



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i
zaštitu životne sredine

Broj predmeta: ROP-SJE-34192-LOCAH-11/2024

Zavodni broj: 353-228/2024-07

Datum: 13.01.2025.godine

OPŠTINA SJENICA, postupajući po usaglašenom zahtevu za izmenu lokacijskih uslova Društvo za izvođenje građevinskih radova i usluge u građevinarstvu **ERMIN BAU DOO Sjenica**, Matični broj: 20899450, PIB: 107930856, ul. Čaršija, br.: 15, podnetog preko punomoćnika Esad Muminović, JMBG: 2910983784511, KRAGUJEVAČKA 40, Novi Pazar, na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima (Sl.glasnik RS br.128/2020), člana 23. Zakona o državnoj upravi („Sl.glasnik RS”, broj: 79/05, 101/07 i 95/10), čl. 8đ. 53a.-57 Zakona o planiranju i izgradnji (“Sl.glasnik RS”, br.72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odluka US, 54/2013, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), člana 11. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS”, br.96/2023), Uredbe o lokacijskim uslovima (“Sl.glasnik RS”, br.87/2023) i Četvrtih izmena i dopuna Plana generalne regulacije, (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 24/2023), Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine izdaje:

IZMENJENE LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju slobodnostojećeg stambeno-poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj: 766/14 KO Sjenica, planirane spratnosti: podrum, prizemlje i šest spratova (Po+P+6), kategorije V, klasifikacione oznake 11222-92,50% i klasifikacione oznake 123001-7,50%, ukupne BRGP- 6105,52m², nadzemno – 4933,53m².

Ukupna neto površina objekta iznosi: 5473,29m².

**Prema izmenjenom IDR-u poslovni prostor označen kao broj 2 (dva) deli se na tri poslovna prostora, oznake: poslovni prostor 02A-površine 96,82m²;
poslovni prostor 02B-površine 85,73m²;
poslovni prostor 02C-površine 41,87m²;**

Novo stanje – broj funkcionalnih jedinica: 50 stanova i 6 lokala (poslovnih prostora) i u podrumu: garaža sa 32 parking mesta, tehničke i pomoćne prostorije.

Prema izmenjenom IDR-u menja se i način grejanja objekta, umesto na sopstvenu kotlarnicu, objekat se priključuje na daljinski sistem grejanja.

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Lokacija objekta je na k.p. br. 766/14 KO Sjenica, ul.Ivana Vasojevića Vasketa, zona mešovite namene.

Površina građevinske parcele koja je u granicama kat. parcele 766/14 KO Sjenica iznosi 1670m². Građevinska parcela je formirana projektom preparcelacije katastarskih parcela broj: 763/41, 766/8 i 766/10 K.O. Sjenica, koji je overen od nadležnog opštinskog organa-Odelenja za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine; Overa broj: 035-123/2018-04 od 26.04.2018.god.,

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Četvrtih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, ("Opštinski službeni glasnik Sjenica", broj: 24/2023).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.3. zona mešovite namene.

Objekat je u izgradnji.

Pristup parceli je direktan iz ulice Ivana Vasojevića Vasketa (raniji naziv-ul.Save Kovačevića).

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekta: stambeno-poslovni objekat, kategorije V klasifikacione oznake 112222-92,50% i klasifikacione oznake 123001-7,50%, sa 50 stanova i 6 lokala.

Građevinska linija: Građevinska linija je na minimum 5,0m od regulacione linije prema planskom dokumentu a prema priloženom IDR-u je na oko 14,5m. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju. Ukoliko podzemna etaža prelazi građevinsku liniju objekta, kota ploče podzemne etaže van gabarita objekta mora biti u nivou terena.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 1.3;

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6 (prema priloženom IDR-u 57,05%)
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele od 300m² do 600m² je 3.0, a za parcele preko 600m² je 4.0 (prema priloženom IDR-u 3,55%).

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **90%** (računajući sve objekte na parceli i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 10%**.

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.3; 1.4

Spratnost objekta je: podrum, prizemlje i šest spratova (Po+P+6).

(Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u navedoj zoni za parcele preko 600m² je P+6.)

Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti uz osvetljenje preko krovnih prozora, badža ili povučenih lođa, što se u ovom slučaju iskoristilo za dva stana u tavanskom delu.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.

Najmanja međusobna udaljenost objekata- Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susedne parcele je 5,0m, prema predhodno izdatim lokacijskim uslovima na osnovu kojih se gradi objekat.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama je 5m ako objekti imaju otvore za dnevno osvetljenje stambenih prostorija.

Višespratni slobodnostojeći objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Uslovi za ograđivanje-

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9m. 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 iz ulice Ivana Vasojevića Vasketa (raniji naziv Save Kovačevića). Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele, odnosno u okviru objekta i to jedno parking/garažno mesto po jednoj stambenoj jedinici i jedno parking mesto na 70m² korisne površine poslovnog prostora, jedno parking mesto na 100m² objekta trgovine. Potreban broj parking mesta za 50 stanova i 6 poslovna prostora je 56 parking mesta, prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", broj 22/2015).

Najveći dozvoljeni nagib kog otvorenih rampi je 12% a ako su pokrivene najveći dozvoljeni nagib je 15%. Obzirom na klimu i količinu padavina u Sjenici mora se voditi računa o širini i nagibu rampe u projektu za građevinsku dozvolu.

Spoljne stepenice- Otvorene spoljne stepenice se mogu postaviti na prednjoj fasadi objekta ako stepenište savlađuje visinu do 0,90m.

Vertikalni saobraćaj - Vertikalni saobraćaj u objektu unutrašnjim stepenicama i liftovima (u skladu sa pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", broj 58/12, 74/15 i 82/15. Pri projektovanju liftova poštovati važeće standard za liftove.

Standard pristupačnosti- Pristup glavnom ulazu mora biti prilagođen osobama sa invaliditetom-izgrađena propisana rampa, platforma sa pratećim elementima (ograde, držači i dr.) koji omogućavaju pristup objektu, holskom prostoru i svim zajedničkim sadržajima u prizemlju objekta u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br.22/2015).

Održavanje čistoće- Za sakupljanje komunalnog otpada postaviti kontejner potrebne zapemine. Kontejnere postaviti u boks i ograditi zaštitnom ogradom čija je pozicija naznačena na situacionom planu projekta za građevinsku dozvolu. Podloga za guranje kontejnera je od čvrstog materijala, bez stepenika i sa najvećim dozvoljenim nagibom od 3%.

Uslovi za zaštitu susednih objekata- Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susednim parcelama, i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja. U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata

Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će

objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu. Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Na objektima izvesti krovne konstrukcije koje obrazuju kose krovne ravni–kosi krov. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga.

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. 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 energetskim 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.

Opšta pravila za izgradnju objekata

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru stambeno poslovnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5 m, poslovnih prostora ne može biti manja od 3,0m. Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, tj. objektima na susednim parcelama.

Svaki novoprojektovani stan mora da ima po jednu stanarsku ostavu. U objektu predvideti prostor za smeštaj pribora za održavanje zgrade. Planirane stambene i pomoćne prostorije stanova projektovati u skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", br.58/12, 74/15 i 82/15).

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- Planirani objekat se priključuje na primarnu vodovodnu mrežu Ø110 koja je izgrađena unutar kat.parcele 758/1. U okviru parcele izgraditi odgovarajući vodonepropusni šaht, na udaljenosti 3,0m od regulacione linije u kojem će se ugraditi nezavisne vodovodne instalacije: sanitarna voda stambenog dela objekta, sanitarna voda poslovnog dela objekta sa meračima protoka-vodomerima sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera na svakom izvodu i za svaki stan i poslovni proctor posebno. Neophodna je izrada i hidrantske mreže u skladu sa važećim pravilnikom. U svemu ostalom prema izmenjenim tehničkim uslovima JKP „VRELA“ Sjenica, br: 22/25 od 09.01.2025.god.god. i prema ranije izdatim izmenjenim tehničkim uslovima JKP „VRELA“ Sjenica, broj: 1436/21 od 15.09.2021.god._koji su sastavni deo izdatih izmenjenih lokacijskih uslova.

uslovi za kanalizacionu mrežu-Novoplanirani objekat će se priključi na kanalizacionu mrežu Ø250 u ulici Ahmeta Abdagića. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj. 1436/21 od 15.09.2021.god. i prema izmenjenim tehničkim uslovima JKP „VRELA“ Sjenica, br:

22/25 od 09.01.2025.god.koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova. (Izvršeno plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova).

uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu- U ulici nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je u okolni teren.

uslovi za toplovodnu mrežu – U svemu prema Tehničkim uslovima JKP “VRELA” za priključenje na toplotnu mrežu, broj: 36/25 od 09.01.2025.god. koji su u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini sastavni deo izdatih izmenjenih lokacijskih uslova.

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.1.1.0-D.07.06- 588651-25 od 06.01.2025.god. za priključenje novih lokala nastalih podelom lokala obeleženog brojem 2, koristiće se postojeći merno razvodni orman u hodničkom delu zgrade koji je izveden iz TS 10/04 “Opštinski sud”, šifra 2302, prema ranije izdatim uslovima koji se odnose na opis priključka do mernog mesta broj 345238/2 od 30.11.2018, koji ostaju na snazi. U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje, koji su u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini, sastavni deo izdatih lokacijskih uslova. Naknada za izdavanje tehničkih uslova iznosi 90.478,02RSD.

Tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim.

uslovi za tt mrežu-lokali nastali podelom lokala 2, se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa novim izmenjenim tehničkim uslovima, broj: 571784/3-2024 od 25.12.2024. god. (predhodno izdati tehnički uslovi, broj: 391941/3-2021 od 07.09.2021. god. i broj: 515948/2-2018 od 28.11.2018.god.ostaju na snazi) i prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova. Tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim.

URBANISTČKE MERE ZAŠTITE:

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

Mere zaštite od požara: Objekat mora biti projektovan i izgrađen prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (“Sl.Glasnik RS”,br.111/09 i 20/15).

Prema uslovima Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 07.20 broj 217-9968/24 od 03.01.2025.god., koji su sastavni deo izmenjenih lokacijskih uslova, nema posebnih uslova u pogledu mera zaštite od požara.

Za stambeno poslovni objekat spratnosti: podrum, prizemlje i šest spratova (Po+P+6) obavezna je izrada Glavnog projekta zaštite od požara, koji je sastavni deo projekta za izvođenje.

Uslovi od interesa za odbranu:

U skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama (“Sl.glasnik RS”, broj 111/09, 92/11 i 93/2012) nad podrumskim prostorijama predvideti ojačanu ploču koja može izdržati uručavanje objekta.

Geotehnički uslovi izgradnje:

Izraditi Elaborat geotehničkih uslova izgradnje planiranog objekta, sa preciznim zaključcima o mogućnostima izgradnje planiranog objekta.

Etapnost gradnje:

Predviđene su dve faze u realizaciji projekta. Prva faza lamela A, druga faza lamela B.

Promena namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište izvršena je na osnovu planskog dokumenta, pa u skladu sa članom 88.stav 6 Zakona o planiranju i izgradnji, ne plaća naknada za promenu namene zemljišta.

Idejno rešenje- broj 29/2024 , decembar 2024, koje je izradio Projektni biro "Projekt M" Novi Pazar, odgovorno lice i glavni projektant Esad Muminović,dipl.inž.arh., Licenca 300 K480 11 je u skladu sa Četvrtim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.

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

- Tehnički uslovi JKP "VRELA" za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, broj: 22/25 od 09.01.2025.god.
- Tehnički uslovi JKP "VRELA" za priključenje na toplotnu mrežu, broj: 36/25 od 09.01.2025.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.1.1.0-D.07.06- 588651-25 od 06.01.2025.god. gde će se lokali priključiti na postojeći merno razvodni orman u hodničkom delu zgrade TS 10/04 "Opštinski sud" šifra 2302 koji je izveden prema predhodno izdatim uslovima br: 8E.7.0.0-D.09.31-345238/2 od 30.11.2018.g.
- Tehnički uslovi "Telekom Srbija", 571784/3-2024 od 25.12.2024.god.
- Uslovi Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 07.20 broj 217-9968/24 od 03.01.2025.god.

Na osnovu urbanističkih uslova datih u lokacijskim uslovima, investitor može pristupiti izradi projekta za građevinsku dozvolu i izvršiti tehničku kontrolu istog u skladu sa članom 118a. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS",br: 96/2023).

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

Na osnovu ovih izmenjenih lokacijskih uslova ne može se pristupiti podeli poslovnog prostora 2 na tri manja, već se mora podneti zahtev za izdavanje izmenjene građevinske dozvole u skladu sa članom 135 Zakona i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS",br.96/23).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu na osnovu važećih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa navedenim 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 izmenjene 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,
Rožajac Jasminka, dipl.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja
Karišik Osman, dipl.pravnik