



Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-16828-LOCA-2/2017, od 25.12.2017. Hasanović Hitka iz Dubnice, kojeg po punomoćju zastupa Prelić Memsudin iz Sjenice za IZMJENU lokacijskih uslova za izgradnju ekonomskog objekta - štale na k.p. 353 i 354, k.o. Dubnica, a na osnovu čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji, čl. 6, 7, 9 i 15 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.gl.RS“, br.113/16), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.gl.RS“br. 35/2015 i 114/2015), kao i na osnovu Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.gl.RS“, br.22/15 i 77/2015), Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE ZA IZGRADNJU EKONOMSKOG OBJEKTA – ŠTALE SPRATNOSTI – P NA K.P.353 i 354 K.O.Dubnica

Ovim uslovima MIJENJAJU SE lokacijski uslovi, izdati za jednu kat. parcelu, usljed promjena nastalih u toku izgradnje i bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na dvije katastarske parcele 353 i 354 k.o. Dubnica, koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja N O V E građevinske dozvole za izgradnju EKONOMSKOG OBJEKTA – ŠTALE spratnosti P, BRGP 450 m². 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.353 (P=820 m²) i 354 (P=2994 m²) k.o.Dubnica
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA: A 127111 – STAJE ZA UZGOJ ŽIVOTINJA, DO 600 m²;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... **Prostorni plan opštine Sjenica**, PPO Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 08.11.2013.god, Opš.sl.gl.7/2013)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: Parcele imaju direktan pristup na javnu saobraćajnicu, opštinski put, sa jugo- istočne strane, tj.na k.p.863;

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti, a teren je u nagibu, te je jedan dio objekta djelimično ukopan i prilagođen konfiguraciji terena. Investitor je ovom odeljenju priložio uz zahtev i idejno rješenje **započetog** objekta, prizemne spratnosti, koji se postavio po dubini parcele, propisno udaljen od okolnih stambenih objekata.

Idejno rešenje priloženo uz zahtev, od novembra 2017. izradio je Biro za projektovanje "Studio 2M" ul. Kralja Petra I, bb, Sjenica, odgovorni projektant Prelić Memsudin dipl.inž.arh. br. licence 300 A873 05. 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. 353 i 354 K.O. Dubnica, obuhvaćene su važećim planskim dokumentom – Prostornim planom opštine Sjenica i pripadaju REJONU INTENZIVNOG MJEŠOVITOG STOČARSTVA - NAMJENA ZEMLJIŠTA: **GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA**.

IZVOD IZ PPO Sjenica:

Pravila uređenja i građenja objekata stambene i poslovne namene

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 namene. Poslovne namene su namene koje nemaju negativnog uticaja na životnu sredinu, kao što su: pružanje intelektualnih usluga, tehnički i drugi servisi, trgovina, ugostiteljstvo, tradicionalni zanati i slične poslovne 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.

Veličina i oblik parcele

Oblik i veličina parcele za postojeće izgrađene objekte, novе objekte i objekte za dogradnju ili rekonstrukciju određuje se tako da se na njima mogu izgraditi objekti u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Indeks zauzetosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa zauzetosti datog u tabeli 23.

Tabela 23. *Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele*

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks zauzetosti
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	30%
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	30% ili postojeći*
2.	Stanovanje – mješovito domaćinstvo	40%
2.1	Postojeće stanovanje – mješovito domaćinstvo	40% ili postojeći*
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50%
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50% ili postojeći*

Indeks izgrađenosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti utvrđenog u tabeli 24.

Tabela 24. *Maksimalan indeks izgrađenosti parcele*

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks izgrađenosti
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	0.8
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	0.8 ili postojeći*
2.	Stanovanje – mješovito domaćinstvo	0.8
2.1	Postojeće stanovanje – mješovito domaćinstvo	0.8 ili postojeći*
3.	Stanovanje - poljoprivredno domaćinstvo	1.0
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	1.0 ili postojeći*

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.

Regulaciona linija

Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

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.

Visina objekata

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12 m.

Spoljni izgled objekta

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području opštine. Posebni zahtevi 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.

Ekonomski objekti poljoprivrednih i mješovitih domaćinstava

Ekonomski objekti poljoprivrednih i mješovitih domaćinstava su:

- stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, jame za osoku, đubrišta, poljski klozeti i dr;
- uz stambeni objekat: ljetnja kuhinja, mljekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvene potrebe i dr;
- pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namijenjeni ishrani stoke i dr
- Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je **15,0 m**.
- Đubrište i poljski klozeti moraju biti udaljeni od stambenog objekta, bunara, odnosno izvora vode, najmanje 20,0 m, i to samo na nižoj koti.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata iz prvog stava 2.1.4.12. zavisi od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vjetar u odnosu na čiste objekte.

Ako se ekonomski dijelovi susjednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele ne može biti manje od 2,5 m.

Ako se ekonomski dio jedne parcele graniči sa stambenim dijelom susjedne parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata utvrđuje se primjenom pravila iz drugog stava 2.1.4.12.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog puta na parceli iznosi 3,0 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

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:

- 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: Parcele 353 i 354 imaju direktan pristup na saobraćajnicu-opštinski put, sa jugo-istočne strane, tj. na k.p.863 U ranijem postupku izdavanja Lokacijskih uslova pribavljeni su uslovi od nadležnih institucija za priključenje objekta na komunalnu infrastrukturu, kao i na elektrodistributivnu mrežu, te se kao takvi prihvataju, obzirom da se kapaciteti potrošnje, kao ni dimenzije objekta ne mijenjaju, već samo položaj objekta.

- Objekat koji se predviđa na parceli priključuje se na infrastrukturu na sljedeći način:

- elektro mreža, prema uslovima ETD „Čačak“, pogon Sjenica, br. 8E.7.0.0-D.09.31-154127/2, od 16.06.2017;
- vodovodna mreža: prema uslovima JKP „Vrela“, br. 530, od 16.06.2017. (graf.prilog)
- kanalizaciona mreža: izgraditi zasebnu septičku jamu i to na nižoj koti, (padu terena prema ulici), min 15 m udaljenu od planiranog objekta.

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 energetske 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. *Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Gl.RS” br.72/2009, 81/09-isp.,64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/2014 i 145/2014)*, prije izdavanja **građevinske** dozvole neophodno je izvršiti **promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko**. Obzirom da se u listuovima nepokretnosti broj 131 i 153 k.o. Dubnica parcele 353 i 354 vode kao *Livada 4. i 5.klase –Poljoprivredno zemljište*, može da se dozvoli izgradnja ekonomskih objekata koji se koriste za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, odnosno koji su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, a **vlasniku je poljoprivreda osnovna delatnost i ako ne poseduje drugo odgovarajuće neobrađivo poljoprivredno zemljište** u skladu sa članom 26. *Zakona o poljoprivrednom zemljištu (“Sl. glasnik RS”, br. 62/2006, 65/2008 - dr. zakon, 41/2009, 112/2015 i 80/2017))*, na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove propisane u delu II 2.1.4.1. i po predviđenim parametrima i uslovima ovog Prostornog plana. Nije potrebno vršiti promjenu namjene zemljišta iz poljoprivrednog u **građevinsko**.

- **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 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.23/2015.), potpisani i ovjereni pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

- Uz zahtjev za izdavanje IZMJENE građevinske dozvole podnosi se:
 - Izmijenjen *Projekat za građevinsku dozvolu*;
 - Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, potvrđen da je izrađen u skladu sa IZMIJENJENIM lokacijskim uslovima;
 - Elaborat energetske efikasnosti objekta;
 - Ugovor o zakupu zemljišta sa vlasnikom K.P.353;
 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 12 mjeseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnjet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 953-1/2017-426, od 25.12.2017.
- Uslovi ETD „Čačak”, pogon Sjenica, broj 8E.70.0.-D.09.31-154127/2, od 16.06.2017.god. (pribavljeni u ranije izdatim lok.uslovima)
- Uslovi JKP „Vrela”, broj 530, od 16.06.2017. . (pribavljeni u ranije izdatim lok.uslovima)

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 ili **preporučenom** poštom, 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

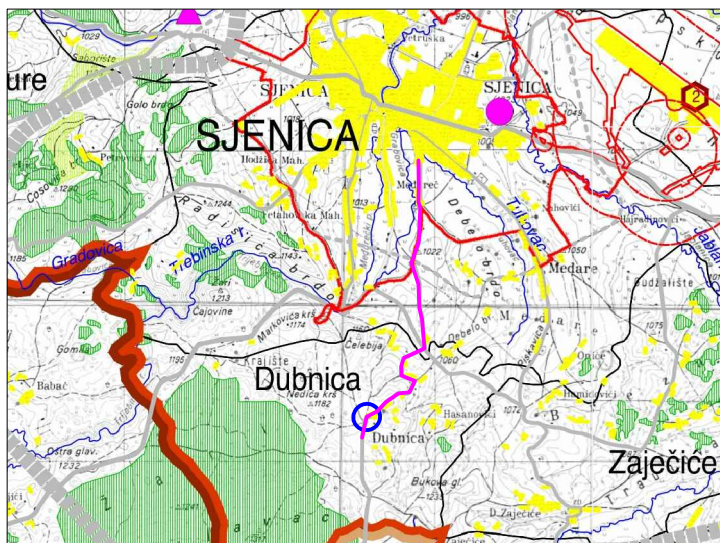
u Sjenici, 26.12.2017.

dipl.inž.arh
OBRAĐIVAČ PREDMETA:

dipl.prav.
RUKOVODILAC ODJELJENJA:

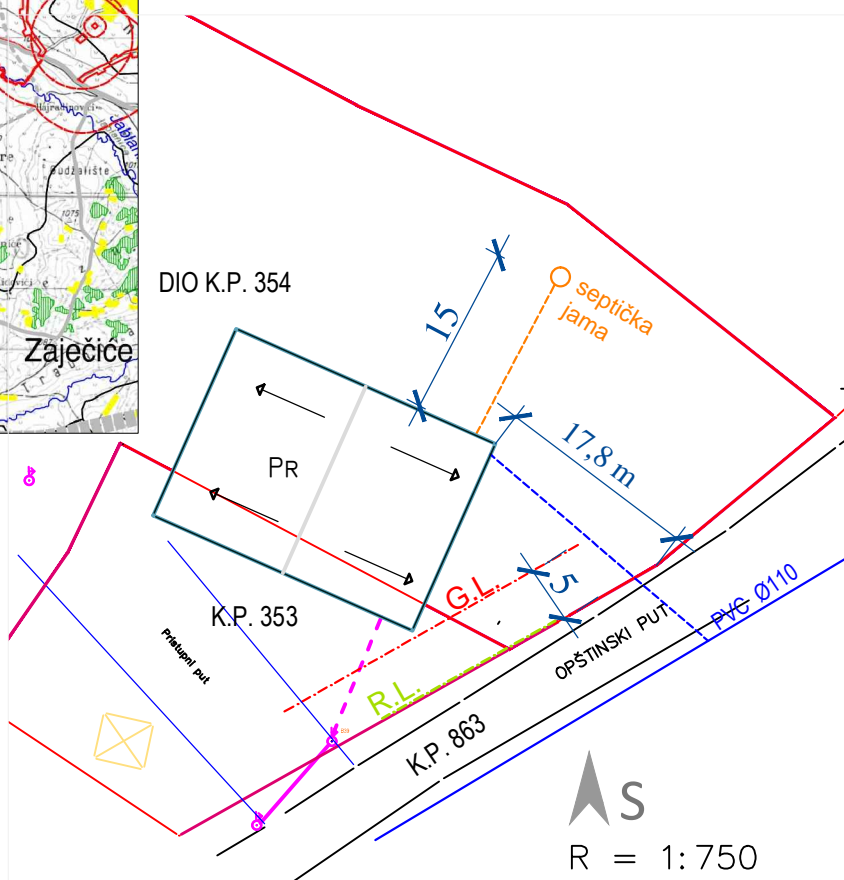
- Lokacijski uslovi izdaju se na osnovu **PPO SJENICA (usvojen 08.11.2013."Opšt.sl.gl.", br.7/13)**
- Namjene površina date su u mjerilu 1:10 000. Za predmetnu lokaciju (kat.parcele 353 i 354) položaj predviđenog objekta dat je u mjerilu 1:750.

IZVOD IZ PPO Sjenica
 R = 1:10 000



DEFINISANJE POLOŽAJA OBJEKTA, KAO I
 PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU

- POLOŽAJ PARCELE U ODNOSU NA GRAD
- POVEZANOST SA GRADSKIM CENTROM
- GRANICA PROSTORNOG PLANA
- AUTOPUT BEOGRAD-JUŽNI JADRAN
- PLANIRANI PUT I REDA
- GRANICA PGR-a SJENICA
- REJON INTENZIVNOG MJEŠOVITOG STOČARSTVA
- PAŠNJAČKI REJON
- POSTOJEĆE ŠUME
- PLANIRANE ŠUME
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- LOKALITETI EXPLOATACIJE PRIRODNIH RESURSA



S
 R = 1: 750

- G.L. GRAĐEVINSKA LINIJA
- R.L. REGULACIONA LINIJA
- IZVOD FEKALNE KANALIZACIJE
- PRIKLJUČAK VODOVODNE MREŽE
- NN MREŽA NA BET. STUBOVIMA
- PRIKLJUČAK OBJEKTA NA NN mrežu
- KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA K.P.353 i 354 k.o. Dubnica
- PLANIRANI POLOŽAJ OBJEKTA

OBRADIVAČ PREDMETA:
 dipl.inž.arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA :
 dipl.prav.