. Maksimalni urbanistički pokazatelji za porodično stanovanje:

porodično stanovanje	maks. Indeks izgrađenosti	maks.stepen zauzetosti	maks. Spratnost	min.% zelenih površina
parcele < 600m ²	0,6	40%	P+Pk	30%
parcele > 600m ²	0,4	30%	P+1+Pk	40%

Tipologija objekata:

Porodični stambeni objekti prema tipologiji gradnje mogu biti slobodnostojeći, u neprekinutom nizu (dvostrano uzidani) ili u prekinutom nizu (jednostrano uzidani tj. Poslednji u nizu ili dvojni).

Pravila parcelacije:

Porodični stambeni objekti se grade na zasebnim građevinskim parcelama.

Na parceli je osim osnovnog, dozvoljena i izgradnja više pratećih pomoćnih objekata (maks. Površine 50m²) u službi poljoprivrede (letnja kuhinje, mlekai, magacin hrane za sopstvenu upotrebu, sušnica, pušnica), kao i radionice, nadstrešnice za vozila, garaže, vrtni paviljoni, staklene bašte, zatvoreni bazeni, fontane, sportski tereni i sl., isključivo iza osnovnog objekta na parceli.

Izgradnja drugog objekta (stambenog, poslovnog, privrednog, poljoprivrednog i dr.) na istoj parceli (uz obezbeđenje prilaza do svakog objekta) dozvoljava se samo na parcelama većim od 1000m².

Minimalna veličina parcele i širina fronta prema ulici za porodične stambene objekte definisani su prema tipologiji gradnje:

- slobodnostojeći objekti = 800 m² (front 18 m) – za poljoprivredna domaćinstva.
- slobodnostojeći objekti = 600 m² (front 15 m) – za mešovita domaćinstva.
- slobodnostojeći objekti = 400 m² (front 12 m) – za nepoljoprivredna domaćinstva.
- u neprekinutom nizu = 250 m² (front 6 m).
- jednostrano uzidani/dvojni/poslednji u nizu = 200m² (front 10 m).

Pristup parceli je sa javnog puta, odnosno indirektno preko internog pristupa minimalne širine 2,5m za stambene objekte, odnosno 3,5m za objekte ostalih namena, ili ako se u zaleđu nalaze ekonomski objekti;

Minimalna širina ekonomskog pristupnog puta na parceli je 3.50m. Minimalna širina pristupnog puta za stambeni deo parcele poljoprivrednog domaćinstva je 3.50 m

Ukoliko ne postoji mogućnost formiranja ekonomskog dela iza stambenog dvorišta, formirati ga bočno ili ispred stambenog dvorišta, samo ako je nagib terena prema javnom putu, a minimalna širina parcele 25 m.

Dozvoljeno je stambeni i ekonomski deo formirati kao jednu građevinsku parcelu koja se može interno funkcionalno podeliti, na ekonomski i stambeni deo. Moguće je formirati posebnu građevinsku parcelu za ekonomski, a posebnu za stambeni deo, uz uslov da se obezbedi prilazni put i da u ekonomskom delu egzistira objekat privređivanja.

Položaj objekta na parceli:

Za pozicioniranje objekata porodičnog stanovanja na parceli pored opštih važe i sledeća pravila:

- rastojanje između građevinske i regulacione linije za porodične stambene objekte određuje se prema postojećoj regulaciji, osim za objekte koji su postavljeni u regulisanom delu ulice u kome se građevinska i regulaciona linija poklapaju.

- preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gde nema formirane regulacije je min 5,0m.

- rastojanje građevinske od regulacione linije uz državne puteve I i II reda, određuje se prema uslovima JP „Putevi:Srbije”, na osnovu Zakona o javnim putevima.

- rastojanje građevinske od regulacione linije uz opštinske puteve, iznosi min 5,0 m.

- rastojanje građevinske od regulacione linije ostalih saobraćajnica (ne kategorisani putevi), iznosi min 3,0m, izuzev u slučajevima kada pozicija postojećih kvalitetnih objekata formira pretežnu građevinsku liniju, a ne ometa saobraćajnu preglednost kao ni uspostavljeni sistem regulacije i građevinskih linija u okruženju.

- rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) slobodnostojećeg stambenog objekta (na delu bočnog dvorišta severne orijentacije) i linije susedne građevinske parcele je 2,5m, a dvojnih i objekata u prekinutom nizu 4,0m. Za izgrađene stambene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od ovih vrednosti, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

- minimalna međusobna udaljenost objekata, u načelu je 1/2 visine višeg objekta, ali ne manje od 4,0m;

- međusobna udaljenost spratnih seoskih stambenih objekata je 10,0m, a prizemnih slobodnostojećih 6,0m. Za seoske stambene objekte na građevinskim parcelama čija je širina fronta parcele veća od 15,0m, međusobna udaljenost je min.6,0m, a u slučaju da je manja od 15,0m međusobna udaljenost je min.5,00m. Za izgrađene seoske objekte koji su međusobno udaljeni manje od 3,0m ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Tabela 13. Pozicija porodičnih obj. Na parceli definisana u skladu sa tipologijom obj.:

SLOBODNOSTOJEĆI OBJEKTI

Minimalno rastojanje od bočnog susednog objekta = 4,0m,

Minimalno rastojanje građevinske linije objekta od bočne granice parcele:

- na delu bočnog dvorišta severne orijentacije = 1,50m (u tom slučaju na kalkanskom zidu dozvoljeni su samo otvori pomoćnih prostorija i stepeništa, sa minimalnim parapetom 180cm).

- na delu bočnog dvorišta južne orijentacije = 2,50m.

Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele = $\frac{1}{2}$ visine objekta (ali ne manje od 4,0m).

PREKINUTI NIZ/ JEDNOSTR.UZIDANI/ DVOJNI

Minimalno rastojanje od bočnog susednog objekta (jednostrano uzidanog ili slobodnostojećeg) = 5,5m,

Minimalno rastojanje građ.linije objekta od bočne granice parcele = 4,0 m,

Min.rastojanje objekta od zadnje granice parcele = $\frac{1}{2}$ visine objekta (ali ne manje od 4,0m).

NEPREKINUTI NIZ

Minimalno rastojanje od bočnog susednog objekta = 0,0m,

Rastojanje građevinske linije objekta od bočne granice parcele = 0,0m,

Min.rastojanje objekta od zadnje granice parcele = $\frac{1}{2}$ visine objekta (ali ne manje od 4,0 m).

Kod usaglašavanja postojećih objekata, minimalno udaljenje od suseda ne može biti manje od 1.00 m ukoliko stambene prostorije imaju prozorski otvor parapeta min visine 1.60m, a ispod 1.00 m ako nema prozorskih otvora ka susednoj parceli. Izuzetno se slobodnostojeći objekti mogu usaglasiti i na katastarskoj međi, ukoliko i na susednoj parceli postoji objekat postavljen na međi i to približno u dužini i visini susednog objekta i bez otvora na fasadi koja je na međi. Ukoliko postojeći objekat, koji je kvalitetan, delom izlazi ispred definisane građevinske linije, zadržava se (uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju), ukoliko ne ometa saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja moguća je samo iza građevinske linije.

Na građevinskoj parceli, može se locirati i drugi stambeni objekat (po dubini), kao dvojni ili slobodnostojeći, u okviru indeksa izgrađenosti i iskorišćenosti parcele.

Spratnost i visina objekata:

Karakter spratnosti definiše sistem visinske regulacije predmetnog zahvata, pri čemu se teži zaokruženju visinske regulacije, a u okviru funkcionalne strukture što racionalnije iskorišćenosti.

Maksimalna spratnost porodičnih stambenih objekata je (Po)+P+1+ Pk, (Po)+P+2.

Moguća je i spratnost NP+VP+1+Pk, prema uslovima (nagibu) terena.

Moguće je izvoditi podrum u svim navedenim spratnim kombinacijama, delimično ili na celoj površini objekta, uz uslove primene mera koje se odnose na geološke i geomehaničke karakteristike terena. Podrumaska i suterenska etaža se formira isključivo za pomoćni ili poslovni prostor.

Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na infrastrukturu - na osnovu uslova imaoca javnih ovlašćenja u istovetnoj i identičnoj sadržini:

Vodovod: Potvrda mesne zajednice Kamena Gora broj 1/2021 od 18.05.2021. godine

U navedenom aktu stoji da mesna zajednica Kamena Gora potvrđuje da na potezu planiranje izgradnje objekta postoji mogućnost priključenja sa mesnog vodovoda koji je u postupku izgradnje i planiran je da se završi do kraja godine a troškove vezane za priključak snosiće investitor. Takođe stoji da na ovom potezu ne postoji seoska kanalizaciona mreža za potrebe rešenja kanalizacije objekta i investitor je dužan da izgradi vodonepropusnu septičku jamu na sopstvenoj parceli.

Telekom: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 333571/2-2020 EX od 03.11.2020.godine

U navedenim uslovima stoji da se na prostoru planiranih pomenutih radova ne nalazi telekomunikaciona infrastruktura koja može biti ugrožena izgradnjom.

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.09.22-34054-23 od 06.02.2023. godine.

Ovim uslovima Elektrodistribucija Srbije doo Beograd određuje 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. 02/23 od 01.2023.godine 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 :0,4k , faktor snage: iznad 0,95.

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

Uslovi zaštite od indirektnog napona dodira, preopterećenja i prenapona: Izvesti zaštitu od napona dodira i napona koraka primenom TT sistema 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 zvesti u skladu sa važećim teh. propisima.

Od ormana mernog mesta OMM do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 16 mm³ 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: postojeći bet. stub TS 10/0,4kv Kamena Gora, šifra 611249 nn .

Opis priključka do mernog mesta, opis mernog mesta, merni uređaj, zaštitni uređaji upravljački uređaj i dr. Bliže su određeni i jasno objašnjeni u uslovima za projektovanje i priključenje broj 8M.1.0.0-D.09.22-34054-23 od 06.02.2023. godine.

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 pružanju usluge za priključenje 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.

Uslovi zaštite prirode Srbije: Zavod za zaštitu prirode Srbije izdalo je Rešenje pod 03 br. 019-2816/8 od 30.12.2020. godine, te pozitivno Mišljenje o ispunjenosti uslova zaštite iz navedenog akta.

JP „Srbijašume“: Uslovi u postupku izrade Urbanističkog projekta broj 18149 od dana 02.12.2021. godine. Kako u navedenim uslovima stoji da je potrebno da se u toku izrade lokacijskih uslova pribavi Rešenje o uslovima zaštite prirode od nadležnog Zavoda za zaštitu prirode i da iste dostavimo JP „Srbijašume“, to se ovaj organ obrati JP „Srbijašumama“ sa zahtevom za izjašnjenje da li se napred navedeni uslovi mogu koristiti za izdavanje lokacijskih uslova po zahtevu investitora, ili za izdavanje novih.

Javno preduzeće „Srbijašume“ izdalo je Odgovor na zahtev za izdavanje uslova za projektovanje broj 2170 od dana 07.02.2023. godine, u kojem stoji da se za potrebe izdavanja lokacijskih uslova mogu koristiti uslovi broj 18149 od dana 02.12.2021. 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).

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

JP „SRBIJAŠUME“ Beograd

Elektro distribucija Prijepolje

Zavod za zaštitu prirode Srbije

Arhivi

Savetnik

Selma Čičić, dipl.inž.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA

Vesna Novosel dipl.pravnik