



Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-19192-LOC-1/2017, od 30.06.2017. Opštine Sjenica, koju po punomoćju zastupa Muminović Edis iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju komunalnog objekta - gasulhane na k.p. 3281/4, k.o. Sjenica, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji, čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.gl.RS“, br.113/16), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.gl.RS“br. 35/2015i 114/2015)**, kao i na osnovu **Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.gl.RS“, br.22/15 i 77/2015)**, Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE
ZA IZGRADNJU KOMUNALNOG OBJEKTA - GASULHANE
NA K.P.3281/4 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 3281/4 koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju komunalnog objekta – GRADSKE GASULHANE. 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.3281/4, k.o.Sjenica P= 3ha 58a 04 m²;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:V 127223, ZGRADE NA GROBLJIMA PREKO 200 m²;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... Plan Generalne Regulacije (PGR Sjenice),
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 20.10.2014.god, Opš.sl.gl.6/2014)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:Parcela ima direktan pristup na ul. Peštersku;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti, osim postojećih grobnih mjesta-groblja Medare, obzirom da je i namjenom predviđena ta komunalna djelatnost. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje planiranog objekta, gabaritnih dimenzija 19 x 13,8m i spratnosti Su+P. Idejno rješenje koje je izradilo **JP za uređivanje građevinskog zemljišta, Sjenica**, odgovorni projektant Tandirović Rejhan, dipl.inž.arh broj licence 300F 588 07 urađeno je prema **Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade i vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i namjeni objekata** („Sl.gl.RS“, br.23/2015). **Projekat za građevinsku dozvolu** uskladiti sa pravilima građenja data ovim lokacijskim uslovima i ispoštovati maksimalno građevinske linije.

K.P.3281/4 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom - Planom Generalne Regulacije i nalazi se u Urbanističkoj zoni **4.3** u kojoj je zastupljeno stanovanje u poljoprivredi, mješovita namjena, kao i **KOMUNALNE DJELATNOSTI - GROBLJE** za predmetnu parcelu.

IZVOD IZ PGR-a:

Groblja

- Postojeća groblja se zadržavaju na istim lokacijama u skladu sa prostornim mogućnostima uz sanitarno i komunalno opremanje i izgradnju neophodnih pratećih sadržaja.
- **Vjerski objekti** su prepoznati u postojećem stanju i kao takvi se zadržavaju. Za gradnju novih objekata nisu opredeljene posebne lokacije već se oni mogu graditi u okviru drugih pretežnih namjena.
- **Na površinama osnovne pretežne namjene zemljišta u zoni mješovite namjene dozvoljena je izgradnja kompatibilnih namjena i to: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatsstvo i usluge, zdravstvo, dječija zaštita, obrazovanje, kultura i vjerski objekti.**
- **Kompatibilne namjene u okviru zone mogu biti i 100% zastupljene na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primjenjuju pravila za izgradnju definisana za pretežnu namjenu zemljišta u zoni.**

2.2.2.6 Površine za groblje

- Postojeće površine za groblje se zadržavaju na lokacijama na kojima i sada egzistiraju uz mogućnost intervencija u smislu tekućeg održavanja i eventualnih povećanja kapaciteta u skladu sa propisima za tu vrstu objekata. Novoplanirane objekte graditi u skladu sa uslovima definisanim u planu.

I) Pravila u pogledu veličine parcele

• Za svaku opredijeljenu površinu u prijedlogu plana su definisani analitičko geodetski elementi za obilježavanje. Parcela je definisana tačkama 134-160 Urbanističke regulacije i iznosi 3ha 58a 04m². Cijela površina parcele opredijeljena je za komunalnu djelatnost – groblje, te za predviđeni objekat (koji je u funkciji groblja) nije potrebno formirati posebnu parcelu.

II) Položaj objekata na parceli – Građevinske linije

• Građevinske linije su definisane na nivou blokova i prikazane u grafičkom prilogu *Urbanistička regulacija za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada*.

• Objekte u funkciji groblja postavljati unutar zadatih građevinskih linija. Opređeljena površina za groblje je u grafičkim prilogima određena koordinatama koje treba poštovati.

• Građevinska linija je planskim dokumentom data na 10 m u odnosu na postojeću saobraćajnicu sa sjeverno-istočne strane, a u odnosu na saobraćajnicu koja još nije izvedena sa sjeverno-zapadne strane definisana je na **5m**. U konkretnom slučaju, gdje se G.L. nalazi izvan katastarske parcele, objekat postaviti na minimalnom rastojanju **3m** u odnosu na katastarsku parcelu, da bi se mogao obezbijediti zaštitni koridor zelenila-tampon zona.

III) Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3.
- Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 0.3.

IV) Dozvoljena spratnost i visina objekata

• Maksimalna spratnost objekata groblja je P. Visinu objekata uskladiti sa namjenom i propisima za tu vrstu objekata.

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

V) Najmanja međusobna udaljenost objekata

• Objekat postaviti kao slobodnostojeći u okviru opredeljene parcele tako da se objektu obezbedi potrebna komunikacija i propisi u pogledu protivpožarne zaštite.

• Potrebno je obezbijediti prilaz osobama sa invaliditetom, rampe za prilaz objektu i sam ulazak u objekat, poštujući pravila u projektovanju nagiba istih.

VI) Uslovi za ograđivanje

• Ograđivanje groblja je obavezno i to žičanom zaštitnom ogradom visine 1,4m obraslu živicom kako bi se učvrstio zaštitni pojas prema kontaktnom području.

VII) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

• 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.

IZVOD IZ PRAVILNIKA O OPŠTIM PRAVILIMA ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I IZGRADNJU:

- *Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji dio objekta ako je građevinska linija najmanje 3m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,9m.*
- *Stepenice koje savlađuju visinu **preko 0,9 m iznad površine terena, ulaze u gabarit objekta.***
- *Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od **1,6 m**, odnosno regulacionu više od **1,2 m** i to na dijelu objekta višem od 3m.*
- *Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmjeravati prema drugoj parceli.*
- *Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.*
- *Udaljenost planiranih od okolnih objekata, osim objekata u nizu, po pravilu je **5,0 m**, a minimum **4 m**, ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvjetljenje.*
- *Objekte graditi od savremenih materijala sa kosim krovnim ravnima, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa funkcijom i ambijentom.*
- 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 JAVNU KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

Planski dokument na osnovu kojeg se izdaju Lokacijski uslovi ne sadrži elemente za priključenje objekta na elektrodistributivnu, tt mrežu kao ni na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, te ih služba za urbanizam pribavlja po službenoj dužnosti.

• **ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA:**

Napajanje NN izvoda izvršiti sa novoprojektovane TS 10/0,4 kV „Pešterska 3“, prema Medarima kablom tipa xoo/0 3x70+50,4+2x16 mm², na armirano-betonskim stubovima sa pratećom opremom. (Na grafičkom prilogu predstavljeno). Objekat izgraditi na minimalnom rastojanju **5 m** od elektroenergetskog objekta. Sve radove izvesti uz prethodni zahtjev i stručni nadzor ED „Čačak“- pogon Sjenica, a prema uslovima izdatim pod br. 8e.7.0.0-D0931-178090/2, od 21.07.2017. Iznos troškova priključka koji investitor treba da plati, sastavni su dio izdatih uslova, dok iznos naknade za izdavanja samih uslova iznosi 4 892, 40 din i to na ž.r.br. 160-112633-28 (Banka Intesa)

• **VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:**

Priključak vodovodne mreže će se izvesti od PVC cijevi Ø 1" na postojeću vodovodnu mrežu sa desne strane ulice Pešterske. U okviru parcele predvidjeti vodomjersku kućicu-šaht, na min rastojanju 1,5 m od regulacione linije, a u svemu prema uslovima nadležne JKP „Vrela“, izdatim pod brojem 587/17, od 07.07.2017. Obzirom da je najbliža lokacija za priključak na mrežu fekalne kanalizacije na 520 m od planiranog objekta, potrebno je da investitor u okviru tehničke dokumentacije planira projektovanje i izgradnju septičke jame, sa upijajućim bunarom u okviru katastarske parcele. Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 6 624,00 din.

• **TT MREŽA:**

Priključenje objekta na TT mrežu izvesti u saradnji sa nadležnom službom „Telekoma Srbije“ i to u svemu prema izdatim tehničkim uslovima br. 252686/1-2017. od 13.07.2017. Iznos naknade od 2029,99 din investitor će izmiriti prilikom preuzimanja istih.

- 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).

- Uredbom o razvrstavanju objekta, delatnosti i zemljišta u kategorije ugroženosti od požara, objekat gasulhane NE SPADA ni u jednu kategoriju objekata sa rizikom od izbijanja požara, obzirom da se u njemu planiraju djelatnosti kao što su kupanje i pripremanje umrlih za sahrane, kao i okupljanja ljudi radi ispraćaja.

- **OBJEKAT GRADSKO GASULHANE NIJE obuhvaćen Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu od 2008.god.**

• **Promjena namjene zemljišta:** Obzirom da se u listu nepokretnosti parcela 3281/4 vodi kao njiva 3. klase, prije izdavanja građ.dozvole potrebno je izvršiti promjenu namjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište, a u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

• **Energetska efikasnost objekta:** U izgradnji svih novih i rekonstrukciji postojećih objekata poštovaće se principi energetske efikasnosti. Energetska efikasnost objekata postiže se primenom sledećih mjera:

- poštovanjem svih prirodnih faktora okruženja: klima i mikroklima, solarni uticaj, zelenilo, vjetar, orijentacija objekta, konfiguracija terena, međusobni odnosi objekata i drugih faktora od značaja za energetska efikasno ponašanje objekata pri urbanističkom planiranju, projektovanju i izgradnji objekata;
- realizacijom pasivnih solarnih sistema – projektovanjem kompaktne forme objekta, omotača (zidovi, otvori, krovovi i podne površine) kojim se minimiziraju toplotni gubici i obezbeđuje zaptivanje objekta, dimenzija zastakljenih površina i izborom vrste stakala koje zadovoljavaju pasivni standard, pasivnog grejanje, hlađenja i ventilacije, prirodnog osvetljenja i sl.;
- snabdevanjem toplom vodom i električnom energijom korišćenjem obnovljivih izvora enegije i dr.
- Energetska efikasnost svih objekata koji se grade, rekonstruišu, dograđuju, obnavljaju, adaptiraju i saniraju utvrđivaće se u postupku energetske sertifikacije i posedovanjem energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS", br. 61/11).

- **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 DOZVOLLU.**

- 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.23/2015.)*

NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi važe 12 mjeseci 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.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br.953-1-251/2017, od 04.07.2017.;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8e.7.0.0-D0931-178090/2, od 21.07.2017.;
- Uslovi „Telekoma“, broj 252686/1-2017, od 13.07.2017.;
- Uslovi JKP „Vrela“ br. 578/17, od 07. 07. 2017;

Pouka o pravnom lijeku: Na izdate lokacijske uslove može se podnijeti prigovor nadležnom Opštinskom vijeću u roku od **3 dana** od dana dostavljanja lokacijskih uslova, a shodno čl.56, stav 2 Zakona o planiranju i izgradnji i čl. 13 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure. Prigovor se dostavlja ovom organu neposredno ili preporučenom poštom, taksirano sa 250 din administrativne takse tarifnog broja 3 Odluke o opštinskim administrativnim taksama (“Opšt.Sl.Gl. Sjenice”, br. 7/09).

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

u Sjenici,
24.07.2017.

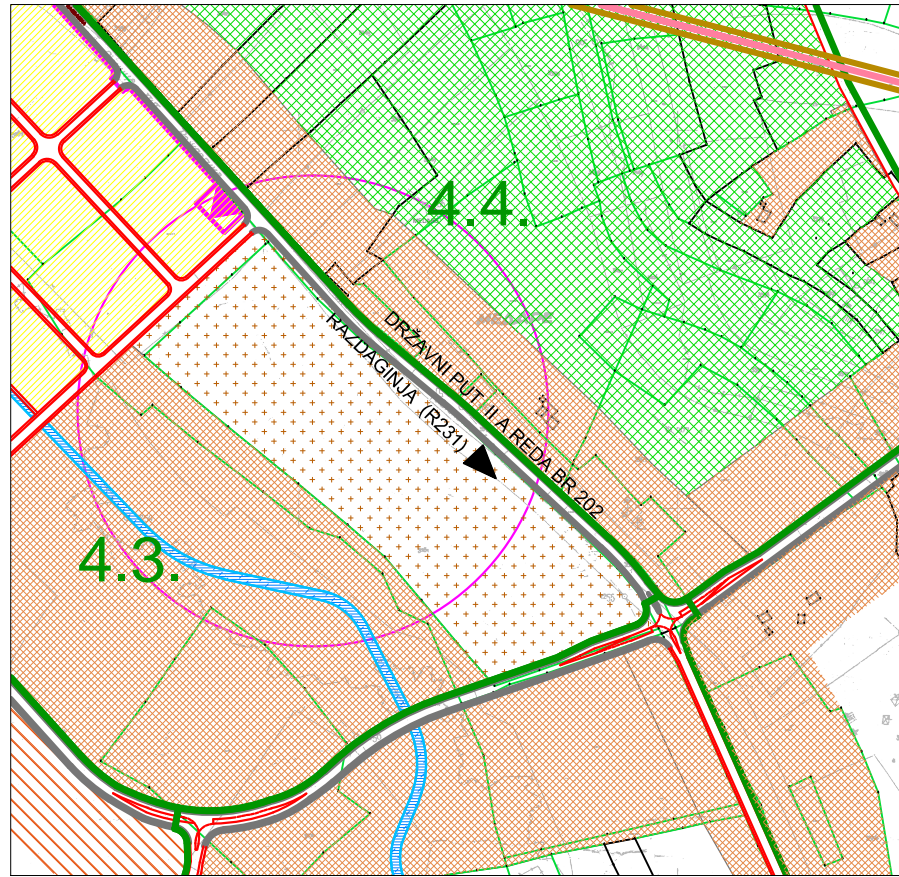
OBRAĐIVAČ PREDMETA:

RUKOVODILAC ODJELJENJA:

Parcela 3281/4 predstavlja površinu namijenjenu komunalnim djelatnostima - groblju Medare. U mjerilu 1:5000 - crtež lijevo- date su namjene površina iz važećeg planskog dokumenta, a na crtežu desno u mjerilu 1:1750 data je Urbanistička regulacija saobraćaja, kao i definisanje građevinskih linija i načina priključenja na infrastrukturu.

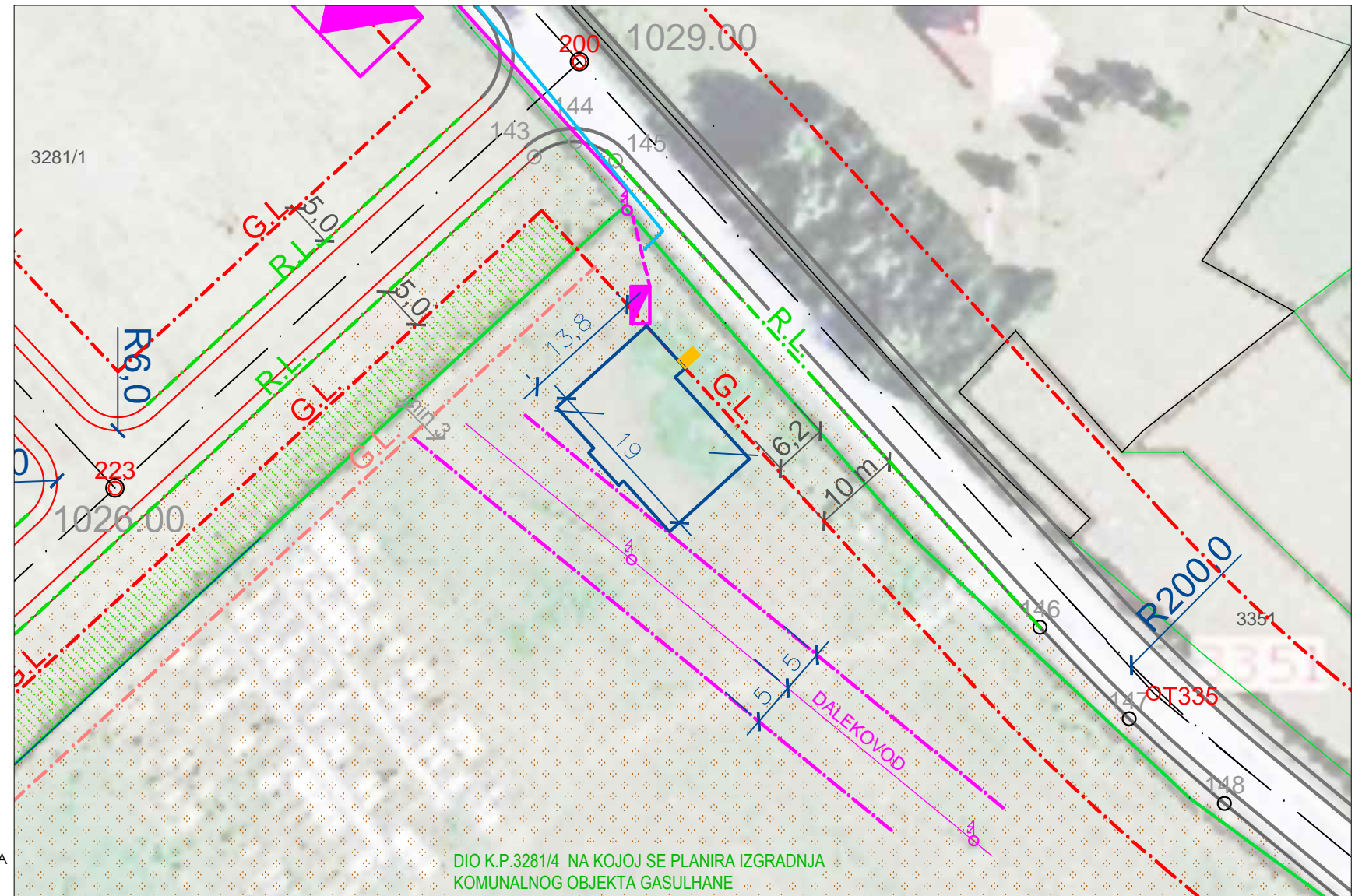
IZVOD IZ PGR-a (PLANA GENERALNE REGULACIJE) Sjenice
 PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA - LIST br.4

R = 1:5000



- | | | | |
|------------|---------------------------------|--|----------------------------------|
| 4.4 | OZNAKA URBANISTIČKE ZONE | | PLANIRANA TS 10/0.4 kV |
| | KOMUNALNE DJELATNOSTI - GROBLJE | | PLANIRANI 10 kV VOD |
| | MJEŠOVITA NAMJENA | | KORIDOR ZAŠTITNE ZONE 110kV VODA |
| | POLJOPRIVREDNE POVRŠINE | | GRANICA URBANE ZONE |
| | STANOVANJE U POLJOPRIVREDI | | |
| | STANOVANJE MALIH GUSTINA | | |
| | KATASTARSKO STANJE | | |
| | SABIRNE ULICE PP C' | | |
| | OSTALE ULICE | | |
| | GRADSKÉ SAOBRAĆAJNICE II REDA | | |

IZVOD IZ PGR-a URBANISTIČKA REGULACIJA ZA ZONE ZA KOJE NIJE PREDVIĐENA
 DALJA PLANSKA RAZRADA
 R = 1:750



DEFINISANJE GRAĐEVINSKIH LINIJA

- | | |
|--|---------------------------------|
| | STANJE PO KATASTRU |
| | REGULACIONA LINIJA |
| | GRAĐEVINSKA LINIJA |
| | KORIDORI GRADSKIH SAOBRAĆAJNICA |
| | KOTIRANJE |
| | PLANIRANA DISPOZICIJA OBJEKTA |

- | | |
|--|--|
| | NN IZVOD IZ TS 10/0,4 "PEŠTERSKA 3" prema uslovima ETD-a I PRIKLJUČAK NA OBJEKAT |
| | POSTOJEĆI 10 kV- ni DALEKOVOD |
| | VODOVODNA MREŽA I NAČIN PRIKLJUČENJA |
| | KOMUNALNE DJELATNOSTI - GROBLJE |
| | KORIDOR RAZDJELNOG ZELENILA |
| | POSTOJEĆA GROBNA MJESTA |

NAPOMENA: Položaj stepeništa koje savladava visinu > 90 cm, računati u gabarit objekta. U PGD-u predvidjeti stepenište unutar građevinske linije date ovim Lokacijskim uslovima.

OBRADIVAČ PREDMETA:

RUKOVODILAC ODJELJENJA: