



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE

POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

BROJ IZ CEOP-a: ROP-SJE-28483-LOC-1/2025

Zavodni br.07-353-156/2025

DATUM: 16.09.2025.god.

Postupajući po zahtevu koji je podnela Mahmutović Đulsa iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova, za izgradnju stambeno-poslovnog objekata u Sjenici, koju po punomoćju zastupa Halilović Nermine iz Novog Pazara, a na osnovu **čl. 8d 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, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), **čl. 3 i 8 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** (*Sl.gl.RS* br. 96/23), **čl. 146 Zakona o opštem upravnom postupku** (*Sl.gl.RS*, br.18/2016 i 95/2018), **Uredbe o lokacijskim uslovima** (*Sl.gl.RS*, br. 87/23) i **Pravilnika o načinu razmene dokumenata i podnesaka elektronskim putem i formi u kojoj se dostavljaju akta u vezi sa objedinjenom procedurom** (*Sl.gl.RS*, br.113/2015), Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove I zaštitu životne sredine, opštine Sjenica donosi

ZAKLJUČAK

ODBACUJE SE zahtev **podnosioca Mahmutović Đulsa**, podnijen preko punomoćnika Halilović Nermine, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambeno-poslovnog objekata, spratnosti P+2 (prizemlje i dva sprata), na K.P. 590/4, K.O. Sjenica, jer nisu ispunjeni uslovi za dalje postupanje po istom, odnosno Idejno rešenje sadrži nedostatke koji nisu usklađeni sa planskim dokumentom, Zakonom i podzakonskim aktima.

OBRAZLOŽENJE

Investitor **Mahmutović Đulsa** obratila se ovom odjeljenju preko svog punomoćnika Halilović Nermine iz Novog Pazara, zahtevom za izdavanje lokacijskih uslova u formi elektronskog dokumenta, koji je podnet preko CIS sistema objedinjene procedure i dostavila je sledeću dokumentaciju:

- Idejno rješenje planiranog objekta u dwg i pdf formatu;
- Katastarsko-topografski plan postojećeg stanja u .pdf.formatu;
- Dokaz o uplati administrativne takse za izdavanje lokacijskih uslova (OAT i RAT uplatnice);
- Dokaz o uplati naknade za vođenje centralne evidencije objedinjene procedure (CEOP uplatnica);
- punomoćje za podnošenje zahtjeva.

- Nakon uvida u priloženu dokumentaciju ovaj organ je pristupio proveriti ispunjenosti formalnih uslova za dalje postupanje po zahtevu, propisanih **čl. 7 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** ("Sl.gl.RS" br.96/2023) i utvrdio da zahtev sadrži sledeće formalne nedostatke:

1. Priloženi geodetski snimak, odn.katastarsko topografski plan, bez zavodnog broja preuzetih podataka katastra nepokretnosti, nije potpisan i overen od strane ovlašćene geodetske organizacije, dok njegov identičan dokument u .dwg formatu nedostaje; Geodetska organizacija navedena na priloženom dokumentu, u vreme snimanja nije imala status aktivne licence Inženjerske Komore Srbije.

2. U *Prilogu 12* koji se nalazi u okviru *Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehn.dokumentacije prema klasi i nameni objekta* ("Sl.gl.RS", br.96/2023) stoji:

“ Forma i elektronsko potpisivanje grafičkih dokumenata

Grafički deo tehničke dokumentacije priprema se i dostavlja u sledećim formatima:

- .dwg ili .dwf (.dwfx) koji su elektronski potpisani; **ili**
- .dwg ili .dwf (.dwfx) koji nisu elektronski potpisani, uz obaveznu pripremu dokumenta istog sadržaja u .pdf formatu koji je elektronski potpisan. “

Stoga je bilo potrebno Geodetski snimak lokacije, sa svim pratećim objektima (izgrađenim ili započetim), predstaviti u .dwg ili .dwfx formatu, geopozicioniran u referentnom koordinatnom sistemu, kako bi ovom organu bilo omogućeno da sve mere proveriti, odnosno da utvrdi njihovu usklađenost sa planskim dokumentom.

3. U Glavnoj svesci u dijelu 07. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI, naziv planskog dokumenta treba da stoji Četvrte Izmene I Dopune Plana Generalne Regulacije Sjenice (usvojen 06.11.2023. "Opšt.Sl.gl." br. 24/23).

4. Kod grafičke dokumentacije u .dwg formatu nije moguće izmeriti tačno sve površine, jer crtež nije urađen u razmeri, pa tako površine izmerene na zadatim crtežima daju potpuno druge podatke od onih navedih u opisu.

Nadležni organ, dužan je da zahtev za izdavanje lokacijskih uslova odbaci zaključkom, ukoliko isti nije usklađen sa planskim dokumentom, odnosno usled nedostataka u Idejnom rešenju.

NEDOSTACI IDEJNOG REŠENJA I NEUSKLAĐENOST SA PLANSKIM DOKUMENTOM:

Preispitujući tačku 3, člana 7 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.gl.RS" br. 96/23), uvidom u priloženo Idejno rešenje, utvrđeno je sledeće:

U Glavnoj svesci kod Izjave odgovornog projektanta pod tačkom 2. stoji: **“da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke”**, što ovim projektom nije ispoštovano;

1. Uvidom u sâmo Idejno rešenje utvrđeno je da nisu ispoštovani normativi za parkiranje vozila propisani *Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju* ("Sl. glasnik RS", br.22/2015) i planskim dokumentom.

Predloženim Idejnim rešenjem objekta sa dvije stambene jedinice i sa poslovanjem u prizemlju i na 1.spratu, planirano je ukupno 6 parking mesta (PM). Kod izgradnje svih vrsta objekata po pravilu se obezbeđuje po jedno PM ili garažno mesto na sledeći način:

- Stambeni prostor:..... 1 PM / 1 stan;
- Poslovni prostor:.....1 PM / na 1 poslovni prostor, odnosno na svakih 70m² korisnog prostora po 1 PM; (Čl. 33 Pravilnika).

Za 5 poslovnih prostora, (od kojih jedan zahtjeva čak dva PM na zadatu kvadraturu), kao i za dvije stambene jedinice, ukupno je bilo potrebno obezbediti 8 PM na parceli. Postojeći stambeno-poslovni objekat na parceli, koji je ranije kroz CEOP ishodovao građevinsku dozvolu, obezbeđivao je parkiranje za sopstvene potrebe na istoj parceli na kojoj se sada planira izgradnja novog objekta, pa je na ovaj način isti ugrožen u pogledu parkiranja, jer se nije vodilo računa o obezbeđivanju još 3 PM koja "sleduju" postojećem objektu. Neverovatno je da se obezbeđivao veći broj kontejnera za odlaganje smeća, nego parking mesta.

2. Predloženim Idejnim rešenjem za kolektivno stanovanje sa poslovanjem u prizemlju, ulazi u objekat nisu adekvatno riješeni. Stambenom ulazu u objekat kolektivnog stanovanja mora se predvideti vetrobran, koji se dimenzioniše prema broju stanova, a shodno čl. 5 *Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova* („Sl.gl.RS“, br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015). Članom 10 istog Pravilnika propisano je da kada se u stan ulazi iz otvorenog prostora (galerija) ulazna zona mora biti projektovana tako da funkcioniše kao vetrobran. Ulazni prostor ne sadrži stepenište, a evidentno je da se pojavljuje na narednoj etaži. Stepenište je grafički takođe potrebno predstaviti onako kako se u crtežu predstavlja stepenišni krak.
3. Određene površine prostorija u stanovima takođe nisu dimezionisane prema minimalno propisanim površinama za tu namenu, (npr. prostor na drugom spratu nazvan *S.soba 2* ima površinu koja je manja od propisane, dok min širina ne zadovoljava normative propisane za širinu sobe za jednu osobu koja iznosi min 210 cm.), pa je potrebno i njih uskladiti sa čl. 17 i 19 *Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova* („Sl.gl.RS“, br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015).

Shodno gore navedenom, konstatovano je da se za izgradnju planiranog stambeno-poslovnog objekta ne mogu izdati Lokacijski uslovi, jer postoji neslaganje urbanističkih parametara u Idejnom rješenju, sa urbanističkim parametrima definisanim u podzakonskim aktima i planskim dokumentu. (čl. 6 Uredbe o lokacijskim uslovima "*Sl.gl.RS*", br. 87/23).

Članom 8đ Zakona o planiranju izgradnji („Sl.gl.RS“, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/2014 i 145/2014, 31/2019, 37/19, 9/2020, 52/21 i 62/2023), kao i **čl. 7, Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** („Sl.gl.RS“, br.96/2023) propisano je da nadležni organ proverava ispunjenost formalnih uslova navedenih u članu 6 istog Pravilnika. Ukoliko nisu ispunjeni formalni uslovi za dalje postupanje po zahtevu, nadležni organ će zahtev za izdavanje lokacijskih uslova odbaciti zaključkom, kao i kada idejno rešenje ne sadrži podatke potrebne za izdavanje, uz navođenje svih nedostataka, odnosno razloga za odbacivanje, ne upuštajući se u ocenu tehničke dokumentacije u skladu sa odredbom člana 8đ Zakona.

Članom 8. stav 2 **Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** ("*Službeni glasnik RS*", br. 96/23), propisano je da će nadležni organ zahtev za izdavanje lokacijskih uslova odbaciti zaključkom kada idejno rešenje ne sadrži podatke potrebne za izdavanje, uz navođenje svih nedostataka, odnosno razloga za odbacivanje, ne upuštajući se u ocenu tehničke dokumentacije u skladu sa odredbom člana 8đ Zakona.

Ukoliko podnosilac zahtjeva u roku od 30 dana od dana objavljivanja zaključka o odbacivanju zahteva, podnese kroz CIS sistem usaglašen zahtjev i otkloni sve utvrđene nedostatke, nema obavezu ponovnog dostavljanja dokumentacije koja je uz zahtev priložena kao ni ponovnog plaćanja administrativne takse i naknade.

Podnosilac zahteva može samo jednom iskoristiti pravo na podnošenje usaglašenog zahteva bez obaveze dostavljanja dokumentacije podnete uz zahtev koji je odbačen i ponovnog plaćanja administrativne takse, odnosno naknade.

Ako uz usaglašeni zahtev podnosilac dostavi izmijenjen dokument u odnosu na dokument koji je već dostavio uz odbačeni zahtev, nadležni organ će postupati po tom izmijenjenom dokumentu. Ako zbog izmenjenog dokumenta nastupi dodatni formalni nedostatak koji je razlog za odbacivanje zahteva, podnosilac ne može ponovo koristiti pravo na podnošenje usaglašenog zahteva.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog zaključka može se izjaviti prigovor Opštinskom vijeću opštine Sjenica, preko ovog organa, u roku od 3 dana od dana dostavljanja.

Dostaviti: - podnosiocu zahteva preko punomoćnika;
- Arhivi CIS Sistema.

RUKOVODILAC ODELJENJA
Karišik Osman, dipl.prav.