



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-79/2024
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-11835-LOC-1/2024
DATUM: 15.05.2024.god.

Postupajući po zahtjevu od 18.04.2024. god. koji je podnijela Biberović Alma iz Sjenice, koju po punomoćju zastupa Avdić Alen iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju sportskih terena na k.p. 1601 k.o. Mašoviće, 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*), Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

ZA IZGRADNJU BAZENA I SPORTSKIH TERENA ZA TENIS I KOŠARKU,
U OKVIRU KOMPLEXA ETNO SELO, U K.O. MAŠOVIĆE

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti izgradnje na katastarskoj parceli 1601, k.o. Mašoviće, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, svojim oblikom, površinom i pristupom javnoj saobraćajnici, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju SPORTSKIH TERENA I BAZENA u ukupnoj površini $P=880,75 \text{ m}^2$, odnosno ukupne **BRGP=1253,62 m^2** .

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.1601, k.o.Mašoviće, P=8157 m^2** ;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:.....- **KATEGORIJE G - OSTALE NEPOMENUTE GRAĐEVINE**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE:.....- **100 % - 241100 – Tereni sa pripadajućim objektima**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....- **Prostorni Plan opštine Sjenica, (PPO Sj); SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (”Opštinski službeni glasnik Sjenice”, br. 7/2013)**;
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:.....- Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu, sa južne strane tj. k.p. 2436,KO Mašoviće;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:.....- Na parceli nema izgrađenih objekata;

Za predmetnu lokaciju urađen je **Urbanistički projekat** za uređenje k.p. 1601, ko Mašoviće i za izgradnju turističkog kompleksa "Etno selo Gonje", potvrđenog od ovog odjeljenja pod br. 07-350-7/2023 od 02.10.2023. godine. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je Idejno rješenje sportskih terena u kompleksu Etno selo koje je izradio projektni biro „Neimar NR“ iz Sjenice, ul. Mustaj-bega Čavića, 36, odgovorni projektant Saračević Elvis, dipl.inž.arh.-broj licence 210 A070 20, (br.teh.dokumentacije 05-IDR/2024). Idejno rješenje se prihvata sa predloženim gabaritnim dimenzijama:

- Gabarit košarkaškog terena: $28\text{m} \times 15\text{m} = 420 \text{ m}^2$;Bruto $P_{\text{košar.}}=558 \text{ m}^2$;
- Gabarit teniskog terena: $23,77\text{m} \times 10,97\text{m} = 260,75 \text{ m}^2$;Bruto $P_{\text{tenisa}}=370,62 \text{ m}^2$;
- Gabarit bazena: $19\text{m} \times 10\text{m} + \text{polukružni dijelovi} = 200 \text{ m}^2$ Bruto $P_{\text{bazena}}=325 \text{ m}^2$.

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

K.P. 1601, K.O. Mašoviće, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prostornim Planom opštine Sjenica i nalazi u **pašnjачkom rejonu sa neznatnim stepenom zagađenosti u blizini građevinskog područja naselja.**

IZVOD IZ PPO- a Sjenice i Urbanističkog Projekta za uređenje K.P. 1601 Ko Mašoviće, Opština Sjenica i izgradnju Komplexa Etno Selo

2.1.6. Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namjene

U naseljima sa specifičnom turističkom funkcijom i novim komercijalnim turističkim zonama, **dozvoljava se izgradnja turističkih kapaciteta u nizu, homogenih urbanih struktura (pansiona i apartmana) i izgradnja kompleksa kao jedinstvene urbane cjeline klupskog apartmanskog tipa.** Pravila uređenja i izgradnje ova dva tipa objekata turističke namjene su:

- turistički kapaciteti u nizu, homogenih urbanih struktura (pansiona i apartmana) grade se sa internim saobraćajnicama i trgovim i prethodnim opremanjem komunalnom infrastrukturom;
 - kompleks kao jedinstvena urbana cjelina klupskog apartmanskog tipa gradi se sa baznim objektom (sa recepcijom, restoranom, garažom i **dodatnim sadržajima**) sa maksimalnom visinom objekta do 16,0 m i nizom malih individualnih prizemnih objekata (jedan apartman jedan objekat) postavljenih oko zajedničkog centralnog prostora, sa maksimalnom visinom objekata do 7,0 m;
 - minimalna površina parcele **50,0 a**; (Predmetna parcela ima veću površinu od min.propisane);
 - maksimalan indeks zauzetosti je **30%** i maksimalan indeks izgrađenosti **0,3**;
 - na istoj parceli mogu se graditi drugi objekti: **bazeni, sportski tereni**, senici potporni zidovi i objekti sličnog tipa;
 - primenjuju se pravila za spoljni izgled objekata utvrđena u delu 2.1.4.9;
 - ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje, a može se dozvoliti najviše do 1,2 m visine;
 - pristup parceli obezbeđuje se direktnim izlazom na javni put, minimalne širine prilaza **5,0 m**;
 - u granicama sopstvene građevinske parcele obezbeđuje se parkiranje (broj parking mesta 60% od broja apartmana) i garažiranje vozila (u podzemnim etažama objekta).
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti za urbanu cjelinu klupskog apartmanskog tipa **iznosi max 0,3. Idejnim rešenjem ostvaren je koeficijent od 0,10, što je manje od dozvoljenog.**
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti po zonama izgradnje je za urbanu cjelinu klupskog apartmanskog tipa - **30%**; **Prema Idejnom rešenju ovaj koeficijent iznosi $K_z = 0,107\%$, što je takođe u granicama dozvoljenog.**

1) PRAVILA GRAĐENJA KOJA SE ODNOSE NA SPORTSKE TERENE- Spoljni izgled objekta

- **Pravila terena za košarku:**
- Dimenzije košarkaškog terena: 28m x15m, visina koša – 3,05m; Ogradu oko košarkaškog terena postaviti u skladu za ograđivanjem ove vrste objekata. Minimum 2 m oko terena ne smiju da budu nikakve prepreke.
- **Pravila terena za tenis:**
- Dimenzije teniskog terena: 23,77 x 10,97m, visina mreže oko 1m.
- **Pravila za bazene:**
- Voda za kupanje na kupalištima mora zadovoljavati propisane uslove;
- Bazeni ne smije da ima podvodnih zidova, izbočina i sl;
- Visina od površine vode do gornjeg ruba bazena ne smije biti viša od 30 cm;
- Bazeni ne smije imati nagle promjene dubine u dijelu gdje se može stajati;
- Površina oko bazena ne smije imati napuklih, odnosno slomljenih pločica i ne smije biti klizava;
- Otvori za doticanje i oticanje vode na bazenu moraju biti neoštećeni i sa zaštitnim rešetkama, i nalaziti se izvan dijela za ronjenje;
- Na bazenu mora biti omogućen siguran način ulaska i izlaska iz bazena (stepenice nisu klizave, rukohvati na stepenicama, označeni rubovi stepenica);
- Uz bazen mora biti tuš i kabina za presvlačenje.

II) Dozvoljena spratnost i visina objekata

- Bazni objektat (sa recepcijom, restoranom i dodatnim sadržajima) ima spratnost P+1 (pribavljeni uslovi u ranijem postupku);
- 7 individualnih manjih objekata (jedan apartman / jedan objekat) postavljenih oko zajedničkog centralnog prostora, su spratnosti P+Pk (pribavljeni uslovi u ranijem postupku);
- Sportski tereni moraju biti ograđeni minimalnom visinom ograde: za košarku 3,5m; za teniski teren - visina se određuje prema propisima za projektovanje teniskih terena, ali ne manja od 4m.
- Visina ograde oko bazena može biti neprozirna ili još bolje živa zelena ograda, minimalne visine 1,5m. .

IV) Građevinska linija

- G.L. je planskim dokumentom data na rastojanju od **5 m** u odnosu na reg. liniju saobraćajnice sa južne strane.
- Najmanja udaljenost slobodnosjećeg objekta od susjedne parcele je 2m.
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.
- Planiranim Idejnim rešenjem, a u skladu sa izrađenim Urbanističkim projektom, sportski tereni se na parceli postavljaju na rastojanju od 5m, u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice sa južne strane.
- Svi planirani objekti su propisno udaljeni jedni od drugih.

V) Opšta pravila izgradnje objekata

Objekti svih vrsta i namjena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namjene.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rešenje na nivou bloka, površinske vode sa parcele odvođe se slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5%.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pješačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne plateau, treba izvjesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno dijelom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje djelatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

Pristup glavnom ulazu mora biti prilagođen osobama sa invaliditetom - izgrađena propisana rampa.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

- K.P.1601, K.O. Mašoviće ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu, K.P. 2436, k.o. Mašoviće koja predstavlja seosku saobraćajnicu u svojini opštine Sjenica, dok će se unutar kompleksa slobodno formirati interna saobraćajnica sa parking prostorima i centralnim trgom.

SAOBRAĆAJ U MIROVANJU: Urbanističkim projektom je definisano 27 PM za individualn putnička vozila, što je veće od broja smještajnih jedinica, kao i 2 PM za autobuse.

ELEKTROINSTALACIJE:

- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV;
- Faktor snage: 0,95;

Potrebno je zaključenje ugovora o izradi investiciono-tehničke dokumentacije za novi 1 kV vod iz, SBTS „MILINKOVIĆI-Gonje“ šifra 2259, između investitora i imaooca javnih ovlašćenja Elektrodistribucija Srbije, d.o.o. Beograd, ogranak Čačak, radi rešavanja imovinsko-pravnih odnosa i ostale dokumentacije u skladu sa Zakonom za izgradnju elektrodistributivne mreže van ili u okviru važećeg planskog dokumenta.

- Priključni vod je energetskog kabla PPOO-A 4x150mm² koga je potrebno položiti direktno bez prekidanja od TS „Milinkovići-Gonje“, do KPK koji je sastavni deo slobodnostojećeg izmeštenog mernog ormara za dva merna uređaja. (Na grafičkom prilogu predstavljeno).

- Izgradnjom gore opisanog podzemnog niskonaponskog 1-kV voda stižu se uslovi za priključenje pumpe za bazen i sportskih terena, koji su u funkciji glavnog objekta na parceli (restorana sa pansionom), na elektrodistributivnu mrežu, shodno prethodno izdatim uslovima br. 8E.1.1.0-D-07.06-183176-24, od 18.04.2024.g. i dopunskim uslovima br. 2541200-DO-9.31-217012, od 09.05.2024.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. Imaju važnost 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.**

Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem EE, dat je kao prilog izdatim uslovima i potrebno ga je zaključiti sa EPS-om nakon izdavanja građevinske dozvole.

- U svemu ostalom prema izdatim uslovima EDT-a.

INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

- JKP „Seoski vodovodi“, izdali su uslove kod izrade Urbanističkog projekta, gdje su za cijeli kompleks konstatovali da na tom dijelu nasleja Mašoviće, nema izgrađene vodovodne i kanalizacione mreže. Potrebno je da investitor u okviru parcele, na pogodnom mjestu predvidi septičku jamu, koja će biti udaljena od najbližeg stambenog objekta min 15m i biti pogodno locirana za pristup vozilima za pražnjenje na otprilike svakih 5 godina.

TT MREŽA: Investitor se prilikom podnošenja zahtjeva izjasnio da ne želi da nadležni organ u njegovo ime traži uslove za priključenje od nadležne Telekom Srbija.

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. 111/09, 20/15 и 87/18).
- **Promjena namjene 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), **prije izdavanja građevinske dozvole** neophodno je izvršiti promjenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko. Obzirom da je investitor izvršio promjenu namjene zemljišta Rešenjem br.02-320-15/2024, kod ishodovanja lokacijskih uslova za izgradnju restorana i vikendica na istoj parceli, NEMA POTREBE da ponovo plaća naknadu jer se ovi lokacijski uslovi izdaju na istoj katastarskoj parceli.

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 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;
- 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. 952-04-148-8089/2024, od 22.04.2024.god.;
- Uslovi JKP “Seoski vodovodi”, br. 1314/24, od 02.11.2023.g;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-183176-24, od 18.04.2024.g.;
- Dopuna uslova EPS distribucije br.2541200-DO-9.31-217012, od 09.05.2024.god.

GRAFIČKI PRILOG:



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 3 Odluke o opštinskim administrativnim taksama (“Opšt.Sl.Gl. Sjenice”, br. 6/2015).

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva;
2. Imiocima javnih ovlašćenja koji su izdali uslove;
3. arhivi CEOP sistema.

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.ppravnik Osman Karišik