



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-96/2023.
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-15096-LOC-1/2023
DATUM: 22.02.2023.god.

Postupajući po zahtjevu od 26.01.2023. koji je podnio Glogić Zikrija iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Avdić Alen iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju individualnog stambenog objekta na k.p. 3810 k.o.Sjenica, 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, 6 (stav 1 i 2), čl. 7, 9, 13, 14 i 15 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.68/2019), 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 INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+1, U SJENICI

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 3810, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju slobodnostojećeg objekta stambenog objekta, spratnosti P+1 (prizemlje i jedan sprat), ukupne netto površine $P= 275,5 \text{ m}^2$, dok je kupna **BRGP $P= 324 \text{ m}^2$** . 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.3810, k.o.Sjenica, P=4971 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJE A – nezahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE:..... - **100 % 111011– STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....- **Treće Izmene i Dopune PGR-e, Sjenice SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI:** (usvojene 09.12.2021.god, „Opš.sl.gl.“ br.26/2021);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:- Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu, sa zapadne strane tj. na ul. Tutinsku;
- **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :**

Na parceli je započet stambeni objekat, površine 324 m^2 . Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje objekta planirane spratnosti P+1, koje je izradio Projektni Biro »NEIMAR« Nazif Rožajac, Pr.ul. Mustaj-bega Čavića, 36, od oktobra, 2022.g.,br.teh.dokumentacije 10/2022; odgovorno lice projektanta Rožajac Nazif, dipl.inž.građ. br.licence 341 I452 21. 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.3810 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Trećim Izmjenama i dopunama PGR-e Sjenice i nalazi u Urbanističkoj zoni **4.9**, urbane cjeline **C4**, u kojoj je zastupljena MJEŠOVITA NAMJENA.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

• **Stanovanje u poljoprivredi za zonu 4.9**

Na površinama opredijeljenim za stanovanje moguća je organizacija stanovanja kao i sadržaja koji su kompatibilni sa stanovanjem i koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu, u okviru koje se mogu kao posebni objekti naći i objekti u funkciji male privrede ali sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

Sadržaji kompatibilni pretežnoj nameni se mogu organizovati u okviru delova stambenih objekata kao dopunska namena ili se pojedini objekti sa pripadajućim parcelama mogu opredeliti za neku namenu kompatibilnu pretežnoj.

I) Pravila u pogledu stepena zauzetosti i izgrađenosti parcele, kao i uslova za ograđivanje

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele **je**: stambeno dvorište **0.3 (30%)** i ekonomsko 0.3; Ukupna dozvoljena zauzetost parcele je 60 %. **Predloženim IDR-om ne predviđa se ekonomsko dvorište, pa ova iskorišćenost iznosi 0,7 %;**
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti za građevinske parcele od 300-600 m² je **1.2**; stamb.dvorište 0.9 i ekonomsko dvorište 0.3. **(Prema IDR-u ovaj indeks iznosi 0,065).**
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući objekat i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.
- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9 m. 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.
- 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) Dozvoljena spratnost i visina objekata – Zona 4.9

- Maksimalna dozvoljena spratnost P+1+Pk, odnosno tri vidne nadzemne etaže na nagnutom terenu. Najviša tačka krovne konstrukcije mora da bude na min rastojanju od elektro enrgetskog objekta (dalekovoda) 5 m. Planirani objekat je spratnosti **P+1**, dakle u okvirima dozvoljenih parametara.
- Maksimalna spratnost ekonomskih objekata je **P (prizemlje)**. IDR-om nije predviđena izgradnja ekonomskog objekta.

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

- Minimalno dozvoljeno rastojanje između objekata i granice susjedne parcele je 1,5m.
- Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je min 15,0 m.

IV) Građevinska linija

- Na grafičkom prilogu dat je položaj **G.L.**, koji je na **5m** od regulacione linije pristupne saobraćajnice, dok je unutrašnja građ. linija prema susjednim parcelama data na **1,5m**.
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.
- 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)

V) Opšta pravila izgradnje stambenih objekata

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru stambeno poslovnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5 m. Standardna svijetla visina poslovnih prostorija ne može biti manja od 3.0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste djelatnosti. Objekti svih vrsta i namjena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su riješene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmjeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susjednim parcelama.

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rešenje na nivou bloka, površinske vode sa parcele odvođe se slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5%.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pješačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne platee, treba izvršiti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno dijelom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

Odvođenje površinskih voda sa manipulativnih i parking površina planiranih u dvorištom delu parcele, čija površina prelazi 200 m², uslovljeno je zatvorenom kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garažiorijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rješava se drenažom ili na drugi pogodan način. Odvođenje površinskih voda sa rampe izvedene za veći broj garaža planiranih u suterenu objekta (stambeno-poslovni, poslovni objekti) obavezno rješavati kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje djelatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

VI) Uslovi za zaštitu susjednih objekata -Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susjednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susjednim parcelama, i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namjena planirati na udaljenostima od susjednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja. 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.

VII) Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata- Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Na objektima izvesti krovne konstrukcije koje obrazuju kose krovne ravni–kosi krov. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvršiti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

- Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.
- 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 gabarita objekta
- Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susjednim parcelama treba da je takav da susjednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovinu trajanja direktnog dnevnog osunčanja.

◦ **USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:**

- **USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:**

- Predmetna parcela ima pristup na k.p. 4343, tj. na ulicu Tutinsku, koja po svom rangu predstavlja OSTALE ULICE. Prema ovoj saobraćajnici građevinska linija je data na 5 m, a predmetni objekat će se postaviti na udaljenosti većoj od ove.

ELEKTROINSTALACIJE:

- Prema uslovima nadležne institucija EPS distribucija Čačak, dato je sljedeće:
- Maksimalna odobrena snaga: 11,04 kV.
- Nazivna struja glavnih osigurača: 16 A
- **Mjesto vezivanja i priključka na sistem:** Sa postojećeg distributivni stub nn mreže, TS 10,04 kV „MEDARE“, šifra 2154;

- **Mjesto priključenja objekta:** Uvod provodnika u mjerni ormar. Potrebno je izgraditi slobodnostojeći mjerni ormar IMO-1, pa onda priključak izvesti do najbližeg stuba kablom tipa PPOO-A 4x25mm². Ostalo sve prema uslovima br. 8E.1.1 0-D-07.06—67461-23.
- 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: 97-311000375249. Ovi uslovi obavezujući su za „EPS distribuciju“ d.o.o. Beograd** samo ako u cjelosti i 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.
- 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.

INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

- Nadležna JKP „VRELA“ dala je odgovor na tražene uslove za priključenje na komunalnu infrastrukturu u kojima podnosioca obavještava da na datoj lokaciji oni planiraju izgradnju fekalne kanalizacije i vodovodne mreže, te da se novoplanirani objekat MOŽE priključiti na javnu vodovodnu mrežu kad se za to steknu odgovarajući uslovi. Što se tiče priključenja objekta na kanalizacionu mrežu, za sada ne postoji izvedena fekalna kanalizacija u ovom dijelu naselja, pa će investitor predvidjeti odvođenje otpadnih voda do septičke jame koju će pozicionirati na pogodnom mjestu na lokaciji (na grafičkom prilogu data opciono). Sve ostaloprema uslovima br. 821/22, od 13.02.2023. sastavni je dio ovih lok. uslova.

•TT MREŽA:

Investitor se prilikom podnošenja zahtjeva izjasnio da ne želi da nadležni organ u njegovo ime traži uslove za priključenje od nadležne Telekom Srbija.

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).
- Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije:

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 energetska efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetska svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

(Za ekonomske objekte ne radi se elaborat energetske efikasnosti, a u skladu sa članom 1, stav 2 Pravilnika o energetska efikasnosti zgrada ("Sl.gl.RS",br. 61/2011), i čl. 7 Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetska svojstvima zgrada ("Sl.gl.RS",br. 69/2012 i 44/2018-dr.zakon)

- Promjena namjene zemljišta: U listu nepokretnosti broj 623 parcela 3810 u većem dijelu se vodi kao pašnjak 1. klase-zemljište u građevinskom području, a ostali dio zemljišta, na kojem su postojali izgrađeni objekti prije donošenja propisa o izgradnji se vodi kao **zemljište uz zgradu i objekat** u površini od 500 m². Upravo na ovoj površini je planirana i započeta izgradnja novog objekta pa 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 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.73/2019.), 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;

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 dvije godine 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. 952-04-148-1569/2023, od 30.01.2023.god.;
- Izvod iz katastra vodova, Užice, br. 956-307-1908/2023, od 27.01.2023.god.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1 0-D-07.06—67461-23, od 03.06.2022.
- Uslovi JKP "Vrela", br. 641/23, od 13.02.2023.g;

Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa u iznosu 2830,00 dinara u smislu člana 5, broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. Gl. RS“ broj 43/03, 51/03,61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13-dr zakon) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova, tarifni br 8 tač. B u iznosu od 5000,00 din Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Opšt.sl.gl.Sjenica, br 6/2015) Naknada za usluge centralne evidencije objedinjene procedure u iznosu od 1000,00 din. na osnovu čl. 27 a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre ("Sl.gl.RS, br 119/2013, 138/2014, 45/2015 i 106/2015).

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 i čl.13 Pravilnika o sprovođenju OP elektr.putem. Prigovor se dostavlja ovom organu 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 zahtjeva;
2. arhivi CIS sistema

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik

GRAFIČKI PRILOG ZA K.P. 3810
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: GLOGIĆ ZIKRIJA

