



Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-22069-LOC-1/2017, od 25.07.2017. Tahirović Ilijaza iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Mujagić Haris iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju ugostiteljskog objekta na k.p. 988/5, 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, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

ZA REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU UGOSTITELJSKOG OBJEKTA
SPRATNOSTI P+1, - POSLOVNI DIO - Pr (prizemlje), NA K.P.988/5 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti rekonstrukcije i dogradnje ugostiteljskog objekta na katastarskoj parceli 988/5, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za dogradnju POSLOVNOG dijela objekta. 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.988/5** k.o.Sjenica, **Puk=664m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... **B 121113 - ZASEBNE ZGRADE RESTORANA, BAROVA, KANTINA DO 400 m² I P+2**
- 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 dvije saobraćajnice
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli postoje dva izgrađena objekta. Objekat br.2 prizemne spratno NIJE predmet dogradnje i rekonstrukcije. Na objektu br. 1 nije planirana intervencija na dijelu objekta P+1, dok se na dijelu objekta prizemne spratnosti planira rekonstrukcija i dogradnja i to u sljedećim parametrima: neto korisna površina dograđenog dijela objekta je površine **67,23 m²** (bruto **80,17 m²**), neto korisna površina koja se ruši: **35,18 m²** (bruto **42,25 m²**). Površina koja se zadržava je **P=275, 03 m²**, tako da površina nakon dogranje objekta kao cjeline iznosi **P=355 m²**.

Idejno rješenje planirane dogradnje priloženo uz zahtjev izradio je projektni biro „HS Projekt“ iz Sjenice, ul. **Save Kovačevića bb**, odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ. br.licence 310 N170 14, koje sadrži sve potrebne podatke planirane rekonstrukcije i dogradnje, kao i postojeće i planirano stanje. 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.988/5 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom - Planom Generalne Regulacije i nalazi u Urbanističkoj zoni **1.11**, urbane cjeline **C1**, u kojoj je zastupljena mješovita namjena.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

- **Površine za mješovite namjene**

U okviru prepoznatih površina ove namene 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 obezbediti pristup sa javne površine. je pretežno izgrađen tako da se planira dogradnja i rekonstrukcija postojećih objekata.

- Rekonstrukcijom u smislu čl.2, tačka 32 Zakona o planiranju i izgradnji, smatra se izvođenje građevinskih radova na postojećem objektu u gabaritu i volumenu kojima se: utiče na stabilnost i sigurnost objekta i zaštitu od požara, mijenjaju konstruktivni elementi ili tehnološki proces.

- Dogradnjom, u smislu istog člana, tač.33 smatra se izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, kao i nadzidivanje objekta i sa njim čini građevinsku, funkcionalnu i tehničku cjelinu.

I Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, kao i uslova za ograđivanje

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta - 300m², dvojnog - 400m² (dvije po 200m²):
- Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dvije po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5m.
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,8 (80%);
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 4.0;
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 90% (računajući objekat i platioe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min 10%. Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namijenjeni 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. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost suseda. 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 namenjene 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.
- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbjeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine i to - jedno PM ili GM na jedan stan.

II) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Dio zone 1.1; 1.3; 1.5; 1.11; 1.12; 1.15; 1.16; 1.17; 1.19; 2.6

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P+3+PK, s tim da najviša tačka krovne konstrukcije bude na min rastojanju od elektro enrgetskog objekta (dalekovoda) 5 m.
- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

III) Pravila u pogledu položaja objekata na parceli i udaljenja od susjednih

- Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele je 2m.
- Najmanja međusobna udaljenost objekata na susjednim parcelama može biti 5m.
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

IV) Građevinska linija

- **Građevinska linija – G.L.** prema ulici data je planskim dokumentom i u konkretnom slučaju pokalapa se sa **R.L.** - regulacionom linijom saobraćajnice. **Unutrašnje građevinske linije date su na graf. prilogu, tj. prati liniju postojećeg objekta, a prema južnoj strani parcele je na više od 12 m.**

IZVOD IZ PRAVILNIKA O OPŠTIM PRAVILIMA ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I IZGRADNJU:

- *Građevinska parcela ima oblik pravougaonika ili trapeza.*
- *Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu više od 1,2m i to na dijelu objekta višem od 3m.*
- *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.*
- *Udaljenost planiranih od okolnih objekata, osim objekata u nizu, po pravilu je 5,0 m, a minimum 4 m, ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvjettljenje.*
- *Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,0 m, ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori STAMBENIH PROSTORIJA. (čl.55 Pravilnika).*
- *Međusobna udaljenost višespratnih objekata iznosi po pravilu najmanje polovinu visine VIŠEG objekta, tako što se obezbjeđuje udaljenost novog objekta od granice susjedne građevinske pacle.*
- *Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu, ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže naspramne otvore na prostorijama za stanovanje. Ova udaljenost može se smanjiti, UZ PISMENU SAGLASNOST SUSJEDA.*
- *Objekte graditi od savremenih materijala sa kosim krovnim ravnima, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa funkcijom i ambijentom.*
- **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.*
 - *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 osvjettljenje 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 garbarit 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.*

• Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su riješene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova riješi u sopstveno dvorište, odnosno usmjeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmjeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

• 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:

- USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE: K.P.988/5 ima direktan pristup na dvije saobraćajnice i to na k.p.1013 u širini 4m sa zapadne strane, gdje je i pristup planiranom objektu, kao i na saobraćajnicu u š.k. 5m sa sjeverne strane, gdje se pristupa ugostiteljskom dijelu objekta.

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 .

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 objekat je priključen na kompletnu infrastrukturu prema uslovima nadležnih javnih preduzeća. Kako se radi o dogradnji i rekonstrukciji 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.

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;
- 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:** Nije potrebno vršiti promjenu namjene zemljišta. (Gradsko građevinsko zemljište) prema listu nepokretnosti br.5054

- **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 također 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 podnijet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br.953-1/2017-277, od 30. 07.2017.;
- Ostali uslovi od imaooca javnih ovlaštenja nisu pribavljani kroz CIS sitem, jer nije bilo potrebe za povećanjem kapaciteta.

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).

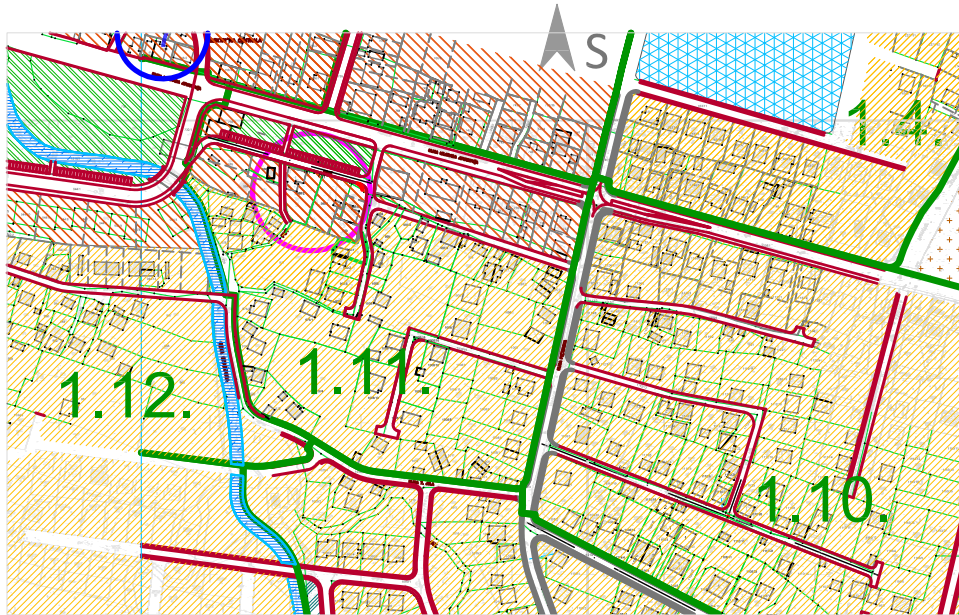
dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh.

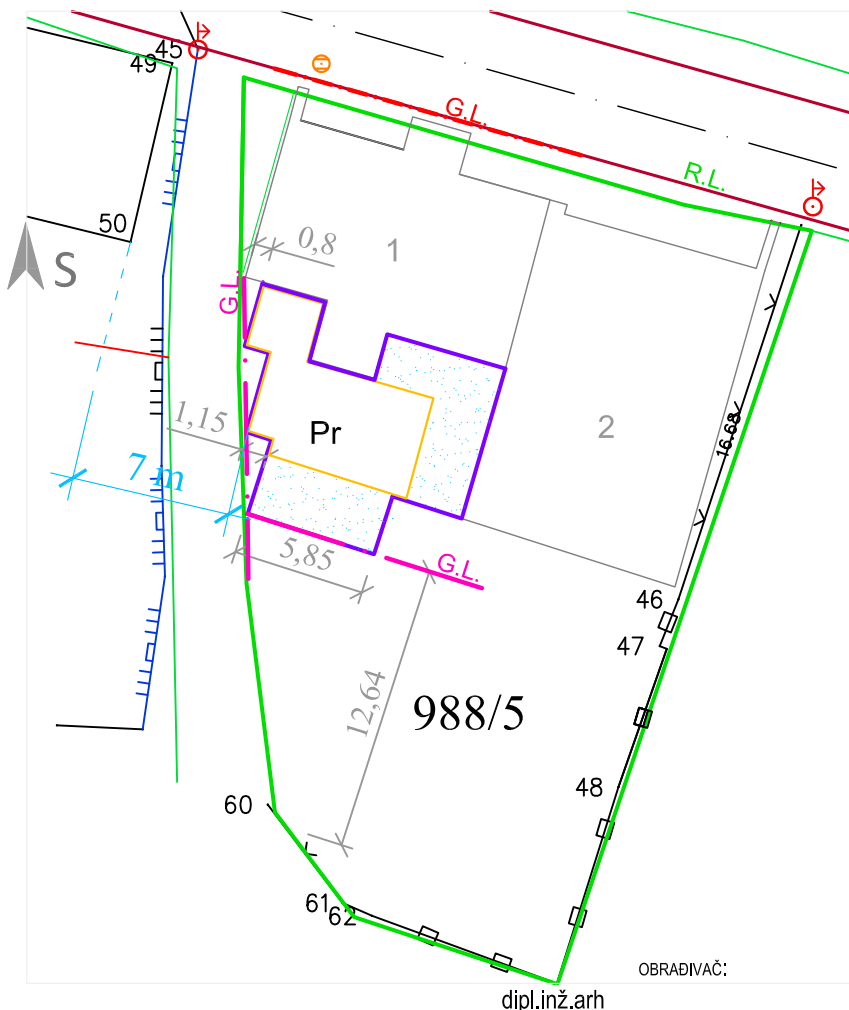
RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.prav.

Parcela 988/5, površine 664m² ima direktan pristup na postojeću saobraćajnicu - ul.Hranislava Vukovića sa sjeverne strane, kao i na internu pristupnu saobraćajnicu sa zapadne strane, tj.na k.p.1013. U mjerilu 1:5000 date su namjene površina iz važećeg planskog dokumenta, a na donjem crtežu u mjerilu 1:500 data je Urbanistička regulacija sa skupnim prikazom infrastrukture.



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

- MJEŠOVITA NAMJENA
- STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
- STANOVANJE MALIH GUSTINA
- UREĐENO ZELENILO
- SPORT I REKREACIJA
- JAVNE DJELATNOSTI-ŠKOLSTVO
- GRANICE URBANIH BLOKOVA
- POLOŽAJ PARCELE U BLOKU
- 1.21 NUMERACIJA BLOKOVA
- GRADSKE SAOBRAĆAJNICE II REDA
- OSTALE ULICE-SABIRNE



IZVOD IZ PGR-a
 URBANISTIČKA REGULACIJA I PARCELACIJA
 ZA ZONE ZA KOJE NIJE PREDVIĐENA DALJA PLANSKA RAZRADA

- R=1:500 L E G E N D A:
- KATASTARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - GRAĐEVINSKA LINIJA UNUTAR PARCELE
 - GRAĐEVINSKA LINIJA PREMA PGR-u
 - REGULACIONA LINIJA ULICE
 - POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA
 - POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELAMA
 - DOGRAĐENI DIJELOVI OBJEKTA
 - DIO OBJEKTA br.1 NA KOJEM SE VRŠE REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA
 - DIO OBJEKTA PLANIRAN ZA REKONSTRUKCIJU
 - KANALIZACIONI ŠAHT
 - NN ELEKTRO STUBOVI

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
 dipl.prav