

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-60/2023
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-19397-LOC-3/2023
DATUM: 28.03.2023. god

Postupajući po zahtevu za izmenu Lok.uslova koji je podneo „EVROCERT“ d.o.o, Certifikacija i nadzor iz Beograda, od 26.02.2021.god., za izgradnju stambenog objekta u Štavalju, kojeg po punomoćju zastupa Jasmina Savić iz Beograda, a na osnovu **čl. 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 i 9/20), **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 PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA,
NA K.P.1110, k.o Štavalj

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 1110 k.o.Štavalj, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju STAMBENOG – VIKEND OBJEKTA spratnosti P+1 (prizemlje+sprat), **BRGP 338 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.1110 k.o.Štavalj, P=7664 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA: **A 111011 - STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400 m²**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....**Prostorni plan opštine Sjenica**, PPO Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 08.11.2013.god, Opš.sl.gl.7/2013)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: Parcela nema direktan pristup na javnu saobraćajnicu, već na opštinski put ostvaruje pristup preko k.P. 1111 čiji je vlasnik investitor izgradnje

• **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :**

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti, tako da je parcela slobodna za izgradnju, teren je u blagom padu, pri čemu je padina iskorišćenja za projektovanje ukopane etaže, po želji investitora. U širem okruženju postoji nekolicina starih oronulih objekata, koji su prilično udaljeni od novoplaniranog. Uz zahtev ovom odeljenju investitor je priložio idejno rešenje planiranog objekta, spratnosti P+1, koji će se postaviti delom nadzemno (218 m²), a delom podzemno (120 m²).

Idejno rešenje (br.IDR 1/2/2021) priloženo uz zahtev izradio je Projektni biro „Savić Architect“ Ivanjica, ul. V. Marinkovića, br.29, odgovorni projektant Savić Jasmina dipl.ing.arh, br. licence 300 H977 09. Rešenje 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.1110, K.O. Štavalj, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom –Prostornim planom opštine Sjenica I pripada REJONU MEŠOVITOG STOČARSTVA – REŽIM ZAŠTITTE PRIRODE III STEPENA (MALI STEPEN ZAGAĐENOSTI).

IZVOD IZ PPO Sjenica:

- **Pravila uređenja i građenja objekata stambene i poslovne namene**

Pravila uređenja i građenja odnose se na formiranje građevinskih parcela i izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene.

Pravila parcelacije i izgradnje, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i visinska regulacija važe za svaku pojedinačnu građevinsku parcelu.

- **Veličina i oblik parcele**

Oblik i veličina parcele za postojeće izgrađene objekte, novе objekte i objekte za dogradnju ili rekonstrukciju određuje se tako da se na njima mogu izgraditi objekti u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Dozvoljava se deoba katastarskih parcela do utvrđenog minimuma za formiranje novih građevinskih parcela.

Minimalne površina parcele za namenu stanovanje- nepoljoprivredno domaćinstvo je **3 ara**, a optimalno **10 ari**.

- **Indeks zauzetosti / iskorišćenosti zemljišta**

Dozvoljena izgradnja do indeksa zauzetosti data je:

- Za stanovanje- nepoljoprivredno domaćinstvo**30 % (Ostvareno je svega 1,87%)**

- **Indeks izgrađenosti**

Dozvoljena izgradnja do indeksa izgrađenosti data je:

- Za stanovanje- nepoljoprivredno domaćinstvo**0.8**

- **Građevinska linija**

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi **5,0 m**, osim na dijelu državnog puta IB reda kada iznosi 20 m, odnosno II reda 10,0 m, osim ukoliko je predmetni put proglašen naseljskom saobraćajnicom od strane nadležnog organa. **(Planirani objekat se postavlja na udaljenosti većoj od 20 m od pristupnog puta).**

Ukoliko se novi objekat gradi kao zamjena za postojeći objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno pravilima izgradnje ovog Prostornog plana.

- **Regulaciona linija**

Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

- **Medusobna udaljenost objekata**

Objekti na parcelama se postavljaju na propisanom rastojanju iz ovog Prostornog plana iz razloga protivpožarne zaštite, zaštite od obrušavanja snegova i atmosferskih voda, urbanističke i arhitektonske regulacije prostora. Na susednim parcelama nema izgrađenih objekata

Objekti na istoj parceli se postavljaju:

- na rastojanju od minimum 5,0 m od zida do zida za stambene namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1,0 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti 4m od zida do zida, s tim da streha ne smije da prelazi 1,0 m. Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za:
- objekte stambene namene – slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 1,5 m i na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 2,5 m; dvojne objekte na bočnom delu dvorišta 4,0 m;

2.1.4.7. Visina objekata

Maksimalna spratnost objekta je **P+1+Pk**. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12 m.

2.1.4.9. Spoljni izgled objekta

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području opštine. Posebni zahtevi gradnje su:

- postavljanje objekta u skladu sa morfologijom terena, koja ne remeti drastično postojeću nivelaciju;
- volumen i gabarit objekta prilagoditi uslovima okruženja, vodeći računa o očuvanju autentičnosti predela u kojem se objekat gradi;
- primenjeni materijali za obradu fasade moraju biti prirodni i mogu se primeniti: drvo, malterisana fasada i kamen;
- preporučuje se četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crijep za krovni pokrivač. Naročito se preporučuje upotreba nadstrešnica u funkciji naglašavanja autohtone arhitekture. Ispadi streha treba da budu najmanje 1,0 m, zbog zaštite objekta od snjegova;
- maksimalni erkeri i ispadi na objektima mogu da budu do 1,20 m, na visini od minimum 3,0 m od terena. Ukoliko je erker veći od ove dimenzije, usklađuje se prema građevinskoj liniji, odnosno granici parcele;
- zidovi podrumskih etaža, suterena ili podzida koji su vidni, obrađuju se oblogom od kamena. Nije dozvoljena upotreba betonskih zidova kao završne obloge;
- obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnjem omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima;

2.1.4.10. Ograde

Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sledeća:

- za parcelu stambene namene najviše do **1,6 m**;
- za parcelu poslovne namene najviše do 2,0 m.

2.1.4.11. Pristup parceli

Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri načina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli, i to:

- direktnim izlazom na naseljsku saobraćajnicu ili javni put; ili
- **preko privatnih prilaza**; ili
- putem ugovora o službenosti.

Objektu se može pristupiti i sa severne i sa južne strane. Direktno sa opštinskog puta, parceli se sa južne strane može pristupiti preko parcele 1111, koja je u vlasništvu „Evrocerta d.o.o“, koji je i investitor izgradnje.

2.1.4.13. Parkiranje i garažiranje

Parkiranje ili garažiranje vozila rešava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbeđuje jedno parking/garažno mjesto za individualno putničko vozilo:

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namjene;
- na 60 m² korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namene.
- **USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU PRIBAVLJENI OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA:**
- Uslovi za saobraćajne površine: Parcela ostavlja pristup na opštinski put preko sopstvene privatne parcele 1111, sa južne strane, a može joj se pristupiti terenskim vozilom i sa severne strane, takođe sa opštinskog puta, indirektno.

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

- Uslovi za ELEKTRODISTRIBUTIVNU MREŽU:

- **Prilikom podnošenja zahteva, investitor se izjasnio da ne želi da nadležni organ u njegovo ime pribavlja uslove za priključenje na elektrodistributivnu mrežu. Prema idejnom rešenju, kao izvor energije za ovaj objekat će se koristiti SOLARNI PANELI, koji se planiraju postaviti na krovu objekta, u svemu prema priloženom idejnim rešenju. Grejanje objekta takođe je rešeno individualnim grejanjem na čvrsto gorivo (šporet na drva).**

- Uslovi za VODOVODNU I KANALIZACIONU MREŽU:

- U okviru objedinjene procedure, dobijeni su uslovi SEOSKOG VODOVODA br. 815/2019, prema kojim se predviđa da se za novoplanirani objekat obezbedi bodonepropuna septička jama za odvoženje otpadnih voda, u okviru sopstvene parcele, na mestu koje odredi sanitarni inspektor. Potreban kapacitet sanitarne fekalne vode iznosi 7,5 l/s. Potreban kapacitet vode za piće–1,5 litar/s. (U postupku izmene lokacijskih uslova, nisu pribavljani novi uslovi JKP Vrela, već su kao sastavni deo ovih lokacijskih uslova priloženi uslovi izdati u prethodnom postupku).

- 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 primjenom sledećih mera:
 - poštovanjem svih prirodnih faktora okruženja: klima i mikroklima, **solarni uticaj**, zelenilo, vetar, 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 energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

- Promena namene zemljišta: U skladu sa članom 88. *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, 145/201483/18 i 31/2019), pre izdavanja građevinske dozvole neophodno je izvršiti **promenu namjene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko**, a u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS”, br. 62/06 i 41/09).

- **MOGUĆE I OBAVEZUJUĆE FAZE U REALIZACIJI PROJEKTA:**

Objekat je moguće graditi fazno, tj. Lokacijski uslovi mogu biti izdati samo za deo 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 dozvolutakođe 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.73/2019.), potpisani i ovjereni pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

- Uz zahtev 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, ukoliko je obavezna njegova izrada za vikend-objekte;

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 system objedinjene procedure;

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

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-3591/2021, od 02.03.2021.god.
- Uslovi JKP „Seoski vodovod“, broj 815, od 22.07.2019. (pribavljeni u prethodnom postupku).

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 CIS 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 zahteva;
2. imaočima javnih ovlašćenja, koji su izdali uslove;
3. arhivi

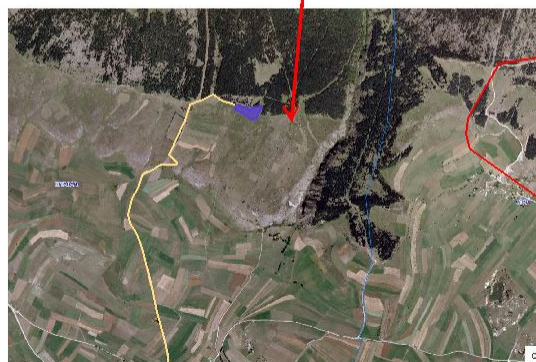
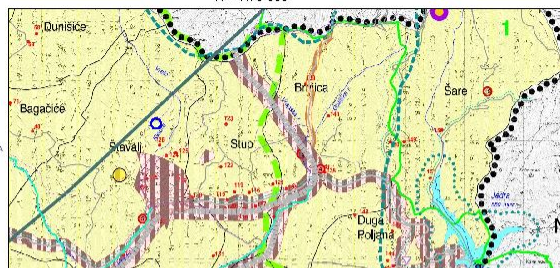
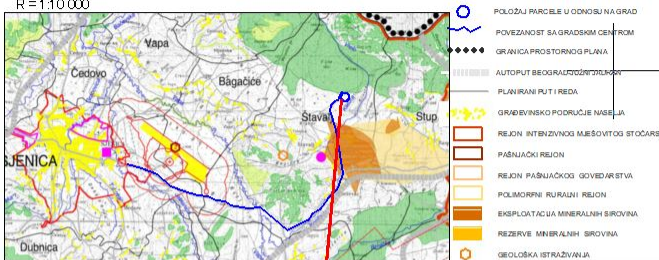
OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik

LOKACIJSKI USLOVI ZA KAT. PARCELU 1110, k.o. Štavalj
 PODNOSILAC ZAHTEVA: "EVROCERT" - Certifikacija i nadzor, Beograd

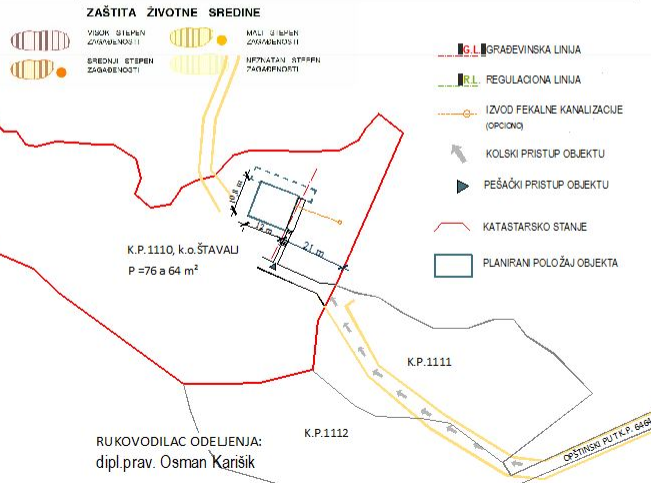
IZVOD IZ PPO Sjenica - REFERALNA KARTA 4-
 ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
 R = 1:10 000

IZVOD IZ PPO Sjenica - REFERALNA KARTA 1- PLANIRANA NAMENA POVRŠINA
 R = 1:10 000



KATASTARSKA PARCELA 1110, k.o. Štavalj
 PRISTUP LOKACIJI

OBRADIVAČ PREDMETA:
 dipl.inž. arh. Adelina Avdić



- ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE**
- VISOKI STEPEN ZAGROŽENOSTI
 - SREDNJI STEPEN ZAGROŽENOSTI
 - NIŽI I SREDNJI STEPEN ZAGROŽENOSTI
 - NIŽI STEPEN ZAGROŽENOSTI
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - REGULACIONA LINIJA
 - IZVOD FEKALNE KANALIZACIJE (OPCIONO)
 - KOLSKI PRISTUP OBJEKTU
 - PEŠAČKI PRISTUP OBJEKTU
 - KATASTARSKO STANJE
 - PLANIRANI POLOŽAJ OBJEKTA