



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i
zaštitu životne sredine

Broj predmeta:ROP-SJE-21546-LOC-1/2025

Zavodni broj:07-353-123/2025

Datum: 06.08.2025.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Šefko Bogučanin**, preko punomoćnika Harisa Mujagića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima (Sl.glasnik RS br.128/2020, 116/2022 i 92/2023-dr.zakon), člana 23. Zakona o državnoj upravi („Sl. glasnik RS”, broj 79/05, 101/07, 95/10, 99/2014, 47/2018 I 30/2018-dr.zakon), 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 porodičnog stambenog objekta sa dve stambene jedinice, spratnosti: prizemlje i sprat
bruto površine objekta 228,72m², na k.p. 2273/22 i 2117/19 KO Sjenica u ulici Kralja Uroša Prvog**

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 1.20. stanovanje srdnjih gustina. Na parceli nema izgrađenih objekata, teren je relativno ravan. Pristup parceli je iz ulice Kralja Uroša Prvog.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarske parcele broj: 2273/22 i 2117/19 KO Sjenica čine građevinsku parcelu prema projektu preparcelacije koji je overen od nadležnog Opštinskog organa, broj overe 035-534/2016-04 od 04.07.2016.god. Površina građevinske parcele je 302 m².

Pre izdavanja upotrebne dozvole izvršiti spajanje navedenih parcela koje čine građevinsku parcelu.

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekata: porodični stambeni objekat sa dve stambene jedinice.

Gabarit planiranog objekta je pravougaonog oblika, bruto površine pod objektom 114,36m²

Građevinska linija: Građevinske linije su date u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova. Prema ulici Kralja Uroša Prvog, građevinska linija je na min 3,0m.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 1.20;

Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6 (60%).

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući objekat i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.20; - stanovanje srednjih gustina

Planirani objekat je spratnosti: prizemlje i jedan sprat (P+1). Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u ovoj zoni je P+3. 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 - Zona 1.20; - stanovanje srednjih gustina

Najmanja udaljenost slobodnosojedećeg objekta od susedne parcele je 2,0m.

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. 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.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila- Pristup građevinskoj parceli je iz ulice Kralja Uroša Prvog. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena. Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele i to jedno parking mesto po jednoj stambenoj jedinici.

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 drveta, stakla i slično.

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. 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 energetske svojstvima zgrada ("Sl.glasnik RS",broj 69/12).

Elaborat energetske efikasnosti je sastavni 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 INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- Planirani objekat se priključuje na postojeći vodovodni priključak unutar kat.parcele 2273/22 Sjenica, s tim da je neophodno izvršiti razdvajanje postojećeg priključka i postaviti merne instrumente za dve stambene jedinice, kao i poseban merni instrument za merenje zajedničke potrošnje. U okviru parcele izgraditi odgovarajući vodonepropusni šaht, u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera za svaki stan posebno. Vodovodni šaht mora biti vodonepropusan min dimenzija 100/100/120cm sa standardnim šaht poklopcem. Minimalna dubina postavljanja vodovodne mreže je 1,10m radi zaštite od smrzavanja. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP„VRELA“ Sjenica, br: 1514/25 od 01.08.2025.god.

uslovi za kanalizacionu mrežu- priključenje objekta izvršiti na postojeći kanalizacioni priključak unutar kat.parcele 2273/22 Sjenica koji je povezan sa gradskom kanalizacionom mrežom u ulici Kralja Uroša Prvog.Investitor u obavezi da izgradi revizioni šaht min dimenzija 90x90cm na sopstvenoj parceli u skladu sa propisima. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP„VRELA“ Sjenica, br:1514/25 od 01.08.2025.god.

Naknada za priključenje objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu iznosi 40.896,00.

uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu-U ulici nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren. Zabranjeno je upuštanje atmosferskih voda, odvodnih oličnih cevi i drenaža u fekalnu kanalizaciju.

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-318097-25 od 04.08.2025.god.priključak će se izvesti sa postojećeg stuba NN mreže iz TS 10/0,4kV "Novo naselje 2", šifra 2114. Spoljašnji priključni vod izvesti kablom 8m XOO/O-A4x16mm² uvući ga u neprekidno pancir crevo od vrha postojećeg stuba MNN do IMO-2 postaviti ga na stubu u kom ugraditi novo trofazno elektronsko multifunkcionalno brojilo sa limitatorima ograničivačima snage C25A po fazi. Na drugom mernom mestu uređaj br.00922941, ED broj 5005628443 povećati snagu do 17,25kW. 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 dve godine od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova i građevinske dozvole izdatih u skladu sa istim.

Naknada za priključenje prema navedenim uslovima iznosi 141.814,98 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 imao ca javnog ovlašćenja "EPS Distribucija" d.o.o. Beograd a koji se zaključuje najkasnije 10 dana od izdavanja građevinske dozvole.

uslovi za tt mrežu-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova. Na grafičkom prilogu je dat položaj TT mreža za naselje. Prilikom iskopa za vodovodnu mrežu voditi računa da se ne ošteti postojeća TT mreža koja je I delom na predmetnoj parceli.

URBANISTIČKE 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). Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

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

Idejno rešenje- broj: 12-IDR/2025, jul 2025, koje je izradio Projektni biro "HS Projekat" Sjenica, ul.Save Kovačevića bb, Odgovorno lice projektanta i glavni projektant: Haris Mujagić,d.inž.građ., Licenca 317 P468 17 je u skladu sa Četvrtim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.

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

- Tehnički uslovi JKP "VRELA", broj: 1514/25 od 01.08.2025.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-318097-25 od 04.08.2025.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, 9/20, 52/21 I 62/23) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS",br: 96/2023).

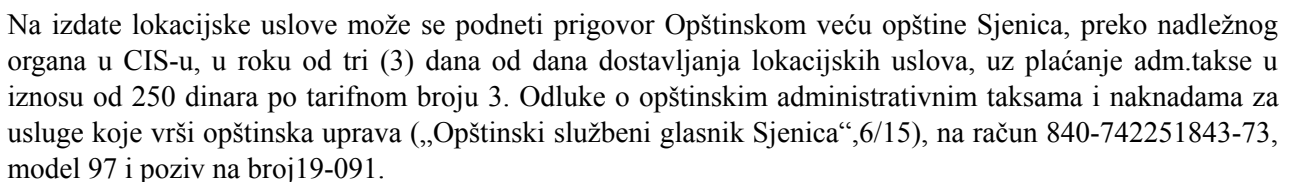
Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.

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.96/2023).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu 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;

Grafički prilog situacioni prikaz lokacije sa infrastrukturom:



1. Podnosiocu zahteva,
2. imaoćima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

Rukovodilac odeljenja
Karišik Osman, dipl. pravnik