



Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-1755-LOC-1/2016, od 04.03.2016. Fazlić Taipa iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Mujagić Haris iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta na k.p. 2500/12, k.o. Sjenica, a na osnovu čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji, čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.gl.RS”, br.113/16), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.gl.RS”br. 35/2015i 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 i imovinsko-pravne poslove, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA P+1
NA K.P.2500/12 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 2500/12 (koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju STAMBENOG objekta spratnosti P+1. 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.2500/12** k.o.Sjenica P=2003 m²;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA: **A 111011 - STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400 m²**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....**Plan Generalne Regulacije**, PGR Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 20.10.2014.god, Opš.sl.gl.6/2014)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu, tj. put Sjenica-Šušure sa sjevero-zapadne strane;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli postoje dva izgrađena objekta. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje planiranog objekta, spratnosti P+1, koji će se postaviti po dubini parcele, propisno udaljen od postojećih objekata.

Idejno rješenje priloženo uz zahtjev izradio je „HS Projekt” iz Sjenice, ul. Save Kovačevića bb, odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ. br.licence 310 N170 14. 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. 2500/12 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom - Planom Generalne Regulacije i nalazi se u Urbanističkoj zoni 3.10, urbane cjeline C3, u kojoj je zastupljena namjena – stanovanje u poljoprivredi. Parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

- **Stanovanje u poljoprivredi**

Na površinama opredeljenim za stanovanje u poljoprivredi moguća je organizacija stanovanja kao i sadržaja koji su kompatibilni sa stanovanjem i koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu, a to su poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvo, socijalna zaštita i sl.

Sadržaji kompatibilni pretežnoj nameni se mogu organizovati u okviru delova stambenih objekata kao dopunska namena ili se pojedini objekti sa pripadajućim parcelama mogu opredeliti za neku namenu kompatibilnu pretežnoj.

U okviru ove namene mogu se kao posebni objekti naći i objekti u funkciji male privrede ali sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja. Uz glavne putne pravce moguće je organizovati i benzinske pumpe i servise kao i druge objekte putne infrastrukture.

Ako se u okviru poljoprivrednog domaćinstva organizuje stambeno i ekonomsko dvorište stambeno dvorište sadrži objekte za stanovanje i pomoćne objekte (letnja kuhinja, garaža i sl.) a ekonomsko dvorište sadrži garažu ili nadstrešnicu za poljoprivrednu mehanizaciju, objekte za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, objekte za smeštaj stoke i manje objekte za preradu poljoprivrednih proizvoda.

I) **Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, uslova za ograđivanje, kao i obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje**

- Minimalna površina novoformirane parcele treba da bude: za izgradnju slobodnostojećeg objekta 300m², ukoliko se u okviru parcele organizuje poljoprivredno domaćinstvo sa stambenim i ekonomskim dvorištem stambeno dvorište može biti do 600m².
- Maximalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele iznosi : 0,6 (60%) stambeno dvorište 0.3 i ekonomsko 0.3;
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi: 1.2 - stamb.dvorište 0.9 i ekonomsko dvor,0.3;
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući objekat i platioe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namenjeni 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 0,9m, a ukoliko se na parceli organizuje proizvodnja - u skladu sa propisima za tu vrstu djelatnosti. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost susjeda. 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.
- Za svaku građevinsku parcelu u okviru namjene mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz sa javne površine namijenjene za saobraćaj. Kolski prilaz parceli koja nema direktan pristup javnoj saobraćajnici je minimalne širine 3,5m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.
- 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.

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

- Najmanja dozvoljena udaljenost slobodnostojećeg objekta od granice susjedne parcele je 1,5 m.
- Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama može biti 3m.

III) **Građevinska linija**

- Građevinske linije su definisane Planom generalne regulacije na 5 m u odnosu na regulativu ulice, a objekat će se postaviti po dubini parcele, na više od 100 m u odnosu na ulicu. Prema susjednim parcelama, kao i u odnosu na dalekovod, ispoštovati građevinske linije date na grafičkom prilogu.
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.

IV) **Dozvoljena spratnost i visina objekata Zona 3.10;**

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata stambenog dvorišta je **P+1+Pk**, odnosno tri vidne nadzemne etaže, na nagnutom terenu, dok je maksimalna dozvoljena spratnost objekata u okviru ekonomskog dvorišta P. Najviša tačka krovne konstrukcije mora da bude na min rastojanju od elektro energetske objekta (dalekovoda) 6 m.
- Ispadi na objektu-građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu više od 1,2 m i to na dijelu objekta višem od 3m. (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada)
- **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.*

◦ *Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmjeravati prema drugoj parceli.*

◦ *Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.*

◦ *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 odabirati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.*

Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvjesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

• Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji dio) ako je građevinska linija 3,0 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savlađava visina preko 0,90 m ulaze u gabarita objekta

• Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susednim parcelama treba da je takav da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovinu trajanja direktnog dnevnog osunčanja.

• U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najjstureniji 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.

• 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:

Napajanje objekta izvršiti NN izvodom 230V / 3x230/400 sa TS 10/0,4 kV „Panjeva“, trofaznim priključkom, nadzemno na NN betonski stub u blizini lokacije. (Na grafičkom prilogu predstavljeno). Sve radove izvjesti uz prethodni zahtjev i stručni nadzor ED „Čačak“- pogon Sjenica, a prema uslovima izdatim pod br. 8E.7.0.0.-D. 09-31-81864/2, od 23. 03.2016.

Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 3156,00 rsd, koje investitor izmiruje u trenutku preuzimanja lokacijskih uslova.

• VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:

Lokacija nije opremljena komunalnom infrastrukturom. Vodovodna mreža ø110, prolazi saobraćajnicom sa sjeverne strane, dok je fekalna kanalizacija predviđena da se izvede izgradnjom septičke jame u okviru parcele. Sve prema uslovima nadležne JKP "Vrela", br.53/16 od 11.03.2016.

Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 6624,00 rsd, koje investitor izmiruje prilikom preuzimanja istih.

• TT MREŽA:

Objekat priključiti na TT mrežu u svemu prema izdatim smjernicama nadležne institucije „TelekomSrbija“, br. 93603/1-2016, od 09. 03.2016. Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 2029,99 rsd, koje investitor izmiruje u trenutku preuzimanja lokacijskih uslova.

• SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

Parcela 2500/12 ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu i to sa sjeverne strane na put Sjenica-Šušure.

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 primenom sledećih 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, prirodno osvetljenja i sl.;
- snabdevanjem toplom vodom i električnom energijom korišćenjem obnovljivih izvora energije 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: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 3598 parcela 2500/12 vodi kao livada 4. Klase, prije izdavanja građevinske dozvole potrebno je izvršiti promjenu namjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište, a u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

- **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 podliježe 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 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 12 mjeseci 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.953-1/2016-6, od 23. 03.2016.;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.7.0.0.-D. 09-31-81864/2, od 23. 03.2016.;
- Uslovi JKP „Vrela“ br. 56/16, od 11. 03.2016;
- Uslovi „TelekomSrbija“ br. 93603/1-2016, od 09. 03.2016.
-

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

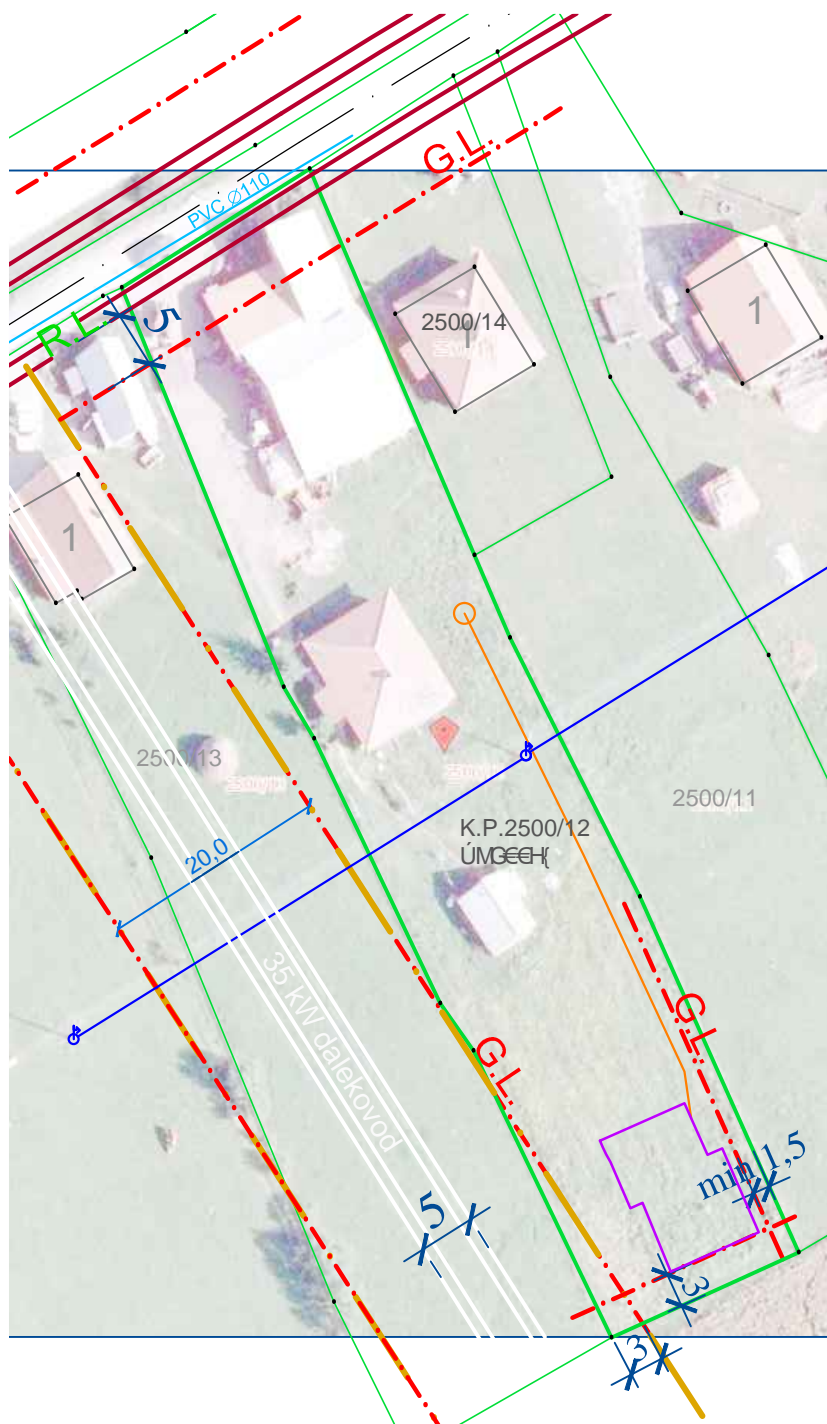
u Sjenici, 29.03.2016.

OBRADIVAČ PREDMETA:










NAČELNIK ODJELJENJA:

IZVOD IZ PGR -a - URBANISTIČKA REGULACIJA I PARCELACIJA
za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada

R = 1:750



LEGENDA:

-  KATASTARSKO STANJE
-  NN MREŽA NA BET.STUBOVIM/
-  VODOVODNA MREŽA
-  KANALIZACIONA MREŽA
DAT JE PRIJEDLOG SMJEŠTAJA JAME
(septičku jamu predvidjeti u
projektu za građevinsku dozvolu)
-  TELEKOMINIKACIJE
-  G.L. GRAĐEVINSKA LINIJA
-  R.L. REGULACIONA LINIJA ULICE
-  PREDVIĐENA SAOBRAĆAJNICA
-  ZAŠTITNI KORIDOR 35 kW- nog
DALEKOVODA
-  PLANIRANA DISPOZICIJA OBJE
PREMA IDEJNOM RJEŠENJU

OBRADILA:

NAČELNIK ODJELJENJA: