REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 004155951 2026 07082 004 010 351 160
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-30605-LOCH-2/2026
DATUM: 30.10.2026.god.

Postupajući po usaglašenom zahtjevu od 19.10.2026. god. koji je podnio Hamidović Eldin iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Džemail Suljević iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambeno-poslovnog objekta za kolektivno stanovanje na k.p. 4468, k.o. Sjenica, a na osnovu ***čl. 7 Zakona o ministarstvima*** („*Sl.glasnik RS" br.128/2020*), ***čl. 23 Zakona o državnoj upravi*** *(„Sl. glasnik RS", broj: 79/05, 101/07 i 95/10*), **čl. 53a-57** ***Zakona o planiranju i izgradnji,*** *(„Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25)*, **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 i 33/26),* 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 POSLOVNO-STAMBENOG OBJEKTA
ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE, SPRATNOSTI P+3, U SJENICI

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 4469, k.o. Sjenica, u ul. Husina Bašića, koja predstavlja građevinsku parcelu, (formiranu *Projektom Preparcelacije K.P. 3305/3, 3305/4 3310/28 i 3310/30, k.o. Sjenica*), a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju slobodnostojećeg poslovno-stambenog objekta, višeporodičnog stanovanja, spratnosti P+3 (prizemlje i tri sprata), ukupne **BRGP P=992 m^2** (od čega brutto površina poslovnog dijela objekta iznosi P= 190,26 m^2 i brutto površina stambenog dijela P=801,73 m^2**).** 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.4469, k.o.Sjenica, P=1222 m²;**
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... .- **KATEGORIJE B – manje zahtjevni objekti;**
- KLASIFIKACIONE OZNAKE: …..- **80,82% 112221 - Stambene zgrade sa 3 i više stanova i ispod 2000m²;**
  - 19,18 % 123001 – Zgrade za trgovinu na veliko i malo do 400m².
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG……..- **Četvrte Izmjene i Dopune PGR-e,** Sjenice,
  SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI**:** (usvojene 06.11.2023.god, „Opš.sl.gl." br.24/2023);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:..…- Parcela ima direktan pristup na dvije saobraćajnicu, sa južne strane, na ul. Peštersku i na ul.Huseina Bašića

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI: - Na parceli postoji jedan objekat (objekat br.1 sa Kopije plana u površini P=58m^2), izgrađen bez odobrenja za gradnju, na kojem je započet postupak rušenja i potrebno ga je izbrisati iz baze podataka KN. Drugi objekat, vidljiv na satelitskom snimku RS, ne postoji na parceli i on je ranije porušen. Nakon uklanjanja objekata, parcela je povoljna za izgradnju, jer ostaju dva vodovodna šahta / priključka, koji će služiti za priključenje novoplaniranog objekta.

Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je Idejno rješenje objekta planirane spratnosti P+3, koje je izradio „Studio S“ iz Sjenice, ul. Kralja Petra I, odgovorni projektant Suljević Džemail, dipl.inž.arh.-broj licence 300 A034 04, (br.teh.dokumentacije ID 09/2026, od septembra, 2026.god.). Rješenje je urađeno korektno, pa se kao takvo prihvata; potrebno ga je uskladiti prema svim uslovima sadržanim u ovim lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade *PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU,* kao i sve uslove nadležnih Imaoca Javnih Ovlašćenja. (IJO).

- ***Tip objekta*****:** slobodnostojeći objekat;
- ***Vrsta i namjena objekta***: Poslovno-stambeni objekat za kolektivno stanovanje (**6** stanova i **1** poslovni prostor);
- ***Gabarit objekta (izlomljena pravougaon forma)***: 24,80 m x 8,55 (8,40) m;
- ***Visina objekta***: Najviša tačka sljemena, H=13,83 m.

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

- K.P. 4469, K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Četvrtim Izmjenama i dopunama PGR-e Sjenice i nalazi u Urbanističkoj zoni **1.9**, urbane cjeline **C1**, u kojoj je zastupljena namjena-STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA. Ispunjava uslove za građevinsku parcelu, svojim oblikom, povšinom i pristupom na javnu saobraćajnu površinu. Formirana je je ***Projektom Preparcelacije K.P. 3305/3, 3305/4 3310/28 i 3310/30, k.o. Sjenica***, (OV.br. 035-39/2026 od 27.03.2026.).

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

I) ***Stanovanje srednje gustine***

Prostor koji obuhvata stanovanje srednje gustine je pretežno izgrađen tako da se planira dogradnja i rekonstrukcija postojećih objekata. Planirana je i izgradnja novih objekata na neizgrađenim parcelama.

Stanovanje je definisano kao pretežna namjena u okviru koje je moguća organizacija i drugih sadržaja kompatibilnih stanovanju, a koji podržavaju i prostorni položaj lokacije. Moguća je organizacija poslovanja, trgovine, ugostiteljstva, usluga, zdravstva, školastva, socijalne zaštite, turizma i sl., a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi, servisa i drugih objekata putne infrastrukture.

Sadržaji kompatibilni pretežnoj namjeni se mogu organizovati u okviru dijelova stambenih objekata kao dopunska namjena ili se pojedini objekti sa pripadajućim parcelama mogu opredijeliti za neku namjenu kompatibilnu pretežnoj.

U okviru prostorne cjeline 1 nije dozvoljena izgradnja objekata proizvodnog karaktera.

U okviru predmetnog prostora, bez obzira na vrstu i namjenu objekta kao i način gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji i sva propisana pravila građenja koja važe u toj zoni.

II) Pravila u p ogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, kao i uslova za ograđivanje

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta - 300m^2, dvojnog - 400m^2 (dvije po 200m^2, objekata u nizu - 150m^2). (***Predmetna parcela ima površinu veću od minimalno propisane);***
- Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dvije po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5m. ***(Predmetna parcela ima širinu veću od 30 m);***
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.

-Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele za zonu **1.9** iznosi: **0,6 (60%). (Ostvareno Idejnim rješenjem – 16.91%);**

- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**; **(Ostvareno Idejnim rješenjem – 67.94%);**
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namijenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila;
- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9m. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost suseda. 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.
- Za svaku građevinsku parcelu u okviru namjene mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz sa javne površine namenjene za saobraćaj. Kolski prilaz parceli koja nema direktan pristup javnoj saobraćajnici je minimalne širine 3,5m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m;
- 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;
- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbjeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine i to - jedno PM ili GM na jedan stan, kao i 1 PM na 70 m^2 poslovnog prostora, odnosno 1 PM na 100 m^2 trgovine na malo. (Obezbijeđeno je **8 PM na parceli, 6 za stambene jedinice, 1 za poslovni prostor trgovine i još 1 PM**).

III) Građevinska linija

G.L. definisana Planskim dokumentom i grafičkim prilogom *Urbanistička regulacija*, se nalazi na rastojanju od **5m** u odnosu na reg. liniju saobraćajnice sa južne strane, odn.prema ulici Pešterskoj. Ostale građevinske linije unutar parcele definišu se prema Planu u odnosu na spratnost objekta.

- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.
- Podzemna građevinska linija ne može da pređe granice građevinske parcele.

IV) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Zona **1.9;**

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele:
- od 300- 500m^2 je P+3 – četri nadzemene etaže
- od 500- 1000 m^2 je P+4 – pet nadzemnih etaža.
- Garaže i pomoćni objekti,kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.
- Ukoliko se usljed kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti uz osvetljenje preko krovnih prozora, badža ili povučenih lođa. Planirana spratnost objekta poslovno-stambene namjene je P+3 (prizemlje i tri sprata).

V) Pravila u p ogledu p oložaja objekata na p arceli i udaljenja od susjednih

Najmanja udaljenost slobodnosojećeg objekta od susjedne parcele je:

- za objekte spratnosti do P+2, odn. do tri nadzemne etaže..... .. - 2m;
- za objekte spratnosti P+3 – četri nadzemne etaže..... ..- 2,5m
- za objekte spratnosti P+4 – pet nadzemnih etaža..... .. - 3,0m
- **Obzirom da je p lanirani objekat spratnosti P+3 (pet nadzemnih etaža), p otrebno ga je p ostaviti od susjednih p arcela na udaljenosti od min 2,5m.**
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- Erkeri, balkoni, nastrešnice i drugi ispadi na objektu ne smiju prelaziti građevinsku liniju prema susjedoj parceli.
- Ispadi na objektu iznad prizemlja, (erkeri, balkoni, doksati, nadstrešnicei sl.) mogu preći građevinsku liniju prema ulici samo na dijelu objekta većem od 3m.
- Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmjeravati prema drugoj parceli.
- Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

VI) Uslovi za nesmetano kretanje hendikepiranih lica

Prilikom projektovanja javnih saobraćajnih površina datih ovom izmenom i dopunom plana (trotoar – pešačke staze, pješački prelazi, stajališta javnog prevoza, prilazi objektima, horizontalne i vertikalne komunikacije u javnim objektima i sl.) moraju se obezbijediti uslovi za nesmetano kretanje djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Navedene uslove sprovesti prilikom projektovanja, a 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 („Sl.glasnik RS“, br.22/2015), kao i drugim važećim propisima i standardima koji regulišu ovu oblast.

VII) <u>Opšta pravila izgradnje stambenih objekata</u>

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima uokviru stambeno poslovnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svijetla 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 normativma i propisima za objekte određene namjene.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su riješenetako 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 susednim parcelama.

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rešenje na nivou bloka, površinske vode sa parcele odvode 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 platoe, treba izvjesti 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 dijelu parcele, čija površina prelazi 200 m2, uslovljeno je zatvorenom kanalizaconom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu/podrumu 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 i drugih 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.

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).*

a. ***Uslovi za zaštitu susjednih 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 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 susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji dijelovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smiju prelaziti granicu susjednih parcela.

b. ***Uslovi za ozelenjavanje i zaštitu životne sredine*** **-**Ozelenjavanje parcele uslovljeno je nadmorskom visinom podrucja, ekspozicijom terena, orijentacijom itipom objekta.Nadmorska visina područja (1000m), ekspozicija terena i orijentacija svakog pojedinačnog dijela objekta uslovljavaju izbor vrsta i njihov raspored. U tom smislu, treba koristiti lišćarske vrste drveća i rasporediti ih tako da se omogući njihovo pravilno osunčavanje (zimi sunce, ljeti hladovina).

Zelenilo će se formirati kao travnati parter-nisko parterno zelenilo (žardinjere i slobodne zelene, travne i cvjetne površine).

U Projektu za Građevinsku Dozvolu (PGD-u), na pogodnom mjestu predvidjeti mjesto za odlaganje komunalnog otpada, kontejnere potrebne zapremine, smještene u boksove i ograđene zaštitnom ogradom. Podloga za guranje kontejnera treba da je od čvrstog materijala, bez stepenika i sa najvećim dozvoljenim nagibom od 3%.

c. ***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 izvjesti 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 polovine trajanja direktnog dnevnog osunčanja.

d. ***Uslovi za horizontalno i vertikalno kretanje***

- Pješački pristup kod ulaza u zgradu mora biti minimalne širine 150 cm.
- Ukoliko postoji denivelacija ulaza u zgradu u odnosu na pristup zgradi, pristup zgradi (stepenište, rampa i dr), kao i pristupnu površinu, treba planirati u skladu sa propisima o 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, kolskom 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* ("Sl. Gl. RS", br.22/2015).
- Vertikalni saobraćaj u objektu predvidjeti 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. Liftovi odgovarajućeg kapaciteta i karakteristika, a u skladu sa propisima kojima se uređuje ova oblast, **obavezno se ugrađuju** u svaku stambenu zgradu sa četiri i više nadzemnih etaža.

VIII) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

- <u>USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:</u>

Predmetna katastarska parcela 4469, ko Sjenica ostvaruju pristup na javnu saobraćajnu površinu sa južne strane na k.p. 4343 u svojini opštine Sjenica tj. na ulicu Peštersku, koja po Uredbi o lategorizaciji Državnih puteva predstavlja dionicu 20201 državnog puta IIA reda br. 202, a po planskom dokumentu

GLAVNU GRADSKU MAGISTRALU, dok sa istočne strane parcela ostvaruje pristup na planom predviđenu saobraćajnicu, u širini 8m (šk=5m + št=2x1.5m) u svojini fizičkog lica. Potrebno je obezbijedtei STALNU SLUŽBENOST PROLAZA preko parcele poslužnog dobra (K.P.3305/5 i 3310/39, k.o. Sjenica)

- Prema uslovima „Puteva Srbije“ d.o.o. Beograd, nije dozvoljeno saobraćajno povezivanje sa Državnog puta IIA reda, tj. iz ulice Pešterske. Pristup parceli formirati iz ulice Huseina Bašića, s tim da projektno rješenje ne smije ufrožavati putni profil državnog puta, bezbijedno odvijanje saobraćaja na dijelu DP u neposrednoj blizini.
- Takođe se mora obezbijediti adekvatno prikupljanje i odvoženje površinskih voda, uz usklađivanje sa sistemod odvođnjavanja državnog puta;
- Ukoliko se planiraju priključci na spoljnu infrastrukturnu mrežu u pojasu regulacije državnog puta- moraju biti izvedeni u potpunosti prema uslovima nadležnih institucija.
- Ostalo sve prema uslovima „Puteva Srbije“, **br. FO 374/26, od 23.09.2026,** koji su sastavni dio ovih Lokacijskih uslova.

- USLOVI ZA TELEKOMUNIKACIJE:

Položaj TK kablova dat je na izvodu iz katastasrkog plana vodova i prikazan na grafičkom prilogu.

- USLOVI ZA ELEKTRODISTRIBUTIVNU MREŽU:

- Nadležna EPS Distribucija izdala je uslove u kojima se konstatuje da će se priključenje objekta izvjesti sa novoprojektovanog nn izvoda N2 iz MBTS „Pešterska 3“, šifra 2272.

- Opis priključka do mjernog mjesta: Priključni vod je energetski kabl tip PPOO-A 4x150 mm kojeg je potrebno investitor da položi direktno bez prekidanja, od postojećeg stuba 12/1600, koji se nalazi na ivici razgraničenja javne i privatne parcele, do koje će biti izgrađen nadzemni 1 kV-ni vod od postojeće MBTS 10/0,4 kV „Pešterska 3“, šifra 2272.

- U IMO sa 12 brojila ugraditi novopostavljena trofazba dvotarifna brojila sa integrisanim uklopnim satom za svaku stambenu i poslovnu jedinicu- instalaciju.

- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV;
- Faktor snage: 0,95;
- Na dodovdnom vodu prije oba brojila ugraditi LIMITATORE NAZIVNE STRUJE 16A ,25A 32A**.**
- U svemu ostalom prema izadtim uslovi EPS distribucije, br. 8E.1.1.0-D-07.06-4576-26, od 09.01.2026.g.

- 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 i isti priložiti ovom organu uz zahtjev za prijavu radova.

- Ovi uslovi obavezujući su za EPS Distribuciju D.o.o Beograd, ogranak Elektrodistribucija Čačak, samo ako u cjelosti, u istovjetnoj i identičnoj sadržini čini sastavni dio ovih lokacijskih uslova.

- Ovi Uslovi imaju važnost 24 mjeseca ukoliko se u tom periodu ne ishoduju lokacijski uslovi. U suprotnom, važe sve vrijeme važenja lokacijskih uslova, odnosno do isteka važenja građevinske dozvole.

- ***INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:***

- Nadležna JKP „VRELA“ izdala je uslove za priključenje na komunalnu infrasrukturu u kojima je konstatovala da se novoplanirani objekat MOŽE priključiti na javnu vodovodnu mrežu, to na postojeće vodovodne priključke koji se nalaze unutar kat.parcele broj 4469 k.o. Sjenica, profila 3/4“ i 5/4“.

- Cijevi za priključak su od PEVG materijala, za radni pritisak od 10 bara;

- Dubina postavljanja priključene cijevi treba da bude minimum 1,0 m. Šaht kao i razvod vodovodne mreže mora biti obezbijeđen od smrzavanja, dok se određivanje tačne lokacije šahta vrši izlaskom na lice mjesta odgovornog lica ispred JKP „Vrela“ Sjenica. Nakon kontrole i tehničke ispravnosti svih vodomjera, vlasnici stanova i poslovnih prostora prave ugovor sa JKP „Vrela“ Sjenica i nakon toga stiču status korisnika usluga.

- Radni pritisak u mreži iznosi oko 3.0 bara.

- Za svaki stan i poslovni prostor je potrebno ugraditi poseban vodomjer čije očitavanje mora biti dostupno licima nadležnim za to ispred JKP Vrela Sjenica. Ukoliko stanovi ili poslovni prostori posjeduju dvije ili više vodovodnih vertikala, neophodno je ugraditi mjerni instrument za svaku vertikalu posebno.

- Instalacije fekalne kanalizacione mreže za upotrebljene vode iz objekta preko revizionog okna (dim 80x80 cm) usmjeriti na priključenje na uličnu kanalizaciju promjera Ø160 koji pozicioniran u ulici Huseina Bašića sa istočne strane. Ne usmjeravati kanalizaciju prema ulici Pešterskoj.

- Ne dozvoliti prodiranje kišne kanalizacije u fekalnu kanalizacionu mrežu prirodnim tokom ili povezivanjem.

- 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;

- Otpadne vode koje se mogu zaprljati tečnim gorivom ili njegovim derivatima moraju se prethodno prečistiti od istih, pa tek onda odvesti do uličnog kanalizacionog sistema.

NAPOMENA: 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 ostalo prema uslovima br. 1981/26, od 23.10.2026.g. i grafičkom prilogu, koji su sastavni dio ovih lokacijskih uslova.

IX) 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: Za stambeno-poslovne objekte manje od 2000 m^2 nije propisana zakonska obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumenataciju u pogledu mjera zaštite od požara, utvrđena čl. 33 i 34 Zakona o zaštiti od požara *(„Sl. glasnik RS”, br. 111 /09 , 20/15 i 87/18*), pa shodno tome nije propisana ni obaveza pribavljanja uslova u pogledu mjera zaštite od požara shodno čl. 20 stav 2 Uredbe o lokacijskim uslovima.

- Objekat mora biti izveden prema tehničkim normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl. gl. RS", br. 111/2009, 20/2015 i 87/2018).

- **USLOVI ZA ODLAGANJE OTPADA:** U skladu sa čl. 6 Uredbe o načinu i postupku upravljanja otpadom od građenja i rušenja ("Sl. glasnik RS", br. 93/2023 i 94/2023 - ispr.), Proizvođač otpada od građenja i rušenja dužan je da sačini Plan upravljanja otpadom od građenja i rušenja (u daljem tekstu: Plan upravljanja otpadom), pribavi saglasnost na Plan upravljanja otpadom i organizuje njegovo sprovođenje, ako se radovi izvode na objektu koji je kategorije B, V i G.

Uz zahtjev za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli, posebnoj dozvoli za izvođenje pripremnih radova, privremenoj dozvoli i dozvoli za izvođenje radova dostavlja se rešenje o saglasnosti na Plan upravljanja otpadom.

Za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje nadležni organ jedinice lokalne samouprave, saglasnost na Plan upravljanja otpadom daje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za zaštitu životne sredine.

Rešenje o saglasnosti na Plan upravljanja otpadom nadležni organ - Odeljenje za urbanizam, imovinsk-pravne poslove i zaštitu životne sredine-Služba za zaštitu životne sredine, doneće u roku od 30 dana od dana dostavljanja kompletne dokumentacije.

• **Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije**:

• 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 energetski 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:** Promejna namjene zemljišta obavezno se vrši prije izdavanja građevinske dozvole, za parcele koje nisu određene kao građevinsko zemljište, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 6328, predmetna K.P.4469, k.o. Sjenica vodi kao ***gradsko građevinsko zemljište***, NIJE POTREBNO vršiti promjenu namjene zemljišta.

• 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 podliježe 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 dozvolutakođe 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.96/2023.), 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;
- Ugovor o ustanovljavanju službenosti prolaza preko poslužnih K.P. 3305/5 i 3310/39, k.o. Sjenica;

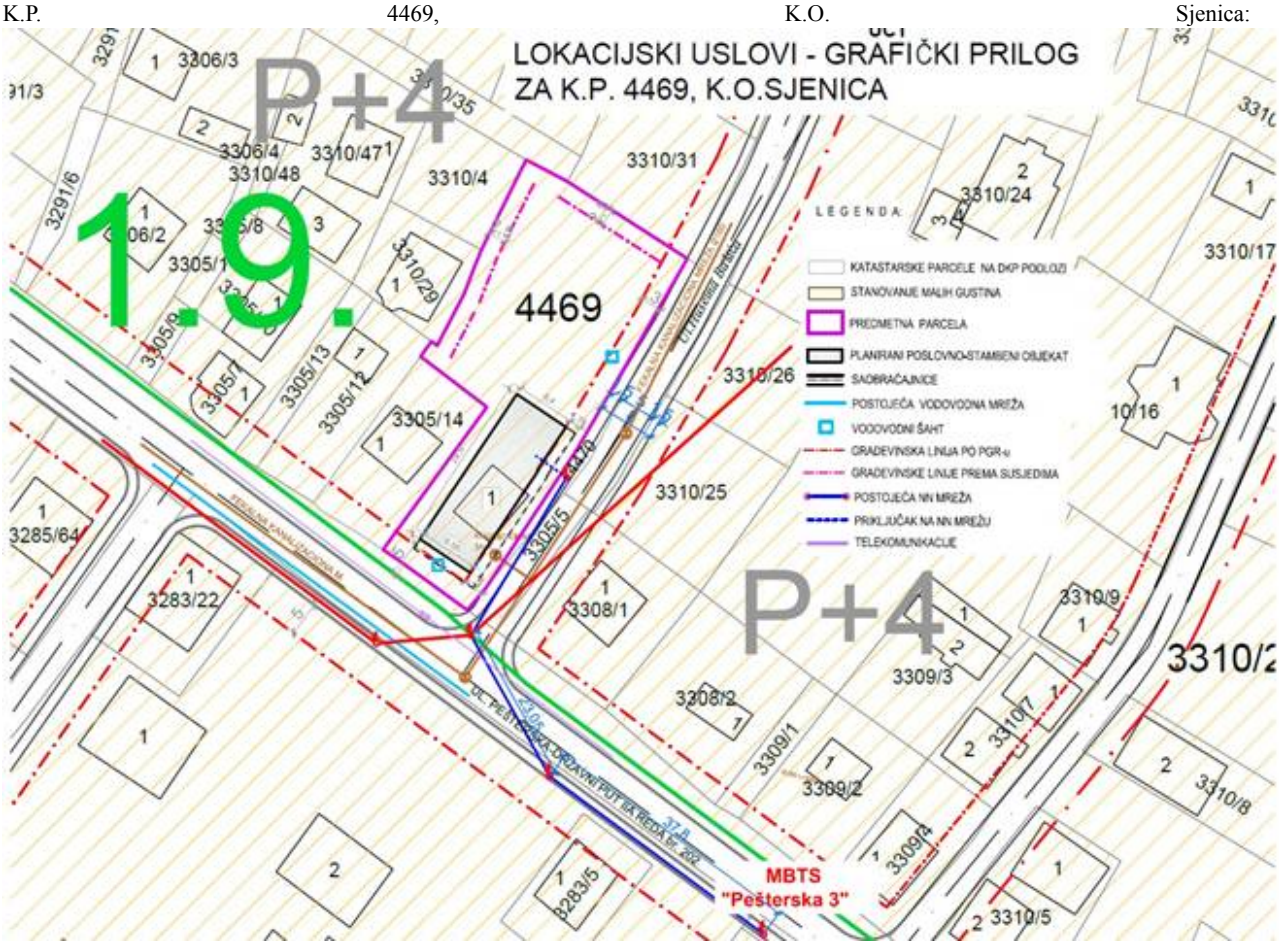
- Organ nadležan za izdavanje građ.dozvole će dokaz o pravu svojine na zemljištu ili pravu zakupa na građevinskom zemljištu pribaviti po službenoj dužnosti kroz CIS sistem;

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

- SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI U POSTUPKU IZDAVANJA LOKACIJSKIH USLOVA:

- Kopija katastra vodova, Užice, br. 956-307-27256/2026, od 17.09.2026.god. (pribavljena u prethodnom postupku);
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-20261/2026, od 17.09.2026. (pribavljena u prethodnom postupku);
- **Uslovi „Puteva Srbije, br. FO 374/26,** od 24.09.2026.g. (ROP-SJE-30605-LOC-1-HPAP-4/2026)**;**
- **Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br.** 8E.1.1.0-D-07.06-402581-26, od 30.09.2026.g. (ROP-SJE-30605-LOC-1-HPAP-3/2026)
- **Uslovi JKP "Vrela", za VIK, br. 1981/26,** od 23.10.2026.g. (ROP-SJE-30605-LOCH-2-HPAP-1/2026)**;**

GRAFIČKI PRIKAZ USLOVA ZA IZGRADNJU I PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU, PLANIRANOG NA K.P. 4469, K.O. Sjenica:



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).*

dostaviti: - podnosiocu zahtjeva;
- arhivi CIS sistema;
- Imaocima javnih ovlašćenja koji su izdali uslove.

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik

Digitalno potpisano
Karišik Osman
izdavalac sertifikata:
Privredna Komora Srbije
30.10.2026. 14:14:54