



Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-16828-LOC-1/2017, od 13.06.2017. Hasanović Hitka iz Dubnice, kojeg po punomoćju zastupa Munib Mujagić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju ekonomskog objekta - štale na k.p. 354, k.o. Dubnica, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji, čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.gl.RS”, br.113/16), Uredbe o lokacijskim uslovima (“Sl.gl.RS”br. 35/2015 i 114/2015)**, kao i na osnovu **Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.gl.RS”, br.22/15 i 77/2015)**, Odjeljenje za urbanizam i imovinsko-pravne poslove, opštine Sjenica, izdaje

**LOKACIJSKE USLOVE**  
**ZA IZGRADNJU EKONOMSKOG OBJEKTA – ŠTALE**  
**SPRATNOSTI – Su + P NA K.P.354 K.O.Dubnica**

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 354 k.o.Dubnica, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju EKONOMSKOG OBJEKTA – ŠTALE spratnosti Su+P, BRGP 497,5 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.354 k.o.Dubnica P=2994m<sup>2</sup>;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA: ..... **A 127111 – STAJE ZA UZGOJ ŽIVOTINJA, DO 600 m<sup>2</sup>;**
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... **Prostorni plan opštine Sjenica, PPO Sjenice,**  
**SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 08.11.2013.god, Opš.sl.gl.7/2013)**
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: .....Parcela ima direktan pristup na javnu saobraćajnicu,  
opštinski put, sa jugo- istočne strane, tj.na k.p.863;

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :**

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti, a teren je u nagibu, te je jedan dio objekta djelimično ukopan i prilagođen konfiguraciji terena. Investitor je ovom odeljenju priložio uz zahtev i idejno rješenje planiranog objekta, spratnosti Su+P, koji će se postaviti po dubini parcele, propisno udaljen od okolnih stambenih objekata.

Idejno rešenje priloženo uz zahtev izradilo preduzeće za projektovanje i inženjering „ARHITEKT“ Sjenica, ul. Nova bb, odgovorni projektant Mujagić Munib dipl.inž.arh. br. licence 300 8800 04. Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

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

K.P. 354 K.O. Dubnica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prostornim planom opštine Sjenica i pripada REJONU MJEŠOVITOG STOČARSTVA - NAMJENA ZEMLJIŠTA: **GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA**.

**IZVOD IZ PPO Sjenica:**

**Pravila uređenja i građenja objekata**

Pravila parcelacije i izgradnje, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i visinska regulacija važe za svaku pojedinačnu građevinsku parcelu.

**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.

Tabela 22. Veličina građevinske parcele

	Namena i tipologija izgradnje	Minimalna površina parcele	Optimalna površina parcele
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	3.0 a	10.0 a
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	postojeća	10.0 a
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	6.0 a	15.0 a
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	postojeća	15.0 a
<b>3.</b>	<b>Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo</b>	<b>8.0 a</b>	<b>20.0 a</b>
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	postojeća	20.0 a
4.	Poslovna namena	8.0 a	20.0 a
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	6.0 a	15.0 a

### 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 – mješovito domaćinstvo	40%
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	40% ili postojeći*
<b>3.</b>	<b>Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo</b>	<b>50%</b>
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50% ili postojeći*

### 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 – mješovito domaćinstvo	0.8
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	0.8 ili postojeći*
<b>3.</b>	<b>Stanovanje - poljoprivredno domaćinstvo</b>	<b>1.0</b>
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	1.0 ili postojeći*

### 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.

### Regulaciona linija

Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

### 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.

### Visina objekata

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12 m.

### 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;
- primjenjeni materijali za obradu fasade moraju biti prirodni i mogu se primjeniti: 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 snjegova;
- 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;

## 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.

## 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.

## Ekonomski objekti poljoprivrednih i mješovitih domaćinstava

Ekonomski objekti poljoprivrednih i mješovitih domaćinstava su:

- stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, jame za osoku, đubrišta, poljski klozeti i dr;
- uz stambeni objekat: ljetnja kuhinja, mljekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvene potrebe i dr;
- pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namijenjeni ishrani

stoke i dr. Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,0 m.

Đubrište i poljski klozeti moraju biti udaljeni od stambenog objekta, bunara, odnosno izvora vode, najmanje 20,0 m, i to samo na nižoj koti.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata iz prvog stava 2.1.4.12. zavisi od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vjetar u odnosu na čiste objekte.

Ako se ekonomski dijelovi susjednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele ne može biti manje od 2,5 m.

Ako se ekonomski dio jedne parcele graniči sa stambenim dijelom susjedne parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata utvrđuje se primjenom pravila iz drugog stava 2.1.4.12.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog puta na parceli iznosi 3,0 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,5 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

## 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 namjene;
- na 60 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namene.

## IZVOD IZ PRAVILNIKA O OPŠTIM PRAVILIMA ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I IZGRADNJU:

- Najveća dozvoljena spratnost objekata svih vrsta u seoskim naseljima je  $P+1+Pk$ , ili do 3 nadzemne etaže
- Rastojanje regulacione linije od građevinske linije za seoski objekat je min 5m.
- Međusobna udaljenost novih spratnih seoskih objekata je 6,0m, a minimum 5m, ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvijetljenje.
  - Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta.
  - Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmjeravati prema drugoj parceli.

- *Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine 1,40 m.*
- *Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI koja se ograđuje.*
- Prilikom projektovanja objekata poštovati sve **važće** zakone i propise vezane za zaštitu životne sredine, zaštitu od požara, sanitarnu i higijensku zaštitu.

- USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU PRIBAVLJENI OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA:

Uslovi za saobraćajne površine: Parcela 354 ima direktan pristup na saobraćajnicu-opštinski put, sa jugo-istočne strane, tj. na k.p.863

- Planski dokument na osnovu kojeg se izdaju Lokacijski uslovi ne sadrži elemente za priključenje objekta na elektrodistributivnu, kao ni na vodovodnu i kanizacionu mrežu, te ih služba za urbanizam pribavlja po službenoj dužnosti.

- Objekat koji se predviđa na parceli priključiće se na infrastrukturu na sljedeći način:

- elektro mreža, prema uslovima ETD „Čačak“, pogon Sjenica, br. 8E.7.0.0.-D.09.31-154127/1, od 16.06.2017
- vodovodna mreža: prema uslovima JKP „Vrela“, br. 530, od 16.06.2017. (graf.prilog)
- kanizaciona mreža: izgraditi zasebnu septičku jamu i to na nižoj koti, (padu terena prema ulici).

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).
- 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 **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).

**Promjena namjene 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 i 145/2014)*, prije izdavanja građevinske dozvole neophodno je izvršiti **promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko**. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 153 k.o. Dubnica parcela 354 vodi kao *njiva 4.klase –Poljoprivredno zemljište*, može da se dozvoli rekonstrukcija, dogradnja i izgradnja ekonomskih objekata koji se koriste za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, odnosno koji su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, a vlasniku je poljoprivreda osnovna delatnost i ako ne poseduje drugo odgovarajuće neobrađivo poljoprivredno zemljište. Nije potrebno vršiti promjenu namjene zemljišta u skladu sa članom 26. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS“, br. 62/06 i 41/09), na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove propisane u delu II 2.1.4.1. i po predviđenim parametrima i uslovima ovog Prostornog plana.

- **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.23/2015.), 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;

**SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:**

- Kopija plana parcele, br. 953-1-2017-237, od 13.06.2017.;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.7.0.0.-D.09.31-154127/1, od 16.06.2017
- Uslovi JKP „Vrela“, broj 530, od 16.06.2017.

**NAPOMENA:** • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe 12 mjeseci 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.

**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. Prigovor se dostavlja ovom organu neposredno ili preporučenom poštom, taksirano sa 250 din administrativne takse tarifnog broja 3 Odluke o opštinskim administrativnim taksama (“Opšt.Sl.Gl. Sjenice”, br. 6/2015).

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

u Sjenici, 22.06.2017.

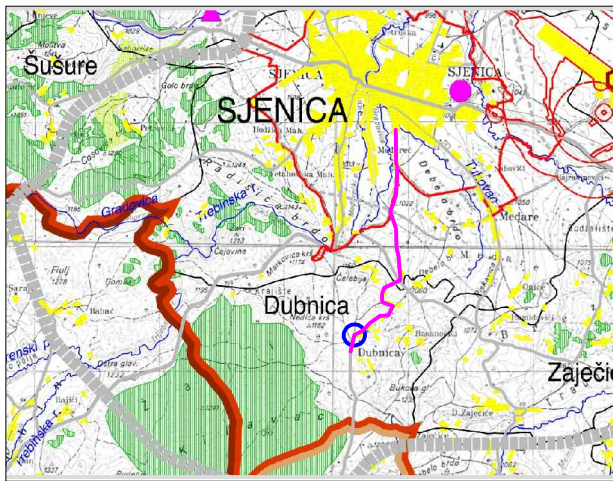
OBRADIVAČ PREDMETA:  
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

Digitally signed by Adelina Avdić

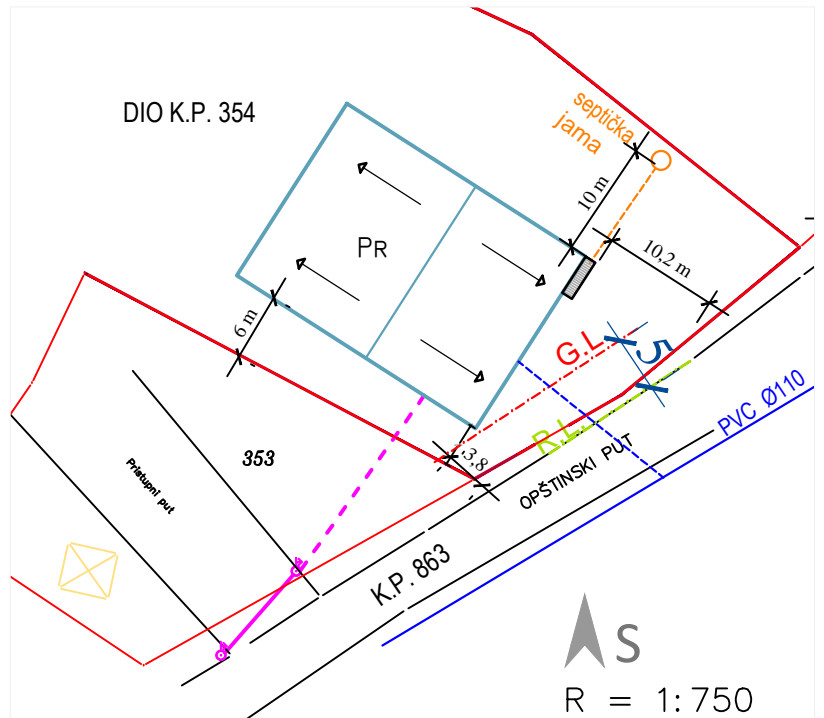
RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
Hamidović Read, dipl.prav.

- Lokacijski uslovi izdaju se na osnovu PPO SJENICA (usvojen 08.11.2013."Opšt.sl.gl.", br.7/13)
- Namjene površina date su u mjerilu 1:10 000. Za predmetnu lokaciju (kat.parcelu 354) položaj predviđenog objekta dat je u mjerilu 1:750.

IZVOD IZ PPO Sjenica  
 R = 1:10 000



DEFINISANJE POLOŽAJA OBJEKTA, KAO I  
 PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU



- POLOŽAJ PARCELE U ODNOSU NA GRAD
- POVEZANOST SA GRADSKIM CENTROM
- GRANICA PROSTORNOG PLANA
- AUTOPUT BEOGRAD-JUŽNI JADRAN
- PLANIRANI PUT I REDA
- GRANICA PGR-a SJENICA
- REJON INTENZIVNOG MJEŠOVITOG STOČARSTVA
- PAŠNJAČKI REJON
- POSTOJEĆE ŠUME
- PLANIRANE ŠUME
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- LOKALITETI EXPLOATACIJE PRIRODNIH RESURSA

- G.L. GRAĐEVINSKA LINIJA
- R.L. REGULACIONA LINIJA
- IZVOD FEKALNE KANALIZACIJE
- PRIKLJUČAK VODOVODNE MREŽE
- NN MREŽA NA BET. STUBOVIMA
- PRIKLJUČAK OBJEKTA NA NN mrežu
- KATASTARKE PARCELE
- GRANICA K.P. 354 k.o. Dubnica
- PLANIRANI POLOŽAJ OBJEKTA

OBRADIVAČ PREDMETA:  
 Avdić Adelina, dipl.inž.arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
 Hamidović Read, dipl.prav.