



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i
zaštita životne sredine

Broj predmeta: ROP-SJE-16661-LOC-1/2023

Zavodni broj: 353-106/2023-07

Datum: 30.06.2023.godine

Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-16661-LOC-1/2023, od 05.06.2023. koji je podnijela Mirela Pramenković iz Sjenice, koju po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta u selu Čedovo, 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, 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.68/2019), **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), kao i na osnovu **Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju** („*Sl.gl.RS*",br.22/15 i 77/2015), Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Pr +Pk (prizemlje i potkrovlje) NA K.P.688, K.O.Čedovo

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na K.P.688 K.O.Čedovo, a u cilju pribavljanja građevin. dozvole za izgradnju STAMBENOG OBJEKTA spratnosti Pr+Pk (prizemlje I potkrovlje) netto korisne površine **P= 111,88 m²** i **BRGP 134,40 m²**. Dimenzije objekta su 6,0m x 12,0m. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odnosno izrade **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

PODACI O LOKACIJI:

BROJ I POVRŠINA K.P. **K.P. 688 K.O.Čedovo P =1146 m²**;
KLASA I KATEGORIJA OBJEKTA: **A - 111011 - STAMBENE ZGRADE SA 1
STANOM DO 400 m²**;
PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... **Prostorni plan opštine Sjenica,**
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (08.11.2013.god, Opš.sl.gl.7/2013)
PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: ...Parcela ima direktan pristup na
seoski put,

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti. Novoplanirani objekat je započet na predmetnoj parceli. Podnosilac zahtjeva ovom odeljenju priložio je i idejno rješenje planiranog objekta, koji je započet na parceli, spratnosti Pr+Pk, propisno udaljen od okolnih objekata.. Idejno rešenje (br.17-IDR/2023) priloženo uz zahtjev izradio je Projektni biro "HS Projekat" Sjenica, ul.Save Kovačevića bb, Odgovorno lice projektanta i glavni projektant: Haris Mujagić,d.inž.građ., Licenca 310 N170 14 je u skladu sa Prostornim planom opštine Sjenice, te se kao takvo prihvata, potrebno

ga je uskladiti prema svim uslovima datim u ovim 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. 688, K.O. Čedovo obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prostornim Planom Opštine Sjenica i pripada REJONU INTENZIVNOG MJEŠOVITOG STOČARSTVA - NAMJENA ZEMLJIŠTA: **GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA.**

Građevinska parcela je u granicama katastarske parcele 688 KO Čedovo.

IZVOD IZ PPO Sjenica:

2.1.4. Pravila uređenja i građenja objekata stambene namjene

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. Objekti poslovne namjene su kompatibilni sa stanovanjem i mogu se graditi u zonama pretežno stambene namjene. Za sve slučajeve koji se ne mogu podvesti pod pravila utvrđena u dijelu 2.1.4. ovog Prostornog plana primenjuju se odredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS”, broj 22/15 i 77/2015).

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

2.1.4.2. Indeks zauzetosti - Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele: Postojeće stanovanje – mješovito domaćinstvo 40% ili postojeći

2.1.4.3. Indeks izgrađenosti- Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti parcele, **Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo 0.8 ili postojeći**

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

2.1.4.5. Regulaciona linija- Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

2.1.4.6. Međusobna udaljenost objekata- Objekti na parcelama se postavljaju na propisanom rastojanju iz ovog Prostornog plana iz razloga protivpožarne zaštite, zaštite od obrušavanja snjegova i atmosferskih voda, urbanističke i arhitektonske regulacije prostora.

Objekti na istoj parceli se postavljaju:

- na rastojanju od minimum 5 m od zida do zida za stambene namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m;
- na rastojanju od minimum 6 m od zida do zida za stambeno-poslovne i poslovne namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti **4 m** od zida do zida, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za: objekte stambene namjene – slobodnostojeće objekte na dijelu bočnog dvorišta

sjeverne orijentacije **1,5 m** i na dijelu bočnog dvorišta južne orijentacije **2,5 m**; dvojne objekte na bočnom dijelu dvorišta 4,0 m;

2.1.4.7. Visina objekata- Maksimalna spratnost objekta je **P+1+Pk**, odnosno do tri vidne nadzemne etaže. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12 m. Objekat koji se predviđa je spratnosti **P+Pk (prizemlje I potkrovlje)**.

Spoljni izgled objekta- Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području opštine. Posebni zahtjevi 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;

Ograde- Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sljedeća: za parcelu stambene namjene najviše do 1,6 m; • za parcelu poslovne namjene najviše do 2,0 m.

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.

Predmetna parcela ima direktan pristup na dvije saobraćajnice, k.p.685 i 1427 obe javna svojina opštine Sjenica..

Parkiranje i garažiranje- Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbeđuje jedno parking/garažno mjesto za individualno putničko vozilo i to: na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namjene; na 60 m² korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namjene. 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:

Uslovi za saobraćajne površine: Građevinska Parcela 688 KO Čedovo ima direktan pristup na dvije seoske saobraćajnice k.p.685 I 1427, obe javna svojina opštine Sjenica.. 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.

Objekat koji se predviđa na parceli priključiće se na infrastrukturu na sljedeći način:

ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA: Objekat se priključuje sa najbližeg stuba novoprojektovane nadzemne nn mreže, samonosivim kablovskim snopom tipa PP00-A- 4x16 mm².

- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV.
- Maksimalna odobrena snaga: 11,04 kV.
- Nazivna struja glavnih osigurača: 16 A
- Faktor snage: 0,95

Ostalo sve kako je dato prema izdatim uslovima EPS Distribucije a u svemu prema izdatim uslovima ETD „Čačak“, pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-271276-23 od 22.06.2023.g; Inos troškova izdavanja ovih uslova iznosi **4.892,40 din**, a predračunsku vrijednost uplatiti na žiro račun EPS-a **br. 160-112633-28**, poziv na broj: **97-631000389271**, dok naknada za priključenje iznosi 574684,85, uplata se vrši tek nakon sklapanja ugovora sa nadležnom ED. 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. **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**

VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:- Izdatim obavještenjem „Seoskog vodovoda“ u ovom dijelu naselja Čedovo nije izvedena vodovodna mreža niti kanalizaciona mreža. Snabdjevanje vodom je sa individualnih okolnih izvorišta, a investitor je u obavezi izgraditi zasebnu septičku jamu i to na nižoj koti, (padu terena prema ulici), min 15 m udaljenju od planiranog objekta.

TT MREŽA:- Investitor se prilikom podnošenja zahtjeva izjasnio da ne želi da nadležni organ za njega po službenoj dužnosti pribavi uslove za priključenje na TT mrežu 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).
- 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 energetskog 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: U skladu sa članom 88. stav 5. *Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Gl.RS“ br.72/2009, 81/09-ispr.,64/10- odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/2014,145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 i*

52/21), prije izdavanja građevinske dozvole neophodno je izvršiti **promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko.**

MOGUĆE I OBAVEZUJUĆE FAZE U REALIZACIJI PROJEKTA:

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.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;

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. 952-04-148-11615/2023, od 06.06.2023.;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-271276-23 od 22.06.2023.g;

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 el.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. imaocima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi za projektovanje
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

OBRADILA
dipl.inž.arh.Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODELJENJA
dipl.pravnik Osman Karišik