



Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-5402-LOC-1/2017, od 08.03.2016. DIVLJE RIJEKE d.o.o. – direktora Aldina Kurtovića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta na k.p.445/2, k.o. Sjenica, kojeg po punomoćju zastupa Munib Mujagić iz Sjenice, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji, čl. 7 i 10 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** („Sl.gl.RS”, br.113/15), **čl. 2 stava 8 Uredbe o lokacijskim uslovima** („Sl.gl.RS”br. 35/2015i 114/2015), kao i na osnovu **Pravilnika o načinu razmene dokumenata i podnesaka elekt.putem i formi u kojoj se dostavljaju akta u vezi sa objedinjenom procedurom**(„Sl.gl.RS”, br.113/15), Odjeljenje za urbanizam i imovinsko-pravne poslove, opštine Sjenica, izdaje

## NEGATIVNE LOKACIJSKE USLOVE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA NA K.P.445/2, k.o. SJENICA

Ovim uslovima definišu se pravila građenja iz planskog dokumenta - *Plana Generalne Regulacije Sjenice* i usklađenost idejnog rješenja za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta investitora „Divlja Rijeka“ d.o.o.

### PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. .... K.P. 445/2, K.O. Sjenica, P=519 m<sup>2</sup>;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... KATEGORIJE B – manje zahtjevni objekti,  
B 100 % - 11221 Stambene zgrade sa tri ili više stanova
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... - Plan Generalne Regulacije, PGR Sjenice,  
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 20.10.2014.god, Opš.sl.gl.6/2014) i
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: .....Parcela ima direktan pristup na ulicu Peka Dapčevića sa sjeverne strane, tj na K.P.466/1, KO Sjenica, kao i na slijepu saobraćajnicu sa južne strane
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :  
Na parceli ne postoje izgrađeni objekti. Planirani stambeni objekat započet je na parceli po ranije izdatoj građevinskoj dozvoli
- PODACI O PRAVILIMA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA ZONU ODN. CJELINU U KOJOJ SE NALAZI PREDMETNA PARCELA, PRIBAVLJENIH IZ PLANSKOG DOKUMENTA:

K.P.445/2 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom - Planom Generalne Regulacije nalazi se u Urbanističkoj zoni 1.17, urbane cjeline C1, u kojoj je zastupljena namjena stanovanje srednjih gustina. Uvidom u planski dokument ovo odjeljenje utvrdilo da važe sljedeća pravila građenja za ovu namjenu i ovu urb. cjelinu:

### ZABRANE I OGRANIČENJA SADRŽANA U PLANSKOM DOKUMENTU

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6 (60%);
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1.7; (u idejnom rješenju nije dat ostvareni koeficijent, pa je na osnovu BRGP objekta i površine parcele ustanovljeno je da ovaj koeficijent iznosi 3.06);
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 65% (računajući objekat i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min 35%.
- Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele je 2 m; (priloženim idejnim rješenjem data je 1,4 m)
- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P+2+Pk;(pod uslovom da se ne pređe dozvoljeni koeficijent izgrađenosti!)
- Maksimalna visina nadzitka na obodnim zidovima u potkrovlju je 1.60 m, računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine; (na grafičkom prilogu presjeka, ova visina iznosi 202 cm - što takođe nije ispoštovano)
- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici stambenih objekata obezbjeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine, i to- jedno parking mjesto ili garažno mjesto na jedan stan, što u priloženom idejnom rješenju nije ispoštovano.

Uvidom u priloženo idejno rješenje ustanovljeno je da:

- Broj PM ne odgovara broju stambenih jedinica, odnosno parking mjestima br. 6 i 7 onemogućen je pristup, usled 3 PM postavljena ispred njih, tako da oni faktički i ne postoje.
- Priloženim idejnim rješenjem i u donji dio garaže za dva parking mjesta – br. 4 i 5 onemogućen je pristup sa dva automobila ispred garaže.
- Grafičkim prikazima predstavljeno je da ima 14 PM, ali 2 do 4 vozila ne mogu direktno pristupiti na PM, tako da ovaj broj ne odgovara broju stambenih jedinica.
- Visina potkrovnne etaže prelazi dozvoljenu, pa ni u ovom smislu pravila iz planskog dokumenta nisu ispoštovana.
- U glavnoj svesci u tabeli PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI, nije naznačena iskorišćenost zemljišta (data planskim dokumentom i ostvarena), kao ni koeficijent izgrađenosti.
- Nedostaju saglasnosti korisnika susjednih parcela, koja treba priložiti, obzirom da se odstupilo od propisane udaljenosti.
- U tehničkom opisu nije naznačeno da je objekat započet, već se konstatuje da je parcela prazna i slobodna za izgradnju.

Na osnovu naprijed navedenog, a shodno čl. 2, stav 8, *Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS" br. 35/2015 i 114/2015)*, konstatuje se da NIJE MOGUĆE dozvoliti gradnju prema podnijetom zahtevu, jer **IDEJNO RJEŠENJE NIJE IZRAĐENO U SKLADU SA PLANSKIM DOKUMENTOM-PLANOM GENERALNE REGULACIJE.**

NAPOMENA: • Na osnovu ovih Lokacijskih uslova ne može se podnijeti zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa 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) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova, u iznosu od 8000,00 din, tarifni br.8, tačka A.3) 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** dostavljanja istih, a shodno čl.56, stav 2 Zakona o planiranju i izgradnji. Prigovor se dostavlja ovom organu preko CEOP sistema, elektronskim putem.

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA:

RUKOVODILAC ODJELJENJA: