



Postupajući po usaglašenom zahtjevu za izdavanje lokacijskih uslova od 28.04.2022.g, za izgradnju objekta mješovite namjene (stambeno-proizvodnog), koji je podnio Maslak Denis iz Sjenice, a kojeg po punomoćju zastupnika Džemail Suljević iz Sjenice, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl.glasnik RS”, br. 72/2009, 81/09-isp, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), **čl. 2, 3, 4, 8, 9 i 10 Uredbe o lokacijskim uslovima** („Sl.gl.RS”br. 115/2020), **čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem**(„Sl.glasnik RS”, br.68/19), 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 OBJEKAT MJEŠOVITE NAMJENE STAMBENO-PROIZVODNOG OBJEKTA, P+1

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 2262/6 koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju STAMBENO-PROIZVODNOG OBJEKTA, spratnosti P+1 (prizemlje i sprat) neto korisne površine 445 m² i BRGP 530 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.2262/6, k.o.Sjenica, P=499 m²;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - B – manje zahtjevni objekti;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE:..... - 58.95 % - 112112 – STAMENE ZGRADE SA 2 STANA;
- 41.05 % - 125101 – PROIZVODNJA STOLARIJE;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....**TREĆE IZMENE I DOPUNE** Plana Generalne Regulacije, PGR Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 09.12.2021.god, Opš.sl.gl.26/2021)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:- Parcela ima direktan pristup na novoformiranu saobraćajnicu sa zapadne strane, i dalje do glavne saobraćajnice u ul.Nova, k.p.2245/75
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti, ne postoje prirodni ograničavajući faktori i parcela je slobodna za izgradnju, do utvrđenih građevinskih linija. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje planirane spratnosti P+1, koje je izradio »IZO PROJEKT« Izudin Mešić, Pr, br.tehn.dokum. 04-/2022 -odgovorni projektant Suljević Džemail, dipl.inž.arh., br.licence 300 A034 04. 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. 2262/6 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom - Planom Generalne Regulacije i nalazi se u Urbanističkoj zoni **1.19** urbane cjeline **C1**, u kojoj je zastupljena mješovita namjena. Lokacijski uslovi se izdaju na **FORMIRANOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI**. Katastarska parcela 2262/6 čini GP5, P=499 m² formiranu Projektom Preparcelacije (ov.br.035-251/2020, od 31.12.2020.god.).

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

• **Mješovita namjena urbanističke zone 1.19**

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. Ove površine su pretežno neizgrađene i locirane su uz jedan od glavnih putnih pravaca tako da je u moguća organizacija i sadržaja putne infrastrukture (benzinske pumpe, servisi i sl.), a težiti na većim parcelama organizaciji poslovno – proizvodnih sadržaja.

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, a u zonama 2.2; dio 2.3; dio 2.4; 2.12; 3.2; 3.5; dio 3.11 uz Državni put 1.b reda br.29 i 4.5 - 600m².
- U slučaju već postojećih neizgrađenih ili izgrađenih parcela, građevinskim parcelama se smatraju sve parcele čija minimalna površina zadovoljava prethodno navedene uslove, sve manje parcele su neuslovne za gradnju, a ukoliko na istim postoje objekti na njima je dozvoljeno samo tekuće održavanje.
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele iznosi : **0,6 (60%)**;
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi - **3.0**;
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je **90%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min10%**.
- 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.
- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbjeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine i to - jedno PM ili GM na jedan stan.

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 susjednim parcelama po pravilu je 5m, a **min 4** ako jedan od zidova ne sadrži otvore za dnevno osvjetljenje.
- 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. Na grafičkom prilogu dat je njen položaj, (G.L.) koji je na 3 m od planirane regulative, tj. novoformirane saobraćajnice. G.L. u odnosu na susjedne međe je na 2m od granice K.P.*
- Novi objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije.

IV) Dozvoljena spratnost i visina objekata: za zonu 1.19

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele od 300-600 m² je **P+3+Pk**, prema PGR-u, s tim da najviša tačka krovne konstrukcije bude na min rastojanju od elektro energetske objekta (dalekovoda) 5 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 ravnicama 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 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:

Individualni trajni priključak izvršiti na novoprojektovani slobodnostojeći ormar po izgrađenom 0,4 kV izvodu „Studentski Dom“ do IMO. Opis priključka do mjernog mjesta: Sa novoprojektovanog kasnije izgrađenog OMM za Medresu do ISMM 4 priključak izvršiti kablom tipa PP00-A 4x50mm². Glavni osigurači nazivne struje 3x16A za svaku stambenu jedinicu po jedan i 3x32 A za proizvodni prostor. U svemu ostalom prema izdatim uslovi EPS distribucije, br. 8E.1.1.0-D-07.06-203882-22, od 13.05.2022.

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

- Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem EE, dat je kao prilog izdatim uslovima i potrebno ga je zaključiti sa EPS-om nakon izdavanja građevinske dozvole..
 - 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:
 - Vodovodne instalacije objekta koji će se izgraditi na kat.parceli br.2262/6 K.O.Sjenica usmeriti na priključenje na vodovodnu mrežu PE Ø110 čija je izgradnja planirana u dužini od oko 200m, u svemu prema grafičkom prilogu
 - Dubina postavljanja priključene cijevi treba da bude minimum 1m. Šaht kao I razvod vodovodne mreže mora biti obezbeđen od smrzavanja, dok se dimenzionisanje i određivanje tačne lokacije šahta vrši izlaskom na lice mesta odgovornog lica ispred JKP Vrela Sjenica. Profil vodovodnog priključka za dati objekat od ¾"
 - Za svaki stan I proizvodni prostor je potrebno ugraditi poseban vodomjer čije očitavanje mora biti dostupno licima nadležnim za to ispred JKP Vrela Sjenica
 - Radni pritisak u mreži iznosi oko 4.5 bara. Ukoliko radni pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe objekta , obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska
 - Instalacije kanalizacije za upotrebne vode iz objekta preko revizionog graničnog šahta usmeriti na priključenje na kanalizacionu mrežu čija je izgradnja planirana u dužini od oko 200m promjera Ø250 u svemu prema grafičkom prilogu
 - Priključenje drenažnih podzemnih voda na fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno
 - Za prekopavanje javnih površina-trotoara I dela ulice radi izrade vodovodnog I kanalizacionog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost JP Direkcija za urbanizam, projektovanje I izgradnju Sjenica. U svemu ostalom prema uslovima nadležne JKP "Vrela", br. 328/22 od 23.03.2022.

• TT MREŽA:

Objekat priključiti na TT mrežu u svemu prema izdatim smjernicama nadležne „TelekomSrbija“, br. 11984/1-2022, od 22.03.2022. Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 2029,99 rsd.

• SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

Parcela ima direktan pristup na novoformiranu saobraćajnicu sa zapadne strane, i dalje do glavne saobraćajnice u ul.Nova, k.p.2245/75.

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 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 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 svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).
- Promjena namjene zemljišta: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 5649, K.O. Sjenica parcela K.P. 2262/6 vodi kao **gradsko građevinsko zemljište**, NIJE potrebno vršiti promjenu namjene zemljišta.

- 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;

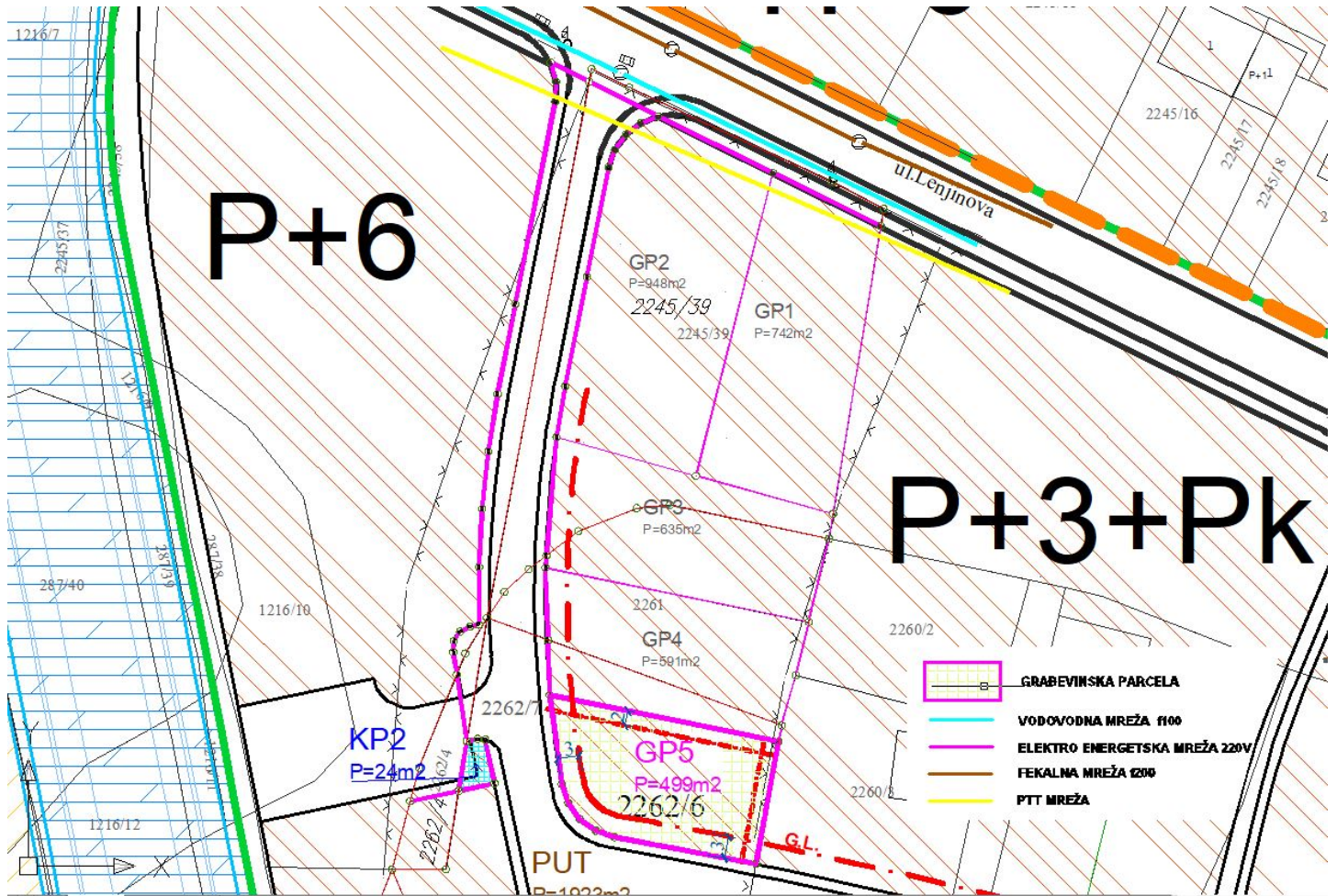
NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe 12 mjeseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podniet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 953-1/2017-306, od 25.08.2017.;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.1.1.0-D-07.06-203882-22, od 13.05.2022.
- Uslovi JKP „Vrela“, broj 328/22, od 23.03.2022.
- Uslovi Telekom br. 11984/1-2022, od 22.03.2022.god.

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).

LOKACIJSKI USLOVI-GRAFIČKI PRILOG:



dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.prav.



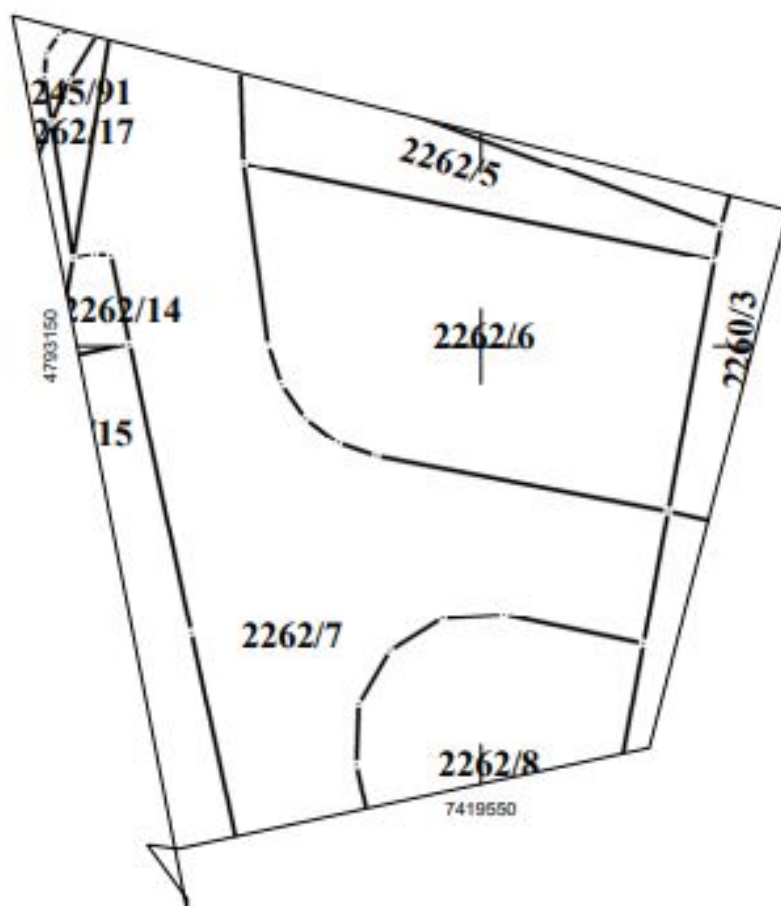
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Сјеница
Број: 953-2/2022-5462/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Сјеница

Размера штампе 1: 500

Катастарска парцела број 2262/6



Напомена:

Датум и време издавања:
17.03.2022 год

Овлашћено лице:

М.П.

ДАНКО
МИЛИКИЋ

011051196 Sign

Digitally signed by
ДАНКО МИЛИКИЋ
011051196 Sign
Date: 2022.03.17
14:45:44 +01'00'

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA ZA DEO
KAT.PARCELE BR. 2262/6
KO SJENICA

Nermin
Ljajić
2000245
63

Digitally signed
by Nermin Ljajić
200024563
Date: 2022.03.23
10:05:35 +01'00'

