

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-47/2025
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-6046-LOC-1/2025
DATUM: 19.03.2025.god.

Postupajući po zahtevu od 07.03.2025. koji je podnijela Malićević Ajša iz Sjenice, koju po punomoćju (ov br. 690/2025) zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju individualnog stambenog objekta u selu Zaječiče, 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 OBJEKTA SPRATNOSTI P+Pk
U SELU ZAJEČIČE, OPŠTINA SJENICA

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, u selu Zaječiče, a u cilju izgradnje slobodnostojećeg stambenog objekta, spratnosti P+Pk (prizemlje i potkrovlje). Neto površina objekta iznosi **P=70,43 m²**, dok je bruto površina **P_{br}=87,75 m²**;

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 34, k.o. ZAJEČIČE, P=800 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 ima direktan pristup na lokalni
seoski put, tj.na K.P.1223, k.o. Zaječiče;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti. Podnosilac je uz zahtjev ovom odeljenju priložio i Idejno rješenje planiranih objekata - stambenog spratnosti P+Pk (prizemlje i potkrovlje), koje je izradio Projektni biro „HS PROJEKT“ Sjenica, br.teh.dokumentacije 09-IDR/2025, od marta, 2025.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 namjena objekta:** Individualni stambeni objekat;
- **Gabarit predviđenog objekta:** 7,50 m X 5,50 m;

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

K.P. 34, k.o. ZAJEČIĆE obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prostornim Planom Opštine Sjenica (PPO Sjenice) i nalazi u rejonu intenzivnog mješovitog stočarstva, van zone zaštite prirode III stepena - SRP „Uvac“. Parcela je u građevinskom području naselja. Zemljište je u vlasništvu podnosioca zahtjeva.

IZVOD IZ PPO Sjenica:

2.1.4. Pravila uređenja i građenja objekata stambene namjene

Pravila uređenja i građenja odnose se na formiranje građevinskih parcela i izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene. Objekti poslovne namjene su kompatibilni sa stanovanjem i mogu se graditi u zonama pretežno stambene namjene. Za sve slučajeve koji se ne mogu podvesti pod pravila utvrđena u dijelu 2.1.4. ovog Prostornog plana primjenjuju 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.

2.1.4.1. Veličina i oblik parcele

Oblik i veličina parcele za postojeće izgrađene objekte, nove objekte i objekte za dogradnju ili rekonstrukciju određuje se tako da se na njima mogu izgraditi objekti u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Pravila parcelacije i izgradnje, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i visinska regulacija važe za svaku pojedinačnu građevinsku parcelu.

Minimalna površina parcele iznosi za:

- Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo.....min 3.0 a.....optimalno 10.0 a

Predmetna parcela ima površinu veću od minimalno propisane, tako da ispunjava uslove gradnje.

2.1.4.2. Indeks zauzetosti

Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele

Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo: 30% (ostvareno je svega **5,8%**)

2.1.4.3. Indeks izgrađenosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti parcele

Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo: 0.8 (ostvareno **0,109**)

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.

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 severne orijentacije **1,5 m** i na dijelu bočnog dvorišta južne orijentacije 2,5 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 P+Pk (**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 namjene najviše do 1,6 m;
- za parcelu poslovne namjene 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. 1223, k.o. Zaječice 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 mjesto za individualno putničko vozilo:

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namene;
- na 60 m² korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namjene.
- 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: Parcela ima direktan pristup na seosku saobraćajnicu koja predstavlja nekategorisani put u svojini opštine Sjenica, tkz. ulica Studenac. Prema kategorizaciji državnih puteva Srbije, ova saobraćajnica ne predstavlja Državni put, već ima rang opštinskog puta, pa se objekti na parcelama postavljaju u odnosu na nju na minimalnom rastojanju od 5 m.

- ELEKTROINSTALACIJE:

- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV;
- Maksimalna odobrena snaga: 5,75 kW;
- Nazivna struja glavnih osigurača: 25 A;
- Faktor snage: 0,95;

- Trajni priključak izvesti sa postojećeg priključnog stuba nadzemne nn mreže, TS „Breza“ šifra 2155. Priključak izvesti podzemno, provodnikom tipa PP00-A 4x25 mm², neprekidno od vrha stuba kroz zaštitnu, gibljivu rebrastu cijev, niz postojeći stub NN mreže do slobodnostojećeg ormara, mjernog mjesta IMO1 na granici parcele. (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-07.06-107384-25, od 14.03.2025.g. i grafičkom prilogu.

• **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.**

• Ovi Uslovi 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 vodovod“ izdalo je uslove, br. 1531/2025, od 11.03.2025.g. u kojima se konstatuje da se planirani objekat P+Pk može priključiti na vodovodnu mrežu. Vodovodni šaht mora biti vodonepropusan i pozicioniran na min.rastojanju od 1,5m od regulacione linije.

- Priključenje objekta na fekalnu kanalizacionu mrežu (obzirom da nema izgrađene sesoke kanalizacione mreže) izvršiti izgradnjom odgovarajuće septičke jame, na pogodnom mjestu, koje odredi sanitarni inspektor, propisno udaljenu od stambenih objekata.

- USLOVI ZA TELEKOMUNIKACIONU MREŽU:

Kod izgradnje telekomunikacione mreže pridržavati se uslova koje je nadležna „Telekom Srbija“ izdala u svrhu izrade ovih lokacijskih uslova, pod br. 110322/2-2025, od 11.03.2025.god.

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 sljedećih 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 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 obezbjeđuje 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 posjedovanjem energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11) i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Sl.gl. RS“ br. 69/212, 44/2018 i 111/2022). *Odredbe ovih pravilnika ne primenjuju se na zgrade koje se povremeno koriste tokom zimske i letnje sezone (manje od 25% vremena trajanja zimske, odnosno letnje sezone).*

• **Promena namjene 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), prije izdavanja građevinske dozvole* neophodno je izvršiti **promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko**. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 336 k.o. Zaječiče parcela 34 vodi kao *poljoprivredno zemljište – pašnjak 3.klase*, investitor je u obavezi da promjenu namjene 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. 96/2023), potpisani i overeni 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;
- 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;

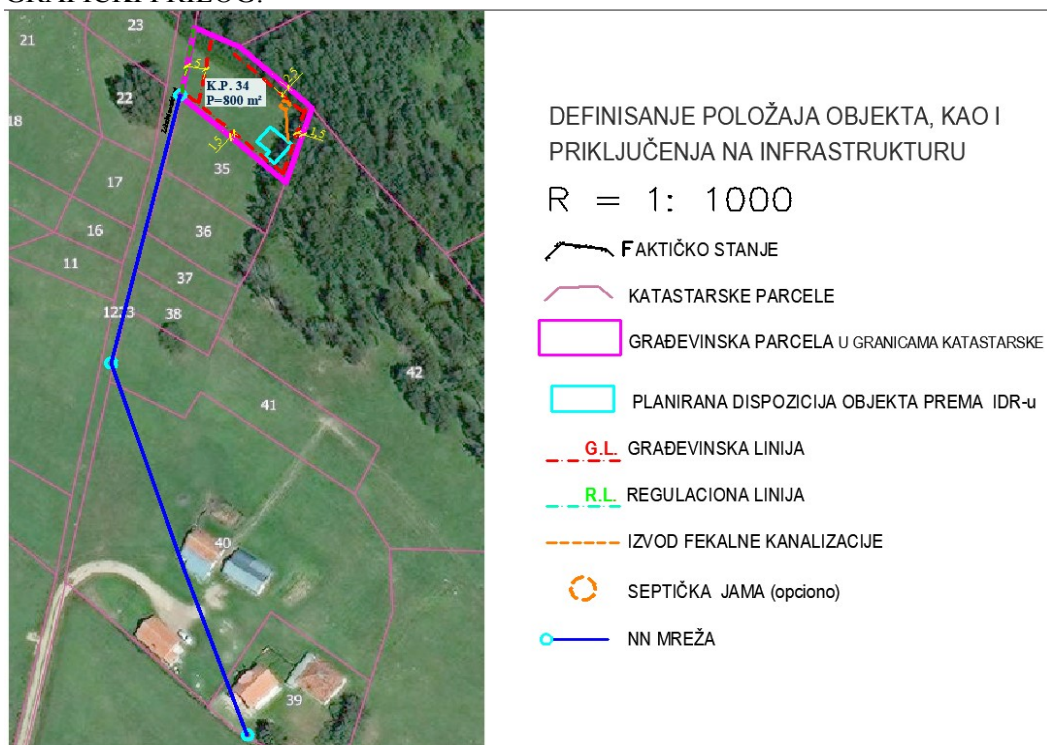
NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe dvije godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnjet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-4161/2025, od 07.03.2025.god.;
- Uslovi "Telekoma", broj: 110322/2-2025, od 11.03.2025.god.;
- Uslovi "JKP Seoski vodovodi", br. 1531/25, od 11.03.2025.god.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-107384-25, od 14.(17.)03.2025.g.;

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 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;
3. Imaocima javnih ovlašćenja.

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik