

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA  
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Br.predmeta: 07-353-145/2024  
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-23957-LOC-1/2024  
DATUM: 05.09.2024.god.

Postupajući po zahtevu od 02.08.2024. koji su podneli Gobeljić Miljan, Miloš i Luka iz Beograda, koje po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju jednog stambenog i jednog pomoćnog objekta u selu Krstac, opština Sjenica, 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 OBJEKATA (spratnosti Su+P+Pk)  
I POMOĆNOG OBJEKTA (spratnosti Su), U SELU KRSTAC, OPŠTINA SJENICA

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskim parcelama koje čine građevinsku parcelu, formiranu Projektom Preparcelacije u selu Krstac, a u cilju izgradnje dva slobodnostojeća objekta, stambenog i pomoćnog - tehn.prostorije.

Neto površina slobodnostojećeg stambenog objekta, spratnosti Su+P+Pk (suteran, prizemlje i potkrovlje), iznosi **P= 238,32 m<sup>2</sup>**, dok je bruto površina **P<sub>br</sub>= 337,61 m<sup>2</sup>**;

Neto površina pomoćnog objekta-tehničke prostorije, spratnosti Su (suteran), iznosi **P= 22,88 m<sup>2</sup>**, odnosno **P<sub>br</sub>=27,93 m<sup>2</sup>**; tako da ukupna bruto površina svih objekata na parceli iznosi: **BRGP = 93,87 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 1798/1 i 1803/1, k.o. KRSTAC, P<sub>uk</sub>=32a 37 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 direktan pristup na interni put  
Sjenica- Ivanjica, DP Ib reda br.21.

### - PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti. Na kopiji plana postoje dva ucrtana objekta, upisana kao objekti izgrađeni pre donošenja propisa o izgradnji, koji su se vremenom, usled neodržavanja, urušili. Podnosilac je uz zahtev ovom odeljenju priložio i idejno rješenje planiranih objekata, koje je izradio Projektni biro „HS PROJEKT, SJENICA“, br.teh.dokumentacije 20-IDR/2024, od jula, 2024.g odgovorni

projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ. br.licence 317 P468 17. 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 objekti;

**Vrsta i namena objekta:** Jedan individualni stambeni objekat, kao i jedan pomoćni-tehn.prorstorija;

**Gabaritne dimenzije objekta:** stambeni - 13,10m x 9,20m; pomoćni – 5,7m x 4,90m.

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

K.P 1798/1 i 1803/1, k.o. KRSTAC obuhvaćene su važećim planskim dokumentom – Prostornim Planom Opštine Sjenica (PPO Sjenice), čine građevinsku parcelu (GP2) i nalaze u rejonu intenzivnog mešovito stočarstva. Parcela je u građevinskom području naselja. Formirana je kao građevinska pacela GP2 izradom Projekta Preparcelacije, potvrđenim od ovog odjeljenja pod br.035-272/22, od 23.09.2022.god. Zemljište je u suvlasništvu 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 4,85%)**

##### **2.1.4.3. Indeks izgrađenosti**

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti parcele

Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo: **0.8 (ostvareno 0,113)**

##### **2.1.4.4. Građevinska linija**

Prema ovom planu, data je građevinska linija za opštinski nekategorisani put na 5m. Za konkretnu lokaciju, građevinska linija je na min **3m** od regulacione linije pristupne saobraćajnice.

**2.1.4.5. Regulaciona linija:** Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

##### **2.1.4.6. Medusobna 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 **Su+P+Pk (suteran, prizemlje i potkrovlje)**.

#### **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 saobraćajnicu, K.P. 1798/2 i 1803/2, k.o. Krstac formiranu projektom preparcelacije, sa koje se dalje pristupa na naseljsku saobraćajnicu 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 obezbjeđuje 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 interne saobraćajnice formirane projektom preparcelacije i dalje ostvaruje pristup na k.p. 2204/2, koja predstavlja zemljište u svojini Opštine Sjenica- nekategorisani put.

##### - ELEKTROINSTALACIJE:

- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV;

- Maksimalna snaga: 43,47 kW;

- Nazivna struja glanah osigurača: 63A.

• Trajni tipski priključak izvesti sa postojećeg priključnog stuba nadzemne nn mreže. TS 10/0,4 kV, „KRSTAC“, šifra 2204. Koristiti postojeći kabl tipa P00-A 4x25mm<sup>2</sup> od postojećeg stuba NN mreže neprekidno kroz rebrasto mehanički ojačano crevo do postojećeg OMM1. (Na grafičkom prilogu predstavljeno). U svemu ostalom prema izdatim uslovima EDT-a br. 8E.1.1.0-D-07.06-370755-24, od 15.08.2024.g. i grafičkom prilogu. Sve radove izvesti uz prethodni zahtjev i stručni nadzor ED, „Čačak“- pogon Sjenica.

• **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. Imaju važnost 24 mjeseca ukoliko se u tom periodu ne ishoduju lokacijski uslovi; u suprotnom važe sve vrijeme važenja lokacijskih uslova, odnosno do isteka važenja građevinske dozvole.**

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 vodovodi“ izdalo je uslove, br. 1419/2024, od 13.08.2024.g. u kojima se konstatuje da se njihovo preduzeće nema nadležnosti nad postojećim vodovodom. Priključak objekta na fekalnu kanalizacionu mrežu izvršiti izgradnjom odgovarajuće septičke jame, na pogodnom mjestu, koje odredi sanitarni inspektor, propisno udaljenu od stambenih objekata.

#### 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 energetskeg efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskeg 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-isp.,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 u listu nepokretnosti broj 7 k.o. Krstac za predmetne parcele 1803/1 i 1798/1 stoji zabeležba obaveze plaćanja naknade za promenu namene zemljišta, investitor je u obavezi da promenu namene izvrši u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i za istu plati naknadu ukoliko je predviđena zakonom.

**NAPOMENA:** *Obzorom da se građevinska parcela sastoji od dve katastarske parcele istih vlasnika, investitori su dužni da izvrše spajanje parcela istog vlasnika u skladu sa čl. 53a, stav 2, Zakona o planiranju i izgradnji, a pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu.*

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.96/2023.), potpisani i ovjereni pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

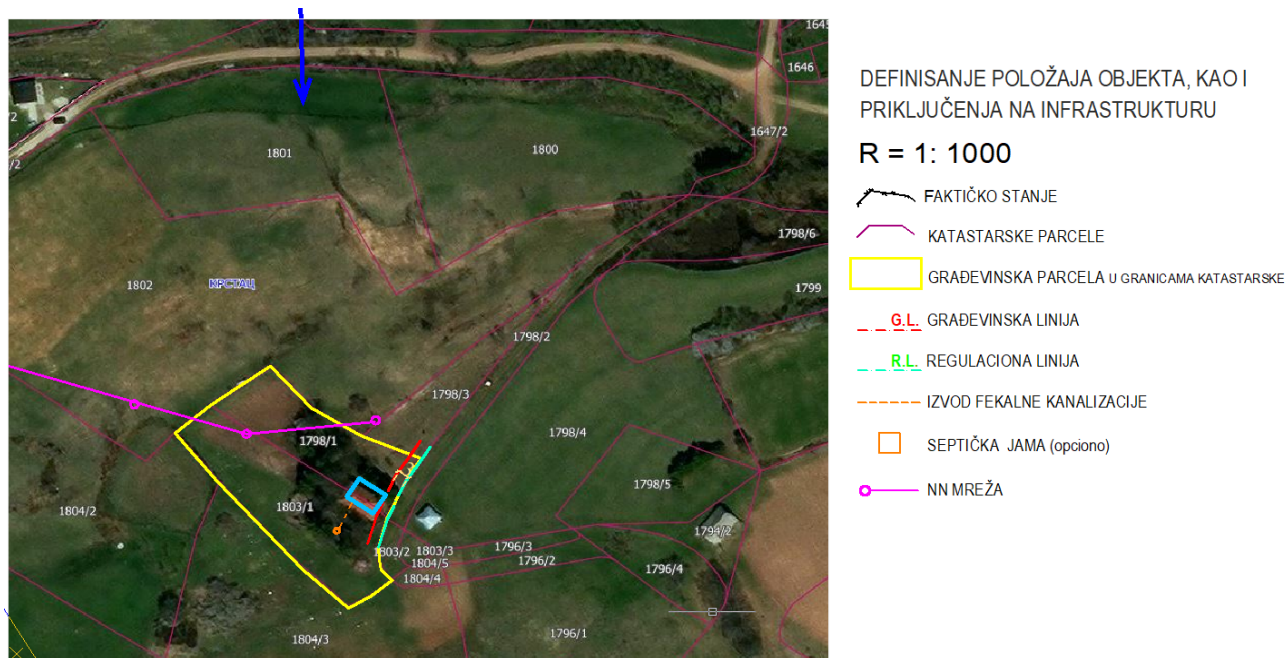
• Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

- 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;

#### GRAFIČKI PRILOG ZA K.P. 1798/1 I 1803/1, K.O. KRSTAC



**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. 952-04-148-16268/2024, od 06.08.2024.god.;
- Uslovi „Vrela“, br.1419/24 od 13.08.2024.g; (23.08.2024.);
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-370755-24, od 15.08.2024.g. (23.08.2024.);

**Pouka o pravnom lijeku:** 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).

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva;
2. arhivi CIS sistema

OBRADIVAČ PREDMETA:  
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
dipl.pravnik Osman Karišik