



Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-3623-LOC-1/2016, od 23. 02.2016. JU „Turističke organizacije Sjenica“ koju po punomoćju zastupa Muminović Esad iz Sjenice, kojim traži izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju višenamjenskog objekta na k.p. 944/1, k.o. Sjenica, a na osnovu **čl. 53a - 57 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl. Gl.RS“ br.72/2009, 81/09-isp.,64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13 – odluka US, 98/13-odluka US, 132/2014 i 145/2014) **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 i imovinsko-pravne poslove, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE
ZA IZGRADNJU VIŠENAMJENSKOG OBJEKTA „SJENIČKA KUĆA“
spratnosti Po+ P+1+Pk, NA K.P.944/1 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 944/1 koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju VIŠENAMJENSKOG objekta, spratnosti Po+P+1+Pk, BRGP 537,89 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.944/1 k.o.Sjenica P=7810 m²; GP = 1043, 27 m²;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA: - **V – zahtjevni objekti**
 - 1262 – Muzeji i biblioteke;
 - 126202 – Zgade za čuvanje arhivske građe
 - 121111 – Motel sa sobama i restoranom
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....**Plan Generalne Regulacije**, PGR Sjenice,
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 20.10.2014.god, Opš.sl.gl.6/2014)
..... - **URBANISTIČKI PROJEKAT „Sjenička kuća“**
(ov.br. 035-79/2016, od 08.03.2016.)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: Parcela ima direktan pristup na
ul.12. decembar, sa južne strane;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje planiranog objekta, spratnosti Po+P+1+Pk, koji će se postaviti po dubini parcele.

Idejno rješenje priloženo uz zahtjev izradio je „TEHNOINŽENJERING“ iz Novog Pazara, ul. 7. jula br.62, odgovorni projektant Muminović Esad, dipl.inž.arh.-br.licence 300 K480 11. Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

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

IZVOD IZ P G R- a Sjenice i Urbanističkog projekta:

Obzirom da Planom generalne regulacije nisu data sva pravila uređenja i građenja za ovaj dio obuhvata plana, (definisane namjene **UREĐENO ZELENILO**), to su pojedina pravila građenja data iz Urbanističkog projekta.

Od dijela K.P. 944/1 formirana je građevinska parcela izradom **URBANISTIČKOG PROJEKTA** (ov br.035-79/2016). Definisana je analitičko-geodetskim tačkama 314 -330 za formiranje građevinske parcele u površini od 1043, 27 m², grafičkim prikazom obuhvata urbanističkog projekta.

- NAMJENA ZEMLJIŠTA: K.P. 944/1 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom - Planom Generalne Regulacije i nalazi se u Urbanističkoj zoni 1.12, urbane cjeline C1, u kojoj je zastupljena namjena – Uređeno zelenilo. Urbanističkim projektom kao kompatibilne namjene mogu se javiti i sve druge koje ne ugrožavaju osnovnu namenu sa bilo kog aspekta, a to su ugostiteljstvo, obrazovanje, kultura i uređeno zelenilo.

NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA: Urbanističkim projektom predviđeno je uređenje zelenih površina u formi zelenila trga, jasne kompozicije i prostorne organizacije. Ozelenjavanje je planirano formiranjem travnatih površina i pojedinačnih i grupnih zasada. Uz rijeku Grabovicu i Glibanski potok takođe je planirano uređenje pješačke staze, sa poprečnim i podužnim vezama prema glavnom objektu na lokaciji. Izbjegavati glatke materijale koji mogu dovesti do klizanja prilikom hoda po njima.

I) Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, uslova za ograđivanje, kao i obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje

- Za višenamenski javni objekat Sjenička kuća sa pratećim površinama uređenog zelenila potrebno je obezbijediti parcelu minimalne površine 10 ari, dok minimalna širina parcele ne bi trebala biti manja od 20 metara na dijelu na kojem je planiran objekat, a na ostalim dijelovima može biti i manja.
- dozvoljeni indeks zauzetosti parcele **0.8 (80%)**;
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele **4.0** (planirano 0,8 UP-om)
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **90%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 10%**. (planirano 60% urbanističkim projektom)
- Glavni kolski i pješački pristup lokaciji je iz ulice 12. Decembra, a ovom prostoru pješaci mogu prići i iz pravca trga, preko drvenog mosta.
- Na lokaciji nije predviđeno parkiranje vozila, već će se svo parkiranje za potrebe korišćenja objekta planiranog na lokaciji odvijati na javnoj saobraćajnoj površini, tj. parking prostor uz ulicu 12. Decembra.

III) Dozvoljena spratnost i visina objekata

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata **P+3+Pk** (planirana urbanističkim projektom - Po + P +1 + Pk (podrum + prizemlje + sprat + potkrovlje)
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.
- Ispadi na objektu-građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili 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. (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada)

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

- Građevinske linije na ovom dijelu K.P.944/1 nisu date Planom generalne regulacije, pa su definisane za konkretni objekat izradom URBANISTIČKOG PROJEKTA. Na grafičkom prilogu dat je njen položaj, koji je na 3 m od regulacione linije rijeke, a shodno čl.64, stav 2 Zakona o vodama.
- Građ.linija sa južne strane data je Urbanističkim projektom na 2,7 m od regulacione linije saobraćajnice.
- Novi objekat se može postavljati na ili iza zadate građevinske linije.
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

• 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.
- 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.
- 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.
- Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvršiti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

- Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji dio) ako je građevinska linija 3,0 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m ulaze u gabarita objekta
- 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.

Mjere zaštite životne sredine: Prilikom izgradnje višenamenskog javnog objekta Sjeničke kuće mora se voditi računa da ne dođe do ugrožavanja terena i objekat u susedstvu, kao i korita rijeke Grabovice i Gibanskog potoka, niti zagađenja vode ovih dveju vodotokova. Nakon izgradnje i u redovnoj eksploataciji objekta, uz poštovanje svih normativa i standarda u djelatnostima koje će se obavljati u ovom objektu, ne očekuje se da će doći do ugrožavanja životne sredine.

- **USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU PRIBAVLJENI OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA:**

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 objekta izvršiti trofaznim priključkom na NN izvod 230V / 3x230/400 sa TS 10/0,4 kV „12.decembar“, podzemnim kablom na NN betonski stub u blizini lokacije. (Na grafičkom prilogu predstavljeno). Sve radove izvršiti uz prethodni zahtjev i stručni nadzor ED „Čačak“- pogon Sjenica, a prema uslovima izdatim pod br. 8E.7.0.0-D.09.31-84318/1, od 24. 03.2016.

Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 3156,00 rsd. Uplatu izvršiti na žiro račun EPS-a priložen uz lokacijske uslove.

- **VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:**

Lokacija je opremljena kompletnom infrastrukturom. I vodovodna i kanalizaciona mreža prolaze saobraćajnicom sa južne strane, fekalna sa ø315 i vodovodna sa ø110. Novoplanirani objekat priključiti na komunalnu mrežu prema uslovima nadležne JKP „Vrela“, br.229/16 od 24.03.2016.

Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 16 560,00 rsd, Uplatu izvršiti na žiro račun JKP „Vrela“ priložen uz lokacijske uslove.

- **TT MREŽA:**

Objekat priključiti na TT mrežu u svemu prema izdatim smjernicama nadležne institucije „TelekomSrbija“, br. 116707/1-2016, od 24. 03.2016. Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 2029,99 rsd, koje investitor izmiruje u trenutku preuzimanja lokacijskih uslova.

- **SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:**

Parcela 944/1 ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu i to sa južne strane na k.p.1212 tj. na ulicu 7. juli.

- **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)

- 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 energetske 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 energetske pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske efikasnosti svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

• Promjena namjene zemljišta: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 4309 parcela 944/1 vodi kao gradsko građevinsko zemljište, nije potrebno vršiti promjenu namjene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinskoo.

- **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.*

*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.), potpisani i ovjereni pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

Zahtjev za građevinsku dozvolu podnosi se elektronskim putem, kroz CIS sistem objedinjene procedure.

• 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;
- Elaborat energetske efikasnosti objekta;
- Dokaze o uplati administrativnih taksi za izdavanje građevinske dozvole (OAT i Rat uplatnice);
- Dokaz o uplati CEOP naknade za izdavanje građ. dozvole.
- Dokaze o vlasništvu na zemljištu organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole pribaviće po službenoj dužnosti.

NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe 12 mjeseci 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.953-1-68/2016, od 23. 03.2016.;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.7.0.0-D.09.31-84318/1, od 24. 03.2016.;
- Uslovi JKP „Vrela“ br. 229, od 24. 03. 2016;
- Uslovi „TelekomSrbija“ br. 116707/1-2016, od 24. 03. 2016.;

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. 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. 6/2015).

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

u Sjenici, 28.03.2016.

OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

NAČELNIK ODJELJENJA:
Hamidović Read, dipl.prav

IZVOD IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA
 ZA VIŠENAMENSKI JAVNI OBJEKAT
 SJENIČKA KUĆA

LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICE KATASTARSKIH PARCELA
- REGULACIONE LINIJE SAOBRAĆAJNICA
- LINIJA GRAĐEVINSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA RIJEKE
- TROTOARI I HORIZONTALNA REGULACIJA
- OSOVINE ULICA
- - - GRAĐEVINSKA LINIJA

- - - VODOVODNA MREŽA
- FEKALNA KANALIZACIJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- 10KV ELEKTRO VODOVI
- TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE PARCELE
 PREMA PARCELACIJI DATOJ URBANISTIČKIM PROJEKTOM

314 7419346.90 4792476.69	323 7419355.87 4792524.36
315 7419346.14 4792472.02	324 7419356.58 4792521.30
316 7419338.73 4792472.63	325 7419360.04 4792509.10
317 7419349.54 4792515.21	326 7419362.55 4792501.81
318 7419351.75 4792523.78	327 7419367.16 4792493.45
319 7419352.70 4792525.59	328 7419374.15 4792484.74
320 7419353.40 4792526.05	329 7419376.88 4792481.88
321 7419354.43 4792526.10	330 7419382.42 4792477.50
322 7419355.06 4792525.75	

