



Postupajući po zahtjevu br.ROP-SJE-18965-LOC-1/2019, od 03.07.2019. Kolašinac Silahudina iz Sjenice za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju sprata stambenog objekta na k.p.1162/3, k.o. Sjenica, kojeg po punomoćju zastupa Mujagić Munib iz Sjenice, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl.gl.RS”, br.72/2009 i 24/2011,42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/2018-izmene i dopune-31/2019 i 37/19), **čl. 2, 3, 4,8, 9 i 10 Uredbe o lokacijskim uslovima** (“Sl.gl.RS”br. 35/2015, 114/2015 i 117/2017),**čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem**(“Sl.glasnik RS”, br.113/2015, 96/16 i 120/17), 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 P (prizemlje) do spratnosti P+1**  
**NA K.P.1162/3 K.O.Sjenica**

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti nadgradnje jednoog sprata stambenog objekta na katastarskoj parceli 1162/3, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za dogradnju STAMBENOG objekta spratnosti P (prizemlje), do spratnosti P+1, **netto korisne površine 154,7 m<sup>2</sup> i BRGP 201,21 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.1162/3k.o.Sjenica, P=316 m<sup>2</sup>;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... KATEGORIJE B – manje zahtjevni objekti 100%  
KLASIFIKACIONE OZNAKE: **112111**-Izdvojene kuće sa 2 stana
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....Prve Izmjene i Dopune, PGR Sjenice,  
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 20.08.2018.god, Opš.sl.gl.18/2018)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: .....- Parcela ima direktan pristup saobraćajnicu sa sjeverne strane, tj na ul. Milorada Jovanovića
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli postoji jedan izgrađen slobodnostojeći objekat, prizemne spratnosti, legalizovan u prethodnom postupku, na kojem se planira dogradnja i nadgradnja do spratnosti P+1. Površina prizemlja koji se dograđuje iznosi bruto 42,53 m<sup>2</sup>, dok površina koja se dograđuje u vertikalnom smislu iznosi P<sub>bruto</sub>=158,68 m<sup>2</sup>, tako da ukupna BRUTO izgrađena površina cijelog objekta nakon dogradnje iznosi P=346,21 m<sup>2</sup>. 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, spratnosti do P+1, u okviru postojećeg gabarita, a do parametara utvrđenih ovim Planom.

Idejno rješenje br.03/2019 izradilo je Preduzeće za inženjering, projektovanje i trgovinu „ARHITEKT D.O.O“ iz Sjenice, ul. Nova bb, odgovorni projektant Mujagić R.Munib, dipl.inž.arh. - br.licence 300 8800 04. Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, ispoštovati sve uslove gradnje date ovim Planskim dokumentom, 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.1162/3 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom –Prve izmjene i dopune Plana Generalne Regulacije i nalazi se u Urbanističkoj zoni **1.10**, urbane cjeline **C1**, u kojoj je zemljište opredeljeno za **MJEŠOVITU NAMJENU**.

## IZVOD IZ P G R- a Sjenice: *Površine za mješovite namjene*

### **I) Vrsta i namjena objekata**

Na površinama opredijeljenim za ovu namjenu moguća je organizacija stanovanja, poslovno – proizvodnih sadržaja, usluga, trgovine, ugostiteljstva, zdravstva, vjerskih objekata i sl. a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi i servisa, s tim da namjene međusobno ne ugrožavaju jedna drugu. Objekti se mogu postavljati kao slobodno stojeći ili u zonama 2.2; dio 2.3; dio 2.4; 2.12; 3.2; 3.5; dio 3.11 uz Državni put 1.b reda br.29 i 4.5 ukoliko se organizuje proizvodnja mogu se formirati i kompleksi.

### **II) Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, kao i uslova za ograđivanje**

- Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućavaju izgradnju objekata u skladu sa rješenjima iz planskog dokumenta, kao i u skladu sa pravilima građenja i tehničkim propisima.
- Minimalna površina novoformirane parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta je 300m<sup>2</sup>, dvojnog 400m<sup>2</sup> (dvije po 200m<sup>2</sup>), objekata u prekinutom ili neprekinutom nizu 200m<sup>2</sup>.
- Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dvije po 8m)
- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele je 0,6 (60%);
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti za parcele od 300-600 m<sup>2</sup> je 3.0, a za parcele preko 600 m<sup>2</sup> je 4.0;
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 90% (računajući objekat i platoesa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min10%.
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namjenjeni za smještanje 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 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.
- 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.

### **III) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Zone 1.3, 1.4; dio zone 1.6 uz ul. M. Jovanovića; 1.9; **1.10**; 1.11; 1.12 i 1.15.**

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele od 300-600 m<sup>2</sup> je P+3+Pk, a za parcele preko 6 ari je P+6.
- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

### **IV) 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.
- 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. Građevinska linija prema ulici je data na 2m, a planirana dogradnja je prema Idejnom rješenju na 2,3m. U vertikalnom smislu, objekat se dograđuje samo do parametara utvrđenih ovim Planom i to na 2m od susjednih parcela prema istoku i zapadu i na 5m u odnosu na susjedni objekat sa južne strane.

#### **• *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 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 osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvršiti 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.

## 2.2.8 Opšta pravila za izgradnju objekata

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru stambeno poslovnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5 m. Standardna svijetla visina poslovnih prostorija ne može biti manja od 3.0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste djelatnosti. Objekti svih vrsta i namjena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene.

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 susjednim parcelama.

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rješenje na nivou bloka, površinske vode sa parcele odvođe se slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5%.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pješačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne platoe, treba izvršiti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno dijelom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

Odvođenje površinskih voda sa manipulativnih i parking površina planiranih u dvorišnom dijelu parcele, čija površina prelazi 200 m<sup>2</sup>, uslovljeno je zatvorenom kanizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rješava se drenažom ili na drugi pogodan način. Odvođenje površinskih voda sa rampe izvedene za veći broj garaža planiranih u suterenu objekta (stambeno-poslovni, poslovni objekti) obavezno rješavati kanizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem 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:

USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

*K.P.1162/3 ima direktan pristup na saobraćajnicu sa sjeverne strane, tj. na ul. Milorada Jovanovića.*

ELEKTROINSTALACIJE:

- Odobreni individualni trajni priključak 11,04 kV, sa postojećeg priključka sa TC 10/0.4 „Čair“, NN izvodom “prema Distribuciji“. Mjerni uređaj: Direktno TROFAZNO brojilo za novoprojektovane stambene jedinice. Glavni osigurači nazivne struje 16 A. Sve ostalo prema izdatim uslovima EPS distribucija “Čačak“, br. 8E.7.0.0-D09.31.-231090/2, koji su sastavni dio ovih lokacijskih uslova. Iznos troškova izdavanja ovih uslova iznosi 4.892,40, din, a predračunsku vrijednost uplatiti na žiro račun br: 160-112633-28, poziv na br. 97-211000106045.

- **Ovi uslovi obavezujući su** za „EPS distribuciju“ d.o.o. Beograd samo ako u cjelosti u istovetnoj i identičnoj sadržini čine sastavni dio ovih lokacijskih uslova.

- Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem EE, dat je kao prilog izdatim uslovima, i potrebno ga je zaključiti sa EPS-om nakon izdavanja građevinske dozvole.

#### INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

Lokacija je opremljena kompletnom infrastrukturom. I vodovodna i kanalizaciona mreža prolaze kroz postojeću saobraćajnicu kako je i predviđeno planskim dokumentom. Objekat je već priključen na javnu komunalnu mrežu, u ul. Milorada Jovanovića, a nadziđivanjem nove etaže povećavaju se kapaciteti za priključenje, pa će se novi dijelovi objekta priključiti na istu prema uslovima nadležne JKP „Vrela“, br.934/19, koji su sastavni dio ovih lok.uslova.

**TT uslovi nisu pribavljani u postupku izdavanja lokacijskih uslova, jer se investitor izjasnio da mu nisu potrebni, obzirom da mu postojeći objekat već ima priključak kablovske televizije i mobilne telefonije.**

#### 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 primjenom 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 energetski 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, pasivno 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 energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

• Promjena namjene zemljišta: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 4892 parcela 1162/3 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.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 objedinjene procedure;

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.953-2/2019-46, od 05. 07.2019.;
- Uslovi JKP "Vrela", br. 934/19, od 19.07.2019.
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.7.0.0-D09.31.-231090/2, od 25.07-2019.

Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa u iznosu 1800 i 310,00 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. Zakoni 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznosi 65/13-dr zakon) 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) 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 i čl.13 Pravilnika o sprovođenju OP el.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).

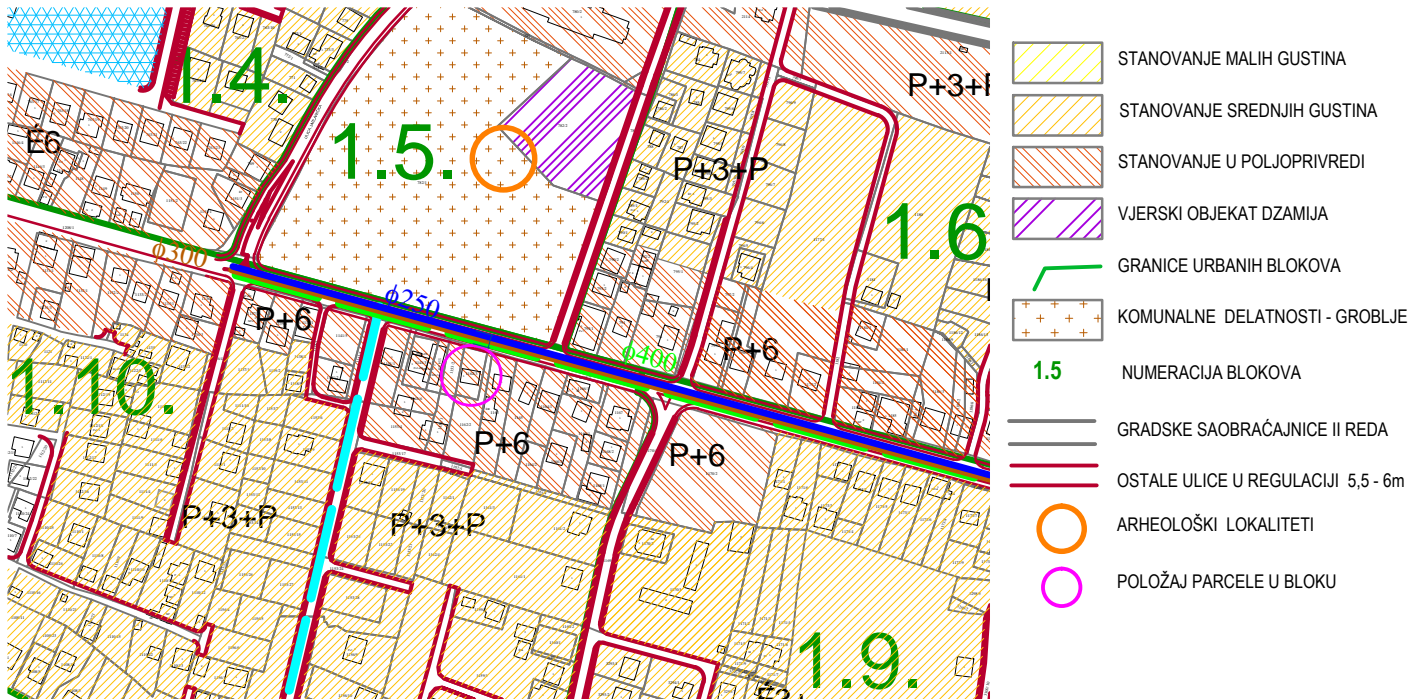
dostaviti:

1. Podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

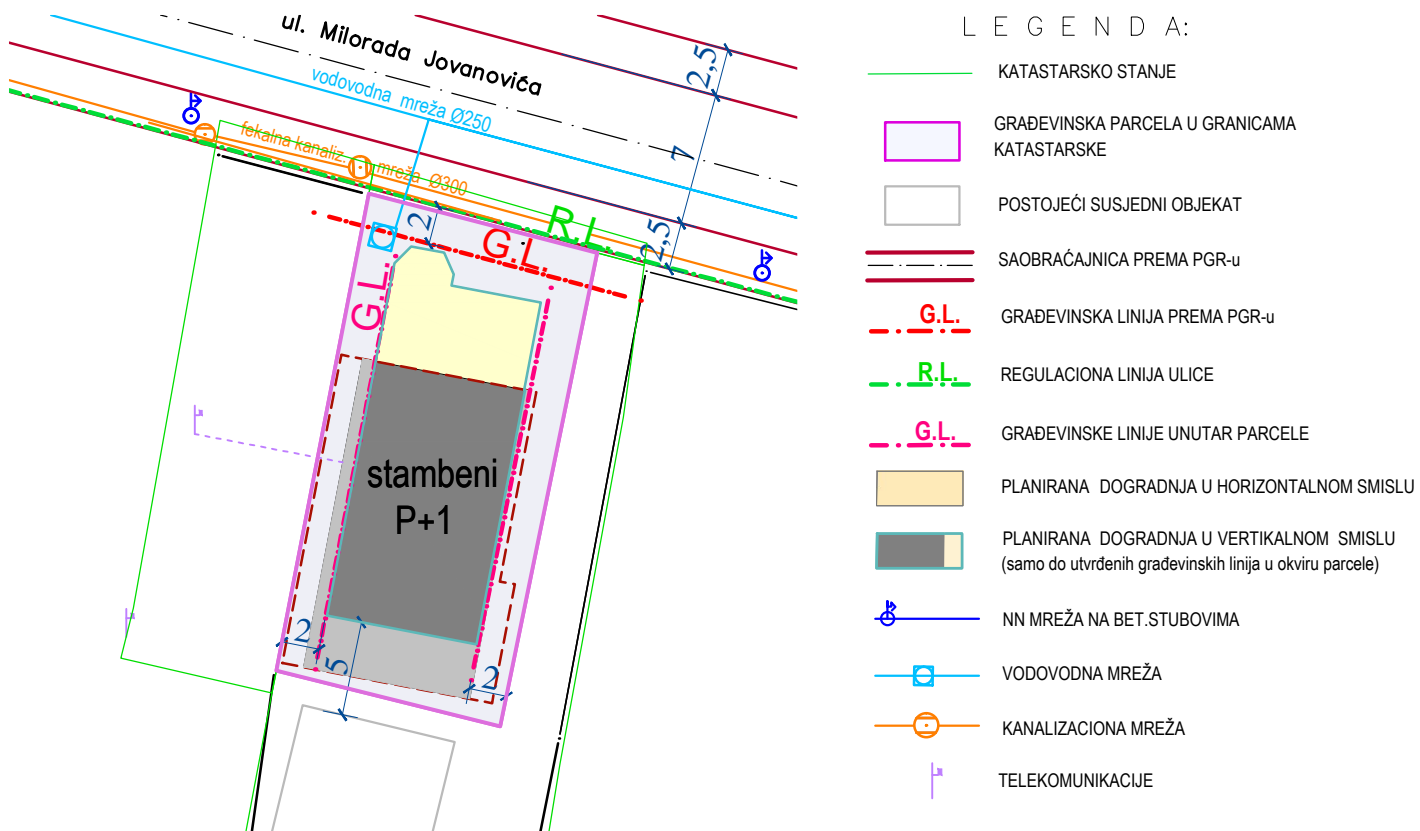
OBRADIVAČ PREDMETA:  
dipl.inž.arh Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
dipl.pravnik, Read Hamidović

IZVOD IZ PRVIH IZMJENA I DOPUNA PGR -a Sjenice  
 PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA R = 1:2500



IZVOD IZ PGR -a - URBANISTIČKA REGULACIJA I PARCELACIJA za zone za koje nije  
 predviđena dalja planska razrada R = 1:500



OBRADILA:  
 Avdić Adelina, dipl.inž. arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA :  
 Hamidović Read, dipl.prav.