



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta :07-353-56/2023
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-7797-LOC-1/2023
DATUM: 25.04.2023.god.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje lokacijskih uslova br.ROP-SJE-7797-LOC-1/2023, od 21.03.2023. g., koji je podnio Dacić Elvis iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, a na osnovu **čl. 8d, 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, (Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20 i 52/21), **čl. 2, 3, 4, 8, 9 i 10 Uredbe o lokacijskim uslovima** ("Sl.gl.RS"br. 35/2015, 114/2015 i 117/2017), **čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** ("Sl.glasnik RS", br.68/2019), 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 STAMBENOG OBJEKTA
na K.P.2427/34, K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 2427/34, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju STAMBENOG OBJEKTA, spratnosti P (prizemlje), neto korisne površine P=105,56 m² i **BRGP 128,38 m²**. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odnosno za izradu **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

Lokacijski uslovi se izdaju na FORMIRANOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. **K.P.2427/34, k.o.Sjenica, P=509 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:.....**A 100 % - 111011 - STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400 m²**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....- **TREĆE IZMENE I DOPUNE Plana Generalne Regulacije, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: PGR Sjenice, (usvojen 09.12.2021.god, "Opš.sl.gl." br. 26/2021) i URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 2427/23, k.o Sjenica, (ov.br.353-80/2008 od 13.11.2008.)**
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: - Parcela ima direktan pristup na novoformirane saobraćajnice sa sjeverne i sa južne strane, na k.p.2427/31, tj.na krak ulice Panjevi.

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti i teren je slobodan za izgradnju u granicama dozvoljenih parametara gradnje. Investitor je ovom odjeljenju priložio uz zahtjev i idejno rješenje planiranog objekta, spratnosti P, koji će se postaviti u južnom dijelu parcele, propisno udaljen od objekta koji se nalazi na susjednoj parceli, tako da ne ugrožava njegov položaj u pogledu vizura i osunčanosti. Idejno rješenje izradio je „Projektni biro »HS PROJEKT« Sjenica, ul. Save Kovačevića bb, (br.tehn. dokumentacije 05-IDR/2023); 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**.

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

K.P. 2427/34 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Trećim Izmjenama i Dopunama Plana Generalne Regulacije i nalazi se u Urbanističkoj zoni **3.11**, urbane cjeline **C3**, u kojoj je zastupljena mješovita namjena. Katastarska parcela 2427/34 predstavlja građevinsku parcelu - GP13, u ukupnoj površini P=509 m², formiranu Urbanističkim projektom i definisanu tačkama 28, 29, 43 i 44.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

• **Mješovita namjena urbanističke zone 3.11**

Ova namjena je zastupljena u okviru sve četiri prostorne cjeline. U okviru opredeljenih površina moguća je organizacija različitih sadržaja poslovno – proizvodnog karaktera, usluga, trgovine, turizma, ugostiteljstva, stanovanja i dr. a uz glavne putne

pravce i benzinskih pumpi, servisa i drugih objekata putne infrastrukture. Odnos sadržaja kao i karakter razlikuje se po zonama.

U okviru cjeline 3 ova namjena je planirana uz Državni put 1.b reda broj 29 putni pravac prema Prijepolju kao i djelimično uz unutrašnji prsten.

U okviru prepoznatih površina ove namjene postoje već izgrađeni objekti koji su postavljeni po principu slobodnostojećih objekata ili u nekim slučajevima objekata u nizu. Uz svaki postojeći objekat potrebno je formirati pripadajuću parcelu kojoj se mora obezbijediti pristup sa javne površine.

Na površinama opredijeljenim 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.

Objekti se mogu postavljati kao slobodnostojeći ili u zonama 2.2; deo 2.3; deo 2.4; 2.12; 3.2; 3.5; dio 3.11 uz Državni put 1.b reda br. 29 i 4.5 ukoliko se organizuje proizvodnja mogu se formirati i kompleksi.

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

- Minimalna površina novoformirane parcele treba da bude: za izgradnju slobodnostojećeg objekta 300m², dvojnog 400m² (dvije po 200m²), objekata u prekinutom ili neprekinutom nizu 200 m² i to u zonama: dio 1.1; 1.3; 1.5; 1.11; 1.12; 1.15; 1.16; 1.17; 1.19; 2.6 i dio zone 3.11 uz put za Šušure.
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele iznosi : **0,6 (60%); Idejnim rješenjem ostvareno je 25,22%.**
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi - **1.8; Idejnim rješenjem ovaj index iznosi: 0,25.**
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je **85%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min15%**.
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namijenjeni za smještanje 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, a ukoliko se na parceli organizuje proizvodnja - u skladu sa propisima za tu vrstu djelatnosti. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost susjeda. 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.
- Za svaku građevinsku parcelu u okviru namjene mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz sa javne površine namijenjene za saobraćaj. Kolski prilaz parceli koja nema direktan pristup javnoj saobraćajnici je minimalne širine 3,5 m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.
- 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.

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

- Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele je **2,0 m**.
- Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama po pravilu je 5m, a **min 4** ako jedan od zidova ne sadrži otvore za dnevno osvjjetljenje.
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

III) Građevinska linija

- Građevinske linije su definisane na nivou blokova i prikazane u grafičkom prilogu *Urbanistička regulacija za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada*. Definisane su i Urbanističkim projektom za uređenje k.p.2427/23. **Na grafičkom prilogu dat je njen položaj, (G.L.) koji je na 3 m od planirane regulative, tj. novoformirane saobraćajnice.**
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.

IV) Dozvoljena spratnost i visina objekata: za zonu 3.11

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je **P+2**, prema PGR-u, a preporuka je Urbanističkim projektom da ta spratnost bude **P+1+Pk**, s tim da najviša tačka krovne konstrukcije bude na min rastojanju od elektro enrgetskog objekta (dalekovoda) 6 m.
- 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)

• **Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta i uslovi zaštite susjednih objekata**

- Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primjenu 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 izvesti 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 savladaju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta
- Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susjednim parcelama treba da je takav da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovinu trajanja direktnog dnevnog osunčanja.
- U cilju zaštite susednih 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.
- 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 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:

- Nadležna institucija EPS distribucija Čačak izdala je uslove br. 8E.1.1.0-D-07.06-1 44925-23, od 11.04. 2023. god u kojima je konstatovala sljedeće:
- Napon na koji se priključuje objekat : 0,4 kV;
- Maksimalna snaga: 11,04 kW; - Nazivna struja: 16A.
- Individualni trajni priključak izvesti sa najbližeg postojećeg priključnog stuba NN mreže iz TS 10/04 kV "Panjeva", šifra 2131, izvod prema Talovićima.
- Priključak mjernog mjesta od stuba nadzemne NN mreže izvesti kablom tipa X00/0-A 4x16mm² do OMM1.
- Inos troškova izdavanja uslova iznosi **4. 892,40 din**, a predračunsku vrijednost uplatiti na žiro račun EPS-a br. **160-112633-28, poziv na broj: 97- 341000387470.**
- **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.**
- Podnošenje zahteva za zaključenje ugovora o izgradnji priključka na DSEE, potrebno je zaključiti sa EPS-om najkasnije 10 dana nakon izdavanja građevinske dozvole.

• VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:

Vodovodna mreža izvedena je duž k.p. 2427/31, u ul. sa južne strane u odnosu na lokaciju i na istu se može povezati sa max profilom do 3/4", PE cijevima, profila Ø50.

Ne postoji mogućnost priključenja objekta na fekalnu kanalizacionu mrežu, obzirom da ista nije izvedena u ovom dijelu opštine Sjenica, pa je investitor u obavezi da izgradi septičku jamu prema propisima, kao i u svemu ostalom prema uslovima nadležne JKP "Vrela", br. 1131/2023 od 10.04.2023.

• TT MREŽA:

Investitor se prilikom podnošenja zahtjeva izjasnio da ne želi da nadležni organ u njegovo ime ishoduje uslove od nadležne Telekom Srbije.

• SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

Parcela ima direktan pristup na dvije interne saobraćajnice (K.P. 2427/31), formirane Urbanističkim projektom, obe u širini od po 7 m, koje su i potvrđene Planskim dokumentom - Treće izmjene i dopune PGR-e i to sa sjeverne i sa južne strane, koje se dalje naslanjaju na planom predviđene saobraćajnice tj. krak ul. Panjevi i dalje na ul. Prijepoljsku - saobraćajnicu Ib reda - M29.

DRUGI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM ZAKONIMA:

- **Zaštita od elementarnih nepogoda (seizmički uslovi):** Objekat mora biti kategorizovan i izveden u skladu sa Pravilnikom o teh.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 20/2015).
- **Energetska efikasnost objekta:** U izgradnji svih novih i rekonstrukciji postojećih objekata poštovaće se principi energetske efikasnosti. Energetska efikasnost objekata postiže se primjenom sljedećih 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 obezbjeđuje 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 energetskim 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 DOZVOLU.

• Projekat za građevinsku dozvolu podleže 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.), 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;
- Elaborat energetske efikasnosti objekta;

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 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. 952-04-148-5509/2023, od 22.03.2023. god;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.1.1.0-D-07.06-1 44925-23, od 11.04. 2023.
- Uslovi JKP „Vrela“, broj 1131/2023 od 10.04.2023.

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 kroz CEOP sistem objedinjene procedure, taksirano sa 250 din administrativne takse tarifnog broja 3 Odluke o opštinskim administrativnim taksama ("Opšt.Sl.Gl. Sjenice", br.,6/2015).

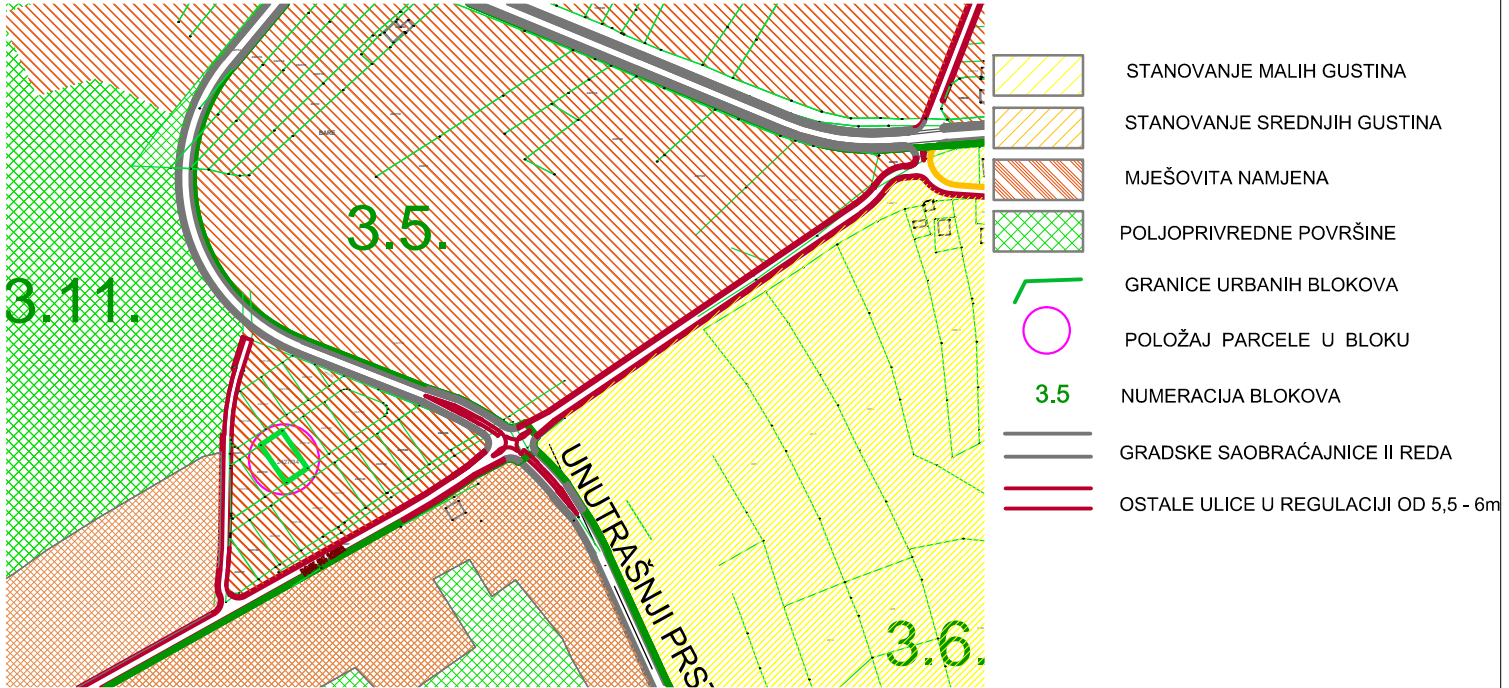
dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

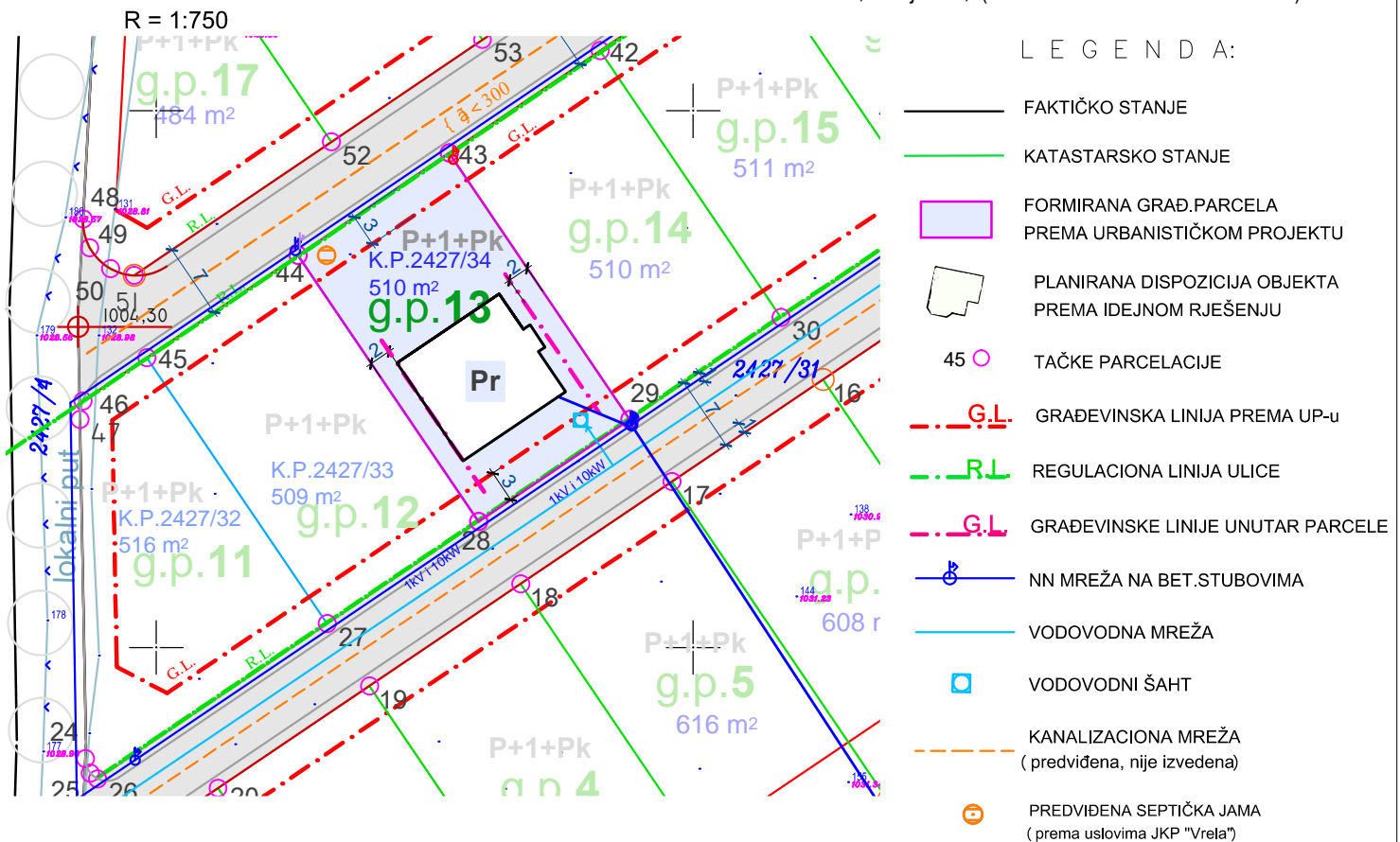
OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.prav.

IZVOD IZ PGR -a - PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA
 R = 1:5000



IZVOD IZ PGR -a - URBANISTIČKA REGULACIJA I PARCELACIJA za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada i URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA UREĐENJE K.P. 2427/23,k.o Sjenica, (ov.br.353-80/2008 od 13.11.2008.)



OBRADILA:
 dipl.inž. arh Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
 Karišik Osman, dipl.prav.