



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-72/2025
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-23796-LOC-4/2025
DATUM: 19.05.2025.god.

Postupajući po zahtevu koji je podneo Đurić Branko iz Novog Sada, kojeg po punomoćju zastupa Džemail Suljević iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta u Sjenici, a na osnovu **53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl.glasnik RS“, br: 72/2009, 81/09-isp, 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, 83/2018, 31/19, 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)), Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.gl.RS“ br: 22/15), 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 STAMBENOG VIKEND-OBJEKTA,
NA K.P.4239/4 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 4239/4, koja predstavlja građevinsku parcelu GP1 - formiranu Projektom Parcelacije, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju slobodnostojećeg stambenog vikend-objekta, spratnosti P (prizemlje), ukupne **BRGP = 42 m²** i netto P=38,17m².

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. **K.P.4239/4, k.o.Sjenica, P=2090 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... **KATEGORIJE A – nezahtevni objekti**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE: - **100 % 111011**– STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400m²;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... - **Četvrte Izmene i Dopune PGR-e**, Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 06.11.2023.god, „Opš.sl.gl.“ br. 24/2023);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:- Parcela ima direktan pristup na dve saobraćajnice, sa izapadne i sa južne strane;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli nema izgrađenih objekta. Predmetni objekat je započet na parceli, prema ranije izdatoj građevinskoj dozvoli. Podnosilac zahteva ovom odeljenju priložio je idejno rešenje objekta planirane spratnosti Pr (prizemlje), koje je izradio »STUDIO S« PR Džemail Suljević, ul. Kralja Petra I, blok B, ulaz 1, br.7, sjenica, br.dokumentacije 05/2022 od avgusta, 2022.g odgovorni projektant Suljević Džemail, dipl.inž.arh. br.licence 300 A034 04. 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 objekat;
- **Vrsta i namena objekta:** stambeni objekat sa jednom stambenom jedinicom za povremeni boravak.
- **Gabarit objekta:** 7m x 6m + 2m x 6m (terasa).

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

K.P.4239/4 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Četvrtim Izmenama i Dopunama PGR-e Sjenice i nalazi u Urbanističkoj zoni **3.13** urbane cjeline **C3**, u kojoj je zastupljena namena - STANOVANJE U POLJOPRIVREDI.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

• ***Stanovanje u poljoprivredi za zonu 3.13***

Na površinama opredijeljenim za stanovanje moguća je organizacija stanovanja kao i sadržaja koji su kompatibilni sa stanovanjem i koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu, u okviru koje se mogu kao posebni objekti naći i objekti u funkciji male privrede ali sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

Sadržaji kompatibilni pretežnoj nameni se mogu organizovati u okviru delova stambenih objekata kao dopunska namena ili se pojedini objekti sa pripadajućim parcelama mogu opredeliti za neku namenu kompatibilnu pretežnoj.

I) Pravila u pogledu stepena zauzetosti i izgrađenosti parcele, kao i uslova za ograđivanje

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele **0,6 (60%)** i to: stambeno dvorište 0.3 i ekonomsko 0.3; **Predloženim IDR-om ne predviđa se ekonomsko dvorište, pa ova iskorišćenost iznosi 3,5%;**
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**. (Ostvareno, 86,6%)
- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9 m. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost susjeda. 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.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao aneks uz osnovni objekat ili kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli i u okviru planom zadatih parametara gradnje. Vlasnici sopstvenih parcela po pravilu obezbeđuju jedno PM ili garažno mjesto / na jedan stan.

II) Dozvoljena spratnost i visina objekata – Zona 3.13

- Maksimalna dozvoljena spratnost P+2, odnosno tri vidne nadzemne etaže na nagnutom terenu.
- Maksimalna spratnost ekonomskih objekata je **P (prizemlje)**. IDR-om nije predviđena izgradnja ekonomskog objekta.

III) Pravila u pogledu položaja objekata na parceli i udaljenja od susjednih

- Minimalno dozvoljeno rastojanje između objekata i granice susjedne parcele je 1,5m.
- Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je min 15,0 m.

IV) Građevinska linija

- Na grafičkom prilogu dat je položaj **G.L.**, koji je na **5m** od regulacione linije saobraćajnice, dok je unutrašnja građ. linija prema susjednim parcelama data na **1,5m**. Prema pristupnoj saobraćajnici građevinska linija je data na 3 m.
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.
- Ispadi na objektu-građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu više od 1,2 m i to na dijelu objekta višem od 3m. (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada)

V) Opšta pravila izgradnje stambenih 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.

Standardna svijetla visina poslovnih prostorija ne može biti manja od 3.0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste djelatnosti. Objekti svih vrsta i namjena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su riješene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmjeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susjednim parcelama.

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rešenje na nivou bloka, površinske vode sa parcele odvođe se slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5%.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pješačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne platee, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno dijelom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

Odvođenje površinskih voda sa manipulativnih i parking površina planiranih u dvorištom delu parcele, čija površina prelazi 200 m², uslovljeno je zatvorenim kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rješava se drenažom ili na drugi pogodan način. Odvođenje površinskih voda sa rampe izvedene za veći broj garaža planiranih u suterenu objekta (stambeno-poslovni, poslovni objekti) obavezno rješavati kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje djelatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

VI) 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 namjena planirati na udaljenostima od susjednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja. U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji dijelovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smiju prelaziti granicu susjednih parcela.

VII) Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata- Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom. 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. Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

- Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.
- Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji dio) ako je građevinska linija 3,0 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m ulaze u gabarita objekta
- 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 dnevnog osunčanja.

• USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

- Predmetna parcela ima pristup na k.p. 4339/1, kao i na novoformiranu saobraćajnicu sa južne strane, 4239/6. Prema saobraćajnici sa zapadne strane građevinska linija je data na 5 m, prema Planskom dokumentu. Prema pristupnom putu sa južne strane, građevinska linija je data na 3m, dok su građevinske linije prema

susjednim parcelama date na 1,5m. Predmetni objekat će se postaviti u skladu sa zadatom G.L. odn.predloženim Idejnim rešenjem.

ELEKTROINSTALACIJE:

- Objekat priključiti na postojeći priključni stub NN mreže, TS 10/0.4 kV „Đurići“ izvod N1 „Prema gradu“ Sa najbližeg stuba nadzemne nn mreže do IMO1 izvesti priključak kablom PPOO-A 4x25 mm². U svemu ostalom prema izdatim uslovima ETD „Čačak“, pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D09.27-353709/1 od 18.08.2022.g;
- **Ovi uslovi obavezujući su za „EPS distribuciju“ d.o.o. Beograd samo ako u celosti u istovetnoj i identičnoj sadržini čine sastavni dio ovih lokacijskih uslova.**
- Podnošenje zahteva za zaključenje ugovora o izgradnji priključka na DSEE, potrebno je zaključiti sa EPS-om najkasnije 10 dana nakon izdavanja 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.

NAPOMENA: Na osnovu gor opisanih uslova i zaključenog Ugovora sa EPS Distribucijom, raniji investitor koji je za ovu K.P. pribavio lokacijske uslove i građevinsku dozvolu, regulisao priključak na DSEE za planirani objekat, te iz tog razloga nisu ponovo pribavljani uslovi za priključenje od Imaoca javnih ovlašćenja.

GRAFIČKI PRILOG USLOVA PRIKLJUČENJA NA NN MREŽU:



INSTALACIJE VODOVODA:

- Prema uslovima koje je izdalo nadležno JKP „Vrela“, br. 1981/22 od 22.08.2022., objekat za koji je podnet zahtev ne može se izgraditi bez dogradnje komunalne infrastrukture, planirana dogradnja vodovodne mreže u dužini od oko 300m, 6/4", (približno od kat. parcele br.4239/4 K.O.Sjenica do kat.parcele br. 4340 K.O.Sjenica, prema grafičkom prilogu).

Dubina postavljanja priključene cevi treba da bude minimum 1m. Šaht kao I razvod vodovodne mreže mora biti obezbeđen od smrzavanja , dok se dimenzionisanje I I određivanje tačne lokacije šahta vrši izlaskom na lice mesta odgovornog lica ispred JKP Vrela Sjenica.

-Radni pritisak u postojećoj vodovodnoj mreži iznosi oko 2.5 bara. Ukoliko radni pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe objekta , obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Potrebno je ugraditi vodomer čije očitavanje mora biti dostupno licima nadležnim za to ispred JKP Vrela Sjenica.

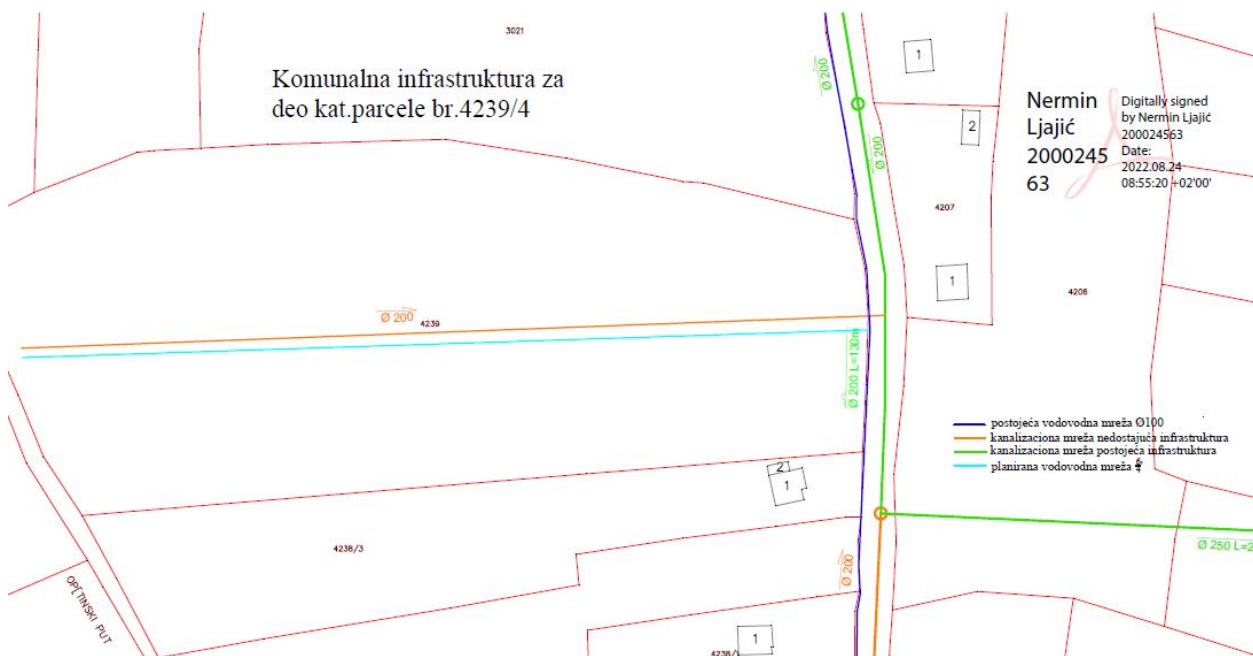
KANALIZACIJA: Objekat za koji je podnet zahtev ne može se izgraditi bez dogradnje komunalne infrastrukture, dogradnja fekalne kanalizacione mreže u dužini od oko 300m kojom će se vršiti odvođenje otpadnih voda iz objekta (približno od kat. parcele br.4239/4 K.O.Sjenica do kat.parcele br. 4340 K.O.Sjenica,prema grafičkom prilogu).

- Težiti smanjenju oticanja atmosferskih voda povećanjem infiltracije u podzemlje na samom mestu nastajanja I za usporavanje oticanja atmosferskih voda u skladu sa konkretnim uslovima I raspoloživim mogućnostim prilikom izgradnje parkinga izvršiti obaranje ivičnjaka prema zelenim površinama I popločavanje vršiti propusnim pločama

-Otpadne vode iz podrumskih I drugih prostorija koje su ispod kote terena ne projektovati da budu direktno izlivane u uličnu fekalnu kanalizaciju, već projektovati da se posredno preko pumpnog postrojenja prepumpavaju.

- Priključenje drenažnih podzemnih voda na fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I KANALIZACIONU MREŽU – GRAFIČKI PRILOG



- Za prekopavanje javnih površina-trotoara i dijela ulice radi izrade vodovodnog i kanalizacionog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost JP Direkcija za urbanizam, projektovanje i izgradnju Sjenica.

- Sve radove i materijal oko izrade priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, kao i dogradnju nedostajuće komunalne infrastrukture investitor izvodi o svom trošku prema uslovima i nadzoru JKP Vrela Sjenica. Iznos troškova izdavanja ovih uslova iznosi 3600,00 rsd.

NAPOMENA: Na osnovu ovih uslova JKP „Vrela“, raniji investitor koji je za ovu K.P. pribavio lokacijske uslove i građevinsku dozvolu, izvršio je dogradnju nedostajuće komunalne infrastrukture za izgradnju vodovodnog i fekalnog priključka do planiranog objekta i isti priključio prema izdatim uslovima, te iz tog razloga nisu ponovo pribavljani uslovi za priključenje od Imaoca javnih ovlašćenja.

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:

Za vikend - objekte ne radi se elaborat energetske efikasnosti, a u skladu sa članom 1, stav 2 Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.gl.RS",br. 61/2011), i čl. 7 Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada ("Sl.gl.RS",br. 69/2012 i 44/2018-dr.zakon).

Promena namjene zemljišta: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 2079 parcela 4239/4 vodi kao livada 3. klase-zemljište u građevinskom području, shodno čl.88 Zakona o planiranju i zgradnji prije izdavanja građevinske dozvole potrebno je izvršiti promjenu namjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište, a u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište. Ukoliko je investitor već dobio Rešenje o promeni namene, potrebno je ga je priložiti uz zahtev za građevinsku dozvolu.

- **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.**

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.

*PROJEKAT ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU, mora biti izrađen 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 ovjereni od strane glavnog projektanta, onako kako je propisano Prilogom ovog Pravilnika.*

Uz zahtjev za izdavanje rešenja podnosi se:

- Projekat za građevinsku dozvolu, urađen u skladu sa Lokacijskim uslovima;
- Lokacijski uslovi za izgradnju stambenog objekta;
- Rešenje o promeni namjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište;
- Takse za podnošenje zahtjeva;

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;

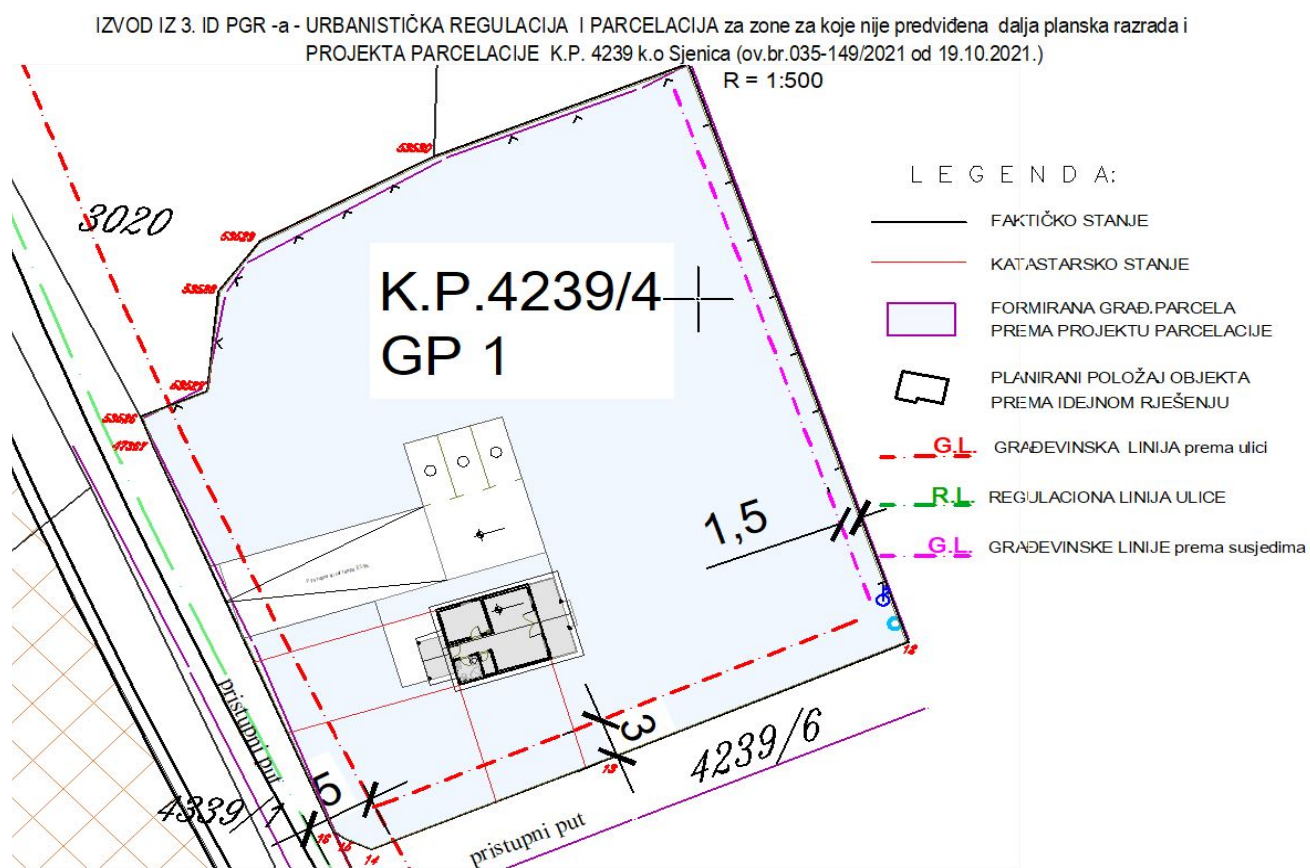
NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnjet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-9285/2025, od 15.05.2025.god.;
- Uverenje katastra vodova Užice, br. 956-307-11844/2025, od 16.05.2025.god.
- Uslovi JKP "Vrela", br. 1981/22 od 22.08.2022.g. (**na osnovu kojih je izvršen priključak**);
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D09.27-353709/1 od 18.08.2022.g. (**na osnovu kojih je izvršen priključak**);

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 3 Odluke o opštinskim administrativnim taksama ("Opšt.Sl.Gl. Sjenice", br. 6/2015).

GRAFIČKI PRILOG:



dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva;
2. arhivi CIS sistema

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik