



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-69/2024.
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-12159-LOC-1/2024
DATUM: 15.05.2024.god.

Postupajući po zahtevu od 19.02.2024. koji je podnela Ivana Stanković iz Kragujevca, koju po punomoćju zastupa Alen Avdić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju vikend objekta na k.p.146/2, k.o. Šare, opština Sjenica, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, (*Sl. glasnik RS*", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), **čl. 2, 3, 4, 6 (stav 1 i 2), čl. 7, 9, 13, 14 i 15 Uredbe o lokacijskim uslovima** ("*Sl.gl.RS*" br.87/23), **čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** ("*Sl.glasnik RS*", br.96/23), kao i na osnovu **Pravilnika o načinu razmene dokumenata i podnesaka elekt.putem i formi u kojoj se dostavljaju akta u vezi sa objedinjenom procedurom** (*„Sl.gl.RS”*, br.113/15), Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

ZA IZGRADNJU SLOBODNOSTOJEĆEG VIKEND OBJEKTA SA 6 APARTMANA
SPRATNOSTI Su+Pk u U SELU ŠARE, OPŠTINA SJENICA

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju izgradnje slobodnostojećeg vikend objekta pansionskog tipa, sa 6 apartmana.

Neto površina objekta, spratnosti Su+Pk (suteran/prizemlje i potkrovlje), iznosi **P=256,15 m²**, dok je bruto površina **P_{br}=292,5 m²**;

Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odnosno za izradu **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. - **K.P 146/2, k.o. ŠARE, P=529 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJE B – manje zahtevni objekti**;
- KLASIFIKACIONEOZNAKE:..... - **100 % 121111**– gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... - **Prostorni Plan Opštine Sjenica**,
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 08.11.2013.g (Opšt.sl.gl. 7/2013);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: - Direktno na K.P. 3678, na opštinski seoski put;

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:.....- Na parceli ne postoje izgrađeni objekti.

Za predmetnu lokaciju urađen je **Urbanistički projekat za uređenje kat. parcele 146/2, k.o. Šare, opština Sjenica i izgradnju ugostiteljskog vikend-objekta**, Su+Pk, potvrđen od ovog odeljenja pod br. **07-350-4/2024 od 09.04.2024.** godine.

Podnosilac je uz zahtev ovom odeljenju priložio i Idejno rešenje planiranog objekta – spratnosti Su (P)+Pk (suteran / prizemlje i potkrovlje), koje je izradio Projektni biro „NEIMAR NR“ Sjenica, br.teh.dokumentacije 06-IDR/2024, od aprila, 2024.g odgovorni projektant Rožajac Nazif, dipl.inž.građ.

br.licence 341 I 452 21. Rešenje je urađeno korektno, te se kao takvo prihvata, potrebno ga je uskladiti prema svim uslovima datim u ovim lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade *PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU*.

- **Tip objekta:** slobodnostojeći objekti;

- **Vrsta i namena objekta:** Vikend objekat za povremeni boravak, pansionskog tipa

- **Gabarit predviđenog vikend objekta sa 6 apartmana:** 11,62 m X 11,25 m; P_{pod obj.}=130,725 m².

PODACI O PRAVILIMA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA ZONU ODN. CJELINU U KOJOJ SE NALAZI PREDMETNA PARCELA PRIBAVLJENIH IZ PLANSKOG DOKUMENTA:

K.P 146/2, k.o. Šare obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prostornim Planom Opštine Sjenica (PPO Sjenice) i nalazi u rejonu pašnjačkog govedarstva u zoni zaštite prirode III stepena - **planski kontrolisane izgradnje** Parcela je van građevinskog područja naselja, iz kog razloga se predmetna lokacija arhitektonsko-urbanistički oblikovala izradom Urbanističkog projekta. Zemljište je u vlasništvu podnosioca zahteva.

IZVOD IZ PPO Sjenica:

2.1.4. Pravila uređenja i građenja objekata stambene namene

Pravila uređenja i građenja odnose se na formiranje građevinskih parcela i izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata stambene, stambeno-poslovne i poslovne namene. Objekti poslovne namene su kompatibilni sa stanovanjem i mogu se graditi u zonama pretežno stambene namene. Za sve slučajeve koji se ne mogu podvesti pod pravila utvrđena u dijelu 2.1.4. ovog Prostornog plana primenjuju se odredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS”, broj 22/15 i 77/2015). Pravila parcelacije i izgradnje, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i visinska regulacija važe za svaku pojedinačnu građevinsku parcelu.

2.1.4.2. Indeks zauzetosti

Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele

Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo: 30% (ostvareno je 24,6 %).

2.1.4.3. Indeks izgrađenosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti parcele

Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo: 0.8 (ostvareno 0,55).

2.1.4.4. Građevinska linija

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi **5,0 m**, osim na dijelu državnog puta IB reda kada iznosi 20 m, odnosno II reda 10,0 m, osim ukoliko je predmetni put proglašen naseljskom saobraćajnicom od strane nadležnog organa.

Ukoliko se novi objekat gradi kao zamjena za postojeći objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno pravilima izgradnje ovog Prostornog plana.

2.1.4.5. Regulaciona linija

Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

2.1.4.6. Međusobna udaljenost objekata

Objekti na parcelama se postavljaju na propisanom rastojanju iz ovog Prostornog plana iz razloga protivpožarne zaštite, zaštite od obrušavanja snjegova i atmosferskih voda, urbanističke i arhitektonske regulacije prostora.

Objekti na istoj parceli se postavljaju:

- na rastojanju od minimum 5 m od zida do zida za stambene namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m;
- na rastojanju od minimum 6 m od zida do zida za stambeno-poslovne i poslovne namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti **4 m** od zida do zida, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za:

- objekte stambene namene – slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 1,5 m i na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 2,5 m;

2.1.4.7. Visina objekata

Maksimalna spratnost objekta je **P+1+Pk**, odnosno do tri vidne nadzemne etaže. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12 m. Objekti koji se predviđaju su spratnosti **Su (P)+Pk (suteran/prizemlje i potkrovlje)**.

2.1.4.9. Spoljni izgled objekta

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području opštine. Posebni zahtjevi 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 četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crijep 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 spoljnjem omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima;

2.1.4.10. Ograde

Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sljedeća:

- za parcelu stambene namene najviše do 1,6 m; • za parcelu poslovne namene najviše do 2,0 m.

2.1.4.11. Pristup parceli

Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri načina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli, i to:

- direktnim izlazom na naseljsku saobraćajnicu ili javni put; ili
- preko privatnih prilaza; ili
- putem ugovora o službenosti.

Predmetna parcela ima direktan pristup na naseljsku saobraćajnicu, K.P. 3768, k.o. Šare u svojini opštine Sjenica.

2.1.4.13. Parkiranje i garažiranje

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbjeđuje jedno parking/garažno mjesto za individualno putničko vozilo:

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namene;
 - na 60 m² korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namene.
 - Prilikom projektovanja objekata poštovati sve važeće zakone i propise vezane za zaštitu životne sredine, zaštitu od požara, sanitarnu i higijensku zaštitu.
- USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

- Parcela ima direktan pristup na seosku saobraćajnicu koja predstavlja nekategorisani put u svojini opštine Sjenica. Prema kategorizaciji državnih puteva Srbije, ova saobraćajnica ne predstavlja Državni put, već ima rang opštinskog puta, pa se objekti na parcelama postavljaju u odnosu na nju na minimalnom rastojanju od **5 m**. Od DP IIA reda, br.198 udaljena je oko 600m.

- ELEKTROINSTALACIJE:

U uslovima koje je izdala nadležna EPS Distribucija Čačak - pogon Sjenica, konstatovano je da se objekat ne može izgraditi bez izgradnje nedostajuće infrastrukture. Potrebno je da investitor o svom trošku izgradi novu transformatorsku stanicu, a najbliža postojeća TS 10/0,4 kV „Jankov kamen“, je na udaljenosti većoj od 1900 m. Zbog područja posebne namene Parka Prirode „Golija“, niskonaponski vod bi se morao izvesti podzemno iz postojeće TS do novoprojektovane na k.p. 146/2.

Kako je investitor predvideo Urbanističkim projektom, ukoliko su otežani uslovi za izvođenje nedostajuće infrastrukture, odnosno ukoliko se ukaže potreba, kao alternativni način napajanja električnom energijom, mogu se predvideti obnovljivi izvori energije (OIE), odn.solarni paneli na krovu.

- INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

- Obzirom da na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje objekta na kanalizacionu niti vodovodnu mrežu, (konstatovano u uslovima nadležnog seoskog vodovoda kroz izradu Urbanističkog projekta), investitor je u obavezi da sam reguliše način odlaganja otpadnih voda, kao i dovod čiste i tehnički ispravne vode sa obližnjih vodoizvorišta.

- Priključenje fekalne kanalizacione mreže (obzirom da nema izgrađene sesoke kanalizacione mreže) izvesti izgradnjom odgovarajuće septičke jame, koju treba postaviti na mestu pogodnom za pristup vozilima za pražnjenje.

DRUGI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM ZAKONIMA:

• **Zaštita od elementarnih nepogoda (seizmički uslovi):** Objekat mora biti kategorizovan i izveden u skladu sa Pravilnikom o tehn.normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (“Sl.list SFRJ” br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

• **Zaštita od požara:** Objekat mora biti izveden prema tehničkim normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (“Sl. gl. RS”, br. 111/2009 i 20/2015).

• USLOVI ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE:

• Energetska efikasnost objekta: U izgradnji svih novih i rekonstrukciji postojećih objekata poštovaće se principi energetske efikasnosti. Energetska efikasnost objekata postiže se primjenom sljedećih mjera:

- poštovanjem svih prirodnih faktora okruženja: klima i mikroklima, solarni uticaj, zelenilo, vjetar, orijentacija objekta, konfiguracija terena, međusobni odnosi objekata i drugih faktora od značaja za energetska efikasno ponašanje objekata pri urbanističkom planiranju, projektovanju i izgradnji objekata;
- realizacijom pasivnih solarnih sistema – projektovanjem kompaktne forme objekta, omotača (zidovi, otvori, krovovi i podne površine) kojim se minimiziraju toplotni gubici i obezbeđuje zaptivanje objekta, dimenzija zastakljenih površina i izborom vrste stakala koje zadovoljavaju pasivni standard, pasivnog grejanje, hlađenja i ventilacije, prirodnog osvetljenja i sl.;
- snabdevanjem toplom vodom i električnom energijom korišćenjem obnovljivih izvora enegije i dr.
- Energetska efikasnost svih objekata koji se grade, rekonstruišu, dograđuju, obnavljaju, adaptiraju i saniraju utvrđivaće se u postupku energetske sertifikacije i posedovanjem energetske pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11) i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada („Sl.gl. RS“ br. 69/212, 44/2018 i 111/2022). ***Odredbe ovih pravilnika ne primenjuju se na zgrade koje se povremeno koriste tokom zimske i letnje sezone (manje od 25% vremena trajanja zimske odnosno letnje sezone).***

• Promena namene zemljišta: U skladu sa članom 88. *Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Gl.RS“ br.72/2009, 81/09-ispr.,64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/2014,145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), pre izdavanja građevinske dozvole* neophodno je izvršiti **promenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko**. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 1095 k.o. Šare parcela 146/2 vodi kao **poljoprivredno zemljište pašnjak 4.klase**, investitor je u obavezi da promenu namene izvrši u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i za istu plati naknadu ukoliko je predviđena zakonom.

MOGUĆE I OBAVEZUJUĆE FAZE U REALIZACIJI PROJEKTA:

Objekat je moguće graditi fazno, tj. Lokacijski uslovi mogu biti izdati samo za dio objekta. U konkretnom slučaju, nije predviđena fazna realizacija projekta.

• **LOKACIJSKI USLOVI PREDSTAVLJAJU OSNOV ZA IZRADU PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU.**

• Projekat za građevinsku dozvolu podliježe tehničkoj kontroli.

• *Odgovorni projektant je obavezan da projekat uradi u skladu sa pravilima građenja, kao i svim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima. Projekat za građevinsku dozvolu takođe mora sadržati i IZJAVU odgovornog projektanta i vršioca tehničke kontrole, kojom se potvrđuje da je projekat urađen u skladu sa lokacijskim uslovima i pravilima struke.*

• *Nakon izrade projekta u obavezi ste da uradite i IZVOD IZ PROJEKTA i isti dostavite ovom odjeljenju na saglasnost.*

*Izvod iz projekta kao i Projekat za građevinsku dozvolu moraju biti izrađeni u skladu sa **Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načina vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta** („Sl.gl.RS“, br. 96/2023), potpisani i overeni pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

• Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

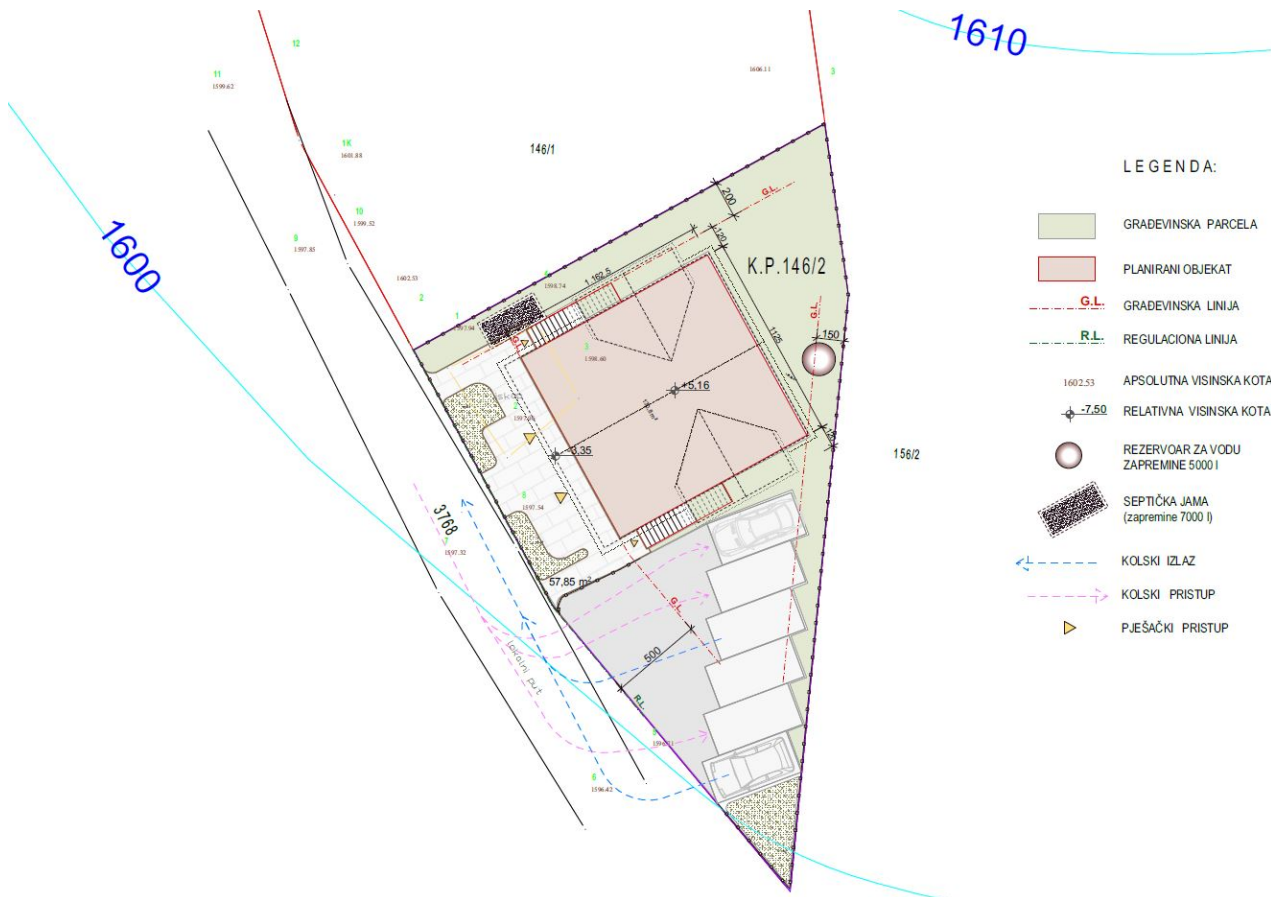
- Projekat za građevinsku dozvolu;
- Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, potvrđen da je izrađen u skladu sa lokacijskim uslovima;
- Organ nadležan za izdavanje građ.dozvole će dokaz o pravu svojine na zemljištu ili pravu zakupa na građevinskom zemljištu pribaviti po službenoj dužnosti kroz CIS sistem;

NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe dvije godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podniet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 953-148-33233/2023, od 12.07.2023.god.;
- Uslovi JKP "S 1375/24, od 18.03.2024.g.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-21 527 3-24, od 08.05.2024.g.;

GRAFIČKI PRILOG – IZVOD IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA K.P. 146/2, K.O. ŠARE



Pouka o pravnom lijeku: Na izdate lokacijske uslove može se podnijeti prigovor nadležnom Opštinskom vijeću u roku od 3 dana od dana dostavljanja istih, a shodno čl.56, stav 2 Zakona o planiranju i izgradnji i čl.13 Pravilnika o sprovođenju OP elektr.putem. Prigovor se dostavlja ovom organu kroz CIS-sistem objedinjene procedure, taksirano sa 250 din administrativne takse tarifnog broja 2 Odluke o opštinskim administrativnim taksama ("Opšt.Sl.Gl. Sjenice", br. 6/2015).

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva;
2. arhivi CIS Sistema;
3. Imacima javnih ovlaštenja.

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik