

Republika Srbija

OPŠTINA PRIJEPOLJE

Opštinska uprava

Interni broj: 353-92/2023

**ROP-PRP-13381-LOC-1/2023**

Dana: 05.06.2023.godine

Opštinska uprava opštine Prijepolje, Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo, komunalno - stambene i imovinsko - pravne poslove, rešavajući po zahtevu investitora Memović Hasiba, ul. Ratajska 27, Prijepolje a predatom kroz CIS preko punomoćnika Delendžić Mersudina iz Prijepolja, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju i rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na k.p. 959/3 K.O. Ratajska, 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 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 DOGRADNJU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG STAMBENOG OBJEKTA**

#### **NA K.P. 959/3 KO RATAJSKA**

#### **Podaci o lokaciji:**

Broj kat. parcele: 959/3

KO: Ratajska

Mesto: Velika Župa, Prijepolje

Površina kat. parcele: kat. parcela broj 959/3 KO Ratajska, upisana je u listu nepokretnosti broj 593 KO Ratajska sa površinom od 396m<sup>2</sup>, po vrsti zemljišta: zemljište u građevinskom području.

Kat. parcela broj 959/3 KO Ratajska ispunjava uslove koji su potrebni za građ. parcelu i zadržava postojeći prilaz sa pristupnog puta na k.p. 880 KO Ratajska kao i na situacionom planu.

**Planirana namena parcele:** kat. parcela broj 959/3 KO Ratajska, 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 959/3 KO Ratajska, u okviru je celine -5. Kolovrat, podcelina 5.3 Ratajska-Suvodo i to u okviru površina predviđenih za stanovanje srednjih gustina B2-15-30 st/ha.

**Podaci o planiranom objektu iz Idejnog rešenja za dogradnju i rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na k.p. 959/3 K.O. Ratajska ,urađenom od strane FAD PROJEKT PRIJEPOLJE broj teh.dokumentacije 05-04/23 od 12.04.2023.godine za glavnim projektantom : Delendžić Mersudin , dig.br.licence 310 5380 03,a predatim uz ovaj zahtev za izdavanje lokacijskih uslova:**

**Kategorija i klasifikaciona oznaka objekta : kategorija A**

**klasifikaciona oznaka: 112111 (st.zgrada sa dva stana) u udelu od 100%**

**dimenzije objekta:**

- ukupna površina parcele/parcela: 396,00 m<sup>2</sup>
- ukupna BRGP nadzemno: postojeće P=90,00m<sup>2</sup> ; novo P=210,00m<sup>2</sup>
- ukupna BRUTO izgrađena površina: postojeće P=90,00m<sup>2</sup> ; novo P=210,00m<sup>2</sup>
- ukupna NETO površina: postojeće P=74,89m<sup>2</sup> ; novo P=159,73m<sup>2</sup>
- površina prizemlja /neto/: postojeće P=74,89m<sup>2</sup> ; novo P=74,89m<sup>2</sup>
- površina zemljišta pod objektom/zauzetost: postojeće P=90,00m<sup>2</sup> ; novo P=112,00m<sup>2</sup>
- spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): postojeće Pr ; novo Pr+Sp
- visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima: postojeće -sleme +5,72m ; novo sleme +8,09m
- spratna visina: 2,80m
- broj funkcionalnih jedinica: 2
- broj parking mesta: 2

**materijalizacija objekta:**

- materijalizacija fasade: bavalit, demit fasada
- orijentacija slemena: S-J
- nagib krova: 30°
- materijalizacija krova: falcovani crep
- procenat zelenih površina: 60,00 %
- indeks zauzetosti: 28,28 %
- indeks izgrađenosti: 0,530
- predračunska vrednost objekta: 6.800.000,00 dinara**

## **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 viseporodično 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:** Obaveštenje u cilju izdavanja lokacijskih uslova izdati od strane JKP Lim Prijepolje broj 02-394/V od 22.05.2023.godine.

U navedenom obaveštenju stoji da predmetna lokacija na kojoj je izgrađena predmetna porodično stambena zgrada kao i šire područje, nalaze se izvan zone vodosnabdevanja iz gradskog vodovoda i izvan zone kanisanja upotrebljenih voda gradskom fekalnom kan.mrežom. Dostavljenim Idejnim rešenjem predviđeno je da potrebe za vodom stambenog objekta će se zadovoljavati iz postojećeg bunara za sopstvene potrebe a da će za potrebe odvođenja otpadnih voda investitor koristiti postojeću septičku jamu.

**Telekom: Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu broj 215339/3-2023 EH od 19.05.2023.godine**

U navedenim uslovima za projektovanje i priključenje stoji da na k.p. 959/3 KO Ratajska na kojoj su planirani radovi dogradnje i rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta, ne nalazi se telekomunikaciona infrastruktura. Za sva tehnička pitanja kontakt osobe su Miladin Mrdaković i Predrag Dumić zaduženi za pristupnu mrežu u Prijepolju.

**Elektroinstalacije:** Prema uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Užice, broj 2540400-D-09.22.-217303/2-23 od 30.05.2023.godine.

Ovim uslovima Elektro distribucija 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. 05-04/23 od 04.2023. 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.

Kupac nadograđuje postojeći prizemni objekat odnosno priključuje potkrovlje i odobrava se nova snaga od 11,04kw.Postojeći priključak je izveden samonosivim snopom od stuba do mernog ormana koji se nalazi u hodniku objekta.Postojeći orman je opremljen postrojećim trofaznim brojiлом br. 2142178,ed broj 2923544039 i nije limitiran osiguračima.Postojeći priključak izmestiti na betonski stub o trošku ED.Pre početka radova obezbediti postojeći priključak i po potrebi fizički isključiti objekat zbog bezbednosti prilikom izvođenja radova.

Opis prostora za koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključka objekta:Prostor za ugradnju MO-2 na postojećem stubu.

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 zvesti u skladu sa važećim teh.propisima.

Od ormana mernog mesta OMM do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 16mm<sup>3</sup> 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 blockade od prodora napona agregata u DSEE.

Tehnički opis priključka:Vrsta priključka:poseban slučaj, Karakter priključka: trajni, Mesto priključenja objekta: merni orman, iza mernog uređaja, Mesto vezivanja priključka na sistem:Postojeći betonski stub

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 215339/3-2023 EH od 19.05.2023.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 meseci 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.

**Obaveza Investitora je da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole priloži dokaz o plaćenju naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta za k.p. 959/3 KO Ratajska.**

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*