



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i
zaštitu životne sredine
Broj predmeta:ROP-SJE-33746-LOC-1/2025
Zavodni broj:07-353-179/2025
Datum: 23.10.2025.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Smajović Mulaz**, preko punomoćnika Izudina Mešića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju i rekonstrukciju 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 dogradnju i rekonstrukciju porodičnog stambenog objekta, kategorije A, klasifikacione oznake 111011, spratnosti: prizemlje i jedan sprat na k.p. 2096/3 i 1189/2 KO Sjenica u ulici Velimira Jakića 7.

Na katastarskim parcelama br.1189/3 i 2096/3 K.O. Sjenica, postoji ozakonjeni stambeni objekat spratnosti P+1, rekonstrukcijom istog i lijepljenjem uz taj objekat i spajanjem sa njim u jednu celinu projektovan je objekat stambene namene, spratnosti P+1.

Bruto površina novog objekta iznosi 189,45m² a ukupna bruto površina postojećeg i dograđenog objekta iznosi 332,96m².

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 1.6. stanovanje srdnjih gustina. Na katastarskoj parceli br. 2096/3 K.O. Sjenica, postoji ozakonjeni porodični stambeni objekat, prizemne spratnosti , kao slobodnostojeći objekat, koji je predviđen za rušenje, kog je potrebno porušiti pre izdavanja građevinske dozvole. Bruto površina ovog objekta je 85,26 m².

Pristup parceli je iz ulice Velimira Jakića.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarske parcele broj: 1189/3 i 2096/3 KO Sjenica čine građevinsku parcelu. Površina građevinske parcele je 540 m².

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

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekata: porodični stambeni objekat.

Gabarit planiranog objekta - Gabaritne dimenzije projektovane dogradnje iznose 9,40 m x 10,6m. Gabaritne dimenzije prizemlja objekta kao celine okvirno (postojeći i dograđeni objekat) iznose 9,40m x 17.15 m.

Građevinska linija: Prema ulici Velimira Jakića, građevinska linija je na min 5,0m. Građevinske linije su date u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 1.6;

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

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

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.6; - stanovanje srednjih gustina

Planirani objekat je spratnosti: prizemlje i jedan sprat (P+1). Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u ovoj zoni je P+4. Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena na terenu u nagibu koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.

Najmanja međusobna udaljenost objekata - Zona 1.6; - stanovanje srednjih gustina

Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta za objekte spratnosti do P+2 – tri nadzemne etaže 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 Velimira Jakića. 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 kombinov. obrade, sa upotrebom drveta, stakla 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 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 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.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- Postojeći vodovodni priključak koji je izgrađen unutar građevinske parcele na koji je i priključen postojeći objekat koji se dograđuje.

uslovi za kanalizacionu mrežu- priključenje objekta izvršiti na postojeći kanalizacioni priključak unutar građevinske parcele koji je povezan sa gradskom kanalizacionom mrežom u ulici Velimira Jakića

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 podacima iz priloženog IDR-a objekat je priključen na elektroenergetsku mrežu na trofazno elektronsko multifunkcionalno brojilo.

uslovi za tt mrežu-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu.

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.

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: IDR 03/2025, oktobar 2025, koje je izradio projektni biro IZOPROJEKT Izudin Mešić PR Sjenica, ul.Pešterska bb, Odgovorno lice projektanta i glavni projektant: Izudin Mešić,dipl.inž.građ., Licenca 3107406 04 je u skladu sa Četvrtim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.

Navedeno idejno rešenje, kopija plana i uverenje katastra vodova pribavljeni u objedinjenoj procedure od RGZ-a su sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

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).

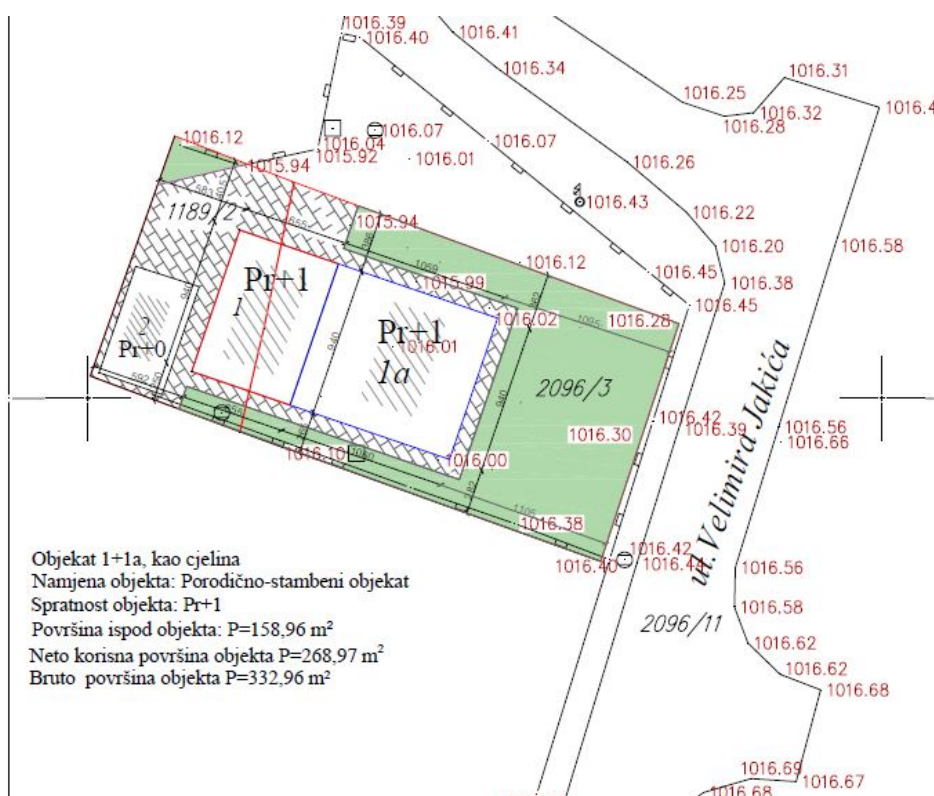
Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.

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;
- dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli i naknadi za Centralnu evidenciju

Situacioni 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. imaojima 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