

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-183/2024
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-30741-LOC-1/2024
DATUM: 16.10.2024.god.

Postupajući po zahtevu od 29.08.2024. koji je podneo Tubić Mladen iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju 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.gLRS*" 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.gLRS*", br.113/15), Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

ZA IZGRADNJU SLOBODNOSTOJEĆEG STAMBENOG VIKEND-OBJEKTA,
SPRATNOSTI Pr, U SELU DONJE LOPIŽE, OPŠTINA SJENICA

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti rekonstrukcije i dogradnje u horizontalnom smislu, stambenog objekta br.1 (datog na kopiji plana) na K.P. 1825, k.o.Donje Lopiže, spratnosti P (prizemlje). Postojeći objekat ($P=48 \text{ m}^2$), planiran je za: rušenje ulazne nadstrešnice ($3,99 \text{ m}^2$) i dograđivanje ulazne partije sa kupatilom i terasom.

Planirana površina dogradnje iznosi $P= 47,11 \text{ m}^2$, tako da ukupna **BRGP** objekta nakon dogradnje iznosi $P= 90,67 \text{ m}^2$. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odn. uslovi za izradu **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. - **K.P 1825, k.o. DONJE LOPIŽE, P=571 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJE A – nezahtevni objekti**;
- KLASIFIKACIONEOZNAKE:..... - **100 % 111011– STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400m²**;
- 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 ostvaruje pristup na seosku saobraćajnicu u svojini opštine Sjenica putem Ugovora o službenosti prolaza.
- **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :**

Na parceli postoji nekoliko izgrađenih objekata, jedan stambeni, i jedan pomoćni koji su upisani u bazi podataka katastra nepokretnosti kao objekti izgrađeni pre donošenja propisa o izgradnji. Podnosilac je uz zahtev ovom odeljenju priložio i idejno rješenje planiranog individualnog stambenog-vikend objekta, spratnosti Pr (prizemlje), koje je izradio Projektni biro „HS Projekt“, Sjenica, br.teh.dokumentacije 23-IDR/2024, od septembra, 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 objekat;

Vrsta i namena objekta: Individualni stambeni objekat;

Gabarit pre dogradnje: 5,03m x 8,66m;

Gabarit dogradnje: (3m x 5,17m) + (3,05m x 10,36m).

Gabarit objekta nakon dogradnje: (3,05m + 5,03m) + (8,66m+3m) +5,17m + 3m + 10,66m.

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

K.P 1825, k.o. Donje Lopiže 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 16,16%)

2.1.4.3. Indeks izgrađenosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti parcele

Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo: 0.8 (ostvareno 0,162)

2.1.4.4. Građevinska linija

Grđavinska linija je na **2m** od pristupne parcele, prema ulici Tubićkoj, dok je unutar parcele prema susedima data na **1,5m**.

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

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

- objekte stambene namene – slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije **1,5 m** i na delu bočnog dvorišta južne orijentacije **2,5 m**; dvojne objekte na bočnom delu 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.
- Investitor će pristup od javne saobraćajnice u svojini opštine Sjenica do svoje parcele ostavriti putem ugovora o službenosti, koji je potrebno priložiti uz zahtev za izdavanje Građevinske dozvole.

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 m² 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 opštinske parcele, koja predstavlja nekategorisanu seosku saobraćajnicu, a zatim preko privatnih parcela, za koje je potrebno pribaviti Ugovor o službenosti prolaza.

- **ELEKTROINSTALACIJE:**

• Prema izdatim uslovima EDT-a br. 8E.1.1.0-D-07.06- 456183-24, od 10.10.2024.g. i grafičkom prilogu, na samoj lokaciji i u njoj neposrednoj blizini postoje elektroenergetski objekti koji su vlasništvo „Elektro distribucije Srbije“ d.o.o. Beograd, ogranak Elektrodistribucija Čačak, odnosno drveni stubovi sa nadzemnim kablovima koji idu iz napojne TS „Donje Lopiže“. Za izgradnju odnosno dogradnju vikend-objekta na K.P. 1825, k.o. Donje Lopiže, NIJE POTREBNA izgradnja novog priključka na DSEE, već će se priključenje vršiti preko postojećeg mernog mesta pod br. 5016479898. Ukoliko se sa priključenjem planiranog objekta izađe iz okvira odobrene snage, potrebno je podneti zahtev za povećanje odobrene snage. Investitor je u obavezi da, u slučaju potrebe izmeštanja mreže srednjeg i niskog napona, potrebno je zaključivanje Ugovora o opremanju zemljišta između investitora i imaoca javnih ovlašćenja „Elektro distribucije Srbije“ d.o.o. Beograd, ogranak Elektrodistribucija Čačak. Investitor za potrebe izmeštanje EEO mora obezbediti alternativne trase i koridor iz prethodnu saglasnost EPS distribucije.

- **INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:**

- Postojeći objekat je već priključen na seosku vodovodnu mrežu, a planiranom dogradnjom nije predviđeno povećanje kapaciteta vodovodnih instalacija (obzirom da dograđuje samo terasa i zatvoren zajednički prostor), a odvođenje otpadnih voda rešeno je izgradnjom septičke jame za već postojeći objekat.

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 energetske 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 energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetskoj 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, 52/21 i 62/23), pre izdavanja građevinske dozvole neophodno je izvršiti **promenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko**. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 40 k.o. Donje Lopiže parcela 1825 vodi kao **građevinsko zemljište izvan građevinskog područja**, **NIJE POTREBNO** vršiti promenu namene 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 podleže 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 zahtev 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;

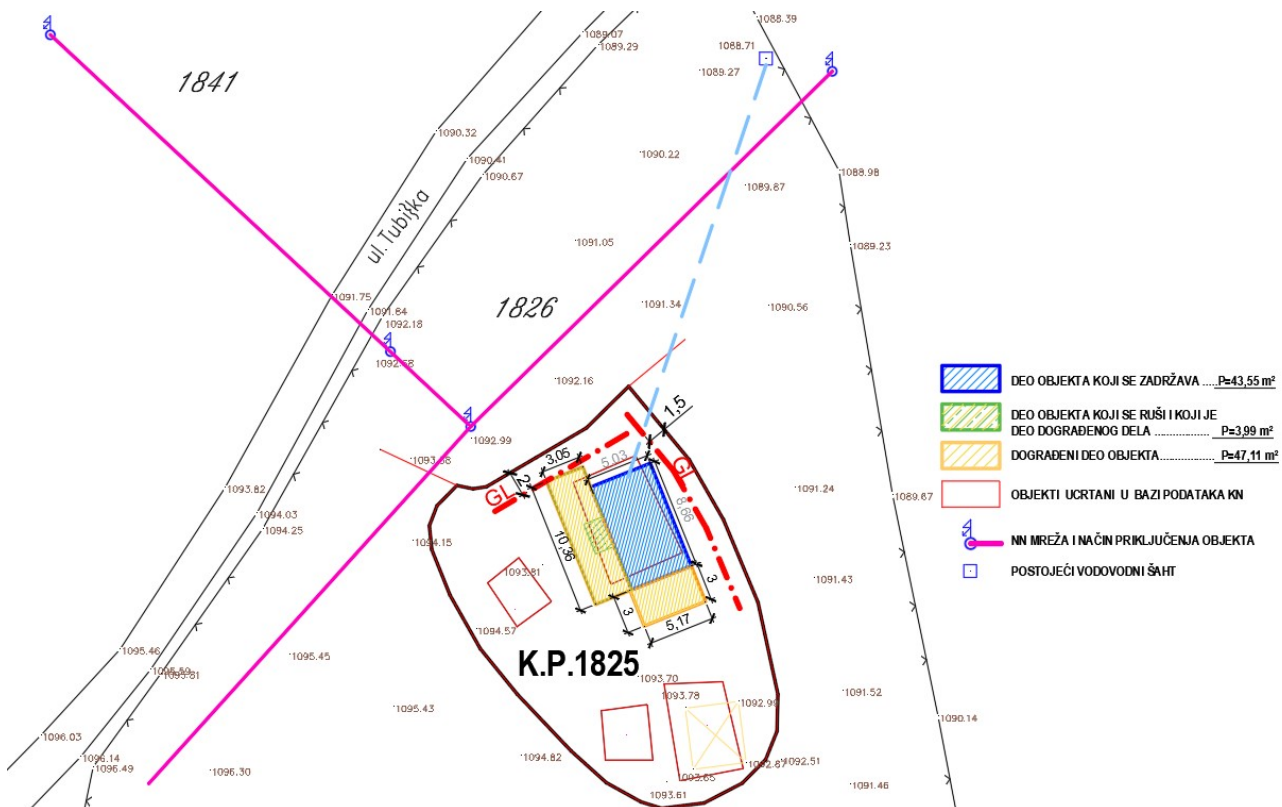
Organ nadležan za izdavanje građ.dozvole će dokaz o pravu svojine na zemljištu ili pravu zakupa na građevinskom zemljištu pribaviti po službenoj dužnosti kroz CIS sistem;

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. 952-04-148-20026/2024, od 26.09.2024.god.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-456183-24, od 10.10.2024.g.

GRAFIČKI PRILOG ZA K.P. 1825, K.O DONJE LOPIŽE



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

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik