



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i  
zaštitu životne sredine

Broj predmeta:ROP-SJE-13561-LOC-1/2025

Zavodni broj:07-353-73/2025

Datum: 05.06.2025.godine

Postupajući po zahtevu koji je podnela **Jasmina Muratović** preko punomoćnika Džemila Suljevića 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: 79/2005, 101/2007, 95/2010, 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 kat. parcelu br: 3428/13 KO Sjenica, u ulici Izeta Sarajlića u Sjenici, za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta spratnosti: prizemne (P+1), kategorije A, klasifikacioni broj 111011, ukupne BRGP-253,74m<sup>2</sup>, neto površina 210,03m<sup>2</sup>.**

### 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 4.5. stanovanje u poljoprivredi. Na parceli postoji porodični stambeni objekat prizemne spratnosti koji se zadržava. Teren je relativno ravan. Pristup parceli je iz ulice Izeta Sarajlića.

### PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarska parcela br:3428/13ispunjava elemente građevinske parcele.

Površina građevinske parcele je 1138m<sup>2</sup>.

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat,

**Vrsta i namena objekata:** porodični stambeni objekat.

Gabarit planiranog objekta je 10,95m x 10,65m =116,61m<sup>2</sup> (bruto površina prizemlja).

**Građevinska linija:** Građevinske linije su date u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova. Prema pristupnom putu, kolsko-pešačkoj saobraćajnici građevinska linija je na min 3,0m.

***Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 4.5;***

Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,4 (40%).

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 4.5; - stanovanje u poloprivredi***

Planirani objekat je spratnosti: prizemlje i sprat (P+1). Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u ovoj zoni je P+2. 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 4.5 stanovanje u poljoprivredi***

Najmanja udaljenost slobodnosojčeg 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 kolsko-pešačke ulice Izeta Sarajlića. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena. Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele, odnosno u okviru objekta i to jedno parking/garažno 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. 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 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 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 vodovodnu mrežu od PE cevi profila Ø110 koja je izgrađena u putnom zemljištu u ulici Pazarski drum. Investitor je u obavezi da izgradi vodovodnu mrežu profila Ø 75 dužine oko 90m. Radove na izgradnji vodovodnog priključka izvesti podbušivanjem ispod puta jer se radi o državnom putu IB reda 29 Sjenica-Novi Pazar. U okviru parcele izgraditi odgovarajući vodonepropusni šaht, na udaljenosti 3,0m od regulacione linije u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Vodovodni šaht mora biti vodonepropusan min dimenzija 100/100/120cm sa standardnim šaht poklopcem. Minimalna dubina postavljanja vodovodne mreže je 1,20m radi zaštite od smrzavanja. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ Sjenica, br: 1033/25 od 29.05.2025.god.

**uslovi za kanalizacionu mrežu-** U ovom delu naselja JKP “VRELA” nema izgrađenu kanalizacionu 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. U slučaju izgradnje fekalne kanalizacione mreže u predmetnoj ulici investitor će imati pravo da se uključi uz obavezu da podnese zahtev za priključenje na fekalnu kanalizacionu mrežu uz naknadu troškova priključka.

**Napomena:** Za iskope radi izrade vodovodnog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost JP za uređivanje građevinskog zemljišta iste priloži uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

**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-07.06-228136-25 od 04.06.2025.god.priključak će se izvesti sa postojećeg stuba NN mreže iz TS 10/0,4kV “ANEKS”, šifra 2133. Sa postojećeg stuba NN nadzemne mreže, priključak

objekta izvesti kablom XOO-A4x16mm<sup>2</sup>, uvući ga u neprekidno pancir crevo od vrha postojećeg stuba MNN do IMO-1 koji će se postaviti na stubu gde će se ugraditi elektronsko multifunkcionalno brojilo sa limitatorima ograničivačima snage C25A po fazi. 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 godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim. Naknada za priključenje prema navedenim uslovima iznosi 97.581,49RSD (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 imaooca javnog ovlašćenja "EPS Distribucija" d.o.o. Beograd a koji se zaključuje najkasnije 10dana od izdavanja građevinske dozvole.

**uslovi za tt mrežu**-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova. Neposredno ispred parcele je TT kabal,planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih TK objekata i kablova. Investitor je dužan da se pre početka izvođenja radova na izgradnji objekta, obrati Telekomu posebnim dopisom, u kome treba da zakaže obeležavanje postojećih TK instalacija.

### **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 izgradnje.

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: IDR-02/2025, urađeno januara 2025. godine, od strane "Studio S" Džemail Suljević PR Studio S Sjenica, ul.Kralja Petra I, Odgovorno lice i glavni projektant Džemail Suljević, dipl.inž.arh. Licenca 300 A034 04, je u skladu sa četvrtim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.**

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

-Tehnički uslovi JKP "VRELA", broj: JKP,"VRELA" Sjenica, br: 1033/25 od 29.05.2025.god.

-Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-228136-25 od 04.06.2025.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.gl. 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 tehn. dokumentacije prema klasi i nameni objekta("Sl.gl. RS",br: 96/23).

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

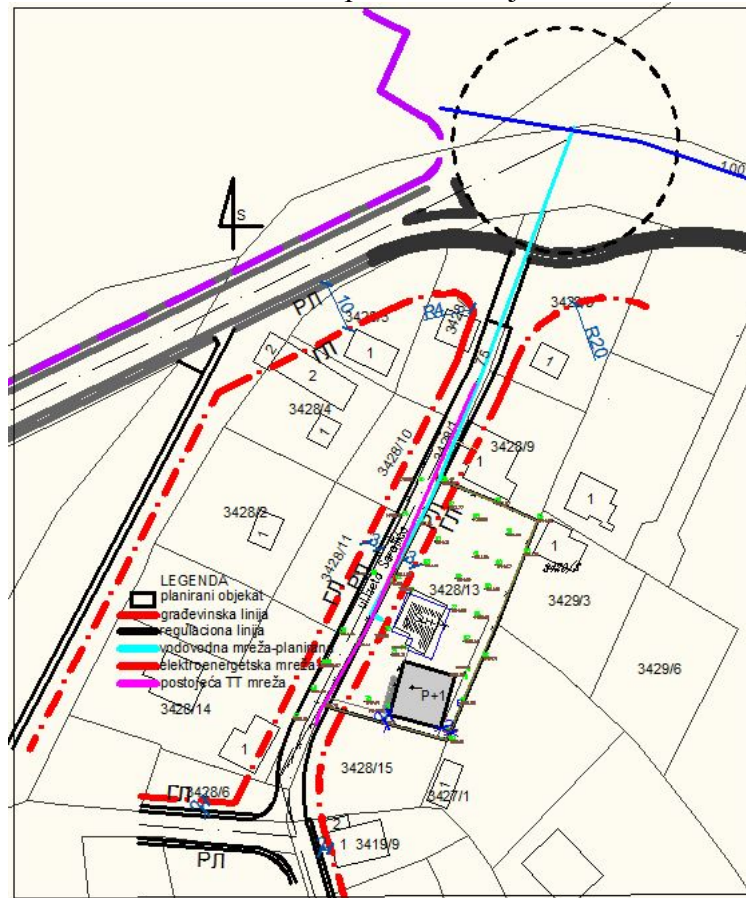
Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta već se mora podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole na osnovu člana 135 Zakona i Pravilnika o postupku

spovđenja 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.

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 broj19-091.

Lokacijske uslove dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva,
2. imaoocima 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