



Postupajući po zahtjevu br.ROP-SJE-25518-LOC-1/2017, od 23.08.2017. Graca Seada iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju STAMBENOG objekta na k.p.2427/33 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.35/2015 i 114/2015)**, kao i na osnovu **Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.gl.RS”,br.22/15 i77/2015)**, Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE
ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA
na K.P.2427/33, K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 2427/33, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju STAMBENOG OBJEKTA, spratnosti P (prizemlje) neto korisne površine 123,60 m² i BRGP 145,82 m². Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odnosno za izradu **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

Lokacijski uslovi se izdaju na FORMIRANOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI. Katastarska parcela 2427/33 čini GP12, P=509 m² formiranu Urbanističkim projektom.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. K.P.2427/33, k.o.Sjenica, P=509 m²;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:.....A100 % - 111011 - STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400 m²;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....Plan Generalne Regulacije, PGR Sjenice,
(usvojen 20.10.2014.god, Opš.sl.gl.6/2014)
i URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE K.P. 2427/23,
k.o Sjenica, (ov.br.353-80/2008 od 13.11.2008.)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: Parcela ima direktan pristup na dvije novoformirane saobraćajnice i to sa sjeverne i južne strane na k.p.2427/31, tj.na ul. Prijepoljsku
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti i teren je slobodan za izgradnju u granicama dozvoljenih parametara gradnje. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje planiranog objekta, spratnosti P, koji će se postaviti u sjevero-zapadnom dijelu parcele, ali propisno udaljen od montažnog vikend-objekta koji se nalazi na susjednoj parceli, tako da ne ugrožava njegov položaj u pogledu vizura i osunčanosti

Idejno rješenje priloženo uz zahtjev izradio je „Projektni biro »HS PROJEKT« Sjenica, ul. Save Kovačevića bb, (br.tehn. dokumentacije 33/17-IDR); 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. 2427/33 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom - Planom Generalne Regulacije i nalazi se u Urbanističkoj zoni 3.11, urbane cjeline C3, u kojoj je zastupljena mješovita namjena. Građevinska parcela 12 u ukupnoj površini 509m² ispunjava uslove za građevinsku parcelu, svojim oblikom, površinom i pristupom javnoj površini.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

• **Mješovita namjena urbanističke zone 3.11**

Ova namjena je zastupljena u okviru sve četiri prostorne cjeline. U okviru opredeljenih površina moguća je organizacija različitih sadržaja poslovno – proizvodnog karaktera, usluga, trgovine, turizma, ugostiteljstva, stanovanja i dr. a uz glavne putne pravce i benzinskih pumpi, servisa i drugih objekata putne infrastrukture. Odnos sadržaja kao i karakter razlikuje se po zonama.

U okviru cjeline 3 ova namjena je planirana uz Državni put 1.b reda broj 29 putni pravac prema Prijepolju kao i djelimično uz unutrašnji prsten. Ove površine su pretežno neizgrađene i locirane su uz jedan od glavnih putnih pravaca tako da je u moguća organizacija i sadržaja putne infrastrukture (benzinske pumpe, servisi i sl.), a težiti na većim parcelama organizaciji poslovno – proizvodnih sadržaja.

U okviru prepoznatih površina ove namjene postoje već izgrađeni objekti koji su postavljeni po principu slobodnostojećih objekata ili u nekim slučajevima objekata u nizu. Uz svaki postojeći objekat potrebno je formirati pripadajuću parcelu kojoj se mora obezbijediti pristup sa javne površine.

Na površinama opredijeljenim za ovu namjenu moguća je organizacija stanovanja, poslovno – proizvodnih sadržaja, usluga, trgovine, ugostiteljstva, zdravstva, vjerskih objekata i sl. a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi i servisa, s tim da namjene međusobno ne ugrožavaju jedna drugu.

Objekti se mogu postavljati kao slobodnostojeći ili u zonama 2.2; deo 2.3; deo 2.4; 2.12; 3.2; 3.5; deo 3.11 uz Državni put 1.b reda br. 29 i 4.5 ukoliko se organizuje proizvodnja mogu se formirati i kompleksi.

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, dvojnog 400m² (dvije po 200m²), objekata u prekinutom ili neprekinutom nizu 200 m² i to u zonama: dio 1.1; 1.3; 1.5; 1.11; 1.12; 1.15; 1.16; 1.17; 1.19; 2.6 i dio zone 3.11 uz put za Šušure, a u zonama 2.2; dio 2.3; dio 2.4; 2.12; 3.2; 3.5; **dio 3.11** uz Državni put 1.b reda br.29 i 4.5 - 600m².
- U slučaju već postojećih neizgrađenih ili izgrađenih parcela, građevinskim parcelama se smatraju sve parcele čija minimalna površina zadovoljava prethodno navedene uslove, sve manje parcele su neuslovne za gradnju, a ukoliko na istim postoje objekti na njima je dozvoljeno samo tekuće održavanje.
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele iznosi : 0,6 (60%);
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi - 1.8;
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 85% (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min15%.
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namijenjeni za smještanje 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, 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 3,5 m. 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 udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele je 2,0 m.
- Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama po pravilu je 5m, a min 4 ako jedan od zidova ne sadrži otvore za dnevno osvjjetljenje.
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

III) **Građevinska linija**

- Građevinske linije su definisane na nivou blokova i prikazane u grafičkom prilogu *Urbanistička regulacija za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada*. Definisane su i Urbanističkim projektom za uređenje k.p.2427/23. **Na grafičkom prilogu dat je njen položaj, (G.L.) koji je na 3 m od planirane regulative, tj. novoformirane saobraćajnice.**
- Novi objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije.

IV) **Dozvoljena spratnost i visina objekata: za zonu 3.11**

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P+2, prema PGR-u, a preporuka je Urbanističkim projektom da ta spratnost bude P+1+Pk, s tim da najviša tačka krovne konstrukcije bude na min rastojanju od elektro enrgetskog 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 primjenu 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 ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.
- Prilikom izgradnje koristiti atestirane građevinske materijale. Objekte graditi od savremenih materijala, sa kosim krovnim ravnicama u skladu sa proporcijama objekta, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa funkcijom i ambijentom. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni. Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti 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 savladava visina preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta
- 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 polovinu trajanja direktnog dnevnog osunčanja.
- U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji 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“, NN izvod prema gradu trofaznim priključkom, mrežom NN napona provodnikom $4 \times 70 \text{ mm}^2 + 2 \times 16 \text{ mm}^2$. Sve radove izvesti uz prethodni zahtjev i stručni nadzor ED „Čačak“ - pogon Sjenica, a prema uslovima izdatim pod br. 8E.7.0.0-D.0931-234648/1 od 08.09.2017. Iznos naknade sastavni je dio izdatih uslova, koje investitor treba da izmiri prilikom podizanja istih.

• VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:

Lokacija je opremljena kompletnom infrastrukturom. Vodovodna mreža izvedena je u ul. Prijepoljskoj sa južne strane u odnosu na lokaciju i na istu se može povezati sa max profilom do 3/4". Kanalizaciona mreža takođe prolazi ulicom Prijepoljskom, Ø200 i na istu se može priključiti u svemu prema uslovima nadležne JKP "Vrela", br. 715 od 08.09.2017.

Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 6 624,00 rsd, koje investitor treba da izmiri prije preuzimanja lok. uslova.

• TT MREŽA:

Objekat priključiti na TT mrežu u svemu prema izdatim smjernicama nadležne „Telekom Srbija“, br. 331988/1-2017, od 05.09.2017. Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 2029,99 rsd, koje investitor izmiruje u trenutku preuzimanja istih.

• SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

Parcela ima direktan pristup na dvije saobraćajnice formirane Urbanističkim projektom, i to sa sjeverne i južne strane, tj. krak ul. Prijepoljske koja predstavlja saobraćajnicu Ib reda - M29.

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: 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 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 4761 k.o. Sjenica parcela 2427/33 vodi kao *Pašnjak 2. klase* – Zemljište u građevinskom području, nije potrebno je izvršiti promjenu namjene zemljišta iz poljoprivrednog u građevničko, 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 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 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. 953-1/2017-306, od 25.08.2017.;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.7.0.0-D.0931-234648/1, od 08.09.2017.
- Uslovi JKP „Vrela“, broj 715, od 06.09.2017.
- Uslovi Telekom br. 331988/1-2017, od 05.09.2017.

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. arhivi

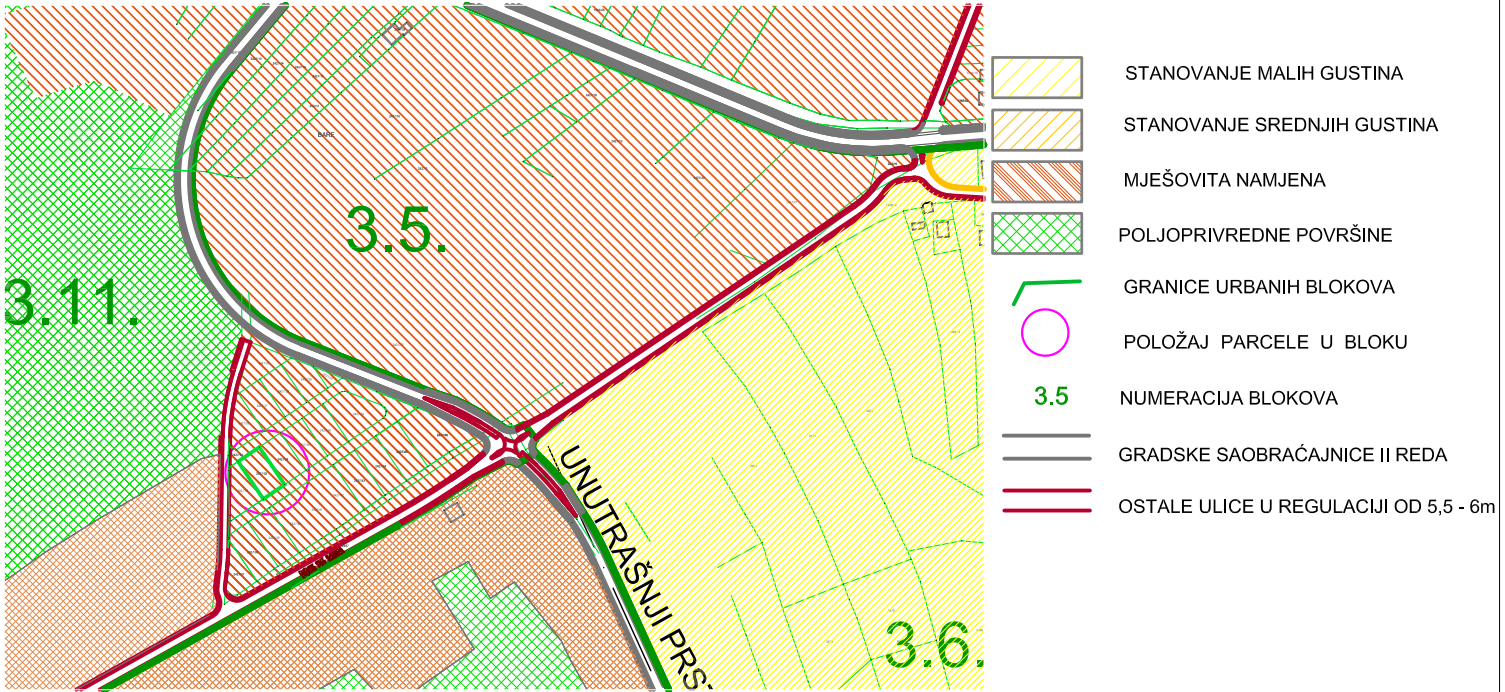
u Sjenici, 08.09.2017.

OBRADIVAČ PREDMETA:
Advić Adelina, dipl.inž.arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Hamidović Read, dipl.prav.

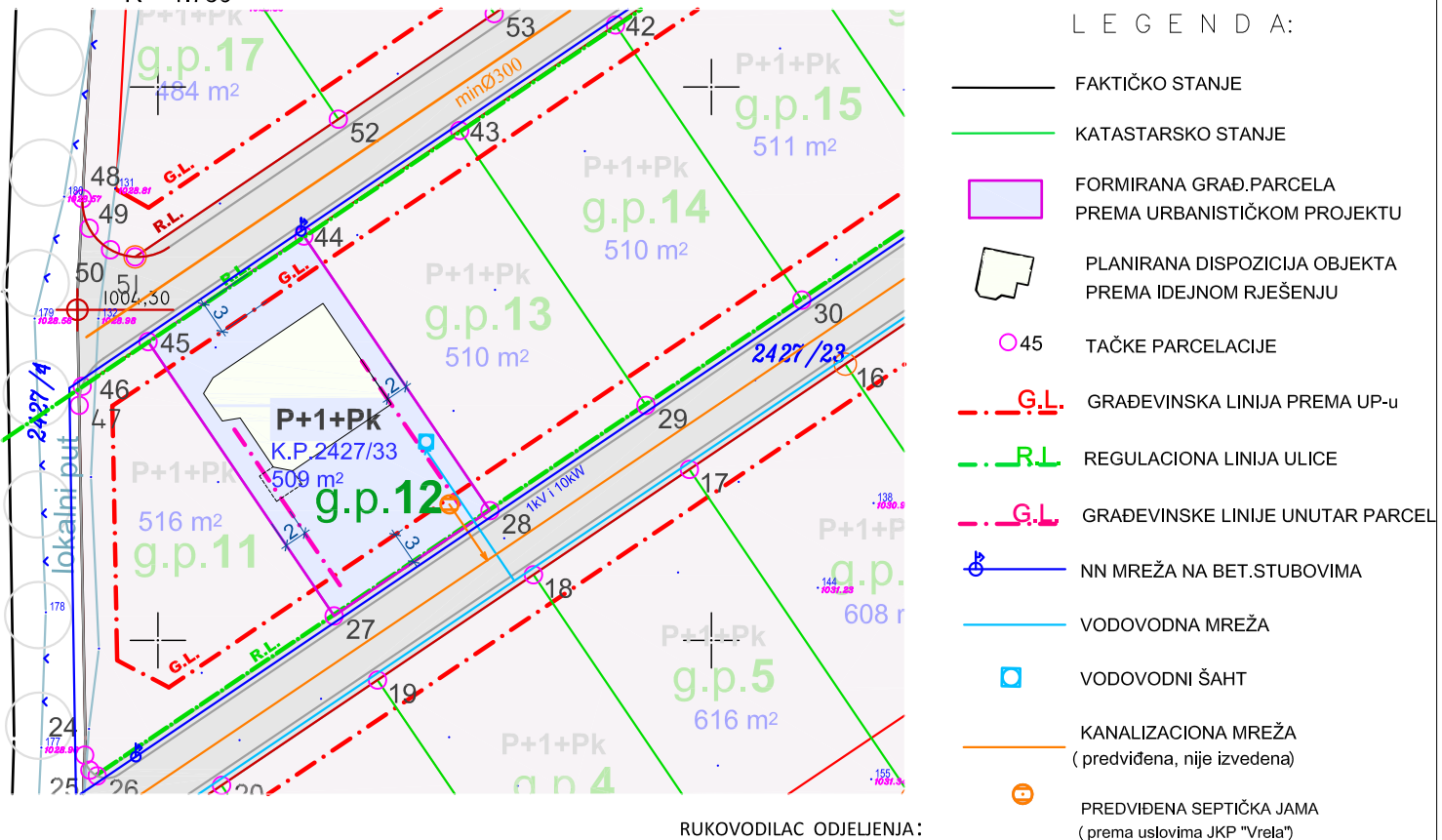
-

IZVOD IZ PGR -a - PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA
 R = 1:5000



IZVOD IZ PGR -a - URBANISTIČKA REGULACIJA I PARCELACIJA za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada
 i URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA UREĐENJE K.P. 2427/23, k.o Sjenica, (ov.br.353-80/2008 od 13.11.2008.)

R = 1:750



OBRADILA:
 dipl.inž. arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
 Hamidović Read, dipl.prav.