



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i  
zaštitu životne sredine

Broj predmeta: ROP-SJE-18425-LOC-1/2024

Zavodni broj: 353-118/2024-07

Datum: 28.06.2024.godine

Postupajući po zahtevu investitora: "BLACK BEEF" d.o.o., Braće Čolovića 5, Sjenica podnet preko punomoćnika Dobrivoje Stevanović iz Požege, zul.Majke Jevrosime 10 za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju **četiri objekta- dve staje za krupnu stoku**, garađe za mehanizaciju i upravne zgrade, na osnovu člana 53a-57, Zakona o planiranju i izgradnji ( „Sl. glasnik RS“, broj: 72/2009, 81/09-ispr, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/20 52/21 I 62/23), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.glasnik RS", br.96/2023), Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.glasnik RS", br.87/23) i Prostornog plana opštine Sjenica ("Opštinski službeni glasnik Sjenica", broj: 7/2013), Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

## LOKACIJSKE USLOVE

**za izgradnju ekonomskih objekata, dve staje za krupnu stoku, garađe za mehanizaciju i upravne zgrade na katastarskoj parceli broj 1495 KO Vrsjenice, opština Sjenica.**

**Podaci o lokaciji i planiranim objektima:**

- Lokacija objekata je na kat. parceli br. 1495 KO Vrsjenice
- Namena objekta: Objekti su kategorije B-
  - objekat 1 klasifikacione oznake 127112-53%, staja za stoku
  - objekat 2 klasifikacione oznake 127111-25%, staja za stoku
  - objekat 3 klasifikacione oznake 127141-11%, garaža za mehanizaciju
  - objekat 4 klasifikacione oznake 122011-11%, upravna zgrada
- Spratnosti: objekti su prizemne spratnosti, osim upravne zgrade koja je spratnosti: prizemlje i sprat.

**Ukupna bruto razvijena građevinska površina svih objekta iznosi: 2277 m<sup>2</sup>.**

### PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Prostornog plana opštine Sjenica, ("Opštinski službeni glasnik " br.7/2013).

Navedena katastarska parcela nalazi se izvan postojećeg građevinskog područja, seoskog naselja. Na parceli nema izgrađenih objekata. Teren je u padu i ne postoje prirodni ograničavajući faktori. Pristup parceli je sa postojećeg nekategorisanog puta.

## **PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA**

Katastarska parcela 1495 K.O.Vrsjenice ispunjava uslove građevinske parcele za građenje ekonomskih objekata. Površina katastarske parcele iznosi 13681m<sup>2</sup>.

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat,

**Vrsta i namena objekata:** *ekonomski objekti – 2 staje za krupnu stoku, vezana grla, garaža za mehanizaciju i upravna zgrada sa prostorom za smeštaj radnika.*

**Građevinska linija:** objekte postaviti na minimum 5,0m od regulacione linije prema nekategorisanom putu. Ostale građevinske linije su date na grafičkom prilogu IDR-a.

**Ekonomski objekti poljoprivrednih i mešovitih domaćinstava:** Ekonomski objekti su objekti za gajenje životinja (staje za gajenje konja, štale za gajenje goveda, objekti za gajenje živine, svinja, ovaca i koza, kao i objekti za gajenje golubova, kunića, ukrasne živine i ptica); prateći objekti (ispusti za stoku, jame za osoku, đubrišta, poljski klozeti i dr.

- uz stambeni objekat, letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvene potrebe;
- pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je min 15,0 m.

Đubrište i poljski klozeti moraju biti udaljeni od stambenog objekta, bunara, odnosno izvora vode, najmanje 20,0 m, i to samo na nižoj koti.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata. zavisi od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele ne može biti manje od 2,5 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele graniči sa stambenim delom susedne parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata i stambenog objekta iznosi 15,0m.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog puta na parceli iznosi 3,0 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže) i u ovom slučaju ekonomsko dvorište može biti uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji.

### **Dozvoljena spratnost i visina objekata;**

Maksimalna spratnost ekonomskih objekata je prizemlje, kod terena u padu može imati i suteran.

**Uslovi za ograđivanje-** Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sledeća: za parcelu stambene i ekonomske namene najviše do 1,6 m;

**Obezbeđivanje pristupa parceli-** Pristup građevinskoj parceli je postojećeg nekategorisanog puta, katastarska parcel 1486 KO Vrsjenice. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

**Uslovi za zaštitu susednih objekata-**Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susednim parcelama, i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja. U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najjistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

**Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata-** Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Na objektima izvesti krovne konstrukcije koje obrazuju kose krovne ravni–kosi krov. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta.

**Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije**

Kako se radi o ekonomskom objektu u skladu sa članom 1, stav 2 Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.Gl.RS",br. 61/2011), ne radi se elaborate energetske efikasnosti.

**Opšta pravila za izgradnju objekata-** Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

## **USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DR. INFRASTRUKTURU:**

**uslovi za vodovodnu mrežu-** Planirani objekat se priključuje na postojeću vodovodnu mrežu, koja je izgrađena u okviru nekategorisanog puta. Priključak izvesti maksimalnim profilom do  $\varnothing 3/4$ ". U okviru parcele, na max 3,0m od regulacione linije izgraditi odgovarajući šaht u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Vodovodni šaht mora biti vodonepropusan min dimenzija 100/100/120cm sa standardnim šaht poklopcem. Minimalna dubina postavljanja vodovodne mreže je 1,00m radi zaštite od smrzavanja. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, „VRELA“ br: 1406/24 od 26.06.2024.god.

**uslovi za kanalizacionu mrežu-** U ovom delu naselja nije izgrađena kanalizaciona mreža, pa je investitor u obavezi da izgradi odgovarajuću vodonepropusnu septičku jamu ili biojamu na sopstvenoj parceli u skladu sa propisima, odnosno odgovarajući basen za osoku u okviru parcele; Vodonepropusna septička jama mora biti kapaciteta min  $25m^3$ . Pre priključka na septičku jamu, investitor je u obavezi da izradi revizioni šaht u okviru sopstvene parcele. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj: 1406/24 od 26.06.2024.god.

**uslovi za elektroenergetsku mrežu-** Prema priloženom IDR-u, snabdevanje električnom energijom planirano je sopstvenim solarnim panelima sa baterijom, tako da u ovom postupku izdavanja lokacijskih uslova nisu pribavljeni uslovi EPS-a, Elektrodistribucije Čačak.

## **URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE:**

**Mere zaštite od potresa:** Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima. ("Sl.List SFRJ" br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

**Mere zaštite od požara:** Objekat mora biti projektovan i izgrađen prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS", br.111/09 i 20/15).

Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

**Idejno rešenje broj: 19/2024, maj 2024, koji je izradio, Samostalna građevinska radnja "ARM PROJEKT" Dobrivoje Stevanović pr Požega, ul.Majke Jevrosime 10, Odgovorno lice i glavni projektant: Dobrivoje Stevanović,dipl.građ.inž, Licenca 310 L601 12, je u skladu sa Prostornim planom opštine Sjenica.**

Navedeno idejno rešenje, kopija plana, uverenje katastra vodova Užice i uslovi za projektovanje i priključenje objekta izdati od imaooca javnih ovlašćenja su sastavni deo ovih lokacijskih uslova a to su:

- Tehnički uslovi JKP "SEOSKI VODOVOD", broj: 1406/24 od 26.06.2024.god.

Na osnovu urbanističkih uslova datih u lokacijskim uslovima, investitor može pristupiti izradi projekta za građevinsku dozvolu i izvršiti tehničku kontrolu istog u skladu sa članom 118a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS", broj: 72/2009, 81/09-ispr;64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23). Obaveza odgovornog projektanta je da projekat za građevinsku dozvolu mora da bude urađen u skladu sa pravilima građenja i svim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima a u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS", broj: 96/2023).

**Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.**

Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta već se mora podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole na osnovu člana 135 Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.gl.RS", br.96/23).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu na osnovu važećih lokacijskih uslova.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

- lokacijski uslovi koji nisu stariji od dve godine;
- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu izrađen u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS", br. 96/2023).
- projekat za građevinsku dozvolu
- dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli i naknadi za Centralnu evidenciju.

Za ove uslove naplaćena je RAT u skladu sa Zakonom 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, 65/13-dr zakon...144/20 i 62/21) 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 5/21) Naknada za usluge centralne evidencije objedinjene procedure naplaćena je 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).

Na izdate lokacijske uslove može se podneti prigovor Opštinskom veću opštine Sjenica, preko nadležnog organa u CIS-u, u roku od tri (3) dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova, uz plaćanje adm.takse u iznosu od 250 dinara po tarifnom broju 3. Odluke o opštinskim administrativnim taksama i naknadama za usluge koje vrši opštinska uprava („Opštinski službeni glasnik Sjenica“,6/15 i 5/21), na račun 840-742251843-73, model 97 i poziv na broj19-091.

Lokacijske uslove dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva,
2. imaoćima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

Obradila,  
Rožajac Jasminka,dipl.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja  
Karišik Osman,dipl.pravnik