



Postupajući po usaglašenom zahtjevu br. ROP-SJE-9531-LOCH-2/2016, od 20.05.2016. Tarić Samira iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Mujagić Munib iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta na k.p. 2258/4, 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 P+Pk
NA K.P.2258/4 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 2258/4, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju STAMBENOG objekta spratnosti P+Pk, BRGP 249,39m². 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.2258/4 k.o.Sjenica P=680 m²;
- 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) i Plan detaljne regulacije za blok 1.6, (usvojen 16.12.2010.br.06-18/2010-12-1)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: Parcela ima direktan pristup na novoformiranu saobraćajnicu sa sjeverne strane, tj.na k.p.2258/1
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje planiranog objekta, spratnosti P+1, koji će se postaviti po dubini parcele.

Idejno rješenje priloženo uz zahtjev izradilo je preduzeće za inženjering, projektovanje i trgovinu „ARHITEKT“ d.o.o iz Sjenice, ul. Nova bb, odgovorni projektant Mujagić Munib, dipl.inž.arh. br.licence 300 8800 04. 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. 2258/4 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom - Planom Generalne Regulacije, a prethodno izrađen Plan detaljne regulacije za blok 1.6 (usvojen 16.12.2010. definisao je k.p.kao građevinsku parcelu GP 20/4 i nalazi se u Urbanističkoj zoni **1.19**, urbane cjeline **C1**, u kojoj je zastupljena namjena – stanovanje srednjih gustina. GP 20/4 u ukupnoj površini od 680 m² 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.

- l) 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 300m², dvojnog 400m² (dve po 200m²), objekata u prekinutom ili neprekinutom nizu 200m². Zone 1.8; deo 1.9; 1.12;

1.14; 1.16; 1.17; 1.18; **1.19**; 1.20; 1.21; Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.

- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele iznosi : 0.6 (60%);
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi - 1.7;
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući objekat i platoo 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 slobodnosojećeg objekta od susjedne parcele je 2,0 m.
- Najmanja međusobna udaljenost objekata na susjednim parcelama po pravilu je 5m, a min 4 ako jedan od zidova ne sadrži otvore za dnevno osvjjetljenje.
- 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 3 m od regulacione. Regulaciona linija se poklapa se katastarskom.**
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.

IV) Dozvoljena spratnost i visina objekata Zone 1.8; deo 1.9; 1.12; 1.14; 1.16; 1.17; 1.18; **1.19**; 1.20; 1.21;

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je **P+2+Pk**, s tim da najviša tačka krovne konstrukcije bude na min rastojanju od elektro energetske objekta (dalekovoda) 5 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 ogradbi 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 osvjjetljenje 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 gabarit 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 kanalizacionu mrežu, te ih služba za urbanizam pribavlja po službenoj dužnosti.

• **ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA:**

Napajanje objekta izvršiti NN izvodom 230V/3x230/400 sa novoprojektovane TS 10/0,4 kV „PROGON“, pored TS „Sanateks“ trofaznim priključkom, nadzemno na NN betonski stub u blizini lokacije. (Na grafičkom prilogu predstavljeno). Sve radove izvršiti uz prethodni zahtjev i stručni nadzor ED „Čačak“- pogon Sjenica, a prema uslovima izdatim pod br. 8E.7.0.0.-D. 09.31- 145486/2, od 05.06.2016.

Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 3156,00 rsd, koje investitor izmiruje lično u trenutku preuzimanja istih.

• **VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:**

Lokacija je opremljena kompletnom infrastrukturom. I vodovodna i kanalizaciona mreža prolaze saobraćajnicom sa sjeverne strane, fekalna sa $\varnothing 200$ i vodovodna sa $\varnothing 110$. Novoplanirani objekat priključiti na vodovodnu mrežu priključkom $\varnothing 63$ sa maksimalnim profilom $\frac{3}{4}$ ". Sabirni kanalizacioni šaht predvidjeti u okviru parcele, a njegov položaj na grafičkom prilogu nije obavezujući i biće definisan projektom vodovoda i kanalizacije. Ostalo sve prema uslovima nadležne JKP "Vrela", br.515 od 08.06.2016.

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

• **TT MREŽA:**

Objekat priključiti na TT mrežu u svemu prema izdatim smjernicama nadležne institucije „TelekomSrbija“, br.203603/1-2016. Od 26.05.2016. Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 2029,99 rsd, koje investitor izmiruje lično na šalteru „Telekom-a“.

• **SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:**

Parcela 2258/4 ima direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu i to sa sjeverne strane na k.p. 2258/1 tj. na novoformiranu pristupnu saobraćajnicu definisanu **Planom detaljne regulacije za blok 1.6.**

- **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 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: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 4871 parcela 2258/4 vodi kao gradsko građevinsko zemljište, nije potrebno vršiti promjenu namjene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinskoo.

- **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.953-1-69/2016, od 23. 03.2016.;
- Uslovi „TelekomSrbija“ br. 203603/1-2016. od 26.05.2016;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.7.0.0.-D.09.31- 145486 /2, od 05.06.2016.
- Uslovi JKP „Vrela“ br. 515, od 08. 06.2016;

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:

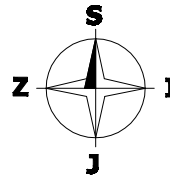
1. podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

u Sjenici, 16.06.2016.

OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

NAČELNIK ODJELJENJA:
Hamidović Read, dipl.prav

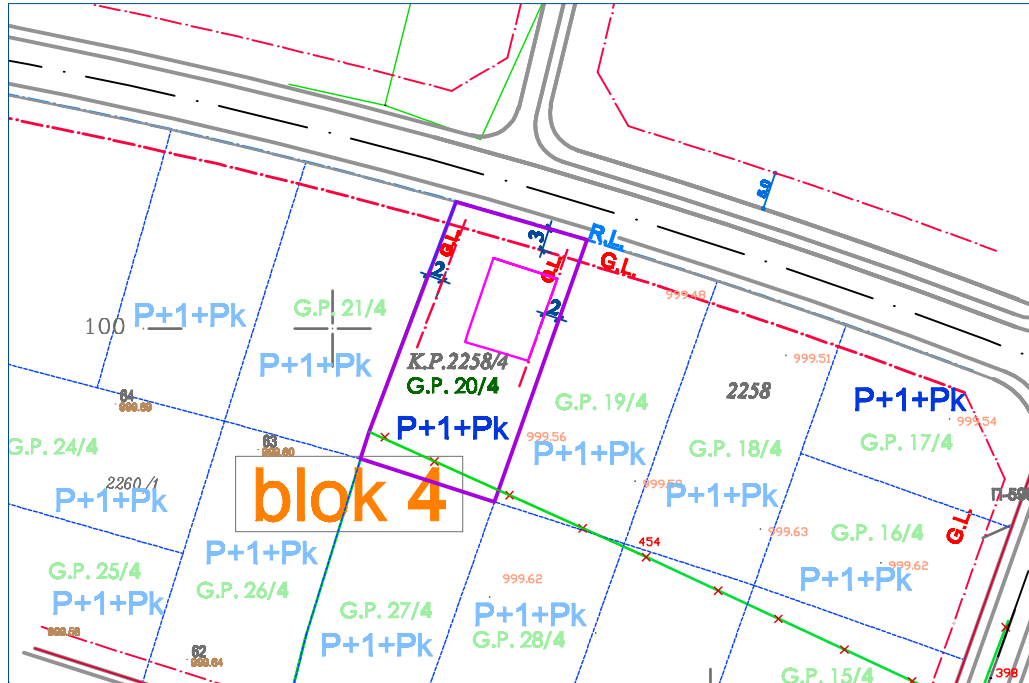
REPUBLIKA SRBIJA
 OPŠTINA SJENICA
 ODJELJENJE ZA URBANI ZAM I
 IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
 BROJ: 04-363-94/2016
 br.iz CEOP-a: ROP-SJE-9631-LOCH-2/2016
 DATUM: 16.06.2016. god, SJENICA



LOKACIJSKI USLOVI - GRAFIČKI PRILOG
 ZA KAT.PARCELU 2258/4 k.o. SJENICA

PODNOŠILAC ZAHTEVA: TARIĆ SAMIR
 MJESTO: ul. Nova bb, Sjenica

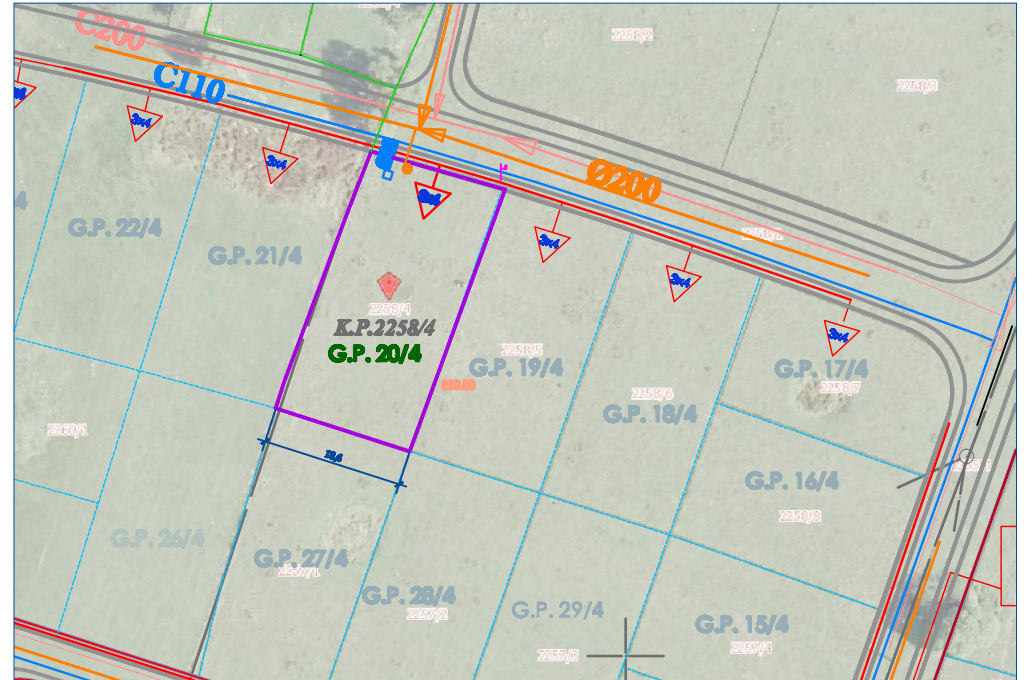
IZVOD IZ PDR-a ZA BLOK 1.6 - REGULACIJA I NIVELACIJA
 R = 1:1000



LEGENDA:

- PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA
- STANJE PO KATASTRU
- R.L. REGULACIONA LINIJA ULICE
- G.L. GRAĐEVINSKE LINIJE
- GRAĐEVINSKA PARCELA GP 20/4
- PLANIRANA DISPOZICIJA OBJEKTA

IZVOD IZ PDR-a ZA BLOK 1.6 - SKUPNI PRIKAZ INFRASTRUKTURE
 R = 1:1000



- NN MREŽA I KUĆNI PRIKLJUČAK
- KANALIZACIONI PRIKLJUČAK
- VODOVODNI PRIKLJUČAK PE Ø63
- TELEKOMUNIKACIJA
- C200 KIŠNA KANALIZACIJA

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
 Avdić Adelina, dipl.inž.arh

NAČELNIK ODJELJENJA:
 Hamidović Read, dipl.prav.