

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA  
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Br.predmeta: 353-121/2024-07  
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-19518-LOC-1/2024  
DATUM: 24.07.2024.god.

Postupajući po zahtevu od 29.08.2022. koji je podneo Đorđe Luković iz sela Zahumsko kod Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Nazif Rožajac iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju individualnog stambenog objekta na k.p.1397 k.o. Zahumsko, 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, 52/21 i 62/23 ), **čl. 2, 3, 4, 6 (stav 1 i 2), čl. 7, 9, 13, 14 i 15 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS" br.87/23), čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.glasnik RS", br.96/23)**, 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 IZGRADNJU slobodnostojećeg stambenog objekta SPRATNOSTI Pr  
U SELU ZAHUMSKO, OPŠTINA SJENICA

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, u selu Zahumsko, a u cilju izgradnje slobodnostojećeg stambenog objekta, spratnosti Pr (prizemlje) i neto površine  $P=56 \text{ m}^2$  i ukupne **BRGP = 70m<sup>2</sup>**.

### PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. .... - **K.P 1397, k.o. ZAHUMSKO, P=52a 43 m<sup>2</sup>**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJE A – nezahtevni objekti**;
- KLASIFIKACIONEOZNAKE:..... - **100 % 111011– STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400m<sup>2</sup>**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... - **Prostorni Plan Opštine Sjenica, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 08.11.2013.g (Opšt.sl.gl. 7/2013)**;
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:....- Parcela ima pristup na dve saobraćajnice; Severno sa K.P. 3236, odn. opštinski seoski put, kao i zapadno sa K.P.1387, oba u svojini opštine Sjenica;
- **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:**

Na parceli postoji jedan izgrađeni objekat, ukupne površine  $P=24 \text{ m}^2$ . Podnosilac je uz zahtev ovom odeljenju priložio i idejno rješenje planiranog individualnog stambenog objekta, spratnosti Pr (prizemlje), koje je izradio Projektni biro NEIMAR NR Sjenica, br.teh.dokumentacije 12-IDR/2024, od juna, 2024.g odgovorni projektant Rožajac Nazif, dipl.inž.građ. br.licence 341 I452 21. Rešenje je urađeno korektno, te se kao takvo prihvata, potrebno ga je uskladiti prema svim uslovima datim u ovim lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat;

**Vrsta i namena objekta:** Individualni stambeni objekat;

**Gabaritne dimenzije objekta:** 9,10m x 7,70m.

- PODACI O PRAVILIMA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA ZONU ODN. CJELINU U KOJOJ SE NALAZI PREDMETNA PARCELA PRIBAVLJENIH IZ PLANSKOG DOKUMENTA:

K.P 1397, k.o. Zahumsko obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prostornim Planom Opštine Sjenica (PPO Sjenice) i nalazi u nameni pašnjačkog rejona. Parcela je u građevinskom području naselja. Zemljište je u vlasništvu podnosioca zahteva.

#### IZVOD IZ PPO Sjenica:

#### 2.1.4. Pravila uređenja i građenja objekata stambene namene

Pravila uređenja i građenja odnose se na formiranje građevinskih parcela i izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata stambene, stambeno-poslovne i poslovne namene. Objekti poslovne namene su kompatibilni sa stanovanjem i mogu se graditi u zonama pretežno stambene namene. Za sve slučajeve koji se ne mogu podvesti pod pravila utvrđena u dijelu 2.1.4. ovog Prostornog plana primenjuju se odredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS”, broj 22/15 i 77/2015). Pravila parcelacije i izgradnje, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i visinska regulacija važe za svaku pojedinačnu građevinsku parcelu.

##### 2.1.4.2. Indeks zauzetosti

Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele

**Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo: 30% (ostvareno je svega 5,24%)**

##### 2.1.4.3. Indeks izgrađenosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti parcele

**Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo: 0.8 (ostvareno 0,02)**

##### 2.1.4.4. Građevinska linija

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi **5,0 m**, osim na dijelu državnog puta IB reda kada iznosi 20 m, odnosno II reda 10,0 m, osim ukoliko je predmetni put proglašen naseljskom saobraćajnicom od strane nadležnog organa.

Ukoliko se novi objekat gradi kao zamjena za postojeći objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno pravilima izgradnje ovog Prostornog plana.

##### 2.1.4.5. Regulaciona linija

Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

##### 2.1.4.6. Međusobna udaljenost objekata

Objekti na parcelama se postavljaju na propisanom rastojanju iz ovog Prostornog plana iz razloga protivpožarne zaštite, zaštite od obrušavanja snjegova i atmosferskih voda, urbanističke i arhitektonske regulacije prostora.

Objekti na istoj parceli se postavljaju:

- na rastojanju od minimum 5 m od zida do zida za stambene namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m;
- na rastojanju od minimum 6 m od zida do zida za stambeno-poslovne i poslovne namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti **4 m** od zida do zida, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za:

- objekte stambene namjene – slobodnostojeće objekte na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije **1,5 m** i na dijelu bočnog dvorišta južne orijentacije **2,5 m**; dvojne objekte na bočnom dijelu dvorišta 4,0 m;

#### **2.1.4.7. Visina objekata**

Maksimalna spratnost objekta je **P+1+Pk**, odnosno do tri vidne nadzemne etaže. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12 m. Objekat koji se predviđa je spratnosti **Pr (prizemlje)**.

#### **2.1.4.9. Spoljni izgled objekta**

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području opštine. Posebni zahtjevi gradnje su:

- postavljanje objekta u skladu sa morfologijom terena, koja ne remeti drastično postojeću nivelaciju;
- volumen i gabarit objekta prilagoditi uslovima okruženja, vodeći računa o očuvanju autentičnosti predela u kojem se objekat gradi;
- primenjeni materijali za obradu fasade moraju biti prirodni i mogu se primeniti: drvo, malterisana fasada i kamen;
- preporučuje se četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crijep za krovni pokrivač. Naročito se preporučuje upotreba nadstrešnica u funkciji naglašavanja autohtone arhitekture. Ispadi streha treba da budu najmanje 1,0 m, zbog zaštite objekta od snegova;
- maksimalni erkeri i ispadi na objektima mogu da budu do 1,20 m, na visini od minimum 3,0 m od terena. Ukoliko je erker veći od ove dimenzije, usklađuje se prema građevinskoj liniji, odnosno granici parcele;
- zidovi podrumskih etaža, suterena ili podzida koji su vidni, obrađuju se oblogom od kamena. Nije dozvoljena upotreba betonskih zidova kao završne obloge;
- obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnjem omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima;

#### **2.1.4.10. Ograde**

Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sljedeća:

- za parcelu stambene namene najviše do 1,6 m; • za parcelu poslovne namene najviše do 2,0 m.

#### **2.1.4.11. Pristup parceli**

Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri načina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli, i to:

- direktnim izlazom na naseljsku saobraćajnicu ili javni put; ili
- preko privatnih prilaza; ili
- putem ugovora o službenosti.

Predmetna parcela ima direktan pristup na naseljsku saobraćajnicu, K.P. 3236, k.o. Zahumsko u svojini opštine Sjenica.

#### **2.1.4.13. Parkiranje i garažiranje**

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbeđuje jedno parking/garažno mesto za individualno putničko vozilo:

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namene;
- na 60 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namene.

- 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:

Parceli se pristupa sa seoske saobraćajnice, sa severne strane, tj. sa ulice Kumaničke. Prema kategorizaciji državnih puteva Srbije, ova saobraćajnica predstavlja Državni put IIA reda br.201, pa se objekti na parcelama postavljaju u odnosu na nju na minimalnom rastojanju od 10 m.

#### - ELEKTROINSTALACIJE:

- Trajni tipski priključak izvesti sa postojećeg priključnog stuba nadzemne nn mreže. TS 10/0,4 kV, Zahumsko, šifra 2151. Kablom tipa X00-A 4x16mm<sup>2</sup> neprekidno do stuba NN mreže nastaviti na stubu i neprekidno kroz zaštitnu rebrastu cev niz stub NN mreže do mernog ormara. (Na grafičkom prilogu predstavljeno). Sve radove izvesti uz prethodni zahtev i stručni nadzor ED „Čačak“- pogon Sjenica. U svemu ostalom prema izdatim uslovima EDT-a br. 8E.1.1.0-D-07.06-307712-24, od 09.07.2024.g. i grafičkom prilogu.

- **Ovi uslovi obavezujući su** za „EPS distribuciju“ d.o.o. Beograd samo ako u celosti 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:

- JKP „Seoski vodovod“ izdalo je uslove, br. 1411/2024, od 17.07.2024.g. u kojima se konstatuje da to preduzeće nema nadležnosti za priključenje na postojeći vodovod, već da se individualni stambeni objekat može priključiti sa pojedinačnih izvora, koji se nalaze u blizini.

#### 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).

#### • USLOVI ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE:

- Energetska efikasnost objekta: U izgradnji svih novih i rekonstrukciji postojećih objekata poštovaće se principi energetske efikasnosti. Energetska efikasnost objekata postiže se primjenom sledećih mera:

- 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 energetska 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 energetskeg pasoša u skladu

sa Pravilnikom o energetskej efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

- **Promena namene zemljišta:** U skladu sa članom 88. *Zakona o planiranju i izgradnji* („Sl. Gl.RS“ br.72/2009, 81/09-*ispr.*, 64/10-*odluka US*, 24/11, 121/12, 42/13-*odluka US*, 50/13-*odluka US*, 98/13-*odluka US*, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), pre izdavanja građevinske dozvole neophodno je izvršiti **promenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko**. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 226 k.o. Zahumsko parcela 1397 vodi kao **poljoprivredno zemljište – njiva 7.klase**, investitor je u obavezi da promenu namene izvrši u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i za istu plati naknadu ukoliko je predviđena zakonom.

#### 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;
- 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;

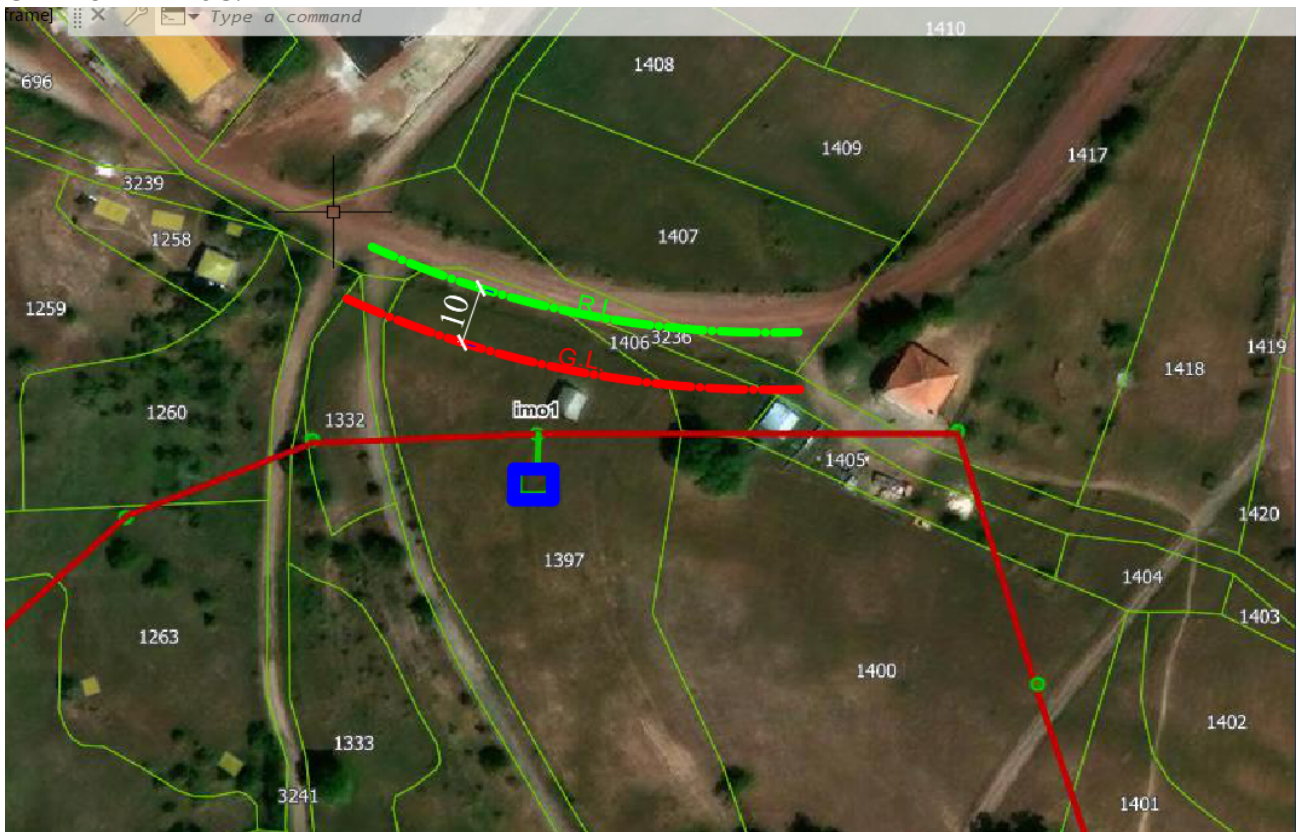
NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnet zahtev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

#### SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-13055/2024, od 25.06.2024.god.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-307712-24, od 09.07.2024.g. (10.07.2024.);
- Uslovi „Seoskog vodovoda“, br.1411/24 od 17.07.2024.g;

**Pouka o pravnom leku:** Na izdate lokacijske uslove može se podneti 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 2 Odluke o opštinskim administrativnim taksama (“Opšt.Sl.Gl. Sjenice”, br. 6/2015).

GRAFIČKI PRILOG:



dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva;
2. arhivi CIS sistema

OBRADIVAČ PREDMETA:  
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
dipl.pravnik Osman Karišik