



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA

ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Br.predmeta: 07-353-64/2024.

Br. u CEOP-u: ROP-SJE-9555-LOC-1/2024

DATUM: 22.05.2024.god.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje lokacijskih uslova od 02.04.2024.g, za izgradnju objekta turističke namjene-INFOPULTA za u naselju Karajukića Bunari, kod Sjenice, koji je podnijela Opština Sjenica, preko punomoćnika Mujagić Harisa, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl.glasnik RS“, br. 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, 145/14, 83/2018, 31/19, 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.gl. 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),Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju objekta turističke namjene - Info pulta, spratnosti P+Pk

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje u selu Karajukića Bunari na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta površine $P=98,94 \text{ m}^2$ i $BRGP=117,27 \text{ m}^2$. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odn. za izradu **IDEJNOG PROJEKTA ZA OBJEKTE po čl.145. Zakona o planiranju i izgradnji**.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ KAT. PARCELA:..... - **K.P. 221/1, K.O.Ugao, P=3302 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **TURISTIČKI OBJEKAT- INFOPULT**;
- KATEGORIJA **A –nezahtjevni objekti**;
- KLASIF.OZNAKA:.....100 % - 121201 – **Ostale zgrade za kratkotrajni boravak**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... – **Prostorni Plan opštine Sjenice**,
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 08.11.2013. Opšt.sl.gl. 7/2013.)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:..... - **Objektu se pristupa direktno sa k.p. 2343,**
koja predstavlja naseljski dio saobraćajnice
Državnog Puta IIA reda br.197.
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI: Na parceli postoje dva objekta ucrtana na kopiji plana, objekat ambulante, $P=187\text{m}^2$ i pomoćna zgrada $P=505\text{m}^2$, kao i jedan stambeni objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju.
- PODACI O PARCELI I PLANIRANOM OBJEKTU:

Predmetna katastarska parcela nalazi se u obuhvatu važećeg planskog dokumenta – Prostornog Plana Opštine Sjenica (PPO Sj) – UREĐAJNE OSNOVE ZA KARAJUKIĆA BUNARE, u građevinskom području naselja. Na parceli su zastupljene dvije namjene- na većem dijelu parcele je **postojeće stanovanje** i manji dio sjevernog dijela parcele u namjeni **javne djelatnosti (ambulanta)**. Opština Sjenica, kao investitor planirala je izgradnju manjeg objekta turističkog karaktera koji će imati funkciju davanja informacija o turističkim sadržajima, odnosno objekat čija je namjena kompatibilna sa stanovanjem.

- **Tip objekta:** slobodnostojeći;
- **Gabarit objekta:** 9,2m x (6,52+3m).

Podnosilac je ovom odeljenju uz zahtjev priložio i idejno rješenje za izgradnju objekta INFOPULTA (br.tehn.dokum.: 09-IDR/2024), od marta, 2024. god. koji je izradio projektni biro „HS PROJEKT“ iz Sjenice, odgovorni projektant Mujagić Haris dipl.građ.inž. (br.licence 317 P468 17). Rješenje je izrađeno korektno, te se kao takvo prihvata, a prema ostalim uslovima, ispoštovati sve zadate parametre postavljanja objekta na licu mjesta, kao i zaštite životne sredine i zaštite na radu.

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

IZVOD IZ PLANA:

Stanovanje je definisano kao pretežna namjena u okviru koje je moguća organizacija i drugih sadržaja kompatibilnih stanovanju a koji podržavaju i prostorni položaj lokacije. Moguća je organizacija poslovanja, trgovine, ugostiteljstva, usluga, zdravstva, školstva, socijalne zaštite, turizma i sl.

Tabela 22. Veličina građevinske parcele

	Namjena i tipologija izgradnje	Minimalna površina parcele	Optimalna površina parcele
4.	Poslovna namena	8.0 a	20.0 a
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	6.0 a	15.0 a
Predmetna parcela ima veću površinu od minimalno propisane, pa ispunjava uslove građevinske parcele.			

2.1.4.2. Indeks zauzetosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa zauzetosti datog u tabeli 23.

Tabela 23. Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele

	Namjena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks zauzetosti
4.	Poslovna namena	80%
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	60%
Prema idejnom rješenju ova zauzetost iznosi 23%, što je takođe u granicama dozvoljenih parametara.		

2.1.4.3. Indeks izgrađenosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti utvrđenog u tabeli 24.

Tabela 24. Maksimalan indeks izgrađenosti parcele

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks izgrađenosti
4.	Poslovna namena	1.0
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	1.0
Prema idejnom rješenju ova zauzetost iznosi 0,24%, što je takođe u granicama dozvoljenih parametara.		

2.1.4.4. Građevinska linija

Prema Uredajnim osnovama za naselje Karajukića Bunari, pojas regulacije Državnog puta IIA reda iznosi:
- širina kolovoza: 10m; - rastojanje građevinske linije od pojasa regulacije: **5m** obostrano. Ukupna širina pojasa 20m.

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:

- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti 4,0 m od zida do zida, s tim da streha ne smije da prelazi 1m.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za objekte poslovne i stambeno-poslovne namjene na bočnom dijelu dvorišta 5,0 m.

2.1.4.7. Visina objekata

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk. Visina objekta za poslovne namene ne može da bude veća od 16,0 m.
Planirani objekat je spratnosti P+Pk i ukupne visine 6,88m.

2.1.4.10. Ograde

Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti za parcelu **poslovne namjene najviše do 2 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 javnu naseljsku saobraćajnicu, koja predstavlja dio DP II A reda, br.197.

2.1.4.13. Parkiranje i garažiranje

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

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namjene;
- na 60 m² korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namjene.

- USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DR.INFRASTRUKTURU PRIBAVLJENI OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA:

• ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA:

Za izgradnju turističkog objekta-infopulta obezbeđuje se poseban slučaj trajnog priključka sa postojećeg priključnog stuba NN mreže od TS 10/0,4 kV „Karajukića Bunari“, šifra 2170.

- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV;
- Maksimalna snaga: 13,80 kW;
- Nazivna struja glavnih osigurača: 20 A;
- Faktor snage: iznad 0,95;

- Opis priključka do mjernog mjesta: Priključak izvesti od stuba nadzemne NN el.mreže kablom tipa X00-A 4x16 mm², do OMM1.

- Ispoštovati uslove koje je nadležna EPS Distribucija Beograd, ogranak Čačak izdala pod br. 8E.1.1.0-D-07-06-189663-24, od 23.04.2024.god. *Ovi uslovi obavezujući su za „EPS distribuciju“ d.o.o. Beograd samo ako u cjelosti u istovetnoj i identičnoj sadržini čine sastavni dio ovih lokacijskih uslova i imaju rok važenja 24 mjeseca ukoliko se u tom periodu ne ishoduju lokacijski uslovi; u suprotnom važe sve vrijeme važenja lokacijskih uslova, odnosno do isteka važenja građevinske dozvole.*

• USLOVI ZA VODOVODNU I KANALIZACIONU MREŽU:

- Nadležni Imaoci javnih ovlašćenja - JKP „Seoski vodovodi“ izdali su uslove br. 1394/2024, od 16.05.2024.god., u kojima su konstatovali sljedeće:

- Planirani turistički objekat može se priključiti na postojeću seosku vodovodnu mrežu. Vodovodni šaht ugraditi na min.rastojanju 1,5m od regulacione linije, unutar katastarske parcele. Priključak objekta na fekalnu kanalizacionu mrežu izvršiti izgradnjom odgovarajuće septičke jame u skladu sa propisima za ovu vrstu djelatnosti i istu locirati na mjestu koje odredi sanitarni inspektor.

Ostalo sve prema izdatim uslovima nadležne JKP „Vrela“.

• DRUGI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM ZAKONIMA:

• Zaštita na radu: Mjere bezbjednosti i zaštite na radu sprovoditi u skladu sa *Zakonom o bezbednosti i zdravlju na radu („Sl.gl.RS“, br. 101/2005).*

• 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.listSFRJ” 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.*

- 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 energetski 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 energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).
- Promjena namjene zemljišta: Shodno čl.88 Zakona o planiranju i zgradnji prije izdavanja građevinske dozvole potrebno je izvršiti promjenu namjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište, a u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište. Obzirom da je u listu nepokretnosti broj 131 predmetna parcela navedena kao građevinsko zemljište izvan građevinskog područja, investitor NEMA obavezu da vrši promjenu namjene zemljišta.

- **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 podleže 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 ovjereni pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

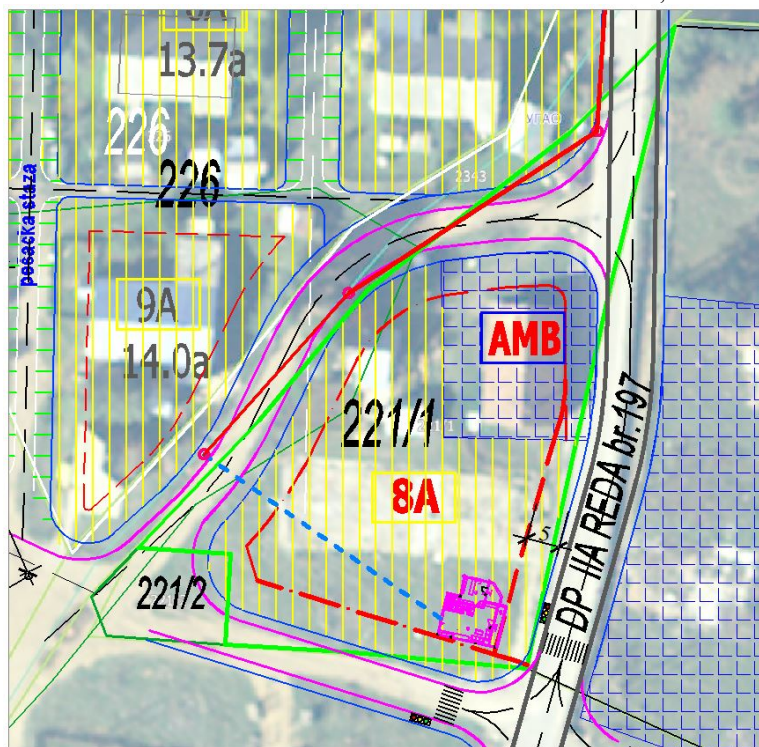
- Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:
 - Projekat za građevinsku dozvolu;
 - Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, potvrđen da je izrađen u skladu sa lokacijskim uslovima;
 - Elaborat energetske efikasnosti objekta;
 - Organ nadležan za izdavanje građ.dozvole će dokaz o pravu svojine na zemljištu ili pravu zakupa na građevinskom zemljištu pribaviti po službenoj dužnosti preko servisne magistrale katastra nepokretnosti; Prije podnošenja zahteva za građ.dozvolu potrebno je izvršiti konverziju zemljišta iz prava korišćenja u parvo svojine.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Uverenje katstra vodova br. 956-307-8653/2024, od 08.04.2024.;
- Kopija plana br. 952-04-148-7253/2024, od 11.04.2024.god.;
- Uslovi EPS distribucije d.o.o.Beograd, ogranak Čačak, br.8E.1.1.0-D-07-06-189663-24, od 23.04.2024.god.;
- Uslovi JKP „VRELA“, br. 682/23, od 21.02.2023.god.;

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 katastarske parcele za koje je podniet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

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. Prigovor se dostavlja ovom organu kroz CIS sistem OP, taksirano sa 250 din administrativne takse tarifnog broja 3 Odluke o opš. adm.taksama (“Opšt.sl.gl. Sjenice”, br. 6/2015).



IZVOD IZ PPO-a SJENICE
UREĐAJNE OSNOVE ZA CENTAR ZAJEDNICE
NESELJA KARAJUKIĆA BUNARE

LEGENDA :

	KATASTARSKA / GRAĐ. PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRADJEVINSKA LINIJA
	OSOVINE SAOBRAĆAJNICA
	DRŽAVNI PUT II A reda, br. 197
	KOLOVOZ SABIRNE SAOBRAĆAJNICE
	AMBULANTA
	POSTOJEĆE RURALNO STANOVANJE
	JAVNA NAMJENA
	PLANIRANI POLOŽAJ OBJEKTA
	ELEKTROMREŽA

Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa u iznosu od 3770, 00 dinara u smislu člana 5, broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. Gl. RS” broj 43/03, 51/03,61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13-dr zakon) a na osnovu Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Opšt.sl.gl.Sjenica, br 6/2015) investitor je oslobođen plaćanja opštinske takes. Naknada za usluge centralne evidencije objedinjene procedure u iznosu od 2000,00 din. na osnovu čl. 27 a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre (“Sl.gl.RS, br 119/2013, 138/2014, 45/2015 I 106/2015).

dostaviti:

1. Podnosiocu zahtjeva;
2. Imaocima javnih ovlaštenja koji su izdali uslove;
3. Arhivi.

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž. arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.pravnik