



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА СЈЕНИЦА, ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам,
имовниско правне послове и
заштита животне средине
Број предмета: РОП-СЈЕ-20906-ЛОЦ-1/2021
Заводни број: 353-124/2021-07
Датум: 10.08.2021.године

Поступајући по захтеву који је поднео: Србислав Раичевић, село Баре, општина Сјеница, преко пуномоћника Хариса Мујагића из Сјенице, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на катастарској парцели бр.1635 КО Вишњева, на основу члана 53а-57 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број: 72/2009, 81/09-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/2013-одлика УС, 50/2013-одлука УС, 54/13, 98/13-одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19, 09/20 и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл.гласник РС”, бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Сл.гласник РС”, бр.115/2020) и Просторног плана општине Сјеница (“Општински службени гласник Сјеница“, број: 7/2013), Одељење за урбанизам, имовинско правне послове и заштиту животне средине, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу слободностојеће стамбене зграде, приземне спратности са сутереном (Су+П) на катастарској парцели број 1633/3 КО Вишњева, општина Сјеница.
Објекат је категорије А, класификационе ознаке 111011, укупне БРГП-112,48м².

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

Предметна кат.парцела се налази у границама Просторног плана општине Сјеница, ("Општински службени гласник " бр.7/2013).

Наведена катастарска парцела налази се у зони са режимом заштите природних вредности ИИИ степена, у оквиру постојећег грађевинског подручја, централни део насеља.

На парцели нема изграђених објеката. Терен је релативно раван и не постоје природни ограничавајући фактори.

Приступ парцели је са општинског пута.

Катастарска парцела број 1633/3 КО Вишњева, површине парцеле 5318м², испуњава услове грађевинске парцеле у сеоском подручју.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА -Извод из Просторног плана општине Сјеница;
За изградњу, реконструкцију и доградњу објеката стамбене и пословне намене на подручју Просторног плана Сјенице важе следећа правила:

Тип објекта: слободностојећи објекат,

Врста и намена објекта: породични стамбени објекат.

Грађевинска линија: објекат поставити на грађевинској линији која је на мин 5,0м од пута како је дато у графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова. (у приложеном идејном решењу је на 10,0м.)

Дозвољена спратност и висина објеката-; Планирани објекат је приземне спратности (П). На парцели је дозвољена изградња помоћних објеката приземне спратности.Максимална спратност објекта је П+1+Пк. То не искључује право власника на избор мање спратности са висином до 12.0 м.

Индекс заузетости

Дозвољена је изградња до индекса заузетости датог у табели 23.

Табела 23. Максималан индекс заузетости грађевинске парцеле

	Намена и типологија изградње	Максимални индекс заузетости
1.	Становање – непољопривредно домаћинство	30%
1.1	Постојеће становање – непољопривредно домаћинство	30% или постојећи*
2.	Становање – мешовито домаћинство	40%
2.1	Постојеће становање – мешовито домаћинство	40% или постојећи*
3.	Становање – пољопривредно домаћинство	50%
3.1	Постојеће становање – пољопривредно домаћинство	50% или постојећи*
4.	Пословна намена	80%
4.1	Стамбено-пословна намена	60%

Индекс изграђености

Дозвољена је изградња до индекса изграђености утврђеног у табели 24.

Табела 24. Максималан индекс изграђености парцеле

	Намена и типологија изградње	Максимални индекс изграђености
1.	Становање – непољопривредно домаћинство	0.8
1.1	Постојеће становање – непољопривредно домаћинство	0.8 или постојећи*
2.	Становање – мешовито домаћинство	0.8
2.1	Постојеће становање – мешовито домаћинство	0.8 или постојећи*
3.	Становање - пољопривредно домаћинство	1.0
3.1	Постојеће становање – пољопривредно домаћинство	1.0 или постојећи*
4.	Пословна намена	1.0
4.1	Стамбено-пословна намена	1.0

Најмања међусобна удаљеност објеката

Објекти на парцелама се постављају на прописаном растојању по условима из Просторног плана из разлога противпожарне заштите, заштите од обрушавања снегова и атмосферских вода, урбанистичке и архитектонске регулације простора.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од границе грађевинске парцеле је за:

- објекте стамбене намене – слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 м и на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 м; двојне објекте на бочном делу 4,0 м;
- објекте пословне и стамбено-пословне намене на бочном делу дворишта 5,0 м.

Услови за оградавање

- Оградавање парцеле је дозвољено. Висина ограда за парцелу стамбене намене највише до 1,6 м;

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Паркирање или гаражирање возила решава се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. По правилу се обезбеђује једно паркинг/гаражно место за индивидуално путничко возило:

- на једну стамбену јединицу на грађевинској парцели стамбене намене;
- на 60 м² корисне површине пословног простора на грађевинској парцели пословне намене.

Услови за заштиту суседних објеката

Приликом изградње нових објеката, неовисно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним

парцелама, и парцелама у непосредном окружењу. Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња. Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да је такав да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од половину трајања директног осунчања.

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката

Грађење објеката у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину. За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале. Изградња објеката са равним кровом није дозвољена. На објектима извести кровне конструкције које образују косе кровне равни–косои кров. Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, дрвета, разних фасадних облога.

Услови за повећање енергетске ефикасности и коришћење обновљивих извора енергије- У циљу енергетске и еколошке одрживе изградње објеката треба тежити: смањењу губитака топлоте из објекта

повољшањем топлотне заштите спољних елемената и повољним односом основе и волумена зграде, повољном оријентацијом зграде и коришћењем. При изградњи објеката користити савремене термоизолационе материјале, како би се смањила потрошња топлотне енергије. Предвидети могућност коришћења соларне енергије. При прорачуну коефицијента пролаза топлоте објеката узети вредности за 20-25% ниже од максималних дозвољених вредности за ову климатску зону. Објекат мора бити изграђен у складу са правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.Гл.РС",бр. 61/2011).и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл.гласник РС",број 69/12). Елаборат енергетске ефикасности је сатавни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Општа правила за изградњу објеката

Стамбени простор – стамбену јединицу са помоћним и пратећим просторима у оквиру стамбено пословног објекта организовати према функцији и важећим нормативима. Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,5 м, пословних простора не може бити мања од 3,0м. Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима. Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери на уличну канализацију. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДР. ИНФРАСТРУКТУРУ:

услови за водоводну мрежу- Планирани објекат може се прикључити на постојећу сеоску водоводну мрежу. У оквиру парцеле изградити водоводни шахт, у којем ће се уградити мерач протока-водомер са пропусним вентилима испред и иза водомера. Водонепропусни шахт изградити на удаљености 1,5м од регулационе линије према општинском путу. У свему осталом према техничким условима ЈКП,,СЕОСКИ ВОДОВОД“, број: 1073/21 од 23.07.2021.год.

услови за канализациону мрежу- Инвеститор у обавези да изгради одговарајућу септичку јаму на сопственој парцели у складу са прописима на месту где одреди санитарни инспектор. Пре прикључка на септичку јаму, инвеститор је у обавези да изради ревизиони шахт у оквиру грађевинске парцеле. У свему осталом према техничким условима ЈКП,,СЕОСКИ ВОДОВОД“, број:1073/21 од 23.07.2021.год.

услови за атмосферску канализациону мрежу- У селу није урађена атмосферска канализација и одвођење атмосферских вода је слободним падом у околни терен.

услови за електроенергетску мрежу Према условима, ЕПС-а, Електродистрибуције Чачак, број: 20700-D.09.27-118917 од 23.07.2021.год. прикључак ће се извести са постојећег стуба ниско напонске мреже из ТС 10/04 “Централно Баре”, извод ниског напона „према шумару“ проводник типа Ал-Че уже 2x35/6мм². Успонски вод од мерног ормара до система поставити проводник типа X00/0-A2x16мм². У свему осталом према наведеним условима за пројектовање и прикључење, који су у целости, у истоветној и идентичној садржини, саставни део издатих локацијских услова

УРБАНИСТЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

Мере заштите од потреса: Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима. (“Сл.Лист СФРЈ” бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара: Објекат мора бити пројектован и изграђен према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл.Гласник РС”,бр.111/09 и 20/15).

Нису предвиђене фазе у реализацији пројекта.

Власник катастерске парцеле дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште пре издавања грађевинске дозволе, у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште, члан 88.став 5. Закона о планирању и изградњи.

Идејно решење које је израдио Пројектни биро “ХС Пројекат” Сјеница, ул.Саве Ковачевића бб, број техничке документације: 16/2021; одговорно лице и главни пројектант, Харис Мујагић, дипл.инж.грађ.,Лиценца 310 Н170 14 је у складу са Просторним планом општине Сјеница.

Наведено идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова а то су:

- Технички услови ЈКП “СЕОСКИ ВОДОВОД”, број: 1073/21 од 23.07.2021.год. (priloženi 07.08.2021.)
- Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, Број: 20700-D.09.27-118917 од 23.07.2021.год.

На основу урбанистичких услова датих у локацијским условима, инвеститор може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и извршити техничку контролу истог у складу са чланом 118а. Закона о планирању и изградњи: (“Сл.гласник РС”,број:72/2009, 81/09-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/2013-одлика УС, 50/2013-одлукаУС, 54/13, 98/13-одлуке УС, 132/14,145/14 и 83/18) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Сл.гласник РС”,бр: 72/18).

Локацијски услови престају да важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе у складу са тим условима.

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 135 Закона и Правилника о поступку спровђења обједињене процедуре електронским путем (“Сл.Гласник РС”,бр.113/2015, 96/2016 и 67/2017).

Поступак за издавање грађевинске дозволе покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Грађевинска дозвола се издаје на основу важећих локацијских услова. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се:

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију.

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Сјеница, преко надлежног органа у ЦИС-у, у року од три (3) дана од дана достављања локацијских услова, уз плаћање адм.таксе у износу од 250 динара по тарифном броју 3. Одлуке о општинским административним таксама и накнадама за услуге које врши општинска управа („Општински службени гласник Сјеница“,6/15), на рачун 840-742251843-73, модел 97 и позив на број19-091.

Локацијске услове доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. имаоцима јавних овлашћења од којих су прибављени услови
3. надлежној служби ради објављивања на интернет страни
4. архиви

Обрадила,
Јасминка Рожајац, дипл.инж.арх

Руководилац одељења
Каришик Осман, дипл.правник