



Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-1906-LOC-1/2017, od 31.01.2017. Hadžajlić Nazima iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Avdić Alen iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta na k.p. 2107/29, 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 SPRATNOSTI – P+1
NA K.P.3060/4 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 3060/4, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju STAMBENOG objekta spratnosti P+1, BRGP 297 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.3060/4 k.o.Sjenica P=4062m²;**
- 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 novoformiranu
saobraćajnicu sa sjeverne strane, tj.na k.p.3060/2
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti, ne postoje prirodni ograničavajući faktori i parcela je slobodna za izgradnju. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje planiranog objekta, spratnosti P+1, koji će se postaviti po širini parcele, propisno udaljen od granica susjednih parcela.

Idejno rješenje priloženo uz zahtjev izradio je „HS Projekt“ iz Sjenice, ul. Save Kovačevića bb, br. tehn.dokumentacije 01/2017, 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. 3060/4 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom - Planom Generalne Regulacije i nalazi se u Urbanističkoj zoni **4.1** urbane cjeline **C4**, u kojoj je zastupljena namjena – stanovanje u poljoprivredi. Parcela 3060/4 svojom površinom, oblikom i pristupom na javnu saobraćanu površinu ispunjava uslove građevinske parcele.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

2.2.2.3 Površine za stanovanje u poljoprivredi

Vrsta i namjena objekata

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

Sadržaji kompatibilni pretežno namjeni se mogu organizovati u okviru dijelova stambenih objekata kao dopunska namjena ili se pojedini objekti sa pripadajućim parcelama mogu opredeliti za neku namenu kompatibilnu pretežno.

U okviru ove namjene 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 smještaj 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 vozila

- 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**.
- 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 : **stambeno dvorište 0,3 (30%), ekonomsko dvorište 0,3 (30%);**
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi: **za stambeno dvorište - 0,9; za ekonomsko dvorište 0,3;**
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je **65%** (računajući objekat i platoe 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 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 1,4 m 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

- Minimalno dozvoljeno rastojanje između objekata i granice susjedne parcele je 1,5 m.
- Najmanja međusobna udaljenost objekata na susjednim parcelama može biti 3m.
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

III) Građevinske linije

- Objekte postavljati kao slobodnostojeće. Prema ulici mora biti organizovano stambeno dvorište, a nikako ekonomsko, dok se ekonomskom dvorištu mora obezbijediti pristup sa javne površine. 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 u odnosu na planiranu regulativu, a u skladu sa pretežnim položajem postojećih objekata u odnosu na istu. **Na grafičkom prilogu dat je njen položaj u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice (na 3m), kao i u odnosu na susjedne parcele.**
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.

IV) Dozvoljena spratnost i visina objekata

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je **P + 1 + Pk** odnosno tri vidne nadzemne etaže na nagnutom terenu, dok je maksimalna dozvoljena spratnost objekata u okviru ekonomskog dvorišta **P**.
- Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je **P (prizemlje)** bez mogućnosti iskorištenja potkrovlja.
- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno **P**.
- Najviša tačka krovne konstrukcije treba da bude na min rastojanju od elektroenergetskog 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 ogradi 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 odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.
- Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvršiti 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 gabarita 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 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.
- 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 kanizacionu mrežu, te ih služba za urbanizam pribavlja po službenoj dužnosti.

• **ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA:**

Napajanje objekta izvršiti NN izvodom niskog napona sa TS 10/0,4 kV „Maršala TITA“, 230V / 3x230/400 trofaznim priključkom, nadzemnim kablom xoo 4x25 mm² na NN betonski stub u blizini lokacije. (Na grafičkom prilogu predstavljeno). Sve radove izvršiti uz prethodni zahtjev i stručni nadzor EDT „Čačak“ - pogon Sjenica, u svemu prema uslovima izdatim pod br. 8E.7.0.0.-D.09.31-41557/2, od 20. 02.2017.

Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 4892,00 rsd, koje investitor izmiruje u trenutku preuzimanja istih

• **VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:**

Lokacija je opremljena kompletnom infrastrukturom. Vodovodna mreža u postojećoj regulaciji je na 100 m od predmetne parcele, ali je planirano njeno izmještanje u profil ulice Kralja Petra I sa zapadne strane, na koju k.p.3060/4 ima pristup preko novoformirane saobraćajnice. Priključak se može izvršiti prema uslovima nadležne JKP „Vrela“, br.122/17 od 09.02.2017. Kanalizaciona mreža prolazi regulacijom koja je predviđena i planskim dokumentom - fekalna sa ø315, na 38 m zapadno od k.p.3060/4,. Izgraditi kanizacioni šaht u okviru parcelae i novoplanirani objekat priključiti na komunalnu mrežu prema uslovima nadležne JKP „Vrela“,

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

• **TT MREŽA:**

Priključenje objekta na TT mrežu vršiće se na osnovu uslova dobijenih od nadležne „TelekomSrbija“ broj 50458/1-2017, od 07.02.2017.

• **SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:**

Parcela 3060/4 ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu i to sa sjeverne strane, na k.p. 3060/2. tj. na planom predviđen krak ulice Kralja Petra I, u širini 5m.

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 energetska 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 energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).
- Promjena namjene zemljišta: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 3136 parcela 3060/4 vodi kao *livada 2. klase*, potrebno je izvršiti promjenu namjene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko. Obzirom na veliku površinu parcele, kao i to da je veliki dio nje planiran kao autohtono zelenilo promjenu namjene izvršiti samo na dio parcele površine cca 6 ari od ukupne površine 4062 m².
- **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. 953-1-1/2017, od 05.01.2017.;
- Uslovi Telekom, br. 50458/1-2017, od 07.02.2017.
- Uslovi JKP „Vrela“ br. 122/17, od 13.02.2017;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.7.0.0.-D.09.31-41557/2, od 20.02.2017.

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 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:

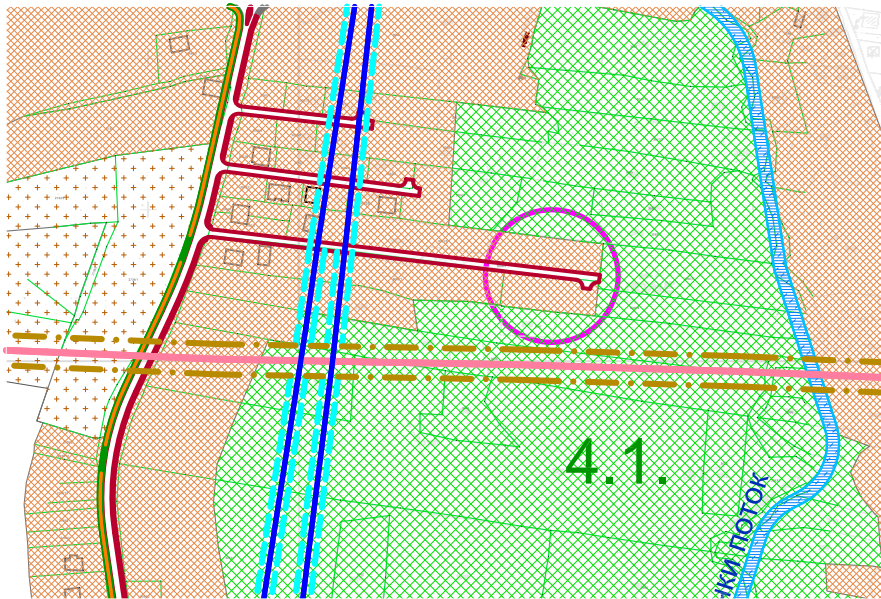
1. podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

u Sjenici, 22.02.2017.

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

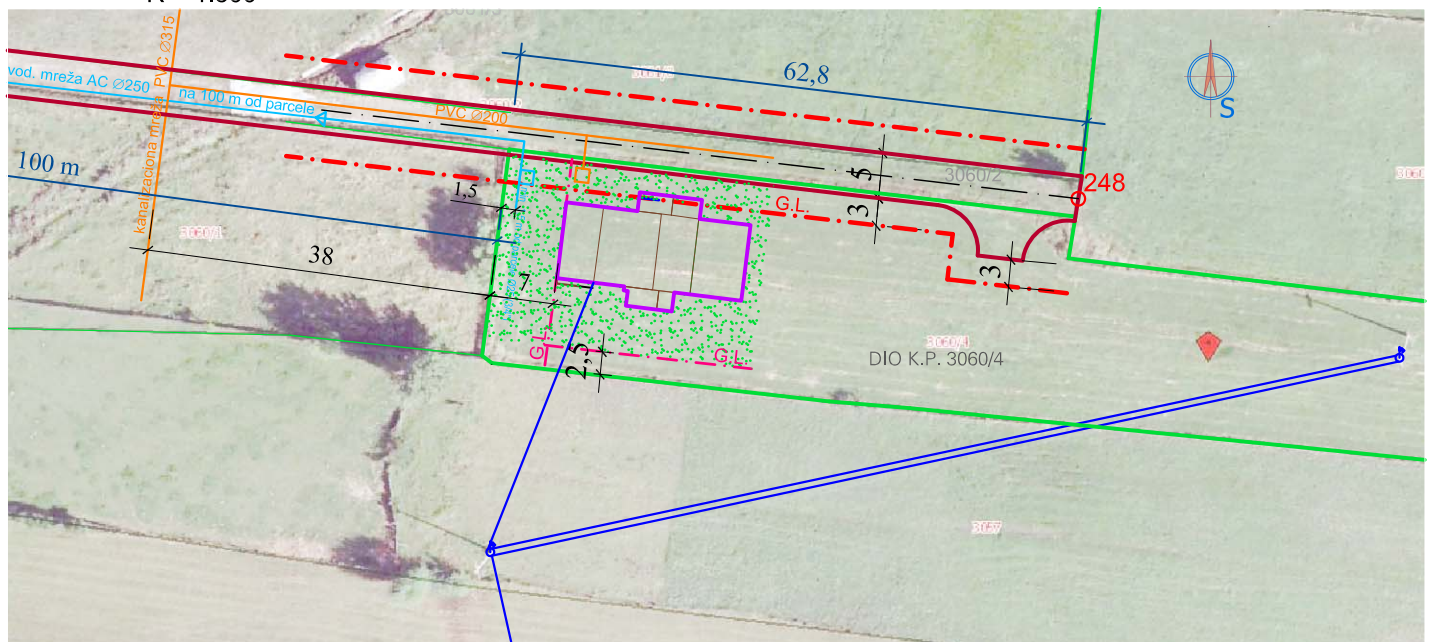
RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Hamidović Read, dipl.prav.

IZVOD IZ PGR -a - PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA
 R = 1:2500



- STANOVANJE U POLJOPRIVREDI
- KOMUNALNE DJELATNOSTI-GROBLJE
- AUTOHTONO ZELENILO
- KORIDOR 10 KV DALEKOVODA
- GRANICE URBANIH BLOKOVA
- POLOŽAJ PARCELE U BLOKU
- 4.1.** NUMERACIJA BLOKOVA
- GRADSKE SAOBRAČAJNICE II REDA
- OSTALE ULICE U REGULACIJI OD 5,5 - 6m

IZVOD IZ PGR -a - URBANISTIČKA REGULACIJA I PARCELACIJA
 za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada
 R = 1:500



LEGENDA:

- KATASTARSKO STANJE
- NN MREŽA NA BET.STUBOVIMA
- VODOVODNA MREŽA
- KANALIZACIONA MREŽA
- sabirni kanalizacioni šaht , min 80X80 (prema uslovima JKP "Vrela")
- TELEKOMUNIKACIJE
- G.L.** GRAĐEVINSKA LINIJA PREMA PGR-u
- R.L.** REGULACIONA LINIJA ULICE
- G.L.** GRAĐEVINSKE LINIJE UNUTAR PARCELE
- PREDVIĐENA SAOBRAČAJNICA
- PLANIRANA DISPOZICIJA OBJEKTA PREMA IDEJNOM RJEŠENJU
- DIO PARCELE, P= cca 6 ari
- PREDVIĐEN ZA PROMJENU NAMJENE ZEMLJIŠTA

OBRADILA:
 Avdić Adelina, dipl.inž. arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
 Hamidović Read, dipl.prav.