



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-127/2023.
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-21689-LOC-1/2023
DATUM: 26.07.2023.god.

Postupajući po zahtjevu od 12.07.2023. koji je podnijela Puljić Edina, koju po punomoćju zastupa Rejhan Tandirović iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju turističkih vikend-objekata u selu Ursule, 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, 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 8 TURISTIČKIH OBJEKATA (VIKENDICA ZA POVREMENI BORAVAK),
SPRATNOSTI Pr I 1 STAMBENO-UGOSTITELJSKOG OBJEKTA, SPRATNOSTI Su+P
NA K.P.4294/1, K.O.URSULE

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na kat.parceli 4294/1, K.O. Ursule, koja predstavlja GRAĐEVINSKU PARCELU – GP 1 (P=15274m²), formiranu Urbanističkim Projektom, a u cilju izgradnje 8 slobodnostojećih turističkih objekata i jednog stambeno-ugostiteljskog objekta, ukupne **BRGP = 391,46 m²**.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. - **K.P.4294/1 k.o Ursule, Puk =1 ha 52a 74m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:.....- **KATEGORIJE B – manje zahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE: - **A -66 %111011– STAMB.ZGRADE SA JEDNIM STANOM;**
- **B -34 % 121113 - RESTORAN**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....- **Prostorni Plan Opštine Sjenica,**
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI (usvojen 08.11.2013.god, Opš.sl.gl.7/2013);
I UP-a za izgradnju objekata turističke namjene, **br.350-4/23**;
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:.....- Parcela ima direktan pristup na
saobraćajnicu, sa zapadne strane 4285, K.O. Ursule
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli nema izgrađenih objekata. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje planiranih objekata, 8 vikend-kućica spratnosti Pr (prizemlje) i 1 stambeno-ugostiteljskog objekta, spratnosti Su+P. Stambeni vikend objekti koncipirani su kao 4 različita tipa vikendica na sljedeći način:

- VIKENDICA TIP 1 - gabaritnih dimenzija 3,70 X 3,75 m i ukupne BRUTO **P= 13,90 m²**;
- VIKENDICA TIP 2 – gabarita 3,70m X 4,76m i ukupne BRUTO **P=17,61 m²**;
- VIKENDICA TIP 3 - gabaritnih dimenzija 4,10 X 5,10 m i ukupne BRUTO **P= 20,92 m²**;
- VIKENDICA TIP 4 – gabarita 3,20 X 3,75 i ukupne BRUTO **P=12,00 m²**;
- STAMBENO UGOSTITELJSKI OBJEKAT, gabarita 13 X 10,1m, i BRUTO **P= 131,30 m²**

Projekat je izradio biro za projektovanje i planiranje »URBICO« iz Sjenice, ul Lenjinova bb, br.dokumentacije IDR-05/2023, od jula, 2023.g., odgovorni projektant Tandirović Rejhan, dipl.inž.arh. br.licence 300 F588 07. Rješenje je urađeno korektno, 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*.

Tip objekta: slobodnostojeći objekti;

Vrsta i namena objekta: STAMBENI, za povremeni boravak; ugostiteljski- JAVNI.

PODACI O PRAVILIMA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA ZONU ODN. CJELINU U KOJOJ SE NALAZI PREDMETNA PARCELA PRIBAVLJENIH IZ PLANSKOG DOKUMENTA:

K.P.4294/1 K.O. Ursule, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prostornim Planom Opštine Sjenica (PPO Sjenice) i nalazi se u rejonu intezivnog mješovitog stočarstva i to u zoni zaštite prirode III stepena - Specijalnog Rezervata Prirode „Uvac“. Zemljište je u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Urbanističkim Projektom za izgradnju turističkog naselja na k.p. 4294/1, osim izgradnje vikend-objekata izdvojena je površina unutar građ.parcele za pristupnu saobraćajnicu do svakog objekta. Raspored vikend-kućica uslovljen je položajem dva dalekovoda, od koji je jedan visokonaponski dalekovod od 110 kV, a drugi od 10kV, kao i terenom koji je u blagom nagibu od saobraćajnice naviše.

IZVOD IZ PPO- a Sjenice:

I) 2.1.6. Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namene

Za izgradnju i rekonstrukciju objekata turističke namjene u užoj zoni sanitarne zaštite (zona II) Sjeničkog jezera i u zoni sa režimom zaštite II stepena Specijalnog rezervata prirode „Uvac“ primjenjuju se režimi zaštite i pravila izgradnje i uređenja utvrđena Prostornim planom područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac“, a na preostalom području Prostornog plana područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac“ pravila utvrđena ovim Prostornim planom.

Objekti turističke namjene mogu da se grade u novim zonama turističke namene u turističkim naseljima, kompleksima i punktovima utvrđenim u dijelu II 1.4.4. Prostornog plana, na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana.

Van granica zaštićenih i planiranih za zaštitu područja prirodnih vrednosti, zona I i II sanitarne zaštite izvorišta voda, zona I–III zaštite nepokretnih kulturnih dobara i sekundarnih turističkih prostora utvrđenih ovim Prostornim planom može da se na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana dozvoli kontrolisana i ograničena izgradnja novih i komercijalizacija postojećih kuća za odmor (vikend kuća) u turizmu (uz moguću adaptaciju i rekonstrukciju), pod uslovom da ispunjavaju propisane sanitarno-higijenske i druge komunalne uslove, da nisu u suprotnosti sa režimima zaštite uspostavljenim u dijelu II Prostornog plana, i da ne narušavaju sliku predjela.

Pravila uređenja i izgradnje objekata u funkciji ruralnog turizma na postojećem i planiranom građevinskom području turističkih naselja i naselja sa specifičnim turističkim funkcijama, utvrđenih u dijelu II 1.3.2. i 1.4.4. Prostornog plana, i na građevinskoj/katastarskoj parceli porodičnog gazdinstva sa čisto poljoprivrednim izvorima prihoda u ili izvan postojećeg i planiranog građevinskog područja naselja, jesu:

- prioritet ima adaptacija/rekonstrukcija postojećih kuća sa okućnicom i pratećim objektima (vajati, mlekare, koševi i dr.) i izgradnja novih objekata na temeljima i u gabaritu postojećih ili napuštenih objekata u funkciji ruralnog turizma;
- minimalna površina građevinske parcele je **8,0 ari**;
- maksimalni indeks zauzetosti iznosi **40%** i maksimalni indeks izgrađenosti **0,4**;
- građevinska linija objekta je na minimum **5,0 m** od regulacione linije, a najmanja udaljenost od granica parcele iznosi **2,5 m**;
- preporučuje se izgradnja dva tipa novih objekata u funkciji ruralnog turizma: „gostinske smeštajne jedinice” kao osavremenjeni oblik vajata (optimalno 38 m² za dve sobe sa po tri ležaja i zajedničkim kupatilom i, po mogućnosti, sa zasebnim ulazom) i „gostinske kuće” (optimalno 50–60 m² za objekat sa dve sobe sa po tri ležaja, dnevnim boravkom i kupatilom);
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrđena u 2.1.4.9;
- maksimalna visina novog i rekonstruisanog objekta je **7,0 m** (od kote prizemlja do slemena);
- ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje, a može se dozvoliti najviše do 1,2 m visine;
- pristup parceli se obezbeđuje direktnim izlazom na javni put, ili preko privatnih prolaza ili putem ugovora o službenosti, minimalne širine prolaza 5,0 m;
- parkiranje i garažiranje vozila obezbeđuje se na sopstvenoj građevinskoj parceli (po pravilu jedno parking mesto na dve smeštajne jedinice), izvan površine javnog puta.

Urbanistički parametri za objekte turističko – uslužne namjene:

- dozvoljeni indeks zauzetosti 10% maksimalno
- dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,15 maksimalno
- minimalna površina građevinske parcele je 10 ari.

II) Građevinska linija

- Na grafičkom prilogu dat je položaj G.L., koji je na **5m** od regulacione linije saobraćajnice unutar kompleksa. Svi novoplanirani objekti postaviće se na udaljenosti većoj od 5m , kako je predviđeno Urbanističkim projektom.

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 5,0 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 4,0 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. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12 m.

2.1.4.13. Parkiranje i garažiranje

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbjeđuje 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 namjene.

III) **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.

- USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE: Predmetna građevinska parcela ima pristup na saobraćajnicu sa zapadne strane, tj.k.p. 4285, koja predstavlja opštinski nekategorisani put. Prema ovoj saobraćajnici građevinska linija je data na 5m, a svi predmetni objekti će se postaviti na većoj udaljenosti od nje.

- Planski dokument na osnovu kojeg se izdaju Lokacijski uslovi ne sadrži elemente za priključenje objekta na elektrodistributivnu mrežu, a za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu uslovi se preuzimaju iz Urbanističkog Projekta. Služba za urbanizam pribavlja po službenoj dužnosti uslove EPS Distribucije.

ELEKTROINSTALACIJE:

Za priključenje objekata na nn mrežu potrebna je izgradnja niskonaponskog 1kV voda od slobodnog izvoda N4 iz postojeće TS 10/0.4 kV „ETNO SELO“ šifra 2300, kablovskom trasom do slobodnostojećeg ormara kablom tipa PPOO-A 4x150 mm².

- o Napon na koji se priključuju objekti: 0,4 kV;
- o Maksimalna snaga: 22,08kW;
- o Nazivna struja glavnih osigurača: 32 A;
- o Faktor snage: Inad 0,90.

U svemu ostalom prema uslovima ETD „Čačak“, pogon Sjenica, br. 8E 1. 1.0-D-07.06-312441/23, od 20.07.2023.g.; Inos troškova izdavanja ovih uslova iznosi **16.772,40 din**, a predračunsku vrijednost uplatiti na žiro račun EPS-a **br.160-112633-28**, poziv na broj: **97-891000409794**.

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.

INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

- VODOVODNA MREŽA: Planirane objekte priključiti na pojedinačne vodovode koji nisu u nadležnosti JKP „Seoski vodovodi“. Vodonepropusni šaht izgraditi na udaljenosti 1,5m od regulacione linije prema opštinskomputu. U svemu prema tehničkim uslovima JKP „SEOSKI VODOVOD“, broj: 1264/23 od 06.04.2023.god.

- KANALIZACIONA MREŽA: Izdatim uslovima „Seoskog vodovoda“ nisu dati uslovi za kanalizacionu mrežu koja u ovom dijelu naselja nije izvedena, tako da je investitor u obavezi ste izgraditi zasebnu septičku jamu i to na nižoj koti, u skladu sa propisima na mjestu gdje odredi sanitarni inspektor. Prije priključka na septičku jamu, investitor je u obavezi da izradi revizioni šaht u okviru građevinske parcele.

- **Uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu** - U selu nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren.

• 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 „TelekomSrbija“.

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.listSFRJ" 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 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 posjedovanjem 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).

Promjena namjene zemljišta: Promjena namjene zemljišta izvršiće se u katastru nepokretnosti, na osnovu potvrđenog Urbanističkog Projekta.

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

Objekte je moguće graditi fazno, tj. Lokacijski uslovi mogu biti izdati samo za dijelove objekta. U konkretnom slučaju, nije predviđena fazna realizacija projekta.

LOKACIJSKI USLOVI PREDSTAVLJAJU ZA IZRADU PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU.

- *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 podnijet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI / SADRŽANIH U PLANSKOM DOKUMENTU:

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-14686/2023, od 13.07.2023.god.;
- Uslovi „Seoskog vodovoda“, br.1264/23, od 06.04/2023.g; (sadržani u UP-u)
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E 1. 1.0-D-07.06-312441-23, od 20.07.2023.

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
3. Imaocima javnih ovlašćenja koji su izdali uslove;

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik

GRAFIČKI PRILOG – IZVOD IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
TURISTIČKE NAMJENE - OV.BR. 07-350-4/2023, od 07.07.2023. god.

