



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i
zaštitu životne sredine

Broj predmeta: ROP-SJE-37545-LOC-1/2025

Zavodni broj: 353-193/2025-07

Datum: 16.12.2025.godine

OPŠTINA SJENICA, postupajući po zahtevu za izdavanje lokacijskih uslova NUSRET RAMOVIĆ PR IZGRADNJA STAMBENIH I NESTAMBENIH ZGRADA **GARDEN SJENICA** Matični broj: 67647904, PIB: 114527419, ul. Maka Dizdara 68, podnetog preko punomoćnika Džemaila Suljevića, JMBG: 2905948784513, Kralja Petra I blok B, ulaz 1, stan 7, na osnovu 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), čl. 8đ. 53a.-57 Zakona o planiranju i izgradnji („Sl.glasnik RS”, br.72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odluka US, 54/2013, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), člana 11. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.glasnik RS”, br.96/2023), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.glasnik RS”, br.87/2023) i Četvrtih izmena i dopuna Plana generalne regulacije, („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 24/2023), Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta planirane spratnosti: prizemlje i četiri sprata (P+4) na katastarskoj parceli broj 1108/1 KO Sjenica, Ukupne BRGP izgrađene površine 2931,65m².

Objekat je kategorije V klasifikacione oznake: 112222 stambena zgrada sa 25 stanova i dva poslovna prostora, zajedničkim prostorijama.

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Četvrtih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 24/2023).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.10. zona stanovanja srednjih gustina. Na parceli postoji porodični stambeni objekat prizemne spratnosti predviđen za rušenje, kao i manji pomoćni objekti. Teren je relativno ravan. Pristup parceli je sa ulice Pešterske sa zapadne strane i kolsko pešačke saobraćajnice, sa severne strane parcele.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Građevinska parcela je u granicama kat.parcele broj 1108/1 KO Sjenica.

Površina građevinske parcele iznosi 1014 m².

Tip objekta: slobodnostojeći objekat. Oblik osnove je trapez dimenzija, širina istok 21.25m i zapad 21.31m, dužine jug 22.69m i sever 24.369m.

Vrsta i namena objekta: stambeno-poslovna zgrada sa 25 stanova i 2 poslovna prostora.

Građevinska linija: Građevinska linija je na min 5,0m od ulice Pešterske a na min 3,0m od pristupne kolsko pešačke saobraćajnice. Građevinske linije objekta su date u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema susednim parcelama.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- deo Zone 1.10;

Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6 (60%) (prema priloženom IDR-u iznosi 49,31%).

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući sve objekte na parceli i platooe sasaobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%** a priloženim IDR-em je 35,94%.

Dozvoljena spratnost i visina objekata- deo Zona 1.10;

Spratnost objekta za koji se izdaju uslovi je: prizemlje i četiri sprata, (P+4), prema priloženom IDR-u.

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P+4 u navedoj zoni.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.

Najmanja međusobna udaljenost objekata- Najmanja udaljenost slobodnosojecceg objekta od susedne parcele je 3,0m za spratnost P+4. Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema susednim parcelama.

Uslovi za ograđivanje- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9m. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika ograde. Parcele se mogu ograđivati i živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup građevinskoj parceli je sa ulice Pešterske sa zapadne strane i kolsko-pešačke saobraćajnice sa severne strane parcele. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele, odnosno u okviru objekta i to jedno parking/garažno mesto po jednoj stambenoj jedinici. Prema priloženom idejnom rešenju predviđeno je 28 parking mesta na parceli.

Spoljne stepenice- Otvorene spoljne stepenice se mogu postaviti na prednjoj fasadi objekta ako stepenište savlađuje visinu do 0,90m.

Vertikalni saobraćaj - Vertikalni saobraćaj u objektu unutrašnjim stepeništem i liftom (u skladu sa pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", broj 58/12, 74/15 i 82/15). Pri projektovanju liftova poštovati važeće standard za liftove.

Standard pristupačnosti- Pristup glavnom ulazu mora biti prilagođen osobama sa invaliditetom-izgrađena propisana rampa, platforma sa pratećim elementima (ograde, držači i dr.) koji omogućavaju pristup objektu, holskom prostoru i svim zajedničkim sadržajima u prizemlju objekta u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br.22/2015).

Održavanje čistoće

Za sakupljanje komunalnog otpada postaviti kontejner potrebne zapemine. Kontejner postaviti u boks i ograditi zaštitnom ogradom čija je pozicija naznačena na situacionom planu projekta za građevinsku dozvolu. Podloga za guranje kontejnera je od čvrstog materijala, bez stepenika i sa najvećim dozvoljenim nagibom od 3%.

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.

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. Najistureniji delovi objekta ne smeju prelaziti liniju regulacije saobraćajnica prema planskom dokumentu kao ni prema faktičkom stanju saobraćajnice.

Prilikom izvođenja radova na izgradni objekta obezbediti susedne objekte kao i prolaznike na prostoru oko objekta od eventualnih oštećenja i nezgoda.

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. 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. 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", 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 susednim parcelama.

Svaki novoprojektovani stan mora da ima po jednu stanarsku ostavu. U objektu predvideti prostor za smeštaj pribora za održavanje zgrade. Planirane stambene i pomoćne prostorije stanova projektovati u skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", br.58/12,74/15 i 82/15).

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- - Prema uslovima JKP "VRELA" Sjenica, broj 2306/25 od 04.12.2025.

Vodovodna infrastruktura se nalazi u ulici Pešterskoj, izgrađena je od PU cevi, i profila Ø110, sa koje je potrebno izvršiti priključenje. U okviru parcele izgraditi odgovarajući vodonepropusni šaht, na udaljenosti 3,0m od regulacione linije, u kojem će se ugraditi sanitarna voda stambenog dela objekta, sa meračima protoka-vodomerima sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera na svakom izvodu i za svaki stan.

Neophodno je projektovati nezavisne vodovodne instalacije: sanitarne stambenog dela objekta, sanitarne poslovnog dela objekta i hidrantske sa tri merača protoka-vodomerima sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera, smeštena u zajedničkom vodomernom šahtu.

Za svaki stan i poslovni prostor je potrebno ugraditi poseban vodomer čije očitavanje mora biti dostupno licima nadležnim za to ispred JKP Vrela Sjenica. Ukoliko stanovi ili poslovni prostori poseduju dve ili više vodovodnih vertikalala, neophodno je ugraditi merni instrument za svaku vertikalu posebno.

Neophodna je izrada i hidrantske mreže u skladu sa važećim pravilnikom.

U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, "VRELA" Sjenica, br:2306/25 od 04.12.2025.god. koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

uslovi za kanalizacionu mrežu-Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu Ø300, koja se nalazi u ulici Pešterskoj.

U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, "VRELA" Sjenica, br: 2306/25 od 04.12.2025. g. koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova. Naknada za izdavanje uslova iznosi 18.000,0 RSD. Naknada za priključenje objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu iznosi 374.840,00 RSD, (bez uračunatog PDV-a).

uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu- U ulici nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je u okolni teren. Površinske vode ne usmeravati prema susednim objektima. Zabranjeno je olične cevi i drenažu povezati na fekalnu kanalizaciju.

Napomena: Za prekopavanje javnih površina: ulica i trotoara, radi izrade vodovodnog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost upravljača puta, JP za uređivanje građevinskog zemljišta Sjenica.

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Prema uslovima, EPS-a, Elektro distribucije Čačak, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-484396-25 od 09.12.2025.god. u momentu izdavanja uslova **ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta na predmetnoj lokaciji.**

Da bi se novoprojektovani objekat priključio na DEES neophodno je izgraditi novu transformatorsku stanicu 10/0,4kV na delu kp.1108/1 KO Sjenica, koja će da zameni postojeću stubnu SBTC "Pešterska 2". Transformatorsku stanicu predvideti kao montažno betonsku za instalisanu snagu 2x1000kVA sa energetske transformatorom 630kVA i konfiguracijom srednjenaponskog bloka 2B+2T ćelije. Trafostanicu locirati da bude pristupačna mehanizaciji za održavanje i intervencije.

Priključni vod je energetske kablovski vod 2xPPOO-A4x150mm² kojeg je potrebno investitor da položi bez prekidanja od MBTS 10/0,4kV do KPK na spoljašnjem zidu zgrade.

Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je zaključivanje ugovora sa imaoce javnog ovlašćenja- "EPS Distribucija" d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Čačak, o izgradnji nedostajuće infrastrukture, što je predhodni uslov za izdavanje građevinske dozvole.

Prema navedenim uslovima troškovi priključka na DEES iznose 997.693,50 RSD bez uračunatog PDV-a.

U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje, koji su u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini, sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

Tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim.

uslovi za tt mrežu-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Novi Pazar ul.28.novembra 55, Novi Pazar, broj: 535804/3-2025 od 01.12.2025.god. i prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova. Tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim.

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 i 20/15).

Prema uslovima Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 07.21 broj 217-9941/25 od 05.12.2025.god., koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova, nema posebnih uslova u pogledu mera zaštite od požara.

Za stambeni objekat sa 25 stanova i 2 poslovna prostora, spratnosti: prizemlje i četiri sprata (P+4) obavezna je izrada glavnog projekta zaštite od požara, koji je sastavni deo projekta za izvođenje.

Geotehnički uslovi izgradnje: Izraditi Elaborat geotehničkih uslova izgradnje planiranog objekta, izgrađen prema propisima o geološkim istraživanjima; sa preciznim zaključcima o mogućnostima izgradnje planiranog objekta.

Etapnost gradnje: Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Ostali uslovi: Pri projektovanju objekta poštovati važeće pravilnike, propise i standarde. Prilikom raščišćavanja terena, iskopa zemlje kao i izgradnje objekta, obavezna je primena propisa zaštite na radu, zaštita ljudi i materijalnih dobara.

Promena namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište izvršena je na osnovu planskog dokumenta, radi se o izgrađenom gradsko-građevinskom zemljištu, pa u skladu sa članom 88.stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji, ne plaća naknada za promenu namene zemljišta.

Idejno rešenje- broj: IDR-08/2025, urađeno novembra 2025. godine, od strane "Studio S" Džemail Suljević PR "Studio S" Sjenica, ul.Kralja Petra I, Odgovorno lice i glavni projektant Džemail Suljević, dipl.inž.arh. licenca 300 A034 04, je u skladu sa četvrtim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.

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

- Tehnički uslovi JKP "VRELA", broj: 2306/25 od 04.12.2025.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-484396-25 od 09.12.2025.god.
- Tehnički uslovi "Telekom Srbija", broj: 535804/3-2025 od 01.12.2025.god.
- Uslovi Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 07.21 broj 217-9941/25 od 05.12.2025.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,132/14,145/14,83/18, 31/19, 37/19, 09/20 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: 73/2019).

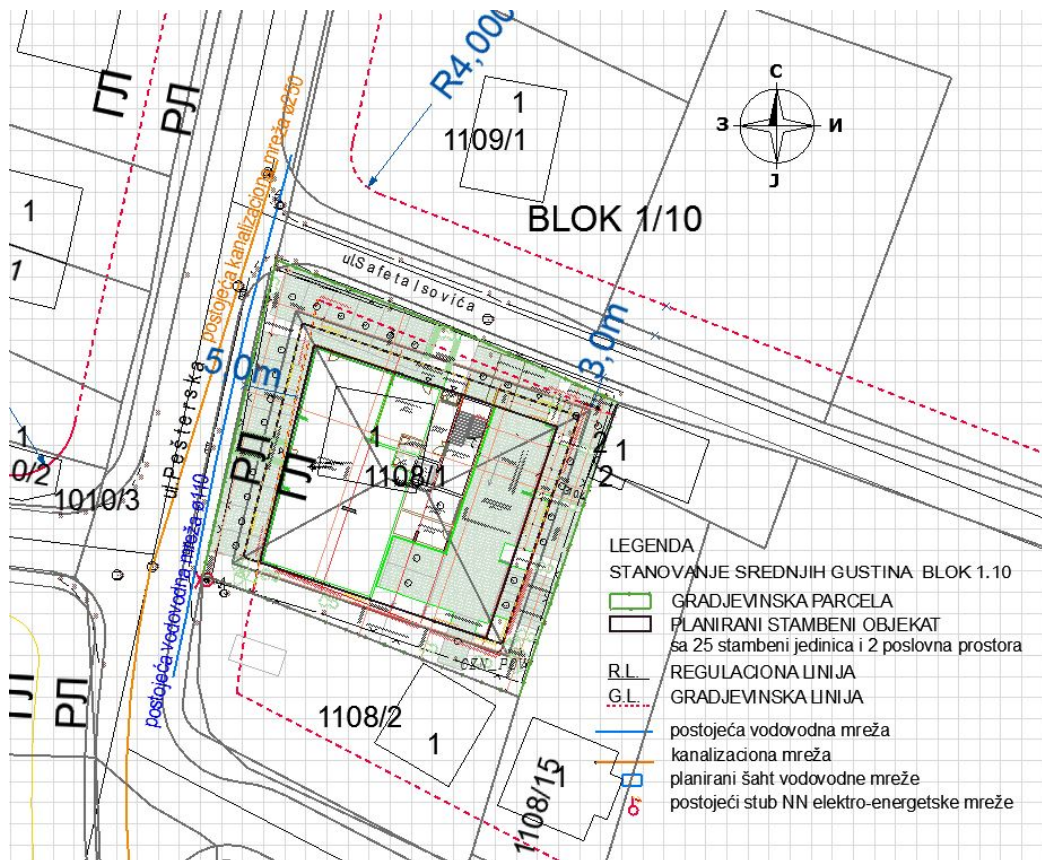
Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.

Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta već se mora podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole u skladu sa članom 135 Zakona 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 pravo svojine 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 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.

Grafički prikaz lokacije i objekta



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: 66009107082.

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