

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-101/2023
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-15721-LOC-1/2023
DATUM: 19.06.2023.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje lokacijskih uslova od 29.05.2023.g, za izgradnju pomoćnog objekta - garaže, koji je podnio Zornić Selver iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl.glasnik RS“, br. 72/2009, 81/09-ispr, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 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.68/19), 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 POMOĆNOG OBJEKTA
-GARAŽE- spratnosti Pr (prizemlje)

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na K.P. 2268/5, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja rešenja o odobrenju za izvođenje radova za izgradnju POMOĆNOG OBJEKTA, spratnosti Pr (prizemlje), koji je u funkciji glavnog, stambenog objekta na istoj katastarskoj parceli. Netto korisna površina garaže iznosi $P= 81,87 \text{ m}^2$, dok je **BRGP= 99,75 m²**. Gabarit planiranog objekta iznosi: 10,5m X 9,5m. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odnosno za izradu **IDEJNOG PROJEKTA ZA objekte po čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji**.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. - **K.P.2268/5, k.o.Sjenica, P=447 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **A –nezahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE:..... - **100 % - 124220 – GARAŽE- OSTAVE ZA BICIKLA**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOV..... - **TREĆE IZMJENE I DOPUNE PGR-e Sjenice,**
KOJEG SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 09.12.2021.god, Opš.sl.gl.26/2021)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:..... - Parcela Ima direktan pristup na ul. Kralja Uroša I, javnu saobraćajnicu, sa istočne strane;
- PODACI O PRAVILIMA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA ZONU ODN. CJELINU U KOJOJ SE NALAZI PREDMETNA PARCELA PRIBAVLJENIH IZ PLANSKOG DOKUMENTA:

K.P. 2268/5, K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Trećim Izmjenama i Dopunama Plana Generalne Regulacije i nalaze se u Urbanističkoj zoni **1.20** urbane cjeline **C1**, u kojoj je zastupljena namjena-stanovanje srednjih gustina. Investitor želi na svojoj parceli izgraditi pomoćni objekat – garažu sa ostavom i mokrim čvorom i pri tome isti priključiti na nn distributivnu mrežu.

Zakon o planiranju i izgradnji je, članom 2, stav 1, tač. 24 definisao pomoćni objekat kao: "...objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može

biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.)“;

Uredba o lokacijskim uslovima je članom 5, stav 1, definisala za koje objekte investitor nema obavezu da pribavi lokacijske uslove, a to su, između ostalog i objekti koji se NE priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu. U svim drugim slučajevima kojima se planira priključenje novog objekta na infrastrukturu, obavezno je ishodovanje lokacijskih uslova, a u konkretnom slučaju i pribavljanje Rešenja o izvođenju radova za objekte pol čl. 145 Zakona.

IZVOD IZ P.G.R- a Sjenice:

• **Stanovanje srednjih gustina zona 1.20**

Prostor koji obuhvata stanovanje srednje gustine je pretežno izgrađen tako da se planira dogradnja i rekonstrukcija postojećih objekata. Planirana je i izgradnja novih objekata na neizgrađenim parcelama.

Stanovanje je definisano kao pretežna namjena u okviru koje je moguća organizacija i drugih sadržaja kompatibilnih stanovanju, a koji podržavaju i prostorni položaj lokacije. Moguća je organizacija poslovanja, trgovine, ugostiteljstva, usluga, zdravstva, školstva, socijalne zaštite, turizma i sl. Može se graditi drugi objekat na parceli, koji će biti u funkciji glavnog, stambenog objekta.

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

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta - **300m²**, dvojnog - 400m² (dvije po 200m²); **Predmetna parcela ispunjava ovaj uslov jer ima površinu veću od minimalno propisane.**
- Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dvije po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5m. (Predmetna parcela ima širinu 14,7 m).
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele **0,6 (60%)**; **(Idejnim rješenjem ostvareno je 18,5% postojećim objektom i 22,3 % novoizgrađenim, tako da ukupna zauzetost parcele iznosi: K_z=40,8 %)**;
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele **1.7**; **(Ostvareno 0,59)**
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**. **(Ostvareno 59,2 %)**.
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namijenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.
- 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 1,4 m visine, ali uz pismenu saglasnost suseda. 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. **Izgradnjom garaže kao zasebnog objekta na parceli, nisu prekoračeni dozvoljeni parametri izgradnje.**
- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbjeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine i to - jedno PM ili GM na jedan stan.

II) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Zona: 1.20;

- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

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

- Najmanja udaljenost slobodnosojedećeg objekta od susjedne parcele je 2m.
- Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmjeravati prema drugoj parceli.
- Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

IV) Građevinska linija

Građevinska linija po planskom dokumentu data je na 3m od regulacione linije saobraćajnice, dok su građevinske linije prema susjedima date na 2m od susjednih međa.

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta i uslovi zaštite susjednih objekata

◦ *Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu cjelinu. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.*

◦ *Prilikom izgradnje koristiti atestirane građevinske materijale. Objekte graditi od savremenih materijala, sa kosim krovnim ravnima u skladu sa proporcijama objekta, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa funkcijom i ambijentom. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Krovni pokrivač odabрати u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.*

◦ *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 polovine trajanja direktnog dnevnog osunčanja.*

◦ *U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najjistureniji dijelovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smiju prelaziti granicu susjednih parcela. Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namjene, voditi računa o zaštiti susjednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susjednim i parcelama u neposrednom okruženju.*

2.2.8 Opšta pravila za izgradnju objekata

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 namjene.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su riješene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova riješi u sopstveno dvorište, odnosno usmjeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmjeriti 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 plateau, 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 dijelu 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 garaži orijentisan 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 rešavati 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.

- 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:

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

- ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA:

Objekat se priključuje na postojeć nn mrežu, a mjesto vezivanja priključka je sa postojećeg stuba mreže niskog napona iz TS 10/0,4 kV, „NOVO NASELJE 2“ šifra 2114. Priključak izvjesti provodnikom tipa X00/0-A- 4x16 mm², neprekidno od vrha stuba, zatim kroz zaštitnu rebrastu cijev niz stub do IMO-1. Način priključenja orjenataciono je predstavljena na grafičkom prilogu, a ostalo sve prema izdatim uslovima EPS Distribucije br. 8E.1.1.0-D-07.06-261750-23, od 15.06.12023.

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

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..

- Podnošenje zahteva za zaključenje ugovora o izgradnji priključka na DSEE, potrebno je zaključiti sa EPS-om najkasnije 10 dana nakon izdavanja građevinske dozvole.

- VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:

- Investitor se prilikom podnošenja zahtjeva izjasnio da ne želi da nadležni organ u njegovo ime pribavlja uslove za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, obzirom da se kapaciteti potrošnje vode i otpadnih voda znatno ne povećavaju. (u garaži je predviđen jedan manji mokri čvor za povremenu upotrebu).

- TT MREŽA:

Investitor se prilikom podnošenja zahtjeva izjasnio da ne želi da nadležni organ u njegovo ime pribavlja uslove od nadležne „Telekom Srbija“.

- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

- Parcela ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu i to sa istočne strane, ulicu Kralja Uroša I. Ova saobraćajnica u svojoj regulaciji od 10m (š.k. 6m i š.t. 2x2m), predstavlja OSTALE ULICE.

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 20/2015).

Energetska efikasnost objekta: Za zgrade koje se povremeno koriste tokom zimske i letnje sezone (manje od 25% vremena trajanja zimske odnosno letnje sezone), radionice i sl.zgrade koje se ne griju ili se griju na temperaturu do +12°C, ne radi se elaborat energetske efikasnosti, a u

skladu sa članom 1, stav 2 Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.gl.RS",br. 61/2011), i čl. 7, tač. 4) i 8) Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada ("Sl.gl.RS",br.69/2012, 44/2018-dr.zakon i 111/2022.)

• Promjena namjene zemljišta: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 5308, K.O. Sjenica, K.P. 2268/5 vodi kao *livada 2.klase –gradsko građevinsko zemljište*, NIJE potrebno vršiti promjenu namjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli postoji izgrađen jedan stambeni objekat, ozakonjen u postupku ozakonjenja objekta. Za izgradnju drugog, pomoćnog objekta na istoj parceli, ne postoje prirodni ograničavajući faktori i preostali dio parcele do građ. linije je slobodan za izgradnju do parametara predviđenih ovim Planom. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje pomoćnog objekta, planirane spratnosti Pr, koje je izradio »HS PROJEKT«, br.tehn.dokum. 13-IDR/2023 od maja, 2023. god.- odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ., br.licence 317 P468 17. Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije i ostale uslove prilikom izrade *IDEJNOG PROJEKTA ZA OBJEKTE PO ČL 145. ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI*.

• *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 IDEJNOG PROJEKTA ZA IZDAVANJE REŠENJA PO ČL. 145 ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI.**

- *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.*
- *Idejni Projekat za izdavanje rešenja po čl. 145 Zakona, mora biti izrađen 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.*

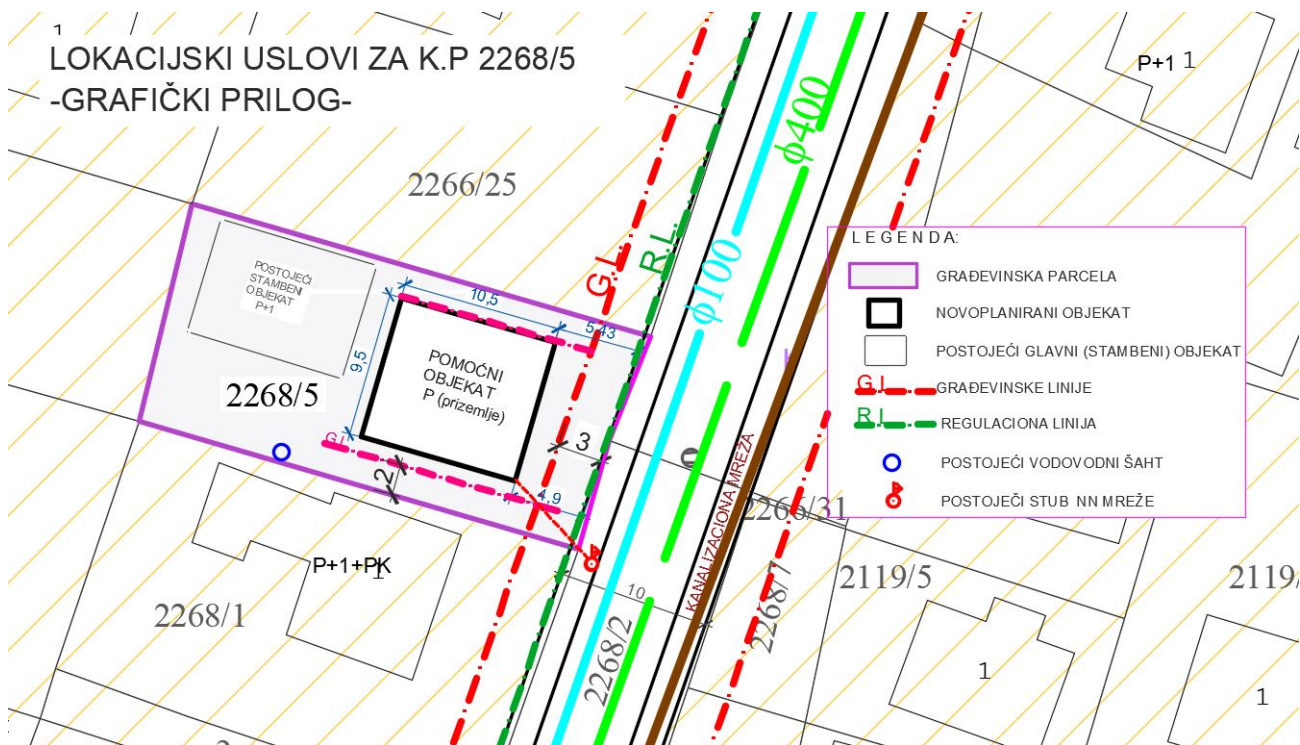
• Uz zahtjev za izdavanje REŠENJA O IZVOĐENJU RADOVA podnosi se:

- Idejni projekat, urađen u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima;
- Dokazi o uplati propisanih administrativnih taksi;
- 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. 952-04-148-11071/2023, od 30.05.2023.;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.1.1.0-D-07.06-261750-23, od 15.06.12023.



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 CEOP 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. Imiocima javnih ovlaštenja koji su izdali uslove za priključenje;
3. Arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.prav.