

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM,  
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I  
ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Broj predmeta: ROP-SJE-32680-LOCH-2/2018  
Zavodni broj: 04-353-180/2018  
Datum: 19.12.2018.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo : HAMIDOVIĆ MIRSAD, selo Zaječiče, opština Sjenica, preko punomoćnika Harisa Mujagića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli br.358/9 KO Zaječiče, 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-odluka US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14 i 83/18), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.glasnik RS“, br.113/2015, 96/2016,120/2017), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.glasnik RS“, br.35/2015, 114/2015 i 117/17), 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 slobodnostojeće stambene zgrade, spratnosti: prizemlje i sprat (P+1) na katastarskoj parceli broj 358/9 KO Zaječiče, opština Sjenica. Objekat je kategorije A, klasifikacione oznake 111011, ukupne BRGP-161,52m<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 u zoni sa režimom zaštite prirodnih vrednosti III stepena, u okviru postojećeg građevinskog područja.

Na parceli nema izgrađenih objekata. Teren je u padu prema opštinskom putu i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Pristup parceli je sa opštinskog puta i izgrađenog internog pristupnog puta.

**Napomena:** Na parceli je započeta izgradnja objekta za koji se izdaju lokacijski uslovi. Katastarska parcela broj 358/9 KO Zaječiče, površine parcele 803m<sup>2</sup>, ispunjava uslove građevinske parcele.

**PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA** -Izvod iz Prostornog plana opštine Sjenica; Za izgradnju, rekonstrukciju i dogradnju objekata stambene i poslovne namene na području Prostornog plana Sjenice važe sledeća pravila:

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat,

**Vrsta i namena objekta:** porodični stambeni objekat

**Građevinska linija:** objekat postaviti na građevinskoj liniji koja je na min 5,0m od o puta kako je dato u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

**Dozvoljena spratnost i visina objekata-;** Planirani objekat je spratnosti: prizemlje i sprat (P+1). Na parceli je dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata prizemne spratnosti.Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12.0 m.

### ***Indeks zauzetosti***

Dozvoljena je izgradnja do indeksa zauzetosti datog u tabeli 23.

*Tabela 23. Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele*

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks zauzetosti
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	30%
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	30% ili postojeći*
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	40%
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	40% ili postojeći*
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50%
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50% ili postojeći*
4.	Poslovna namena	80%
4.1	<b>Stambeno-poslovna namena</b>	<b>60%</b>

### ***Indeks izgrađenosti***

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti utvrđenog u tabeli 24.

*Tabela 24. Maksimalan indeks izgrađenosti parcele*

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks izgrađenosti
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	0.8
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	0.8 ili postojeći*
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	0.8
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	0.8 ili postojeći*
3.	Stanovanje - poljoprivredno domaćinstvo	1.0
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	1.0 ili postojeći*
4.	Poslovna namena	1.0
4.1	<b>Stambeno-poslovna namena</b>	<b>1.0</b>

### ***Najmanja međusobna udaljenost objekata***

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

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 4,0 m;
- objekte poslovne i stambeno-poslovne namene na bočnom delu dvorišta 5,0 m.

### ***Uslovi za ograđivanje***

- Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda za parcelu stambene namene najviše do 1,6 m;

### ***Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila***

Parkiranje ili garažiranje vozila rešava 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.

### ***Uslovi za zaštitu susjednih objekata***

Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susjednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susjednim parcelama, i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susjednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja. Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susjednim parcelama treba da je takav da susjednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovinu trajanja direktnog osunčanja.

U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susjednih parcela.

### ***Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata***

Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu. Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale. 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. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga.

***Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije-*** U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti: smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade, povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Predvideti mogućnost korišćenja solarne energije. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu. Objekat mora biti izgrađen u skladu sa pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.Gl.RS", br. 61/2011).i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada ("Sl.glasnik RS", broj 69/12). Elaborat energetske efikasnosti je satavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

### ***Opšta pravila za izgradnju objekata***

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru stambeno poslovnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5 m, poslovnih prostora ne može biti manja od 3,0m. 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, odnosno usmeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susjednim parcelama.

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

***uslovi za vodovodnu mrežu-*** Planirani objekat se priključuje na postojeću seosku vodovodnu mrežu. U okviru parcele izgraditi vodovodni šaht, u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Vodonepropusni šaht izgraditi na udaljenosti 1,5m od regulacione linije prema opštinskom putu. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, „SEOSKI VODOVOD“, broj: 783/18 od 14.12.2018.god.

**uslovi za kanalizacionu mrežu-** Investitor u obavezi da izgradi odgovarajuću septičku jamu na sopstvenoj parceli u skladu sa propisima na mestu gde odredi sanitarni inspektor. Pre priključka na septičku jamu, investitor je u obavezi da izradi revizioni šaht u okviru građevinske parcele. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „SEOSKI VODOVOD“, broj: 783/18 od 14.12.2018.god.

**uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu-** U selu nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren.

**uslovi za elektroenergetsku mrežu** Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.7.0.0-D.09.31-363159/2 od 12.12.2018.god. priključak će se izvesti iz TS 10/04 “Breza”, izvod niskog napona “prema gradu”, provodnik tipa Al-Če uže 4x35m, provodnik za priključenje objekta tipa Poo-a4x25mm<sup>2</sup> od postojeće KPK do ivice razgraničenja, tj.mernorazvodnog ormara. U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje, koji su u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini, sastavni deo izdatih lokacijskih uslova

## **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.

Vlasnik katasterske parcele dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište, član 88.stav 5.

**Idejno rešenje koje je izradio Projektni biro ‘‘HS Projekat’’ Sjenica, ul.Save Kovačevića bb, broj tehničke dokumentacije: 21/2018; odgovorno lice i glavni projektant, Haris Mujagić, dipl.inž.grad.,Licenca 310 N170 14, je u skladu sa Prostornim planom opštine Sjenica.**

Navedeno idejno rešenje i uslovi za projektovanje i priključenje objekta izdati od imaoca javnih ovlašćenja su sastavni deo ovih lokacijskih uslova a to su:

- Tehnički uslovi JKP ‘‘SEOSKI VODOVOD’’, broj: 783/18 od 14.12.2018.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.7.0.0-D.09.31-363159/2 od 12.12.2018.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-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14,145/14 i 83/18) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (‘‘Sl.glasnik RS’’,br: 23/15, 77/15, 58/2016 i 96/2016).

**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 i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (‘‘Sl.Glasnik RS’’,br.113/2015, 96/2016 i 67/2017).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje na osnovu važećih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- projekat za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli i naknadi za Centralnu evidenciju.

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), na račun 840-742251843-73, model 97 i poziv na broj19-091.

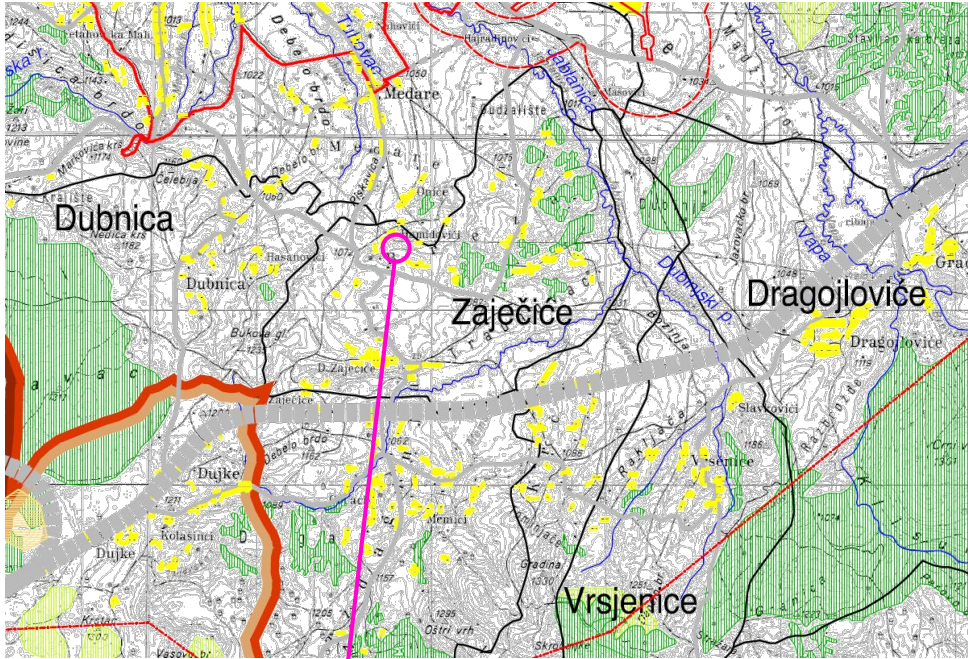
Lokacijske uslove dostaviti:

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

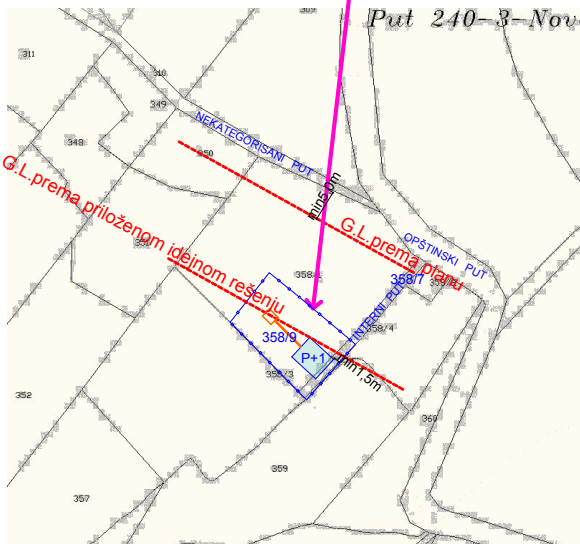
Obradila,  
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh

Rukovodilac odeljenja  
Hamidović Read,dipl.pravnik

izvod iz Prostornog plana opštine Sjenica,  
 referalna karta 1- OSNOVNA NAMENA PROSTORA  
 R-1: 25 000



R-1:500



LEGENDA:

- GRANICA PROSTORNOG PLANA
- GRANICA OPŠTINE
- GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
- GRANICA GP (PGR) SJENICE
  
- RURALNI REJONI**
- ▭ POLIMORFNI RURALNI REJON
- ▭ REJON PAŠNJAČKOG GOVEDARSTVA
- ▭ REJON INTENZIVNOG MEŠOVITOG STOČARSTVA
- ▭ PAŠNJAČKI REJON
  
- ŠUME**
- ▨ POSTOJEĆE ŠUME
- ▨ PLANIRANE ŠUME
  
- OSTALE POVRŠINE**
- ▨ GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- PRIVREDNO-INDUSTRIJSKI KOMPLEKSI I LOKALITETI
- ▲ KOMPLEKSI I LOKALITETI EKSPLOATACIJE I/ILI OBRADE PRIRODNIH RESURSA
- ▭ EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA
- ▭ REZERVE MINERALNIH SIROVINA
- GEOLOŠKA ISTRAŽIVANJA

LEGENDA

- ▭ GRADJEVINSKA PARCELA
- ▭ PLANIRANI STAMBENI OBJEKAT, SPRATNOSTI P+1
- R.L. REGULACIONA LINIJA
- G.L. GRADJEVINSKA LINIJA
  
- vodovodna mreža
- kanalizaciona mreža
- NN mreža
- ⚡ postojeći stub NN elektro-energetske mreže

OBRADILA  
 ROŽAJAC JASMINKA, dipl.ing.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA  
 READ HAMIDOVIĆ,dipl.pravnik