

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM,
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
Broj predmeta: ROP-SJE-106-LOC-1/2018
Zavodni broj: 353-4/2018-04
Datum: 12.01.2018.godine

Postupajući po zahtevu Kaćevac Ernesa iz Sjenice, koji je podnet preko punomoćnika Rejhana Tandirevića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova, na osnovu člana 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, broj: 72/2009, 81/09-ispr, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odluka US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14 i 145/14), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS”, br.113/2015, 96/16 i 120/17), Uredbe o lokacijskim uslovima (“Sl.glasnik RS”, br.35/2015 i 114/2015), Prostornog plana opštine Sjenica (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 7/2013), Urbanističkog projekta za izgradnju objekata turističke namene na kat.parceli broj:1911,1912, 1913/1 i 1914 KO Krstac, Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju I faze- četiri vikend kuće i planinarskog doma, na katastarskoj parceli broj 1911, 1912/1 i 1914 KO Krstac, opština Sjenica.

Ukupna površine građ. parcele je 15343 m² a ukupna bruto površina objekata je 472 m².

Bruto površina jedne vikendice je 58,3m² i biće izgrađene 4 iste a bruto površina planinarskog doma je 197m².

Objekti su kategorije A i klasifikacione oznake 111011.

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Prostornog plana opštine Sjenica, ("Opštinski službeni glasnik " br.7/2013).

Navedena katastarska parcela nalazi se u zoni sa režimom zaštite prirodnih vrednosti III stepena, u okviru postojećeg građevinskog područja.

Na parceli nema izgrađenih objekata. Teren je u padu i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Pristup parceli je direktan sa seoskog puta.

Napomena: Na parceli je započeta izgradnja objekata za koji se izdaju lokacijski uslovi.

Za predmetnu lokaciju je izrađen Urbanistički projekat broj: 035-360/2017 od 24.10.2017.god.

Teren je u padu i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Urbanistički projekat je izrađen na više katastarskih parcela kao urbanističko-arhitektonska razrada lokacije i sadrži planiranu parcelaciju- jedna građevinska parcela.

Ukupna površine građevinske parcele je 15343 m².

Tip objekta: slobodnostojeći objekti

Vrsta i namena objekata: Objekti turističke namene koji se grade u novim zonama turističke namene u turističkim naseljima, kompleksima i punktovima utvrđenim u delu II 1.4.4. Prostornog plana Sjenice, na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana.

- minimalna površina građevinske parcele je 8,0 ari;
- preporučuje se izgradnja dva tipa novih objekata u funkciji ruralnog turizma: „gostinske smeštajne jedinice” kao osavremenjeni oblik vajata (optimalno 38 m² za dve sobe sa po tri ležaja i zajedničkim kupatilom i, po mogućnosti, sa zasebnim ulazom) i „gostinske kuće” (optimalno 50–60 m² za objekat sa dve sobe sa po tri ležaja, dnevnim boravkom i kupatilom);

Spoljni izgled objekta: Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području opštine. Posebni zahtevi gradnje su:

- postavljanje objekta u skladu sa morfologijom terena, koja ne remeti drastično postojeću nivelaciju;
- volumen i gabarit objekta prilagoditi uslovima okruženja, vodeći računa
- o očuvanju autentičnosti predela u kojem se objekat gradi;
- primenjeni materijali za obradu fasade moraju biti prirodni i mogu se primeniti: drvo, malterisana fasada i kamen;
- preporučuje se kosi krov (četvorovodni) sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crep za krovni pokrivač. Naročito se preporučuje upotreba nadstrešnica u funkciji naglašavanja autohtone arhitekture. Ispadi streha treba da budu najmanje 1,0 m, zbog zaštite objekta od snegova;
- maksimalni erkeri i ispadi na objektima mogu da budu do 1,20 m, na visini od minimum 3,0 m od terena. Ukoliko je erker veći od ove dimenzije, usklađuje se prema građevinskoj liniji, odnosno granici parcele;
- zidovi podrumskih etaža, suterena ili podzida koji su vidni, obrađuju se oblogom od kamena. Nije dozvoljena upotreba betonskih zidova kao završne obloge;
- obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spolnjem omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima;
- svaka afirmacija stvaranja arhitektonske autentičnosti, bazirane na građevinskoj tradiciji podneblja je preporučljiva.
- maksimalna visina novog i rekonstruisanog objekta je 7,0 m (od kote prizemlja do slemena);
- ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje, a može se dozvoliti najviše do 1,2 m visine;
- pristup parceli se obezbeđuje direktnim izlazom na javni put, ili preko privatnih prolaza ili putem ugovora o službenosti, minimalne širine prolaza 5,0 m;
- parkiranje i garažiranje vozila obezbeđuje se na sopstvenoj građevinskoj parceli (po pravilu jedno parking mesto na dve smeštajne jedinice), izvan površine javnog puta.

Građevinska linija: Građevinske linije prema grafičkom prilogu i potvrđenom urbanističkom projektu, koji su sastavni deo ovih lokacijskih uslova. (Građevinska linija objekata od državnog puta I reda, put Sjenica - Ivanjica je na minimum 20,0 m.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- objekti turističke namene

- maksimalni indeks zauzetosti iznosi 40% i maksimalni indeks izgrađenosti 0,4; (prema priloženom idejnom rešenju indeks zauzetosti je 1,6% a izgrađenosti 0,02; zelenilo 97%).

Gabariti objekata- na osnovu potvrđenog Urbanističkog projekta

Bruto površine pod objektima su sledeće:

Objekat broj 1 – bruto površine 58,3m² (vikend kuća 1- tip “Golija 30”)

Objekat broj 2 – bruto površine 58,3m² (vikend kuća 1- tip “Golija 30”)

Objekat broj 3 – bruto površine 58,3m² (vikend kuća 1- tip “Golija 30”)

Objekat broj 4 – bruto površine 58,3m² (vikend kuća 1- tip “Golija 30”)

Objekat broj 5 – bruto površine 197,0 m²

Ukupna bruto površina svih objekata – 472,00m²

Usvojena spratnost i visina objekata- Predmetni objekti su spratnosti prema potvrđenom urbanističkom projektu: vikend kuće su spratnosti: prizemlje i potkrovlje (P+Pk) a planinarski dom prizemlje i sprat (P+Pk).

Najmanja međusobna udaljenost objekata- prema grafičkom prilogu i potvrđenom urbanističkom projektu.

Napomena: Položaj objekata određen u grafičkom prilogu nije obavezujući. Moguća su manja odstupanja ako to zahtevaju uslovi terena i bolja saobraćajna povezanost.

Uslovi za ograđivanje

Ograđivanje je moguće i može biti jednostavno: plot od povije, plot od kolja, deo kamenog niskog zida do visine od 0,9m., ograda od oblica i sl. max visine 1,2m. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika ograde. Parcele se mogu ograđivati i živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup građevinskoj parceli je postojeći opštinski put. Unutar kompleksa predviđena je kolsko pešačka saobraćajnica za koju su dati analitičko geodetski elementi u Urbanističkom projektu. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele.

Ozelenjavanje: U okviru kompleksa predvideti podizanje pojasa zaštitnog zelenila sastavljenog od kompaktnih zasada listopadne i četinarske vegetacije. Zaštitno zelenilo postaviti između kompleksa i saobraćajnice. Između objekata zelene površine mogu biti materijalizovane sa drvenim klupama i stolovima za odmor.

Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti: smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade, povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem.

Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Predvideti mogućnost korišćenja solarne energije. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu. Objekat mora biti izgrađen u skladu sa pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.Gl.RS", br. 61/2011).i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada ("Sl.glasnik RS",broj 69/12). Elaborat energetske efikasnosti je satavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- Urbanističkim projektom predviđena je lokacija za izgradnju bazena za vodu zapremine 9 m³ na najvišoj koti, blizu ulaza u kompleks, čime bi se regulisalo kontinuirano snabdevanje vodom iz postojećeg bunara ili dopremanjem cisterne na lokaciji. Investitor je u obavezi da izgradi vodovodnu mrežu u okviru kompleksa prema urbanističkom projektu i izdatim tehničkim uslovima. U okviru parcele za svaku stambenu jedinicu izgraditi odgovarajući šaht u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Vodovodni šaht mora biti vodonepropusan min dimenzija 100/100/120cm sa standardnim šaht poklopcem. Minimalna dubina postavljanja vodovodne mreže je 1,00m radi zaštite od smrzavanja. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „Seoski vodovod“ broj: 658/17 od 21.08.2017.god. (Uslovi iz Urbanističkog projekta).

uslovi za kanalizacionu mrežu-Novoplanirani objekti će se priključiti na novo izgrađenu kanalizacionu mrežu $\varnothing 200$, koja je planirana u okviru interne saobraćajnice, do vodonepropusne septičke jame ili biojame kako je dato u grafičkom prilogu. Pre priključka na kanalizacionu mrežu investitor je u obavezi da izradi revizioni šaht za svaki objekat u okviru građevinske parcele, gde će se izvršiti povezivanje kanalizacije sa izvodom kanalizacione mreže kompleksa. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „Seoski vodovod“ broj: 658/17 od 21.08.2017.god. (Uslovi iz Urbanističkog projekta).

uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu- odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren. Zabranjeno je upuštanje atmosferskih voda, odvodnih oličnih cevi i drenaža u fekalnu kanalizaciju.

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Prema uslovima EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 204833/2 od 11.08.2017.god. priključak će se izvesti iz novoprojektovane TS 10/04, novi izvod niskog napona 3x230/400 V iz TS “Krstac 2”, koji će se izgraditi na potrebnom broju NN stubova.

Način priključenja pojedinačnih vikend kuća je nadzemnim kablom tipa xoo-a4x16mm².

Da bi se omogućilo priključenje objekata na distributivni sistem električne energije potrebno je zaključivanje ugovora sa imaoцем javnog ovlašćenja- “EPS Distribucija” d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Čačak, o izgradnji nedostajuće infrastrukture. U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje koji su satavni deo lokacijskih uslova. (Uslovi iz Urbanističkog projekta).

URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE:

Mere zaštite od potresa: Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima. (“Sl.List SFRJ” br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

Mere zaštite od požara: Objekti sa svim pripadajućim instalacijama, opremom i uređajima, moraju biti projektovani i izgrađeni prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (“Sl.Glasnik RS”,br.111/2009 i 20/2015).

Predviđene su faze u realizaciji projekta.

I faza - četiri vikend kuće i planinarski dom.

Vlasnik katasterske parcele dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište, član 88.stav 5 Zakona.

Idejno rešenje- broj: 17/2017, novembar 2017 godine, koje je izradio: »ARHITEKT« doo Sjenica ul. Nova bb,Sjenica; odgovorno lice projektanta: Mujagić Munib; glavni projektant Rejhan Tandirević, dipl. inž. arhitekture, broj licence: 300F58807, je u skladu sa potvrđenim Urbanističkim projektom broj: 035-360/2017 od 24.10.2017.god.

Navedeno idejno rešenje i uslovi za projektovanje i priključenje objekta izdati od imaoца javnih ovlašćenja su sastavni deo ovih lokacijskih uslova a to su:

- Tehnički uslovi JKP “Seoski vodovod”, broj: 658/17 od 21.08.2017.god. (Uslovi iz Urbanističkog projekta).
- Tehnički uslovi “Telekom Srbija”, broj:276960/1-2017 od 26.07.2017.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 204833/2 od 11.08.2017.god.;

Na osnovu urbanističkih uslova datih u lokacijskim uslovima, propisa i pravila struke, investitor može pristupiti izradi projekta za građevinsku dozvolu i izvršiti tehničku kontrolu istog u skladu sa članom 118a. i 129 Zakona o planiranju i izgradnji: ("Sl.glasnik RS", broj: 72/2009, 81/09-ispr, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14 i 145/14) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS", br: 23/15, 77/15, 58/2016 i 96/2016).

Lokacijski uslovi prestaju da važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.

Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta već se mora podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole u skladu sa članom 135 Zakona i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS", br.113/15, 96/16 i 120/17). Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz Centralni informacioni sistem.

Građevinska dozvola se izdaje na osnovu važećih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- projekat za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli i naknadi za Centralnu evidenciju.

Na izdate lokacijske uslove može se podneti prigovor Opštinskom veću opštine Sjenica, preko nadležnog organa u CIS-u, u roku od tri (3) dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova, uz plaćanje adm.takse u iznosu od 250 dinara po tarifnom broju 3. Odluke o opštinskim administrativnim taksama i naknadama za usluge koje vrši opštinska uprava („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, 6/15), na račun 840-742251843-73, model 97 i poziv na broj 19-091.

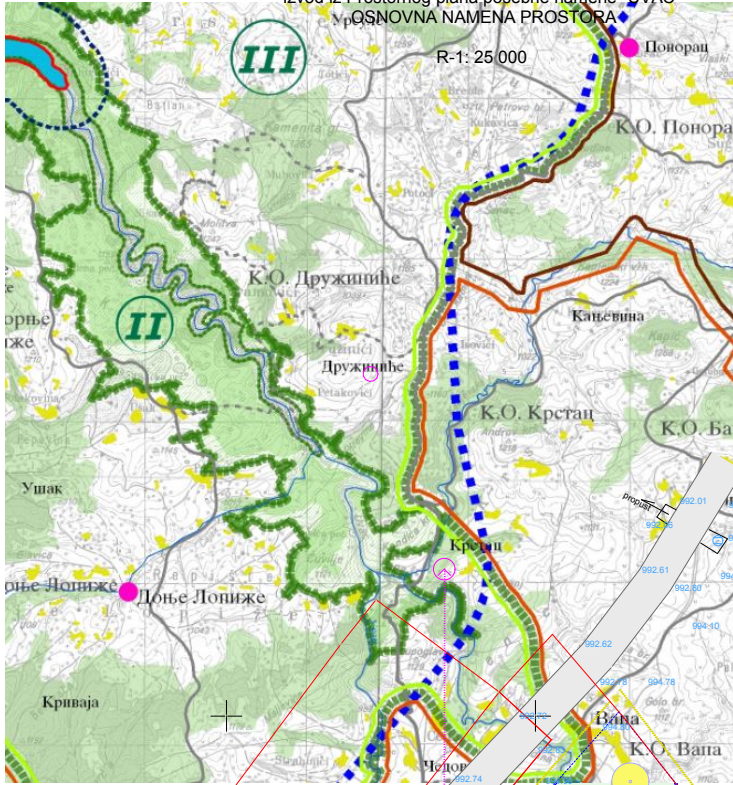
Lokacijske uslove dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva,
2. imaocima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

Obradila,
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh

Rukovodilac odeljenja
Hamidović Read, dipl.pravnik

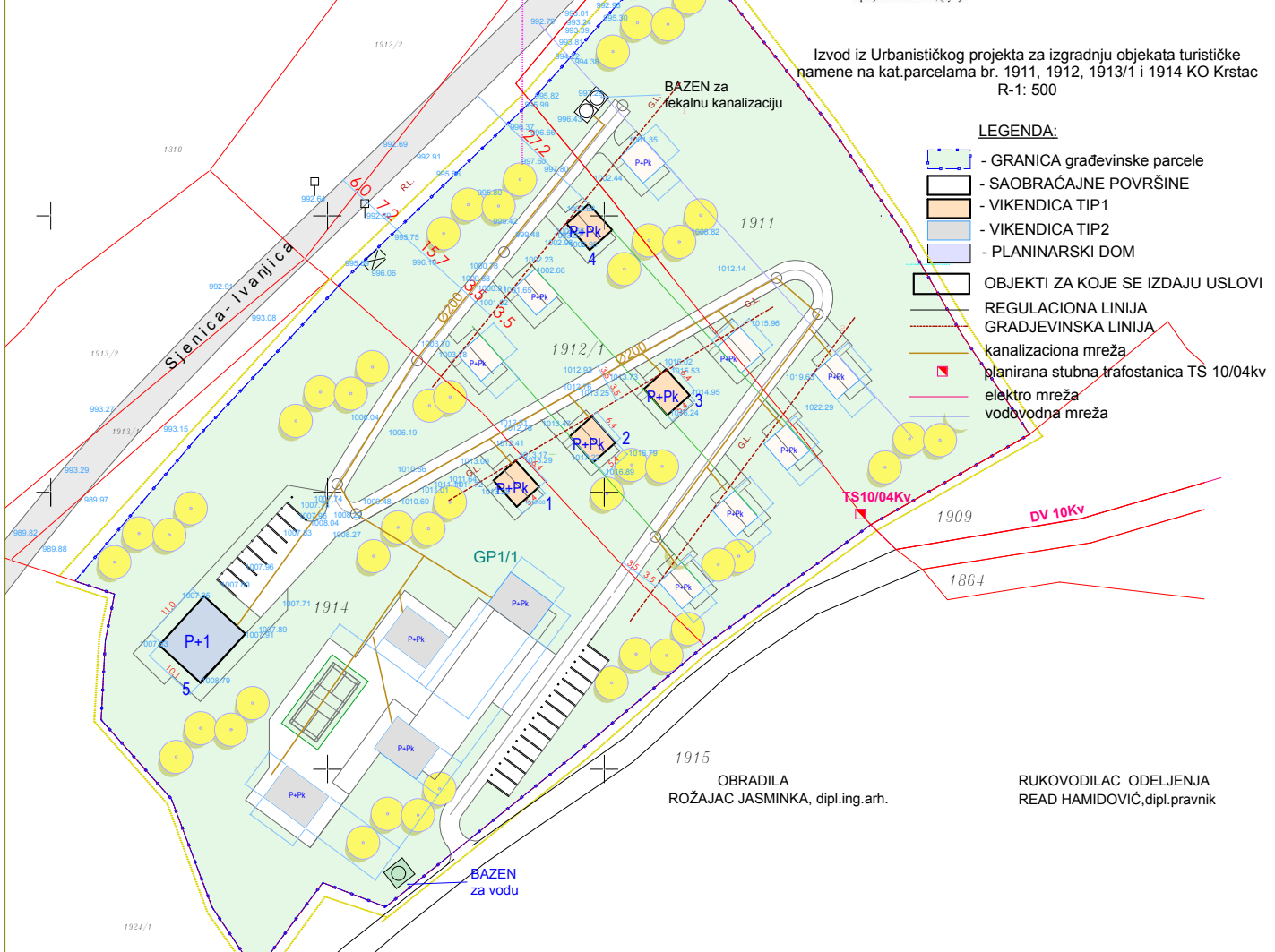
Izvod iz Prostornog plana posebne namene "JVAC"
 OSNOVNA NAMENA PROSTORA



ЛЕГЕНДА

- Граница Просторног плана
- Државна граница
- Граница општине/Града
- Граница катастарске општине
- Граница Генералног плана/
Плана генералне регулације
- Речни ток
- Језеро
- Мочвара
- Бара
- Рибињак
- Режими заштите природе**
- Граница СРП Увац
- I б степен заштите
- II степен заштите
- III степен заштите
- Режими заштите изворишта**
- Зона непосредне заштите (I степен)
- Ужа зона заштите (II степен)
- Шира зона заштите изворишта (III степен)
- ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА**
- Полољивредни рејони
- Мешовити рејон
- Рејон интензивног сточарства
- Рејон пашњачког сточарства
- Рејон заштитених подручја природних вредности
- Шуме и шумско земљиште
- Оријентациона површина постојећег грађевинског подручја

Izvod iz Urbanističkog projekta za izgradnju objekata turističke namene na kat.parcelama br. 1911, 1912, 1913/1 i 1914 KO Krstac
 R-1: 500



LEGENDA:

- GRANICA građevinske parcele
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- VIKENDICA TIP1
- VIKENDICA TIP2
- PLANINARSKI DOM
- OBJEKTI ZA KOJE SE IZDAJU USLOVI
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- kanalizaciona mreža
- planirana stubna trafostanica TS 10/04kv
- elektro mreža
- vodovodna mreža

OBRADILA
 ROŽAJAC JASMINKA, dipl.ing.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA
 READ HAMIDOVIĆ, dipl.pravnik