



Postupajući po zahtjevu od 27.04.2022. god., koji su podnijeli Ljumić Sead i Suad iz Sjenice, koje po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju stambenog objekata u nizu, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, (*Sl. glasnik RS*, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20 i 52/21), **čl. 2, 3, 4, 6 (stav 1 i 2), čl. 7, 9, 13, 14 i 15 Uredbe o lokacijskim uslovima** (*Sl.gl.RS* br.115/2020), **čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** (*Sl.glasnik RS*, br.68/2019), 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, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE ZA DOGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA, SPRATNOSTI Su+P+1, u ulici Braće Čolovića, u Sjenici

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju STAMBENOG objekta spratnosti Su+P+1 (suteran, prizemlje i sprat). Ukupna površina dograđenog dijela objekta iznosi neto P= 20,37 m², dok je ukupna BRGP = 27,05 m². 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.514/3 k.o.Sjenica, P=565 m²;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - KATEGORIJE A – nezahjevni objekti;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE: - 100% 111011– STAMBENE ZGRADE SA JEDNIM STANOM;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... **Treće Izmene i Dopune PGR-e**, Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 09.12.2021. „Opšt.sl.gl.“ br.26/2021);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: - Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu sa južne strane na ul.Braće Čolovića, kao i sa zapadne strane, na ul Sutjeska;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli postoji jedan izgrađen objekat, „lijepljen“ sa zapadne strane za drugi stambeni objekat, spratnosti Su+P+1, legalizovan u prethodnom postupku (čija je P_{bruto}= 78,21 m²), na kojem se planira dogradnja stepenišnog prostora u cilju razdvajanja ulaza na prizemni i spratni dio. Površina prizemlja koji se dograđuje iznosi bruto 12,74m², dok ukupna površina stepeništa koja se dograđuje iznosi P_{bruto}=27,05 m², tako da ukupna BRUTO izgrađena površina cijelog objekta nakon dogradnje iznosi P=271,11 m². Ne postoje prirodni ograničavajući faktori, objekat se dograđuje do utvrđenih građevinskih linija. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje planirane dogradnje, koji je izradio projektni biro »HS PROJEKT«, br.tehn.dokum.10-IDR/2022 - odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.grad., br.licence 317 P468 17. 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:

Predmetna katastarska parcela, koja ispunjava uslove građevinske parcele, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Trećim Izmjenama i dopunama PGR-e Sjenice i nalazi u Urbanističkoj zoni 1.8, urbane cjeline C1, u kojoj je zastupljena namjena – stanovanje srednje gustine.

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, kao i uslova zaograđivanje

- 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 **0,6 (60%)**; Ostvareno je **18,6%**
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele **1.7**; Ostavreno **0,48**
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela 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 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 3,5m. 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.
- 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 - Zone: 1.8; 1.14; 1.15; 1.16; 1.17; **1.18**; 1.19; 1.20; 1.21; 2.2 i 4.3.;

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je **P+2+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.
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- 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 ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

IV) 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 i 5 m od regulacione, dok je unutrašnja građ. linija prema susjedima data na 2m.** U odnosu na susjedne objekte, objekat će se postaviti na udaljenosti većoj od propisane (na više od 13 m).

• *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*

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:

- Predmetna parcela ima izlaz na saobraćajnicu sa južne strane tj. ul. Braće Čolovića (bivša ul. Save Kovačevića). Prema ovoj saobraćajnici građevinska linija je data na 5m, dok je njen položaj prema bočnoj saobraćajnici dat na 3m. Objekat se može postaviti prema Idejnom rješenju, tj. na većoj udaljenosti od propisane, samo u okviru zadatih građevinskih linija datih na grafičkom prilogu.

OSTALI USLOVI:

U postupku izdavanja ovih lokacijskih uslova, ovo Odjeljenje nije ishodovalo uslove nadležnih institucija (EPS Distribucije, JKP „Vrela“, Telekom Srbije), obzirom da dogradnjom nije predviđeno povećanje kapaciteta instalacija (nisu planirani novi mokri čvorovi), ne povećava se tražena instalisana snaga nazivne struje, a postojeći objekat je već priključen na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, kao i na elektrodistributivnu NN mrežu.

DRUGI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM ZAKONIMA:

•Zaštita od elementarnih nepogoda (seizmički uslovi): Objekat mora biti kategorizovan i izveden u skladu sa Pravilnikom o teh.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).

•Promjena namjene zemljišta: Prema čl.88 Zakona o planiranju i izgradnji vlasnik kat.parcele dužan je da plati promjenu namjene zemljišta, PRIJE izdavanja građ.dozvole. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 2222 kat.parcela 514/3 vodi kao *gradsko građevinsko zemljište*, NIJE potrebno vršiti promjenu namjene zemljišta.

- **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.73/2019.), 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;
- 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;

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;

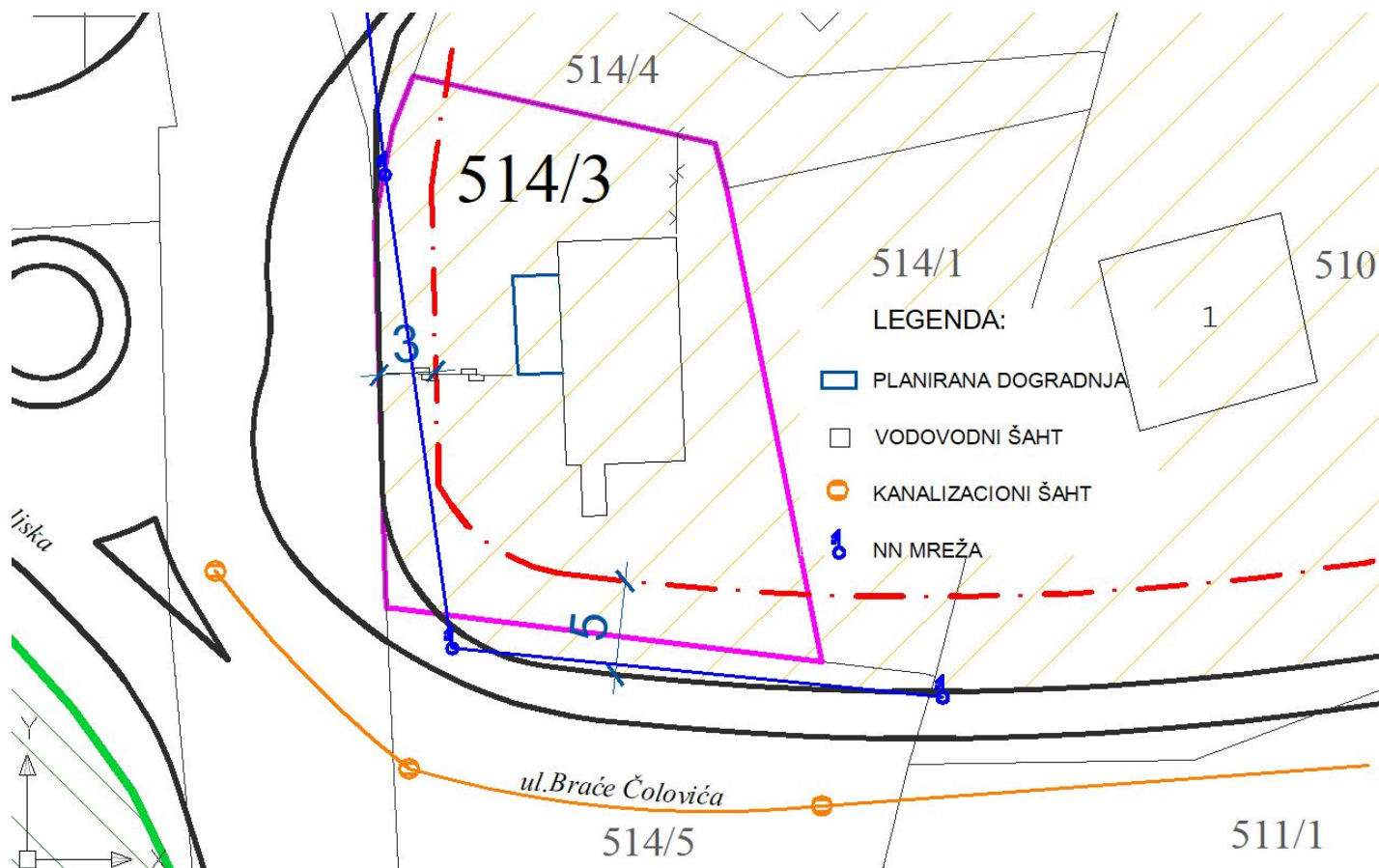
NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe dvije godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podniet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-7707/2022, od 12.04.2022.;
- Uslovi JKP "Vrela", br. 604/22, od 27.04.2022.god.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D09.27-179237-22, od 27.04.2022.god.

Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa u iznosu 2910,00 dinara u smislu člana 5, broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama ("Sl. glasnik RS", br. 43/2003, 51/2003 - ispr., 61/2005, 101/2005 - dr. zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - usklađeni din. izn., 55/2012 - usklađeni din. izn., 93/2012, 47/2013 - usklađeni din. izn., 65/2013 - dr. zakon, 57/2014 - usklađeni din. izn., 45/2015 - usklađeni din. izn., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - usklađeni din. izn., 61/2017 - usklađeni din. izn., 113/2017, 3/2018 - ispr., 50/2018 - usklađeni din. izn., 95/2018, 38/2019 - usklađeni din. izn., 86/2019, 90/2019 - ispr., 98/2020 - usklađeni din. izn., 144/2020 i 62/2021 - usklađeni din. izn.) kao i taksa 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) I Odluke o izmenama i dopunama odluke o opšt.adm.taksama ("Opšt.sl.gl. br. 5/21). 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).

GRAFIČKI PRILOG:
LOKACIJSKI USLOVI ZA K.P. 514/3



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 i čl.13 Pravilnika o sprovođenju OP elektr.putem. Prigovor se dostavlja ovom organu 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 CIS sistema

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. **Adelina Avdić**

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik **Osman Karišik**

