

IZMIJENJENE LOKACIJSKE USLOVE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE
STAMBENO-PROIZVODNI, spratnosti Su+ P+2

NAPOMENA: Izmjena lokacijskih uslova br. ROP-SJE-31408-LOC-1/2022 odnosi se na izmjenu uslova priključenja objekta na elektrodistributivnu mrežu, dok ostali parametri gradnje ostaju u potpunosti nepromijenjeni. Takođe, došlo je do izmjene i u broju katastarske parcele, objedinjavanjem K.P. 3075/8 i 3075/9, k.o. Sjenica, Projektom preparcelacije br. 035-47/2023, od 27.04.2023.god.

- BROJ I POVRŠINA K.P. - **K.P.4395, k.o.Sjenica, P_{uk}=743 m²;**
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJE B – manje zahtjevni objekti;**
- KLASIFIKACIONE OZNAKE:..... - **79,49 % - 112112 – STAMENE ZGRADE SA 2 STANA;**
- 20,51 % - 125101 – PROIZVODNJA - KROJAČNICA;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU..... - **ČETVRTI IZMENE I DOPUNE PGR-e Sjenice,**
KOJEG SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojene 06.11.2023.god., „Opš.sl.gl.“ br.24/2023)

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti, ne postoje prirodni ograničavajući faktori i parcela je slobodna za izgradnju, do utvrđenih građevinskih linija. Objekat je započet na parceli u gabaritima za koje su izdati Lokacijski uslovi koji se mijenjaju, kao i Građevinska dozvola (br. ROP-SJE-31408-CPI-2/2024, koja je postala pravosnažna 12.06.2024.god.)

Podnosilac zahtjeva ovom odjelenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje objekta planirane spratnosti Su+P+2, sa opisom izmjene uslova za priključenje na elektrodistributivnu mrežu, a koje je izradio »STUDIO S« Džemail Suljević, Pr, br.tehn.dokum. IDR 10-/2025-odgovorni projektant Suljević Džemail, dipl.inž.arh., br.licence 300 A034 04. Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade *PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU*.

- **Tip objekta:** slobodnostojeći objekti;

- **Vrsta i namjena objekta:** Objekat mješovite namjene, stambeno - proizvodni;

- **Gabarit predviđenog objekta:** pravougaona forma 21,40 m x 11,95 m + ispust 1,75m x 7,3m;

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

K.P. 4395 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Četvrtim Izmjenama i Dopunama Plana Generalne Regulacije i nalaze se u Urbanističkoj zoni **1.14** urbane cjeline **C1**, u kojoj je zastupljena namjena-stanovanje srednjih gustina. Lokacijski uslovi se izdaju na građevinskoj parceli, koje je potrebno spojiti u jednu prije izdavanja građevinske dozvole.

IZVOD IZ PGR- a Sjenice:

• **Stanovanje srednjih gustina zone 1.14**

- **Stanovanje srednje gustine** se prostire isključivo u okviru prostorne cjeline C1 i karakterističan je za centralnu zonu. 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, školstva, socijalne zaštite, turizma i sl.

I) Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, kao i uslova za ograđivanje

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta - 300m², dvojnog - 400m² (dvije po 200m²);
- Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dvije po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5m. (GP ima širinu 17,3 m).
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele **0,6 (60%)**; (**Idejnim rješenjem ostvareno je 48,51 %**);
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**. (**Ostvareno 35,1 %**).
- 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 0,9 m. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4 m 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.
- 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.

II) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Zone: 1.8; **1.14; 1.15; 1.16; 1.17; 1.18; 1.19; 1.20; 1.21; 2.2 i 4.3;**

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je **P+3**, s tim da najviša tačka krovne konstrukcije bude na min rastojanju od elektro-enrgetskog objekta (dalekovoda) 5 m. (**Planirana je spratnost Su+P+2 –suteran, prizemlje i 2 sprata**).

- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

III) Pravila u pogledu položaja objekata na parceli i udaljenja od susjednih

- Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele:
- Za objekte spratnosti do P+2 (tri nadzemne etaže) **je 2m.**
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu više od 1,2m i to na dijelu objekta višem 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.

IV) Građevinska linija

- Građevinske linije su definisane na nivou blokova i prikazane u grafičkom prilogu Urbanistička regulacija za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada. Definisane su u odnosu na planiranu regulativu, a u skladu sa pretežnim položajem postojećih objekata u odnosu na istu. ***Na grafičkom prilogu dat je njen položaj, koji je na 2,5m od regulacione linije sa južne saobraćajnice, dok je unutrašnja građ. linija prema susjedima data na 2m.*** U odnosu na susjedne objekte, objekat će se postaviti na udaljenosti većoj od propisane.
- 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 savladaju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta.
- Građevinski elementi ispod kote trotoara – podrumске etaže, kada se građevinska i regulaciona linija ne poklapaju, MOGU PREĆI građevinsku liniju i mogu biti postavljeni na regulacionu liniju. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susjedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta i uslovi zaštite susjednih objekata

◦ *Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu cjelinu. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.*

◦ *Prilikom izgradnje koristiti atestirane građevinske materijale. Objekte graditi od savremenih materijala, sa kosim krovnim ravnicama u skladu sa proporcijama objekta, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa funkcijom i ambijentom. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.*

◦ *Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.*

◦ *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 dnevnog osunčanja.*

◦ *U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji dijelovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smiju prelaziti granicu susjednih parcela. Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namjene, voditi računa o zaštiti susjednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susjednim i parcelama u neposrednom okruženju.*

2.2.8 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**. 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 normativima i propisima za objekte određene namene.*

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su riješene tako 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 usmjeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susjednim parcelama.

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rešenje na nivou bloka, površinske vode sa parcele odvođe 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 platee, treba izvesti 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 delu parcele, čija površina prelazi 200 m², uslovljeno je zatvorenom kanalizacijom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu 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 rešavati kanalizacijom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških 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.

- Prilikom projektovanja objekata poštovati sve važeće zakone i propise vezane za zaštitu životne sredine, zaštitu od požara, sanitarnu i higijensku zaštitu.
- USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU PRIBAVLJENI OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA:

Planski dokument na osnovu kojeg se izdaju Lokacijski uslovi ne sadrži elemente za priključenje objekta na elektrodistributivnu, tj mrežu kao ni na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, te ih služba za urbanizam pribavlja po službenoj dužnosti.

Ovim lokacijskim uslovima MIJENJAJU SE uslovi nadležne EPS Distribucije u pogledu kapaciteta i načina priključenja objekta na EDT mrežu.

• ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA:

- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV.
- Maksimalna odobrena snaga:

- za 2 stana po 11,04 kV,
- za zajedničku potrošnju 11,04,
- za proizvodni prostor 17,25 kV.

- Nazivna struja glavnih osigurača: 3x16 A i 1x25 A.
- Faktor snage: 0,95
- Poseban slučaj trajnog priključka izvesti sa postojećeg priključnog stuba nn mreže, iz TS 10/0,4 kV "Kralja Petra I", šifra 2122. Priključni vod je energetski kabl tipa PP00-A 4x50 mm², kojeg je potrebno investitor da položi direktno bez prekidanja bez prekida od postojećeg nn stuba do SIMO4. U svemu ostalom prema izadetim uslovi EPS distribucije, br. 8E.1.1.0-D-07.06-484400-25, od 03.12.2025.god.
- Ovi uslovi obavezujući su za „EPS distribuciju“ d.o.o. Beograd samo ako u cjelosti u istovetnoj i identičnoj sadržini čine 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.

• **VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:** (uslovi pribavljeni u prethodnom postupku, koji se nisu mijenjali)

-Vodovodne instalacije objekta koji će se izgraditi na kat.parceli br.3075/8 i 3075/9 K.O.Sjenica (sada K.P. 4395, k.o. Sjenica) usmjeriti na priključenje na vodovodnu mrežu PE Ø110 unutar K.P. 4340, K.O. Sjenica, u svemu prema grafičkom prilogu

- Dubina postavljanja priključene cijevi treba da bude minimum 1m. Šaht kao i razvod vodovodne mreže mora biti obezbeđen od smrzavanja, dok se dimenzionisanje i određivanje tačne lokacije šahta vrši izlaskom na lice mesta odgovornog lica ispred JKP Vrela Sjenica. Profil vodovodnog priključka za dati objekat od ¾”

- Za svaki stan i proizvodni prostor je potrebno ugraditi poseban vodomjer čije očitavanje mora biti dostupno licima nadležnim za to ispred JKP Vrela Sjenica

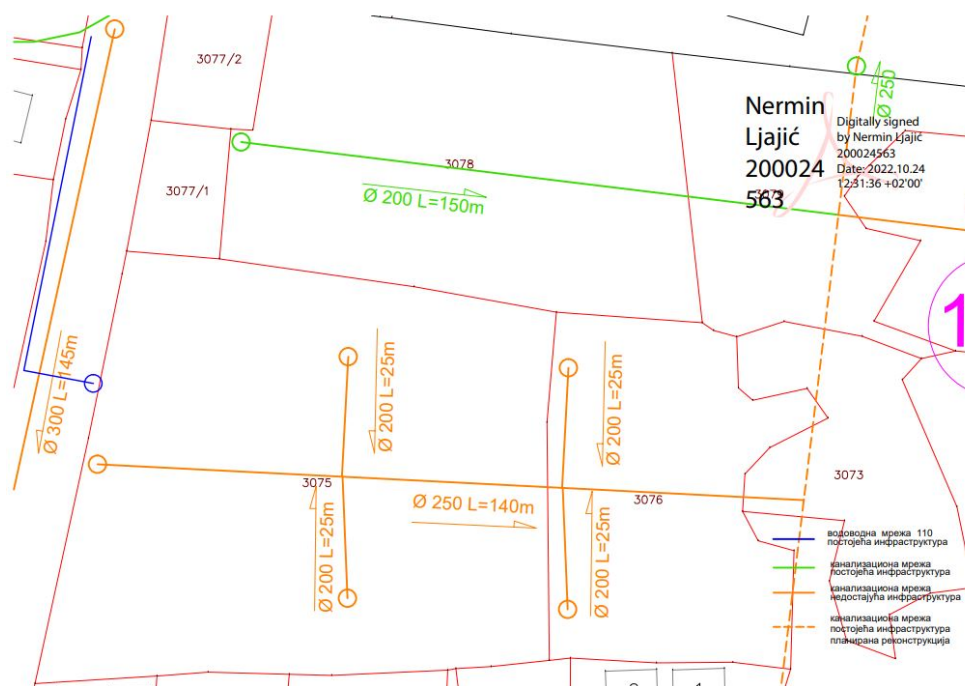
-Radni pritisak u mreži iznosi oko 3 bara. Ukoliko radni pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe objekta , obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska

-Instalacije kanalizacije za upotrebljene vode iz objekta preko revizionog graničnog šahta usmjeriti na priključenje na kanalizacionu mrežu čija je izgradnja planirana u dužini od oko 200m promjera Ø250 u svemu prema grafičkom prilogu. Prije izgradnje kanalizacione mreže neophodno je riješiti imovinsko pravne odnose kako bi izgradnja iste bila moguća

-Priključenje drenažnih podzemnih voda na fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno.

-Za prekopavanje javnih površina-trotoara i dela ulice radi izrade vodovodnog i kanalizacionog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost JP Direkcija za urbanizam, projektovanje i izgradnju Sjenica. U svemu ostalom prema uslovima nadležne JKP “Vrela”, br. 2455/22 od 24.10.2022.

Grafički prilog JKP „VRELA“:



• **TT MREŽA:**

Investitor se prilikom podnošenja zahtjeva izjasnio da ne želi da nadležni organ u njegovo ime pribavlja uslove od nadležne „Telekom Srbija“.

• **SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:**

Parcela ima direktan pristup na novoformiranu saobraćajnicu sa južne strane, sa K.P. 3075/6 i dalje do glavne saobraćajnice sa zapadne strane na ul.Zmaja od Bosne (biv.Kralja Petra I), k.p.4340.

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: Objekat mora biti izveden prema tehničkim normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl. gl. RS", br. 111/2009 20/2015).
- Energetska efikasnost objekta: 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 energetske 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 energetske efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).
- Promjena namjene zemljišta: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 4850, K.O. Sjenica obje parcele vode kao *zemljište u građevinskom području-livada 2.klase*, potrebno je izvršiti promjenu namjene zemljišta prije izdavanja građevinske dozvole.

• 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 podleže 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 dozvolu takođe 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.23/2015.), potpisani i ovjereni pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

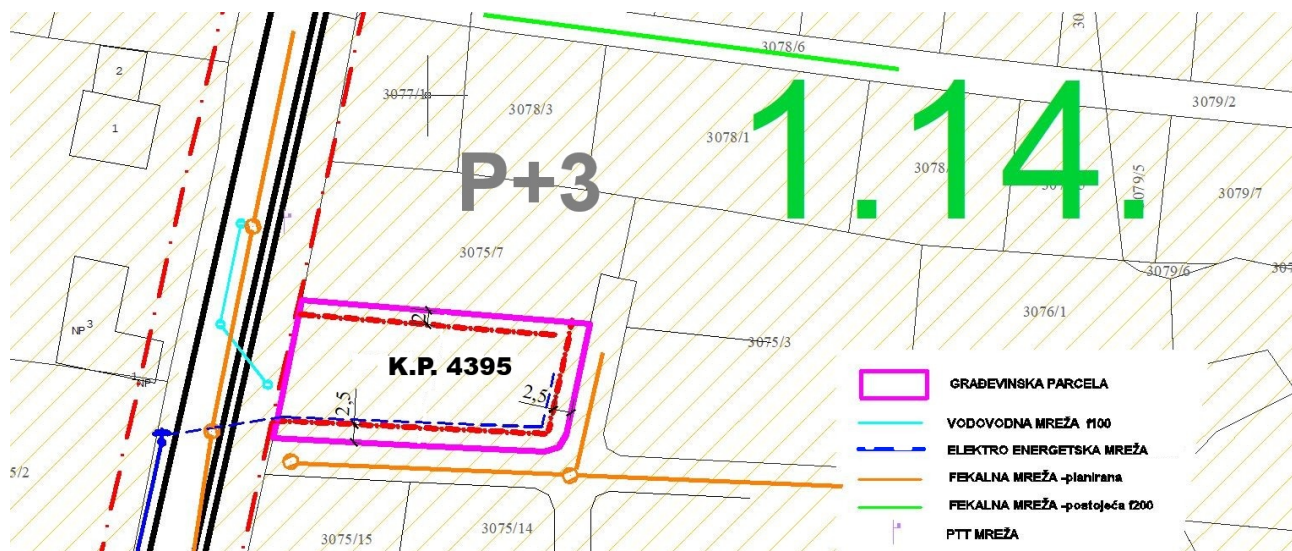
- Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:
- Projekat za građevinsku dozvolu;
- Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, potvrđen da je izrađen u skladu sa lokacijskim uslovima;
- Elaborat energetske efikasnosti objekta;
- Organ nadležan za izdavanje građ.dozvole će dokaz o pravu svojine na zemljištu ili pravu zakupa na građevinskom zemljištu pribaviti po službenoj dužnosti kroz CIS sistem;

NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe 12 mjeseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podniet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-24212/2025, od 25.11.2025.;
- Uslovi JKP „Vrela“, broj 2455/22, od 24.10.2022. (pribavljeni u prethodnom postupku) ;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.1.1.0-D-07.06-484400-25, od 03.12.2025.god.

LOKACIJSKI USLOVI-GRAFIČKI PRILOG ZA K.P. 4395:



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. Prigovor se dostavlja ovom organu neposredno kroz CEOP 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:

1. podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.prav.