

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-96/2024
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-14808-LOC-1/2024
DATUM: 18.06.2024.god.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje lokacijskih uslova od 16.05.2024.g. za izgradnju poslovno-stambenog objekta, koji je podnio Fuad Hrnjak iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, 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-odlika 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.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 OBJEKTA u ulici Prijepoljskoj u Sjenici, spratnosti P+1
(UGOSTITELJSKI U PRIZEMLJU, STAMBENI NA SPRATU)

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju objekta mješovite namjene (ugostiteljski i stambeni), spratnosti P+1 (prizemlje i jedan sprat), netto P=228 m² i ukupne **BRGP=275,63 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.2427/8 k.o.Sjenica, P=1530 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJA B – manje zahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE: - **54,51 % 111011 - stambene zgrade sa 1 stanom do 400 m²**
..... - **45,49 % 121113- restorani, i sl. ugostiteljske zgrade do 400 m²**
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... – **Četvrte Izmjene i Dopune PGR-e, Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI:** (usvojen 06.11.2023.god, („Opšt.sl.gl.“br. 24/2023));
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆAJNICI:.....- Parcela ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu, na K.P. 4327/2, u svojini opštine Sjenica;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli postoji jedan objekat, po svojoj namjeni proizvodno-stambeni, koji ima upotrebnu dozvolu. Novoplanirani objekat postaviće se u istočnom dijelu parcele, propisno udaljen od postojećeg. Na lokaciji ne postoje prirodni ograničavajući faktori. Podnosilac je ovom odjeljenju uz zahtjev priložio i idejno rješenje autoperionice, planirane spratnosti Pr, koji je izradio projektni biro »HS PROJEKT«, iz Sjenice br.tehn.dokum.15-IDR/2024 - odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ., br.licence 317 P468 17. Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU** i ispoštovati sve uslove nadležnih institucija datih u ovim lokacijskim uslovima.

- Tip objekta: slobodnostojeći objekti;
- Vrsta i namena objekta: Individualni ugostiteljsko-stambeni objekat.
- Gabarit predviđenog objekta: 15,65 m x 8,0 m;

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

K.P. 2427/8, K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Četvrtim Izmjenama i Dopunama Plana Generalne Regulacije i nalaze se u Urbanističkoj zoni 3.11 urbane cjeline C3, u kojoj je zastupljena MJEŠOVITA NAMJENA. Lokacijski uslovi se izdaju na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, svojim oblikom, površinom i pristupom na javnu saobraćajnicu.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

- ***Mješovita namjena***

Na površinama opredeljenim za ovu namjenu moguća je organizacija **stanovanja**, poslovno – proizvodnih sadržaja, usluga, trgovine, **ugostiteljstva**, zdravstva, vjerskih objekata i sl. a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi i **servisa**, s tim da namjene međusobno ne ugrožavaju jedna drugu.

I) Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, kao i uslova za ograđivanje

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta - 300m². Ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji poslovno - proizvodnih delatnosti minimalna površina novoformirane parcele je 600m². Predmetna parcela ispunjava ovaj uslov jer ima površinu veću od minimalno propisane.
- Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dvije po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5m. (Predmetna parcela ima širinu 29,4 m).
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji poslovno - proizvodnih delatnosti, kao i sadržaji u funkciji stanovanja - iznosi 0,6 (60%); (Idejnim rješenjem ostvareno je 36,82 %);
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min 15%.
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namijenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.
- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9 m. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4 m visine, ali uz pismenu saglasnost suseda. 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.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao aneks uz osnovni objekat ili kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli i u okviru planom zadatih parametara gradnje.
- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbjeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine i to - jedno PM ili GM na jedan stan. Za izračunavanje potrebnog broja PM za poslovne prostore, ovaj broj se određuje tako što na 70m² poslovnog prostora treba obezbijediti 1 PM, odnosno za ugostiteljski objekat - jedno PM na koristan prostor za osam stolica; **Idejnim rješenjem ostvaren je veći broj PM od minimalno propisanih.**

II) Pravila u pogledu položaja objekata na parceli i udaljenja od susjednih

- Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele iznosi:

- za objekte spratnosti do P+2 – tri nadzemne etaže - **2m.**

- Planirani objekat se postavlja kao slobodnostojeći i na manjoj udaljenosti od propisane, uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne K.P. 2427/17, koja iznosi 1m.
- U odnosu na susjedni objekat na istoj parceli, novoplanirani objekat je svojim pretežnim gabritom udaljen više od 6m, dok je svojim najisturenijim dijelom postavljen na udaljenosti većoj od 4,5m.

III) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Zone 2.2 deo 2.3; 2.4; 2,5; 2.12; 2.13; 3.2; dio 3.5; 3.6; 3.11 i 4.5. Ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji poslovno - proizvodnih djelatnosti, kao i sadržaji u funkciji stanovanja:

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je **P+2**.
- Planirana spratnost objekta poslovno-stambene namjene je **P+1** (prizemlje i jedan sprat);
- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

IV) Građevinska linija

Građevinska linija data je ovim Planom na **20m** od regulacione linije saobraćajnice sa sjeverne strane koja predstavlja saobraćajnicu Državnog puta Ib reda br.29. Prema Planskom dokumentu, građevinska linija prema susjednim parcelama, odnosno najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od granice susjedne parcele za objekte spratnosti P+2 predviđa se na **2m**. Ovim lokacijskim uslovima definiše se najmanja udaljenost od susjedne parcele sa istočne strane (odn.prema K.P.2427/17) na 1m. **Predmetni objekat, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, će se propisno postaviti unutar zadatih građ.linija datih na grafičkom prilogu.**

V) Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta i uslovi zaštite susjednih objekata

◦ *Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu cjelinu. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.*

◦ *Prilikom izgradnje koristiti atestirane građevinske materijale. Objekte graditi od savremenih materijala, sa kosim krovnim ravnima u skladu sa proporcijama objekta, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa funkcijom i ambijentom. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.*

◦ *Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susednim parcelama treba da je takav da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovinu trajanja direktnog dnevnog osunčanja.*

◦ *U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji dijelovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smiju prelaziti granicu susjednih parcela. Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namjene, voditi računa o zaštiti susjednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susjednim i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namjena planirati na udaljenostima od susjednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja*

◦ *Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (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.*

◦ *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:**

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

- Predmetna parcela ima izlaz na saobraćajnicu sa sjeverne strane na ul. Prijepoljsku, koja po svom rangu predstavlja GRADSKU MAGISTRALU, odn.dio DP Ib reda, br.29. Građevinska linija data je na **20m** prema ovoj saobraćajnici. Nivelaciono rješenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao aneks uz osnovni objekat ili kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli i u okviru planom zadatih parametara gradnje.

SAOBRAĆAJ U MIROVANJU: Planirano je 10 parking mjesta (PM) na parceli.

ELEKTROINSTALACIJE:

- Poseban slučaj trajnog priključka treba izvesti izgradnjom niskonaponskog 1 kV kablovskog voda od TS 10/0,4 kV "GILJEVA", šifra 2242 do slobodnostojećeg IMO1 na liniji razgraničenja puta i parcele investitora, kablom tipa PP00-A 4x25mm², a prema grafičkom prilogu.
- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV.
- Maksimalna odobrena snaga: 11,04 kW (za stambeni dio objekta), 17,25 (ugostiteljski).
- Nazivna struja glavnih osigurača: 16 A (za stambeni) I 25 A (za ugostiteljski).
- Faktor snage: iznad 0,95.
- U svemu ostalom prema izdanim uslovi EPS distribucije, br.8E.1.1.0-D-07.06-263567-24, od 12.06.2024.g. **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.**
- Ovi Uslovi 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 izdanim uslovima i potrebno ga je zaključiti sa EPS-om nakon izdavanja građevinske dozvole i isti priložiti ovom organu uz prijavu radova.

INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

-Vodovodne instalacije objekta usmjeriti na priključenje na vodovodnu mrežu izgrašenu od PE cijevi profila Ø90, sa prelazom na Ø40, koja se nalazi u ulici Prijepoljskoj sa sjeverne strane parcele, a u svemu prema prilogu iz grafičkog dijela dokumentacije. Potrebno je da investitor izvrši sve potrebne radnje na izgradnji vodovodnog priključka do objekta o svom trošku, a uz stručni nadzor lica zaposlenog u JKP „Vrela“. Fekalna kanalizaciona mreža u ovom dijelu naselja nije izvedena. Potrebno je da investitor o svom trošku izgradi odgovarajuću septičku jamu u okviru parcele, a u skladu sa propisima za tu vrstu objekata, u svemu prema priloženom grafičkom prilogu.

U svemu ostalom će se novi objekat priključiti na mrežu prema uslovima nadležne JKP „Vrela“, br. 1187/24, od 03.06.2024.god. koji su sastavni dio ovih lok. uslova.

TT INSTALACIJE: Nisu pribavljeni uslovi za priključenje na tt mrežu.

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).
- Promjena namjene zemljišta: Prema čl.88 Zakona o planiranju i izgradnji vlasnik kat.parcele dužan je da plati promjenu namjene zemljišta, PRIJE izdavanja građ.dozvole. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 3763, preostali dio kat.parcele 2427/8 koji nije pod objektom NE vodi kao *poljoprivredno zemljište*, već kao *zemljište uz zgradu i drugi objekat*, **nije potrebno** vršiti 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 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 dozvolutakođe 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.*

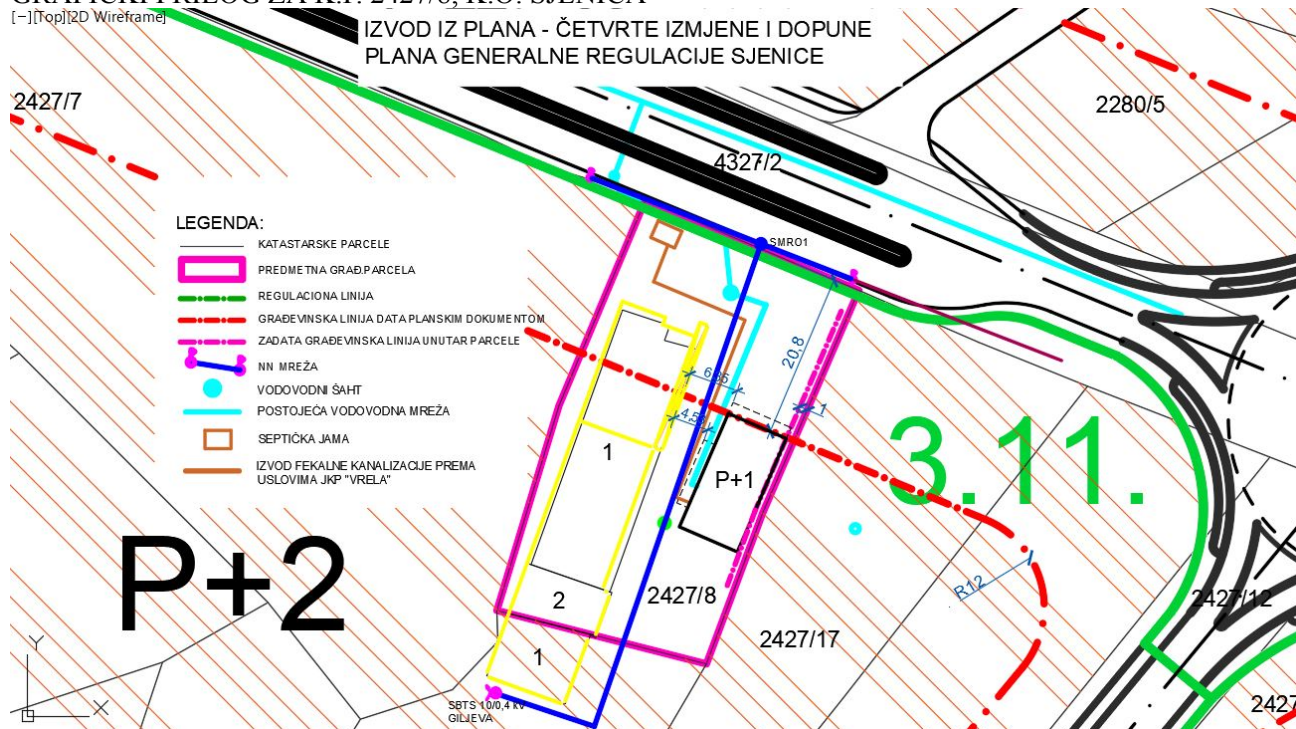
Izvod iz projekta kao i Projekat za građevinsku dozvolu moraju biti izrađeni u skladu sa **Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načina vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta** („Sl.gl.RS“, br.73/2019.), potpisani i ovjereni pečatom lične licence od strane glavnog 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 podnijet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

GRAFIČKI PRILOG ZA K.P. 2427/8, K.O. SJENICA



SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-10154/2024, od 21.05.2024.;
- Uverenje katastra vodova Užice, br. 956-307-12779/2024, od 22.05.2024.g.
- Uslovi JKP "Vrela", br. 1187/24, od 03.06.2024.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-263567-24, od 12.06.2024.g.(13.06.2024.)

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. arhivi CIS sistema

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik