



Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-37670-LOC-1/2017, od 04.12.2017. Baždar Kenana iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Mujagić Haris iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta na k.p. 1577/10, 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 NA K.P.1577/10 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 1577/10, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju STAMBENOG objekta spratnosti P (prizemlje), BRGP 182,25 m<sup>2</sup>. 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.1577/10 k.o.Sjenica P=533 m<sup>2</sup>**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA: ..... **A 111011 - STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400 m<sup>2</sup>**;
- 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.1577/6
  
- 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 (prizemlje), koji će se postaviti po dubini 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 40/2017, 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. 1577/10 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom - Planom Generalne Regulacije i nalazi se u Urbanističkoj zoni **2.1**, urbane cjeline **C2**, u kojoj je zastupljena namjena – stanovanje malih gustina. K.P. 1577/10 u ukupnoj površini 533 m<sup>2</sup> ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

### IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

- **Stanovanje male gustine** je zastupljeno u okviru prostornih cjelina 2, 3 i 4 i to u kontaktu sa granicom građevinskog područja odnosno granicom prostorne cjeline 1.
- Površine u funkciji stanovanja male gustine su uglavnom izgrađene porodičnim stambenim objektima. Objekti su izgrađeni pretežno uz putne pravce dok su u zaleđu slobodne površine. Planirano je progušćavanje ovih površina dogradnjom i rekonstrukcijom postojećih objekata kao i izgradnjom novih objekata na neizgrađenim parcelama i izgradnjom poslovnog prostora koji ne ugrožava funkciju stanovanja i životnu sredinu, koji se mogu javiti kao samostalni ili u sklopu stambenog objekta. Stanovanje je definisano kao pretežna namjena u okviru koje je moguća organizacija i drugih sadržaja kompatibilnih stanovanju a koji podržavaju i prostorni položaj lokacije. Moguća je organizacija poslovanja, trgovine, ugostiteljstva, usluga, zdravstva, školstva, socijalne zaštite, turizma i sl., a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi i servisa.
- 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.

## 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 300 m<sup>2</sup>, dvojnog 400 m<sup>2</sup> (dve po 200m<sup>2</sup>), objekata u prekinutom ili neprekinutom nizu 200 m<sup>2</sup>.
- 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 : 0.4 (40%);
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi - 1.0;
- 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 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 0,9 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 3,5m. 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, a prema parceli pretežno južne orijentacije – 2,5 m.
- Najmanja međusobna udaljenost objekata na susjednim parcelama može biti: kod dvojnih objekata i objekata u prekinutom nizu na bočnom dijelu dvorišta ka susedu minimum 8 m; prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu - 3 m.
- Najmanja međusobna udaljenost objekata na susjednim parcelama može biti 3m.
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne smije 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 u odnosu na planiranu regulativu, a u skladu sa pretežnim položajem postojećih objekata u odnosu na istu. **Na grafičkom prilogu dat je njen položaj, koji je na 5 m od regulacione linije pristupne saobraćajnice, kao i na 1,5 m od susjednih parcela.**
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.
- 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 3 m. (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada)

## IV) Dozvoljena spratnost i visina objekata

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je **P+1+Pk** odnosno tri vidne nadzemne etaže na nagnutom terenu. Najviša tačka krovne konstrukcije treba da bude na min rastojanju od elektroenergetskog objekta (dalekovoda) 6 m.
- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno **P**.
- *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 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 savladaju 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 susednih 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 kanalizacionu mrežu, te ih služba za urbanizam pribavlja po službenoj dužnosti.

• ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA:

Napajanje objekta izvršiti sa TS 10/0,4 kV - „JEZDIMIRA LOVIĆA“ trofaznim priključkom, postojeće NN mreže sa provodnikom Al-Če uže 4x 35mm<sup>2</sup> 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.09.31-3388092/2, od 19.12.2017  
Iznos naknade za izdavanje ovih uslova investitor izmiruje u trenutku preuzimanja istih.

• VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:

Lokacija nije opremljena kompletnom infrastrukturom. I vodovodna i kanalizaciona mreža prolaze saobraćajnicom sa zapadne strane, fekalna sa ø200 i vodovodna sa ø110. Novoplanirani objekat priključiti na komunalnu mrežu prema uslovima nadležne JKP "Vrela", br. 1027/17 od 20.12.2017

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 uslovima nadležne „TelekomSrbija“, izdatim pod br. 495573/1-2017, od 18.12.2017.

• SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

Parcela ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu i to sa sjevero-istočne strane, na pristupnu saobraćajnicu formiranu Projektom parcelacije u širini od 5m i dalje na ulicu Jezdimira Lovića, regionalni putni pravac Sjenica-Ivanjica. (DP Ib reda br.29).

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, 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 energetskeg pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskeim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

• Promjena namjene zemljišta: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 4768 parcela 1577/10 vodi kao *livada 4. klase-zemljište u građevinskom području, 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, 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 podnjet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

**SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:**

- Kopija plana parcele, br. 953-1-2017-404, od 07.12.2017.;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.7.0.0.-D.09.31-3388092/2, od 19.12.2017.
- Uslovi JKP „Vrela“ br. 1027/17, od 20.12.2017;
- Uslovi, „Telekoma“, br. 495573/1-2017, od 18.12.2017.

**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 CIS 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, 28.12.2017.

OBRAĐIVAČ PREDMETA:

dipl.inž.arh

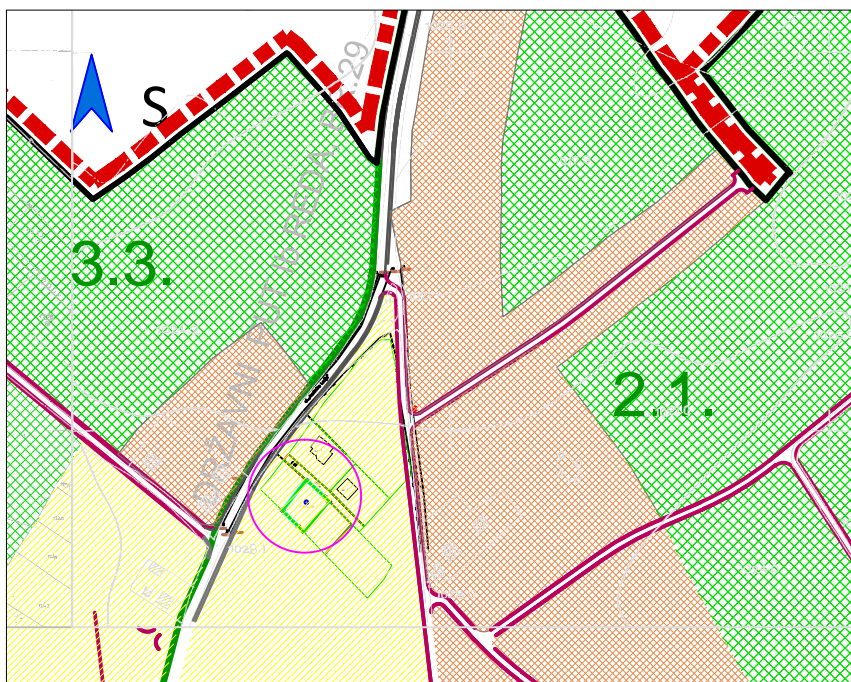
RUKOVODILAC ODJELJENJA:

dipl.prav.

Lokacijski uslovi izdaju se na osnovu **Plana Generalne Regulacije (PGR-a Sjenice, usvojen 20.10.2014.god)** i **Projekta parcelacije kat.parc. 1577/7**, KO Sjenica, koji je izrađen za potrebe formiranja novih građevinskih parcela, od decembra 2014.

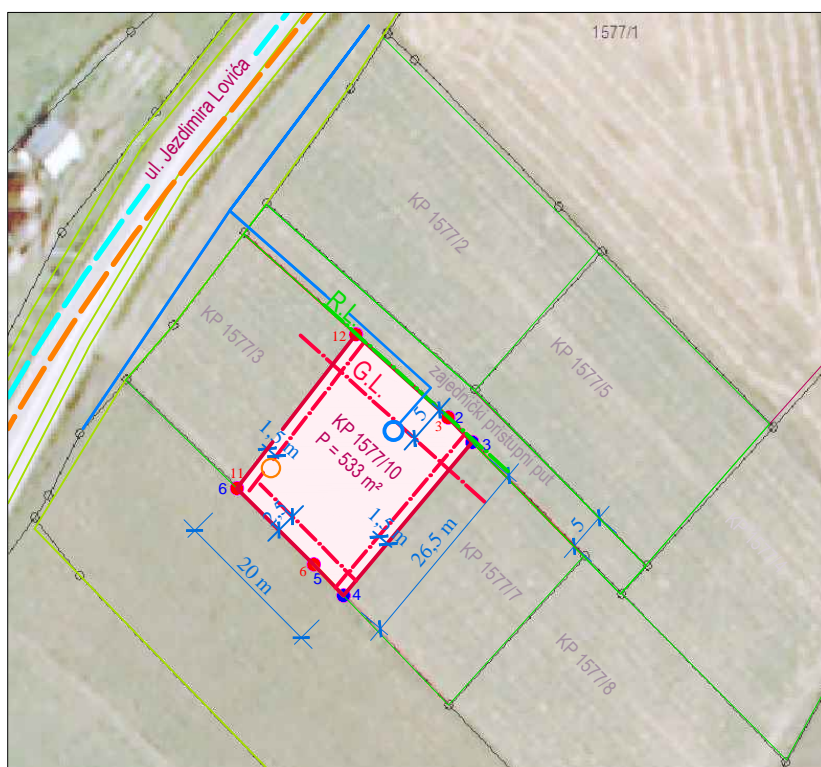
Na grafičkom prikazu u mjerilu 1:1000 definisane su građevinske linije prema pristupnoj saobraćajnici i prema susjednim parcelama.

- Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) stambenog objekta i linije susjedne građevinske parcele
- na dijelu bočnog dvorišta iznosi **1,5 m.**
- na dijelu bočnog dvorišta pretežno JUŽNE orijentacije iznosi **2,5 m.**



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

- 2.1 NUMERACIJA BLOKA
- POLOŽAJ PARCELE U BLOKU
- STANOVANJE MALIH GUSTINA
- GRANICE PARCELA
- GRANICA PGR-a
- STANOVANJE U POLJOPRIVREDI
- POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNICE



R = 1:1000

- 3 NOVE TAČKE PARCELACIJE
- KATASTRASKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- G.L. GRAĐEVINSKA LINIJA
- R.L. REGULACIONA LINIJA
- VODOVODNA MREŽA (prema uslovima JKP "Vrela")
- SEPTIČKA JAMA
- BUDUĆA VODA
- BUDUĆA FEKALNA

- Prema indeksu iskorišćenosti zemljišta ( max 40 % )  
DOZVOLJENA POVRŠINA ZA IZGRADNJU  
UNUTAR GRAĐ.LINIJA IZNOSI cca 213 m<sup>2</sup> .

RUKOVODILAC ODJELJENJA:

dipl.prav

OBRADAČ PREDMETA:

dipl.inž.arh