



REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA  
Odeljenje za urbanizam,  
imovniško pravne poslove i  
zaštita životne sredine  
Broj predmeta: ROP-SJE-28389-LOC-1/2021  
Zavodni broj: 353-164/2021-07  
Datum: 11.10.2021.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Meta Mujezinović**, preko punomoćnika, Harisa Mujagića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1042 KO Ugao, člana 7. Zakona o ministarstvima (Sl.glasnik RS br.128/2020), člana 23. Zakona o državnoj upravi („Sl. glasnik RS”, broj 79/05, 101/07 i 95/10), člana 8đ, 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-odluka US, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14,83/18, 31/19, 37/19, 09/20 i 52/21), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS”, br.68/2019), Uredbe o lokacijskim uslovima (“Sl.glasnik RS”, br.115/2020) i i Prostornog plana opštine Sjenica (“Opštinski službeni glasnik Sjenica”, broj: 7/2013), Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

**za izgradnju slobodnostojeće stambene zgrade, spratnosti: prizemlje i sprat (P+1) na katastarskoj parceli broj 1042 KO Ugao, selo Boroštica, opština Sjenica.**  
**Objekat je kategorije A, klasifikacione oznake 111011, ukupne BRGP-262,55m<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 naselja.

Na parceli nema izgrađenih objekata. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

### 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:

Građevinska parcela je u granicama katastarske parcele br.1042 KO Ugao. Površina građevinske parcele iznosi 4136m<sup>2</sup>.

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat,

**Vrsta i namena objekta:** porodična stambena zgrada.

**Građevinska linija:** Građevinska linija je na minimum 5,0m od opštinskog puta.

**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 koji za poljoprivredno domaćinstvo iznosi maksimalno 50% ili postojeći, za mešovito domaćinstvo 40% i za nepoljoprivredno domaćinstvo 30% ili postojeći.

***Indeks izgrađenosti-*** Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti koji prema Prostornom planu opšt. Sjenica za nepoljoprivredno i mešovito domaćinstvo iznosi 0.8 a za poljoprivredno domaćinstvo 1.0.

### ***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;

***Priloženim IDR ispoštovani su parametri u pogledu zauzetosti, izgrađenosti, spratnosti i udaljenosti od susednih parcela.***

***Uslovi za ograđivanje-***Visina ograda za parcelu stambene namene max 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;

***Položaj objekta na parcele ne sme da onemogućí kolski pristup prema zadnjem delu parcele.***

***Uslovi za zaštitu susednih objekata-***Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susednim parcelama, i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susednih 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 susednim parcelama treba da je takav da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovinu trajanja direktnog osunčanja. U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih 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 i sl.

### ***Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije***

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti: smanjenju gubitaka toplote iz objekata 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. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. 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 energetskim svojstvima zgrada ("Sl.glasnik RS",br. 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 susednim parcelama.

**USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:**  
**uslovi za vodovodnu mrežu-** Planirani objekat se priključuje na postojeću seosku vodovodnu mrežu koja je izgrađena u okviru parcele. (Na overenom katastarsko-topografskom planu prikazan je položaj vodovodnog šahta, u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera.) U svemu ostalom prema tehničkim uslovima nadležnoj Javnog kumunalnog preduzeća.

**uslovi za kanalizacionu mrežu-** Investitor u obavezi da izgradi odgovarajuću vododrživu 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 i propisima koji regulišu ovu oblast.

**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, EDS d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar, broj:8K.1.1.0-D-07.06- 218119-21 u momentu izdavanja uslova ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta na predmetnoj lokaciji.

Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je zaključivanje ugovora sa imaoцем javnog ovlašćenja- “EDS Distribucija” d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar, o izgradnji nedostajuće infrastrukture. Potrebno je izgraditi niskonaponsku mrežu u dužini od oko 80m na armirano betonskim stubovima UB 9/1000 sa provodnicima tipa X00/0-A3x35+54,6/2x16mm<sup>2</sup>, **što je predhodni uslov za izdavanje građevinske dozvole.**

Mesto vezivanja i priključka na sistem: TS 10/04kV “Boroštica 2”, šifra trafostanice 700805, niskonaponski izvod prema Uglu.

Naknada za priključenje prema navedenim uslovima iznosi 68.703,23 RSD (bez obračunatog PDV) a rok za priključenje je 15 dana po izmirenju finansijskih i dr.obaveza iz ugovora o izgradnji priključka na DSEE zaključenog između stranke i imaoца javnog ovlašćenja “EDS Distribucija” d.o.o. Beograd a koji se zaključuje najkasnije 10dana od izdavanja građevinske dozvole.

#### **URBANISTČKE 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.111/09,20/15,87/18 I 87/18-dr.zakon).

Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Vlasnik katastarske 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. Zakona o planiranju i izgradnji.

**Idejno rešenje- broj: 19-IDR/2021, avgust 2021, koje je izradio projektni biro "HS PROJEKT", Haris Mujagić preduzetnik, Sjenica, odgovorno lice i glavni projektant: Haris Mujagić dipl.ing građ., Licenca broj 310 N170 14, je u skladu sa Prvim i drugim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.**

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

- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8K.1.1.0-D-07.06- 218119-21 od 06.10.2021.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-odluka US, 50/2013-odluka US, 54/13, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS", br. 73/20).

**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 o planiranju i izgradnji i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS", br.68/2019).

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

- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa navedenim 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.

Za ove uslove naplaćena je RAT u skladu sa Zakonom o republičkim administrativnim taksama („Sl. gl. RS” broj: 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos, 65/13-dr zakon...144/20 i 62/21) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova, tarifni br 8 tač. B u iznosu od 3000,00 din, Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Opšt.sl.gl.Sjenica, br 6/2015 i 5/21), Naknada za usluge centralne evidencije objedinjene procedure naplaćena je u iznosu od 1000,00 din. na osnovu čl. 27 a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre ("Sl.gl.RS, br 119/2013, 138/2014, 45/2015 i 106/2015).

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 broj 19-091.

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  
Karišik Osman, dipl.pravnik