



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА СЈЕНИЦА, ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, имовинско правне послове и
заштита животне средине

Број предмета: ROP-SJE-1844-LOC-1/2024

Заводни број: 353-17/2024-07

Датум: 21.02.2024.године

Поступајући по захтеву који је поднео **Стефан Пешић из Ступа, општина Сјеница**, преко пуномоћника Хариса Мујагића из Сјенице, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта за повремени боравак-викендице, у селу Ступ, на катастарској парцели број 1955 КО Ступ, на основу члана 7. Закона о министарствима (Сл.гласник РС бр.128/2020), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС”, број 79/05, 101/07 и 95/10), чл. 8ђ. 53а.-57 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број: 72/2009, 81/09-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/2013-одлика УС, 50/2013-одлукаУС, 54/13, 98/13-одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл.гласник РС”, бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Сл.гласник РС”, бр.115/20) и Просторног плана општине Сјеница (“Општински службени гласник Сјеница“, број: 7/2013), Одељење за урбанизам, имовинско правне послове и заштиту животне средине, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу слободностојеће породичне стамбене зграде, спратности: сутерен и приземље (Су+П) на катастарској парцели број 1955 КО Ступ, општина Сјеница.

Објекат је категорије А, класификационе ознаке 111011, укупне БРГП-169,56 м², корисна површина 136,39м².

Габарит објекта је 6,85м x 8,65м +7,5ц7,5 са улазним тремом.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

Предметна кат.парцела се налази у границама Просторног плана општине Сјеница, ("Општински службени гласник " бр.7/2013).

Наведена катастарска парцела се налази у оквиру постојећег грађевинског подручја насеља.

На парцели нема изграђених објеката. Терен је релативно раван и не постоје природни ограничавајући фактори.

Парцели се приступа са постојећег некатегорисаног пута, кат. парцела број: 2875 КО Ступ, која је у јавној својини општине Сјеница.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА -Извод из Просторног плана општине Сјеница;

За изградњу, реконструкцију и доградњу објеката стамбене и пословне намене на подручју Просторног плана Сјенице важе следећа правила:

Грађевинска парцела је у границама катастарске парцеле бр.1955 КО Ступ. Површина грађевинске парцеле износи 1635м².

Тип објекта: слободностојећи објекат,

Врста и намена објекта: породични стамбени објекат.

Грађевинска линија: Грађевинска линија је на минимум 5,0м од општинског пута.

Дозвољена спратност и висина објекта-; Планирани објекат је спратности: сутерен и приземље (П+Пк). На парцели је дозвољена изградња помоћних објеката приземне спратности. Максимална спратност објекта је П+1+Пк. То не искључује право власника на избор мање спратности са висином до 12.0 м.

Индекс заузетости- Дозвољена је изградња до индекса заузетости за становање непољопривредно домаћинство 30%, мешовито домаћинство до 40% и пољопривредно домаћинство 50% ако су изграђене постојећи индекс заузетости.

Индекс изграђености-Дозвољена је изградња до индекса изграђености за становање непољопривредно домаћинство и мешовито домаћинство до 0.8 и пољопривредно домаћинство до 1.0 ако су изграђене постојећи индекс изграђености.

Најмања међусобна удаљеност објеката- Објекти на парцелама се постављају на прописаном растојању по условима из Просторног плана из разлога противпожарне заштите, заштите од обрушавања снегова и атмосферских вода, урбанистичке и архитектонске регулације простора.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од границе грађев. парцеле је за: објекте стамбене намене – слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5м и на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 м;

Приложеним ИДР испоштовани су параметри у погледу заузетости, изграђености, спратности и удаљености од суседних парцела.

Услови за оградавање-Висина ограда за парцелу стамбене намене мах 1,6 м;

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила-Паркирање или гаражирање возила решава се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. По правилу се обезбеђује једно паркинг/гаражно место за индивидуално путничко возило: на једну стамбену јединицу на грађевинској парцели стамбене намене; Положај објекта на парцели не сме да онемогући колски приступ према задњем делу парцеле.

Услови за заштиту суседних објеката-Приликом изградње нових објеката, неовисно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама, и парцелама у непосредном окружењу. Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удалјеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња. Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да је такав да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од половину трајања директног осунчања. У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката-Грађење објеката у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину. За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале. Изградња објеката са равним кровом није дозвољена. На објектима извести кровне конструкције које образују косе кровне равни–косо кров. Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, дрвета и сл.

Услови за повећање енергетске ефикасности и коришћење обновљивих извора енергије

У циљу енергетске и еколошке одрживе изградње објеката треба тежити: смањењу губитака топлоте из објеката побољшањем топлотне заштите спољних елемената и повољним односом основе и волумена зграде, повољном оријентацијом зграде и коришћењем. При изградњи објеката користити савремене термоизолационе материјале, како би се смањила потрошња топлотне енергије. Предвидети могућност коришћења соларне енергије. Као систем против претеране инсолације користити одрживе системе (грађевинским елементима, зеленилом и сл.) како би се смањила потрошња енергије за вештачку климатизацију. При прорачуну коефицијента пролаза топлоте објеката узети вредности за 20-25% ниже од максималних дозвољених вредности за ову климатску зону. Објекат мора бити изграђен у складу са правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.Гл.РС",бр. 61/2011).и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл.гласник РС",бр. 69/12).

Елаборат енергетске ефикасности је сатавни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Општа правила за изградњу објеката- Стамбени простор – стамбену јединицу са помоћним и пратећим просторима у оквиру стамбеног објекта организовати према функцији и важећим нормативима. Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,5 м,Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима.

Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери на уличну канализацију. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

услови за водоводну мрежу- Према условима ЈКП,„СЕОСКИ ВОДОВОД“, број 1361/24 од 14.02.2024.год. планирани објекат се прикључује на постојећу сеоску водоводну мрежу. У оквиру парцеле изградити водоводни шахт, у којем ће се уградити мерач протока-водомер са пропусним вентилима испред и иза водомера. Водонепропусни шахт изградити на удаљености 3,0м од регулационе линије према путу. У свему осталом према наведеним техничким условима ЈКП,„СЕОСКИ ВОДОВОД“.

услови за канализациону мрежу- Инвеститор у обавези да изгради одговарајућу вододрживу септичку јаму на сопственој парцели у складу са прописима на месту где одреди санитарни инспектор. Пре прикључка на септичку јаму, инвеститор је у обавези да изради ревизиони шахт у оквиру грађевинске парцеле.

услови за атмосферску канализациону мрежу - У селу није урађена атмосферска канализација и одвођење атмосферских вода је слободним падом у околни терен.

услови за електроенергетску мрежу - Према условима, ЕПС-а, Електродистрибуције Чачак, број: 8Е.1.1.0-Д-07.06-58418-24 од 12.02.2024.год. у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметној локацији. прикључак ће се извести изградњом крака нисконапонске мреже 1кВ са три новопројектована бетонска стуба са ниско напонске мреже из трафостанице ТС 10/04 Ступ, шифра 2189, извод према школи. Прикључни кабл је самоносиви кабловски сноп, типа ХОО-А4х16мм². У свему осталом према наведеним условима за пројектовање и прикључење, који су у целости, у истоветној и идентичној садржини, саставни део издатих локацијских услова. Накнада за прикључење према наведеним условима износи 80.669,29РСД (без обрачунатог ПДВ) а рок за прикључење је 15 дана по измирењу финансијских и др.обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд а који се закључује најкасније 10 дана од издавања грађевинске дозволе.

Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је закључивање уговора са имаоцем јавног овлашћења- “ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак, о изградњи недостајуће инфраструктуре, што је предходни услов за издавање грађевинске дозволе.

УРБАНИСТЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

Мере заштите од потреса: Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима. (“Сл.Лист СФРЈ” бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара: Објекат мора бити пројектован и изграђен према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл.Гласник РС”,бр.111/09,20/15,87/18 И 87/18-др.закон). Нису предвиђене фазе у реализацији пројекта.

Власник катастерске парцеле дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште пре издавања грађевинске дозволе, у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште, члан 88.став 5. Закона о планирању и изградњи.

Идејно решење- број: 04-ИДР/2024, јануар 2024, који је израдио Пројектни биро “ХС Пројекат” Сјеница, ул.Саве Ковачевића бб, Одговорно лице пројектанта и главни пројектант: Харис Мујагић,д.инж.грађ., Лиценца 310 Н170 14 је у складу са Просторним планом општине Сјеница.

Наведено идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од ималаца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова а то су:

- Технички услови ЈКП “СЕОСКИ ВОДОВОД”, број: 1361/24 од 14.02.2024.год.
- Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број: 8Е.1.1.0-Д-07.06-58418-24 од 12.02.2024.год.

На основу урбанистичких услова датих у локацијским условима, инвеститор може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и извршити техничку контролу истог у складу са чланом 118а. Закона о планирању и изградњи: (“Сл.гласник РС”,број:72/2009,

81/09-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/2013-одлика УС, 50/2013-одлука УС, 54/13, 98/13-одлуке УС, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Сл.гласник РС”, бр. 73/20).

Локацијски услови престају да важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе у складу са тим условима.

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 135 Закона о планирању и изградњи и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл.Гласник РС”,бр.68/2019).

Поступак за издавање грађевинске дозволе покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту на основу важећих локацијских услова. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се:

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са наведеним правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију.

За ове услове наплаћена је РАТ у складу са Законом о републичким административним таксама („Сл. гл. РС” број: 43/03, 51/03,61/05,101/05, и др. Закон и 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- усклађени динарски износ, 93/12, 47/13- усклађени динарски износ, 65/13-др закон... 144/20, 62/21,138/22, 54/23 и 62/23) као и такса за издавање локацијских услова, тарифни бр 8 тач. Б у износу од 3000,00 дин Одлуке о општинским административним таксама („Општ.сл.гл.Сјеница, бр 6/2015 и 5/21) Накнада за услуге централне евиденције обједињене процедуре наплаћена је у износу од 1000,00 дин. на основу чл. 27 а Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (“Сл.гл.РС, бр 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Сјеница, преко надлежног органа у ЦИС-у, у року од три (3) дана од дана достављања локацијских услова, уз плаћање адм.таксе у износу од 250 динара по тарифном броју 3. Одлуке о општинским административним таксама и накнадама за услуге које врши општинска управа („Општински службени гласник Сјеница“,6/15), на рачун 840-742251843-73, модел 97 и позив на број19-091.

Локацијске услове доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. имаоцима јавних овлашћења од којих су прибављени услови
3. надлежној служби ради објављивања на интернет страни
4. архиви

Обрадила,
Јасминка Рожајац, дипл.инж.арх

Руководилац одељења
Каришик Осман,дипл.правник