



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i
zaštitu životne sredine
Broj predmeta:ROP-SJE-29227-LOC-1/2025
Zavodni broj:07-353-162/2025
Datum: 13.10.2025.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Slobodan Terzić** iz sela Čedovo, opština Sjenica, 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 Prostornog plana opštine Sjenica (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 7/2013), Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

**za kat. parcelu br: 523 KO Čedovo, za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta
spratnosti: prizemlje (P), kategorije A, klasifikacioni broj 111011, ukupne BRGP-36,12 m².**

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 se nalazi u okviru postojećeg građevinskog područja naselja.

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

Parceli se pristupa sa postojećeg nekategorisanog puta, kat. parcela broj: 509 KO Čedovo, koja je u javnoj svojini opštine Sjenica.

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.523 KO Čedovo.

Površina građevinske parcele iznosi 5874m².

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekta: porodični stambeni objekat.

Građevinska linija: Građevinska linija je na minimum 20,0m od državnog puta IB reda broj 21 i 5,0m od opštinskog puta.

Dozvoljena spratnost i visina objekta- Planirani objekat je spratnosti: prizemlje (P). 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 m.

Indeks zauzetosti- Dozvoljena je izgradnja do indeksa zauzetosti za stanovanje nepoljoprivredno domaćinstvo 30%, mešovito domaćinstvo do 40% i poljoprivredno domaćinstvo 50% ako su izgrađene postojeći indeks zauzetosti.

Indeks izgrađenosti- Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti za stanovanje nepoljoprivredno domaćinstvo i mešovito domaćinstvo do 0.8 i poljoprivredno domaćinstvo do 1.0 ako su izgrađene postojeći indeks izgrađenosti.

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 ograde 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 parceli ne sme da onemogući 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. 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 sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinskog dozvola.

Opšta pravila za izgradnju objekata- Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru stambenog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5 m, 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- Prema uslovima JKP „VRELA“, broj 1942/25 od 03.10.2025.god. planirani objekat se priključuje na javnu vodovodnu mrežu, s tim da je potrebno izgraditi nedostajuću infrastrukturu od PE cevi profila 5/4' u dužini od oko 240m, u svemu prema grafičkom prilogu koji je sastavni deo tehničkih uslova. Postojeća vodovodna infrastruktura se nalazi u ulici Vraničkoj.

Za prekopavanje javnih površina, dela ulice radi izrade vodovodnog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost i tehničke uslove nadležnog upravljača puta, odnosno JP „Putevi Srbije“ jer se radi o državnom putu IB reda broj 21.

U okviru parcele izgraditi vodovodni šaht, u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Vodonepropusni šaht izgraditi na udaljenosti 3,0m od regulacione linije prema putu. U svemu ostalom prema navedenim tehničkim uslovima JKP „VRELA“.

uslovi za kanizacionu 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.

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, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-394480-25 od 06.10.2025.god. priključak će se izvesti sa postojećeg stuba nisko naponske mreže iz TS 10/04 "Čedovo", šifra 2199. Priključak izvesti sa niskonaponskog betonskog stuba 9/250, kablom PPOO-A 4x25mm² dužine 90m u rov dimenzijaa 0,4x0,8m do slobodnostojećg OMM-1. U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje, koji su u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini, sastavni deo izdatih lokacijskih uslova. Naknada za priključenje prema uslovima iznosi 164.585,81RSD (bez obračunatog PDV) a rok za priključenje je 15 dana po izmirenju finansijskih i dr.obaveza iz ugovora.

Za prekopavanje javnih površina, dela ulice radi izrade priključka na elektroenergetsku mrežu, investitor je u obavezi da pribavi saglasnost i tehničke uslove nadležnog upravljača puta, odnosno JP „Putevi Srbije“ jer se radi o državnom putu IB reda broj 21.

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). Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Vlasnik katasterske 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/2024, septembar 2024, 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 Prostornim planom opštine Sjenica.

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

Tehnički uslovi JKP "VRELA", broj: 1942/25 od 03.10.2025.god.

Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-394480-25 od 06.10.2025.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).

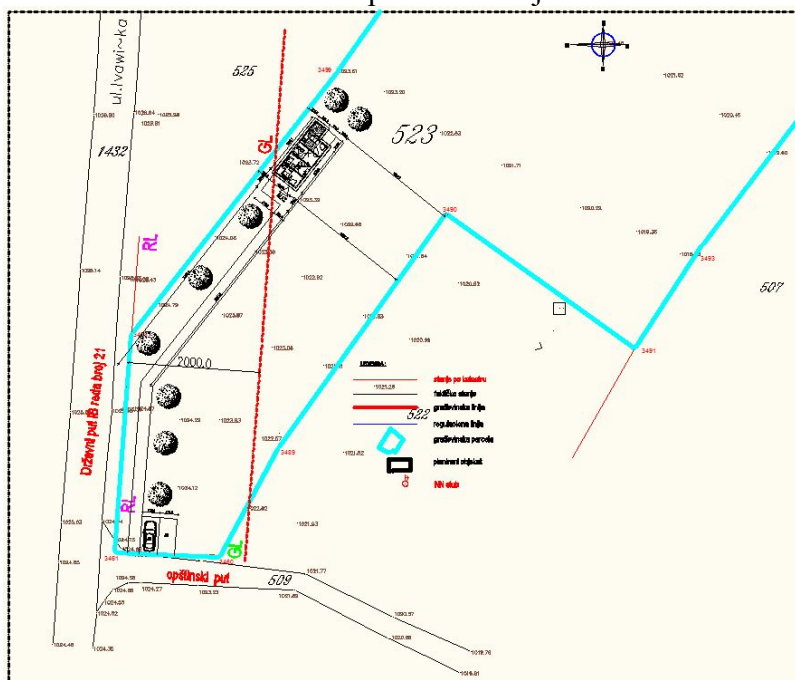
Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.

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 elektron. putem ("Sl.gl. 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 u skladu sa Zakonom, 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;
- izjava glavnog projektanta koji je overio izvod iz projekta za građevinsku dozvolu da su svi podaci iz tog izvoda odgovarajući projektu sa građevinsku dozvolu I da su usklađeni sa lokacijskim uslovima na osnovu kojih je podnet zahtev za izdavanje građ. dozvole.
- izveštaj o tehničkoj kontroli projekta;
- dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli i naknadi za Centralnu evidenciju.

Grafički prikaz lokacije



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,
Rožajac Jasminka , dipl.inž.arh

Rukovodilac odeljenja
Karišik Osman, dipl.pravnik