

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM I
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE,
Broj predmeta: ROP-SJE-2146-LOC-1/2016
Zavodni broj: 353 -27/2016-04
Datum: 28.03.2016.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Kalender Mersid** iz Sjenice, preko punomoćnika Harisa Mujagića iz Sjenice, ul. Ahmeta Abdagića bb, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta, na osnovu člana 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, broj: 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 i 145/14), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS”, br.113/2015), Uredbe o lokacijskim uslovima (“Sl.glasnik RS”, br.35/2015 i 114/2015), i Plana generalne regulacije Sjenice (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 6/2014), Odeljenje za urbanizam i imovinsko pravne poslove, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za katastarsku parcelu broj: 3031 K.O. Sjenica, u ulici Kralja Petra I bb, u Sjenici, za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta spratnosti prizemlje i potkrovlje (P+Pk), kategorije A, klasifikacioni broj 111011, ukupne BRGP-293,09m².

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Plana Generalne regulacije Sjenice, (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 6/2014).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 4.1. površine za stanovanje u poljoprivredi. Na ovim površinama planirana je izgradnja koja podrazumeva domaćinstva koja pored stambenih objekata imaju i ostale prateće objekte (staje, ambare, senike i dr.) U okviru prepoznatih površina ove namene postoje već izgrađeni objekti koji su postavljeni po principu slobodnostojećih objekata sa većom ili manjom okućnicom.

Na parceli nema izgrađenih objekata. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.Pristup parceli je direktan sa ulice Kralja Petra I sa zapadne strane parcele. Ulaz u objekat je tđ. sa zapadne strane.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

(2.2.2.3 Površine za stanovanje u poljoprivredi)

Katastarska parcela 3031 K.O.Sjenica ispunjava uslove građevinske parcele.

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekata: Na površinama opredeljenim za stanovanje u poljoprivredi moguća je organizacija stanovanja kao i sadržaja koji su kompatibilni sa stanovanjem i koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu, a to su poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvo, socijalna zaštita i sl.

Ako se u okviru poljoprivrednog domaćinstva organizuje stambeno i ekonomsko dvorište stambeno dvorište sadrži objekte za stanovanje i pomoćne objekte (letnja kuhinja, garaža i sl.) a ekonomsko dvorište sadrži garažu ili nadstrešnicu za poljoprivrednu mehanizaciju, objekte za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, objekte za smeštaj stoke i manje objekte za preradu poljoprivrednih proizvoda.

Građevinska linija: objekat postaviti na građevinskoj liniji na oko 9,0m od planirane regulative, prema pretežnoj građevinskoj liniji, kako je dato u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova (prema PGR minimalno na 5m od planirane regulative). Prema ulici mora biti organizovano stambeno dvorište, a nikako ekonomsko, dok se ekonomskom dvorištu mora obezbediti pristup sa javne površine.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 4.1;

- Stambeno dvorište:
 - Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti 0,3
 - Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,9
- Ekonomsko dvorište:
 - Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti 0,3
 - Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,3

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući sve objekte i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 4.1;

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata stambenog dvorišta je P+1+Pk odnosno tri vidne nadzemne etaže na nagnutom terenu, predmetni objekat je spratnosti P+Pk; dok je maksimalna dozvoljena spratnost objekata u okviru ekonomskog dvorišta P. 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

Minimalno dozvoljeno rastojanje između objekata i granice susedne parcele je 1,5m. Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama može biti 3m.

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. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m 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.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup građevinskoj parceli je iz ulice Kralja Petra I. 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.

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. 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 osunčanja.

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. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. 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. Predvideti mogućnost korišćenja solarne 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. 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, odnosno objektima na susednim parcelama.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DR. INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- Planirani objekat se priključuje na primarnu vodovodnu mrežu $\varnothing 250$ koja je izgrađena na istočnoj strani katastarske parcele, maksimalnim profilom do $\varnothing 3/4$. U okviru parcele izgraditi odgovarajući šaht u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj.218/16 od 21.03.2016.god.

uslovi za kanalizacionu mrežu-Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu $\varnothing 250$ koja je izgrađena u ulici Kralja Petra I, kako je dato u grafičkom prilogu, na izvod fekalne kanalizacije, PVC cevima $\varnothing 160$ mm. Pre priključka na kanalizacionu mrežu investitor je u obavezi da izradi revizioni šaht u okviru građevinske parcele, gde će se izvršiti povezivanje kućne kanalizacije sa izvodom ulične kanalizacije. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj. 218/16 od 21.03.2016.god.

Naknada za izdavanje tehničkih uslova za priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu iznosi 6.624,00din prema računu JKP “VRELA”, (izvršeno plaćanje).

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

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Priključak objekta izvesti nadzemnim kablom tipa xoo-A4x16mm² sa NN betonskog stuba, izvod niskog napona 230/3x230/400V iz TS 10/0,4kV "Maršal Tito", prema uslovima nadležne elektrodistribucije broj: 8E.7.0.0-D.09.31-81856/1 od 23.03.2016.god. Naknada za izradu uslova za priključenje objekta prema predračunu ED Čačak-pogon Sjenica iznosi: 3156,00din.

uslovi za tt mrežu-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima broj: 102424/1-2016 od 15.03.2016.god, 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. Naknada za izdavanje smernica i tehničkih uslova iznosi 2029,99din.

URBANISTIČKE 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).

Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Vlasnik katasterske parcele dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište, član 88.stav 5.

Idejno rešenje- broj: 3/2016 izradio je projektni biro "HS Projekt", Haris Mujagić preduzetnik, Sjenica, ul.Ahmeta Abdagića, Odgovorno lice: Haris Mujagić,dipl.inž.grad, Glavni projektant: Haris Mujagić,dipl.inž.grad, Licenca 310 N170 14, je u skladu sa planom generalne regulacije Sjenice.

Navedeno idejno rešenje i uslovi za projektovanje i priključenje objekta izdati od imaoca javnih ovlašćenja su sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

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 i 145/14) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS",broj: 23/15 i 77/15).

Lokacijski uslovi prestaju da važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.

Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta već se mora podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole na osnovu člana 135 Zakona i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS",br.113/15).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje na osnovu važećih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

-izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa 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 lokacijske uslove može se podneti prigovor Opštinskom veću opštine Sjenica u roku od tri dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova. Prigovor se predaje ovom organu neposredno ili preporučeno poštom, uz plaćanje 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).

Lokacijske uslove dostaviti:

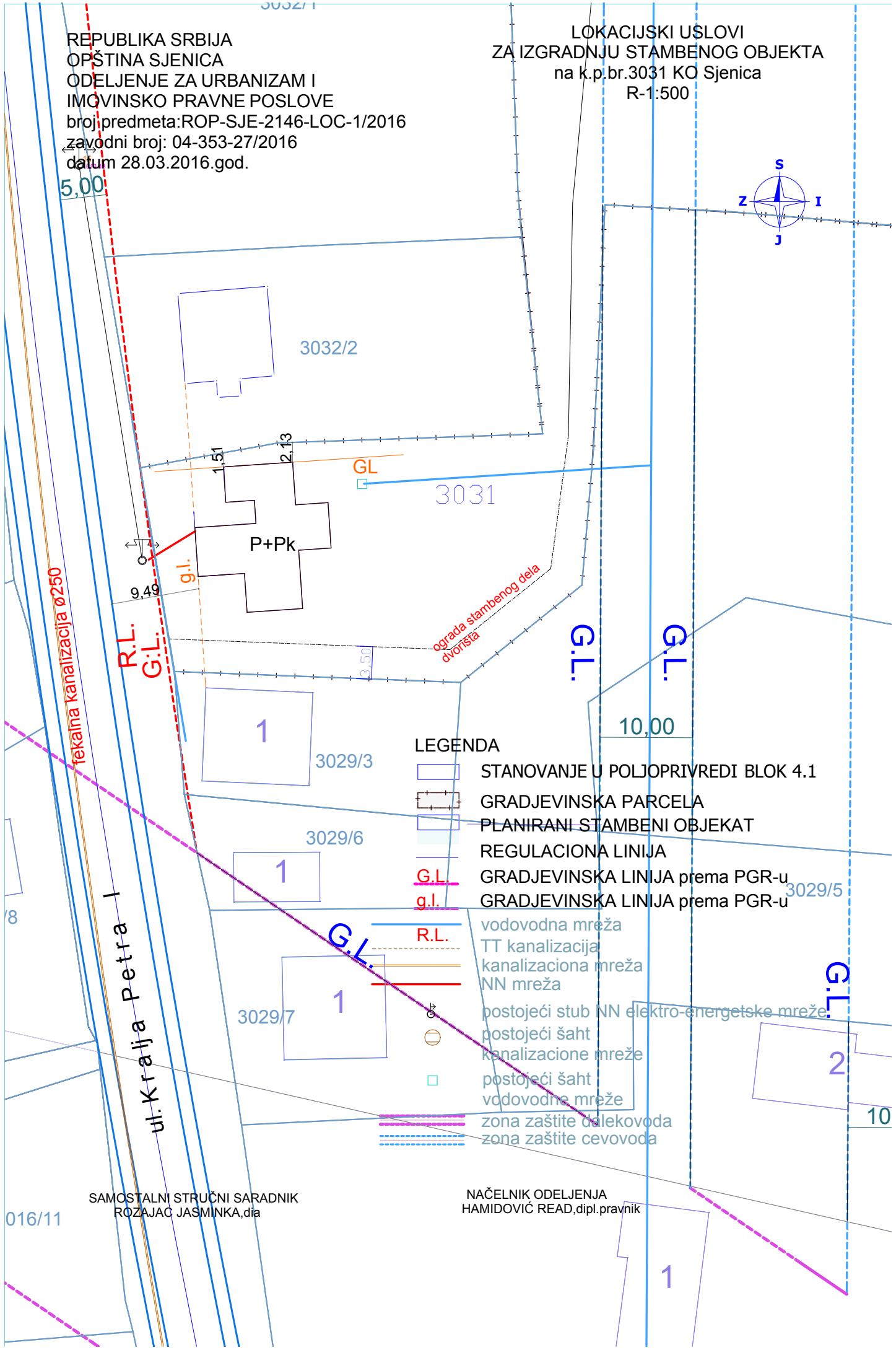
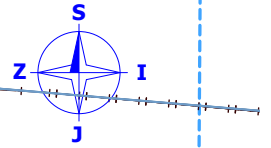
1. Podnosiocu zahteva,
2. arhivi

Obradila,
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh.

Načelnik odeljenja
Hamidović Read,dipl.pravnik

REPUBLIKA SRBIJA
 OPŠTINA SJENICA
 ODELJENJE ZA URBANIZAM I
 IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE
 broj predmeta: ROP-SJE-2146-LOC-1/2016
 zavodni broj: 04-353-27/2016
 datum 28.03.2016.god.

LOKACIJSKI USLOVI
 ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA
 na k.p.br.3031 KO Sjenica
 R-1:500



LEGENDA

- STANOVANJE U POLJOPRIVREDI BLOK 4.1
- GRADJEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI STAMBENI OBJEKAT
- REGULACIONA LINIJA
- G.L. GRADJEVINSKA LINIJA prema PGR-u
- g.l. GRADJEVINSKA LINIJA prema PGR-u
- R.L. vodovodna mreža
- TT kanalizacija
- kanalizaciona mreža
- NN mreža
- postojeći stub NN elektro-energetske mreže
- postojeći šaht kanalizacione mreže
- postojeći šaht vodovodne mreže
- zona zaštite dalekovoda
- zona zaštite cevovoda

SAMOSTALNI STRUČNI SARADNIK
 ROZAJAC JASMINKA, dia

NAČELNIK ODELJENJA
 HAMIDOVIĆ READ, dipl. pravnik

016/11