



Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-30736-LOCH-2/2017, od 18.10.2017. Rustemović Nevzeta iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Prelić Memsudin iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p. 1131/1, 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 i 77/2015),** Odjeljenje za urbanizam i imovinsko-pravne poslove, opštine Sjenica, izdaje

**LOKACIJSKE USLOVE**  
ZA DOGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA - P  
NA K.P.1131/1 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 1131/1, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za dogradnju STAMBENO-POSLOVNOG objekta spratnosti P, BRGP 66 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.1131/1, k.o.Sjenica P=682 m<sup>2</sup>;**
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA: ..... **68 % A 111011 – izdvojene kuće za stanovanje – porodične kuće**  
**32 % B 123001– zgrade za trgovinu na veliko i malo**
- 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  
sa sjeverne strane, tj.na k.p.1208/1 i sa južne strane na k.p.1123

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :**

Na parceli postoje dva izgrađena objekta. Planirana dogradnja je na objektu br. 2 i na dijelu objekta br. 1.

Idejno rješenje planirane dogradnje priloženo uz zahtjev izradio je Projektni Biro "Studio 2M", Sjenica, odgovorni projektant Prelić Memsudin, dipl.inž.arh. br.licence 300 A873 05, sadrži sve potrebne podatke planirane dogradnje, 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. 1131/1 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom - Planom Generalne Regulacije i nalazi se u Urbanističkoj zoni **1.10**, urbane cjeline **C1**, u kojoj je zastupljena namjena – stanovanje srednjih gustina. Parcela u ukupnoj površini 682 m<sup>2</sup> ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

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

- **Stanovanje srednje gustine** se prostire isključivo u okviru prostorne cjeline 1 i karakterističan je za centralnu zonu. Prostor koji obuhvata stanovanje srednje gustine je pretežno izgrađen tako da se planira dogradnja i rekonstrukcija postojećih objekata Planirana je i izgradnja novih objekata na neizgrađenim parcelama.  
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.

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> (dvije po 200 m<sup>2</sup>), objekata u prekinutom ili neprekinutom nizu 200 m<sup>2</sup>. Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10 m, dvojnih objekata 16 m (dva puta po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5 m.
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- **Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele iznosi : 0,6 (60%);**
- **Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi: 2,5;**
- **Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući objekat i platio 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 udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele je 2,0 m. Ova udaljenost može biti i manja uz pismenu saglasnost susjeda.**
- **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 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 2 m od regulacione. Prema susjednim parcelama date su na 2m sa istočne i 1m sa zapadne strane. Uz zahtjev za lokacijske uslove priložena je pismena saglasnost korisnika k.p.1129.***
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.

IV) **Dozvoljena spratnost i visina objekata Zone 1.10 i 1.11**

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele od 300- 500m<sup>2</sup> je **P+2+Pk**, a za parcele preko 500 m<sup>2</sup> - P+3+Pk.
- 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 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 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 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:

o ELEKTROINSTALACIJE:

- Nisu predviđene nove instalacije elektro-mreže i priključenja na istu, jer je postojeći objekat već priključen i kapacitet objekta sa dogradnjom zadovoljava potrebe instalisane snage 11,04 kW .

o INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

Lokacija je opremljena kompletnom infrastrukturom. I vodovodna i kanalizaciona mreža prolaze kroz postojeće saobraćajnice kako je i predviđeno planskim dokumentom. Vodovodna mreža je sa  $\varnothing 300$  izvedena u ul. Milorada Jovanovića.

**Postojeći objekti su priključeni na kompletnu infrastrukturu prema uslovima nadležnih javnih preduzeća. Kako se radi o dogradnji već postojećeg objekta, broj funkcionalnih jedinica se neznatno povećava, a kapacitet postojećih instalacija zadovoljava potrebe novoplaniranog objekta. Nisu pribavljani uslovi nadležnih javnih preduzeća u postupku izdavanja lokacijskih uslova.**

o SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

Parcela 1131/1 ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu i to sa sjeverne strane na k.p. 1208/1 tj. ul. Milorada Jovanovića, kao i sa južne strane na k.p.1123.

- 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 posjedovanjem energetske pasosa 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 5015 parcela 1131/1 vodi kao gradsko građevinsko zemljište, nije potrebno vršiti promjenu namjene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko.

- 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 građevinske 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.

Za ove uslove naplaćena je RAT u iznosu 300,00 dinara u smislu člana 5, broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. Gl. RS” broj 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13-dr zakon, 57/2014 - usklađeni din. izn., 45/2015 - usklađeni din. izn., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - usklađeni din. izn. i 61/2017 - usklađeni din. izn.) kao i OAT za izdavanje lokacijskih uslova, tarifni br 8 tač. B u iznosu od 3000,00 din Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Opšt.sl.gl.Sjenica, br 6/2015) Naknada za usluge centralne evidencije objedinjene procedure u iznosu od 1000,00 din. na osnovu čl. 27 a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre (“Sl.gl.RS, br 119/2013, 138/2014, 45/2015 I 106/2015).

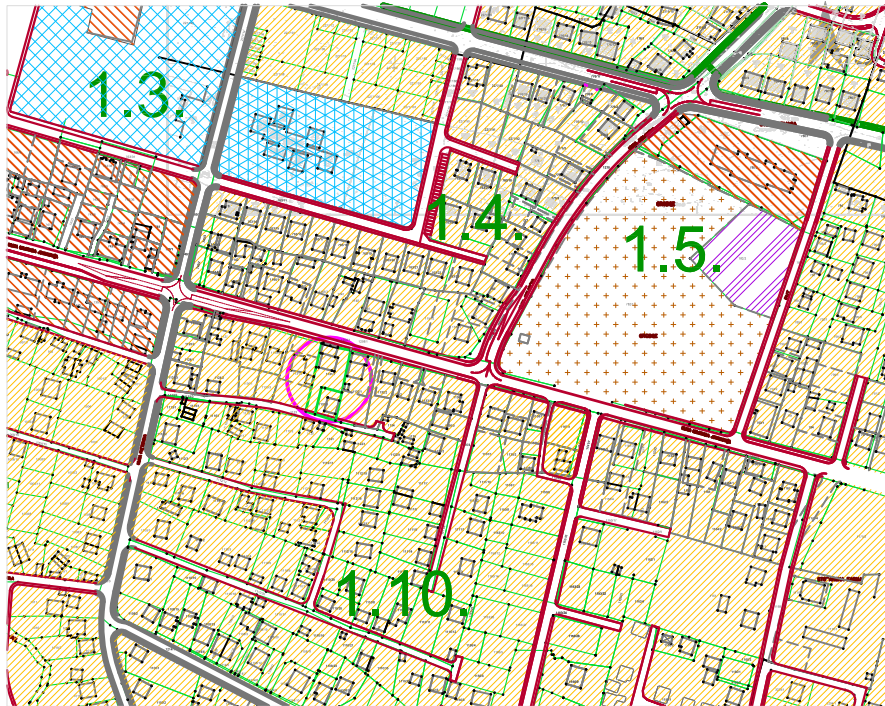
**Pouka o pravnom lijeku:** Na izdate lokacijske uslove može se podnijeti prigovor nadležnom Opštinskom vijeću u roku od **3 dana** od dana dostavljanja istih, a shodno čl.56, stav 2 Zakona o planiranju i izgradnji. Prigovor se dostavlja ovom organu preko Cis sistema objedinjene procedure, taksirano sa 250 din administrativne takse tarifnog broja 3 Odluke o opštinskim administrativnim taksama (“Opšt.Sl.Gl. Sjenice”, br. 6/2015).

dostaviti: - podnosiocu zahtjeva  
- arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA:  
dipl.inž.arh.

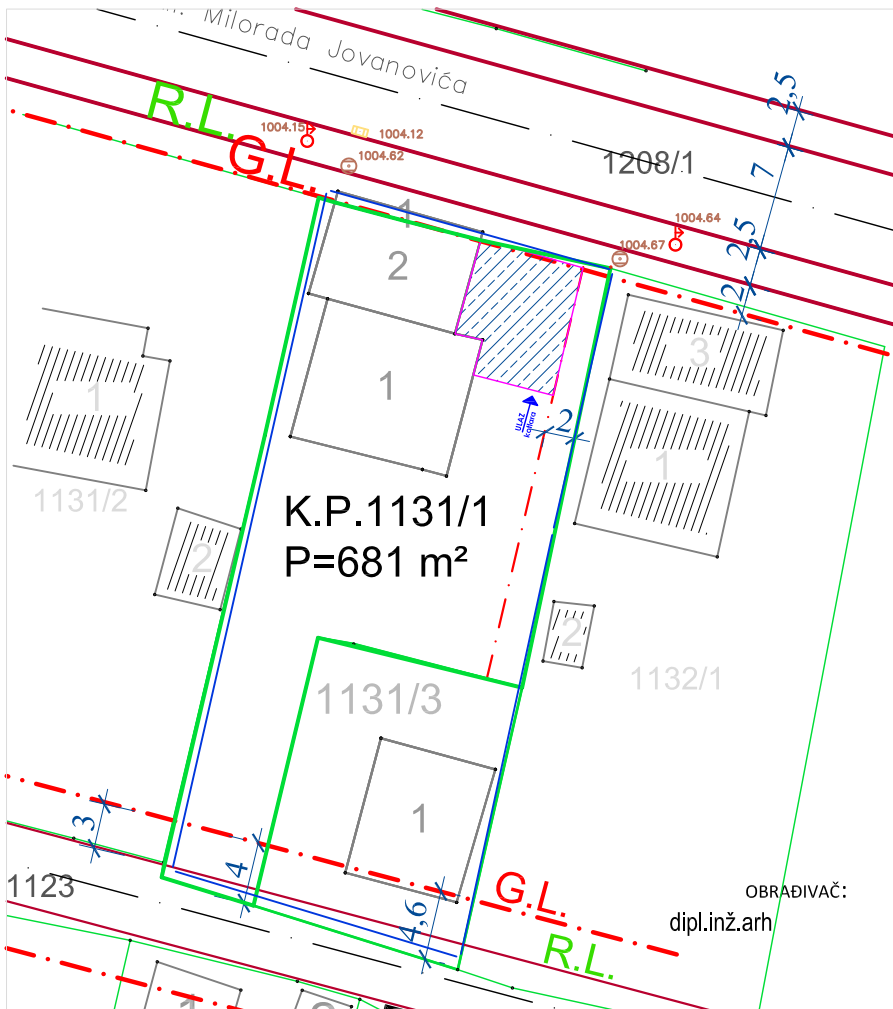
RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
dipl.prav.

Informacija o lokaciji izdaje se na osnovu **Plana Generalne Regulacije**, PGR - Sjenice (usvojen 20.10.2014. opšt.sl.gl. 6/2014).  
 Namjene površina date su u gornjim grafičkom prilogu, a pravila regulacije sa građevinskim linijama date su donjem crtežu.  
 Izgradnja novih objekata, kao i dogradnja je moguća SAMO u okviru dozvoljenih parametara gradnje.



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

- MJEŠOVITA NAMJENA
- STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
- STANOVANJE MALIH GUSTINA
- KOMUNALNE DJELATNOSTI
- JAVNE DJELATNOSTI-ŠKOLSTVO
- JAVNE DJELATNOSTI-OSTALO
- GRANICE URBANIH BLOKOVA
- POLOŽAJ PARCELE U BLOKU
- 1.21** NUMERACIJA BLOKOVA
- GRADSKE SAOBRAĆAJNICE II REDA
- OSTALE ULICE-SABIRNE



URBANISTIČKA REGULACIJA  
 I PARCELACIJA za zone za koje nije  
 predviđena dalja planska razrada

R = 1:500

- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- G.L. GRAĐEVINSKA LINIJA
- R.L. REGULACIONA LINIJA ULICE
- SABIRNA ULICA pp C' (š.k.7m, š.t.1,5-2,5 m)
- POSTOJEĆI SUSJEDNI OBJEKTI
- POSTOJEĆI STAMB.OBJEKTI NA KOJE SE VRŠI DOGRADNJA
- OBJEKAT PLANIRAN ZA DOGRADNJU
- NN STUBOVI
- KANALIZACIONI ŠAHT

- **Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,6 (60%);**
- **Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi: 2,5;**

OBRADIVAČ:  
 dipl.inž.arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
 dipl.prav.