



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 000534821 2026 07082 004 010
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-42157-LOC-3/2026
DATUM: 23.02.2026.god.

Postupajući po zahtjevu od 10.02.2026. god. koji je podnio MMF COP D.O.O. iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Džemail Suljević iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambeno-poslovnog objekta za kolektivno stanovanje na k.p. 2255/14, k.o. Sjenica, a na osnovu **čl. 7 Zakona o ministarstvima** („Sl.glasnik RS“ br.128/2020), **čl. 23 Zakona o državnoj upravi** („Sl. glasnik RS“, broj: 79/05, 101/07 i 95/10), **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), **čl. 2, 3, 4, 6 (stav 1 i 2), čl. 7, 9, 13, 14 i 15 Uredbe o lokacijskim uslovima** („Sl.gl.RS“ br.87/23), **čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** („Sl.glasnik RS“, br.96/23), kao i na osnovu **Pravilnika o načinu razmene dokumenata i podnesaka elekt.putem i formi u kojoj se dostavljaju akta u vezi sa objedinjenom procedurom** („Sl.gl.RS“, br.113/15), Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

**LOKACIJSKE USLOVE
ZA IZGRADNJU POSLOVNO-STAMBENOG OBJEKTA
ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE, SPRATNOSTI Po+P+6, U SJENICI**

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 2255/14, k.o. Sjenica, u ul. Kulina bana, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, (svojim oblikom, površinom i pristupom na javnu saobraćajnu površinu), a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju slobodnostojećeg poslovno-stambenog objekta, višeporodičnog stanovanja, spratnosti Po+P+6 (podrum, prizemlje i šest spratova), ukupne **BRGP P=10 172,45 m²** (od čega brutto površina nadzemno iznosi P=8526,40 m² i brutto podzemno P=1646,05 m²). Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odnosno za izradu **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P.: - **K.P.2255/14, k.o.Sjenica, P=2280 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJE B – manje zahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE: ...- **78,35% 112222 - Stambene zgrade sa više od 3 stana i preko 2000m²**;
- **21,65 % 123001 - poslovni prostor.**
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....- **Četvrte Izmjene i Dopune PGR-e, Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI:** (usvojene 06.11.2023.god. „Opš.sl.gl.“ br.24/2023);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:- Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu, sa istočne strane, na ul. Kulina bana, tj. na K.P.2253 i sa zapadne strane na nekategorisani put, oba u svojini opštine Sjenica;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:..... - Na parceli nema izgrađenih objekata.

Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je Idejno rješenje objekta planirane spratnosti Po+P+6, koje je izradio „STUDIO S“ iz Sjenice, odgovorni projektant Suljević Džemail, dipl.inž.arh.-broj licence 300 A034 04, br.teh.dokumentacije IDR 01/2026). Rješenje je urađeno korektno, pa se kao takvo prihvata; potrebno ga je uskladiti prema svim uslovima nadležnih institucija, sadržanim u ovim lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade *PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU*.

- **Tip objekta:** slobodnostojeći objekat, koncipiran u dvije lamele – A i B;
- **Vrsta i namjena objekta:** Poslovno-stambeni objekat za kolektivno stanovanje (66 stanova i 2 poslovna prostora);
- **Gabarit predviđenog objekta(nadzemno):** 64,00 m x 18,25 m;
- **Visina objekta:** Najviša tačka sljemena, H=25,42 m.

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

K.P. 2255/14, K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Četvrtim Izmjenama i dopunama PGR-e Sjenice i nalazi u Urbanističkoj zoni **1.19**, urbane cjeline **C1**, u kojoj je zastupljena namjena-MJEŠOVITA NAMJENA. Ispunjava uslove za građevinsku parcelu, svojim oblikom, površinom i pristupom javnoj saobraćajnici, i to sa istočne, sjeverne i zapadne strane.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

Na površinama opredijeljenim za ovu namjenu moguća je organizacija **stanovanja**, poslovno – proizvodnih sadržaja, usluga, trgovine, **ugostiteljstva**, zdravstva, vjerskih objekata i sl. a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi i **servisa**, s tim da namjene međusobno ne ugrožavaju jedna drugu. **U okviru prostorne celine 1 nije dozvoljena izgradnja objekata proizvodnog karaktera.**

U okviru predmetnog prostora, bez obzira na vrstu i namjenu objekta kao i način gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji i sva propisana pravila građenja koja važe u toj zoni.

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 200²m, objekata u nizu - 150m²). (**Predmetna parcela ima površinu veću od minimalno propisane**);
- Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dvije po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5m. (**Predmetna parcela ima širinu veću od 30 m**);
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele za zonu **1.19** iznosi: **0,6 (60%)(Ostvareno Idejnim rješenjem – 51%);**
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 10%**;
- 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 0,9m. 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.
- Za svaku građevinsku parcelu u okviru namjene mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz sa javne površine namenjene za saobraćaj. Kolski prilaz parceli koja nema direktan pristup javnoj saobraćajnici je minimalne širine 3,5m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m;
- 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, kao i 1 PM na 70 m² poslovnog prostora, odnosno ma 100 m² trgovine na malo takođe 1 PM .

(Obezbijeđeno je 86 PM, od čega 33 PM na parceli i u prizemlju objekta, kao i 53 parking mjesta u podrumskoj etaži).

- Dio objekta u prizemlju, koji predstavlja garažni prostor za 4 vozila, za korisnike stambenog dijela objekta, nije moguće promijeniti u drugu namjenu.

- Najveći nagib pristupne rampe za garažu iznosi 12% ako je rampa otvorena, odnosno 15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena.

II) Građevinska linija

- G.L. definisana Planskim dokumentom i grafičkim prilogom *Urbanistička regulacija*, se nalazi na rastojanju od **6m** u odnosu na reg. liniju saobraćajnice sa istočne strane, odn.prema ulici Kulina bana, što iznosi **5,3m** od granice katastarske parcele. Ostale građevinske linije unutar parcele definišu se prema Planu u odnosu na spratnost objekta.

- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.

- Podzemna građevinska linija ne može da pređe granice građevinske parcele. (u konkretnom slučaju, podzemne građevinske linije, za podrumске etaže su prešle zadate građ.linje sa istočne, zapadne i sjeverne strane, dok se podzemna građ.linija na južnom dijelu prema susjednoj K.P. 2255/4, poklapa sa građ.linijom nadzemnog dijela objekta, tj. na 6m od granice parcele).

III) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Zona 1.19;

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele od 300-600m² je P+4, a za parcele preko 600m² je **P+6**. Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

- Ukoliko se usljed kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti uz osvetljenje preko krovnih prozora, badža ili povučениh lođa. Planirana spratnost objekta poslovno-stambene namjene je Po+P+6 (podrum, prizemlje i šest spratova).

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

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

Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele je:

- za objekte spratnosti do P+2, odn. do tri nadzemne etaže..... - 2m;

- za objekte spratnosti P+3 – četiri nadzemne etaže..... - 2,5m

- za objekte spratnosti P+4 – pet nadzemnih etaža..... - 3,0m

- Za objekte spratnosti od P+5 (odn.6 nadzemnih etaža) do P+8 (9 nadzemnih etaža)..... - 6m.

- **Obzirom da je planirani objekat spratnosti Po+P+6 (sedam nadzemnih etaža), potrebno ga je postaviti od susjednih parcela na udaljenosti od min 6m.**

- Višespratni slobodnostojeći objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

- Erkeri, balkoni, nastrešnice i drugi ispadi na objektu ne smiju prelaziti građevinsku liniju prema susjednoj parceli.

- 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.

V) Opšta pravila izgradnje stambenih objekata

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru stambeno poslovnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svijetla 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 namjene.

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 usmeriti 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 izvršiti 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 dijelu parcele, čija površina prelazi 200 m², uslovljeno je zatvorenom kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu/podrumu 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 rješavati kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

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

Pristup glavnom ulazu mora biti prilagođen osobama sa invaliditetom- izgrađena propisana rampa, platforma sa pratećim elementima (ograde, držači i dr.) koji omogućavaju pristup objektu, holskom prostoru i svim zajedničkim sadržajima u prizemlju objekta u skladu sa *Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama* ("Službeni glasnik RS", br.22/2015).

a) Uslovi za zaštitu susjednih objekata -Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susjednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susjednim parcelama, i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namjena planirati na udaljenostima od susjednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja. 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.

b) Uslovi za ozelenjavanje i zaštitu životne sredine -Ozelenjavanje parcele uslovljeno je nadmorskom visinom područja, ekspozicijom terena, orijentacijom itipom objekta.Nadmorska visina područja (1000m), ekspozicija terena i orijentacija svakog pojedinačnog dijela objekta uslovljavaju izbor vrsta i njihov raspored. U tom smislu, treba koristiti lišćarske vrste drveća i rasporediti ih tako da se omogući njihovo pravilno osunčavanje (zimi sunce, ljeti hladovina).

Zelenilo će se formirati kao travnati parter-nisko parterno zelenilo (žardinjere i slobodne zelene, travne i cvjetne površine).

U Projektu za Građevinsku Dozvolu (PGD-u), na pogodnom mjestu predvidjeti mjesto za odlaganje komunalnog otpada, kontejnere potrebne zapremine, smještene u boksove i ograđene zaštitnom ogradom. Podloga za guranje kontejnera treba da je od čvrstog materijala, bez stepenika i sa najvećim dozvoljenim nagibom od 3%.

c) Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata- Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom. 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. Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvršiti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

- Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- 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 gabarita objekta.

- Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susjednim parcelama treba da je takav da susjednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovine trajanja direktnog dnevnog osunčanja.

d) Uslovi za horizontalno i vertikalno kretanje

- Pješački pristup kod ulaza u zgradu mora biti minimalne širine 150 cm.

- Ukoliko postoji denivelacija ulaza u zgradu u odnosu na pristup zgradi, pristup zgradi (stepenište, rampa i dr), kao i pristupnu površinu, treba planirati u skladu sa propisima o pristupačnosti.

- Pristup glavnom ulazu mora biti prilagođen osobama sa invaliditetom- izgrađena propisana rampa, platforma sa pratećim elementima (ograde, držači i dr.) koji omogućavaju pristup objektu, kolskom prostoru i svim zajedničkim sadržajima u prizemlju objekta u skladu sa *Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama* ("Sl. Gl. RS", br.22/2015).

- Vertikalni saobraćaj u objektu predvidjeti unutrašnjim stepeništem i liftom (u skladu sa *Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova* ("Sl. glasnik RS", broj 58/12, 74/15 i 82/15). Pri projektovanju liftova poštovati važeće standard za liftove. Liftovi odgovarajućeg kapaciteta i karakteristika, a u skladu sa propisima kojima se uređuje ova oblast, **obavezno se ugrađuju** u svaku stambenu zgradu sa četiri i više nadzemnih etaža.

VI) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

- Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu, sa istočne strane, na ul. Kulina bana, tj. na K.P.2253, koja predstavlja glavni pristup objektu, a takođe ostvaruje kolski pristup i sa zapadne strane na nekategorisani put (K.P: 2255/1). Obje pristupne parcele su u svojini opštine Sjenica. Pješački pristup objektu, odn. lamelama A i B ostvaruje se sa sjeverne strane, takođe sa K.P. 2255/1, k.o. Sjenica.
- Prema uslovima JP za uređivanje građ.zemljišta br. 06/26, od 08.01.2026. nije dozvoljeno izvođenje saobraćajnog priključka, osim ako to nije predviđeno planskim dokumentom. Radove na priključenju na atmosfersku i drugu kanalizaciju, kao i radove na prekopavanju saobraćajnih površina, izvesti tako što će se, sa stanovišta zaštite javnog puta, ispoštovati svi uslovi zaštite koji se tiču raskopavanja i isecanja asfaltnih površina i predvideti u projektoj dokumentaciji.

USLOVI ZA TELEKOMUNIKACIJE:

Nadležna "Telekom Srbije" izdala je saglasnost za priključenje objekta, kao i za radove koji se izvode u blizini TK kablova, pod sljedećim uslovima, definisanim kroz četiri osnovne tačke:

1) Opšti uslovi za izgradnju objekata - izgradnju pristupne spoljne mreže koji obuhvataju:

- ZAŠTITU KABLOVA KOJI SE IZMIJEŠTAJU / Uslovi ukoliko predmetna izgradnja uslovljava izmještanje postojećih TK objekata / kablova;

- ZAŠTITU ukoliko se planirani radovi izvode u blizini postojećih TK objekata i kablova;

- mogućnost i uslove za priključenje objekta na pristupnu mrežu "Telekoma Srbije";

2) Uslovi za unutrašnju – kućnu TK kanalizaciju;

3) Uslovi za izgradnju TK privoda do objekta i pripadajućih sredstava u stambenim i poslovnim objektima;

4) Posebni tehnički uslovi za izgradnju TK privoda.

Opis svakih od ovih uslova sadržan je u izdatim uslovima br. 591807/3-2025, od 31.12.2025.god.

USLOVI ZA ELEKTRODISTRIBUTIVNU MREŽU:

- Nadležna EPS Distribucija izdala je uslove u kojima se konstatuje da je potrebno ispuniti sljedeće uslove:

- Zaključivanje ugovora o pripremanju zemljišta između investitora ili jedinice lokalne samouprave sa imaoocem javnih ovlaštenja ODS Elektrodistribucije Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Čačak.
- Zaključivanje ugovora o uspostavljanju prava službenosti između vlasnika poslužnog dobra i IJO EPS distribucije, radi postavljanja i pristupa elektroenergetskom objektu na parceli vlasnika poslužnog dobra.
- Zaključivanje ugovora između investitora i ODS Elektrodistribucije o izradi investiciono-tehničke dokumentacije radi rešavanja imovinsko-pravnih odnosa i ostale dokumentacije u skladu sa Zakonom za izgradnju elektrodistributivne mreže van ili u okviru obuhvata važećeg planskog dokumenta.
- U momentu izdavanja uslova ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta na predmetnom lokalitetu. Da bi se omogućilo priključenje objekta DSEE potrebno je sljedeće:

- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV;
 - Faktor snage: 0,95;
 - Mjesto vezivanja priključka na sistem: MB TS 10,04 kV „Učenički do“, šifra 012301, novi NN rasklopni blok, slobodni izvod N8, N9, N10 i N11;

- Opis priključka: Enegretskim kablom, tipa 4xPPOO-A 4x150mm², po dva za svaku lamelu.
 - U svemu ostalom prema izadtim uslovi EPS distribucije, br. 8E.1.1.0-D-07.06-4576-26, od 09.01.2026.g.

- Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem EE, dat je kao prilog izdatim uslovima i potrebno ga je zaključiti sa EPS-om nakon izdavanja građevinske dozvole i isti priložiti ovom organu uz zahtjev za prijavu radova.
- **Ovi uslovi obavezujući su za EPS Distribuciju D.o.o Beograd, ogranak Elektrodistribucija Čačak, samo ako u cjelosti, u istovjetnoj i identičnoj sadržini čini sastavni dio 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.
- Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem EE, dat je kao prilog izdatim uslovima i potrebno ga je zaključiti sa EPS-om nakon izdavanja građevinske dozvole i isti priložiti ovom organu uz zahtjev za prijavu radova.

INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

- Nadležna JKP „VRELA“ izdala je uslove za priključenje na komunalnu infrasrukturu u kojima je konstatovala da se novoplanirani objekat MOŽE priključiti na javnu vodovodnu mrežu, profila cijevi PE Ø100, koja se nalazi u ulici Kulina bana, k.p. 2253, sa istočne strane, kao i na fekalnu kanalizaciju koja je izvedena od cijevi profila Ø500 u istoj ulici.

- Dubina postavljanja priključene cijevi treba da bude minimum 1,0 m. Šaht kao i razvod vodovodne mreže mora biti obezbijeđen od smrzavanja, dok se određivanje tačne lokacije šahta vrši izlaskom na lice mjesta odgovornog lica ispred JKP „Vrela“ Sjenica. Nakon kontrole i tehničke ispravnosti svih vodomjera, vlasnici stanova i poslovnih prostora prave ugovor sa JKP „Vrela“ Sjenica i nakon toga stiču status korisnika usluga.

- Radni pritisak u mreži iznosi oko 4.0 bara. Ukoliko radni pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe objekta, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska.

- Instalacije fekalne kanalizacione mreže za upotrebljene vode iz objekta preko revizionog graničnog šahta (dim 80x80 cm) usmjeriti na priključenje na uličnu kanalizaciju promjera Ø200 koji pozicioniran u osi ulice Kulina bana.

- Otpadne vode iz podrumskih i drugih prostorija koje su ispod kote terena ne projektovati da budu direktno izlivane u uličnu fekalnu kanalizaciju, već projektovati da se posredno preko pumpnog postrojenja prepumpavaju.

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

- Otpadne vode koje se mogu zaprljati tečnim gorivom ili njegovim derivatima moraju se prethodno prečistiti od istih, pa tek onda odvesti do uličnog kanalizacionog sistema.

- NAPOMENA: Za prekopavanje javnih površina-trotoara i dijela ulice radi izrade vodovodnog i kanalizacionog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost JP Direkcija za urbanizam, projektovanje i izgradnju Sjenica.

- Sve ostalo prema uslovima br. 20/26, od 08.01.2026.g. i grafičkom prilogu, koji su sastavni dio ovih lokacijskih uslova.

USLOVI ZA TOPLOVODNU MREŽU:

- Nadležna JKP „VRELA“ izdala je uslove u kojima je konstatovala da za predmetnu lokaciju trenutno ne postoje uslovi za priključenje na toplovodnu mrežu. Priključenje predmetnog objekta na toplovodnu mrežu moguće je izgradnjom spoljne toplovodne mreže i toplotne podstanice, koja je predviđena u samom objektu, u podrumskoj etaži i orjentisana je prema ulici.
- Nedostajuća toplovodna mreža priključuje se na postojeću toplovodnu mrežu na postojeće R odvajanje, f88,9/160, a prema grafičkom prilogu.
- Obaveza podnosioca zahtjeva je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na trasi novoprojektovanog toplovoda.
- U svemu ostalom prema izdatim uslovima JKP „Vrela“ za toplovodnu mrežu i grafičkom prilogu broj: 18/26, od 08.01.2026.god.

USLOVI ZA ZAŠTITU OD POŽARA:

- Prema obavještenju Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 07.21 broj 217-1028/26 od 13.02.2026., koji su sastavni dio ovih lokacijskih uslova, NEMA POSEBNIH USLOVA u pogledu mjera zaštite od požara. Mjere pri požaru: mali požari gase se suvim prahom, dok se za veće požare koriste raspršena pjena ili raspršena voda.

- Za objekte kategorije V obavezna je izrada Glavnog projekta zaštite od požara. Prema čl. 123 Zakona o planiranju i izgradnji, a u skladu sa odredbama *Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem*, kao i čl. 33 **Zakona o zaštiti od požara** ("Sl. gl. RS", br. 111/2009, 20/2015 i 87/2018), potrebno je, prije otpočinjanja postupka za utvrđivanje podobnosti objekta za upotrebu dostaviti na saglasnost Projekte za izvođenje objekta (tkz.PZI), čiji je sastavni dio i Projekat zaštite od požara.

- Izdati uslovi u pogledu mjera i zaštita od požara, sastavni su dio lokacijskih uslova i čine osnov za izdavanje građevinske dozvole.

- (Naknada za izdavanje ovih uslova u iznosu od 22 870,00 RSD naplaćena je prema tarifnom broju 46a Zakona o republičkim administrativnim taksama).

VII) 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 i 87/2018).

- Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije:

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.

- Snažbevanjem 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 energetskeg pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetskeg efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskeg svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

• Promjena namjene zemljišta: Promejna namjene zemljišta obavezno se vrši prije izdavanja građevinske dozvole, za parcele koje nisu određene kao građevinsko zemljište, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 3849, predmetna K.P. 2255/14, k.o. Sjenica vodi kao **gradsko građevinsko zemljište**, NIJE POTREBNO vršiti promjenu namjene zemljišta.

• **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 podliježe 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.96/2023.), 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 dvije godine 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.

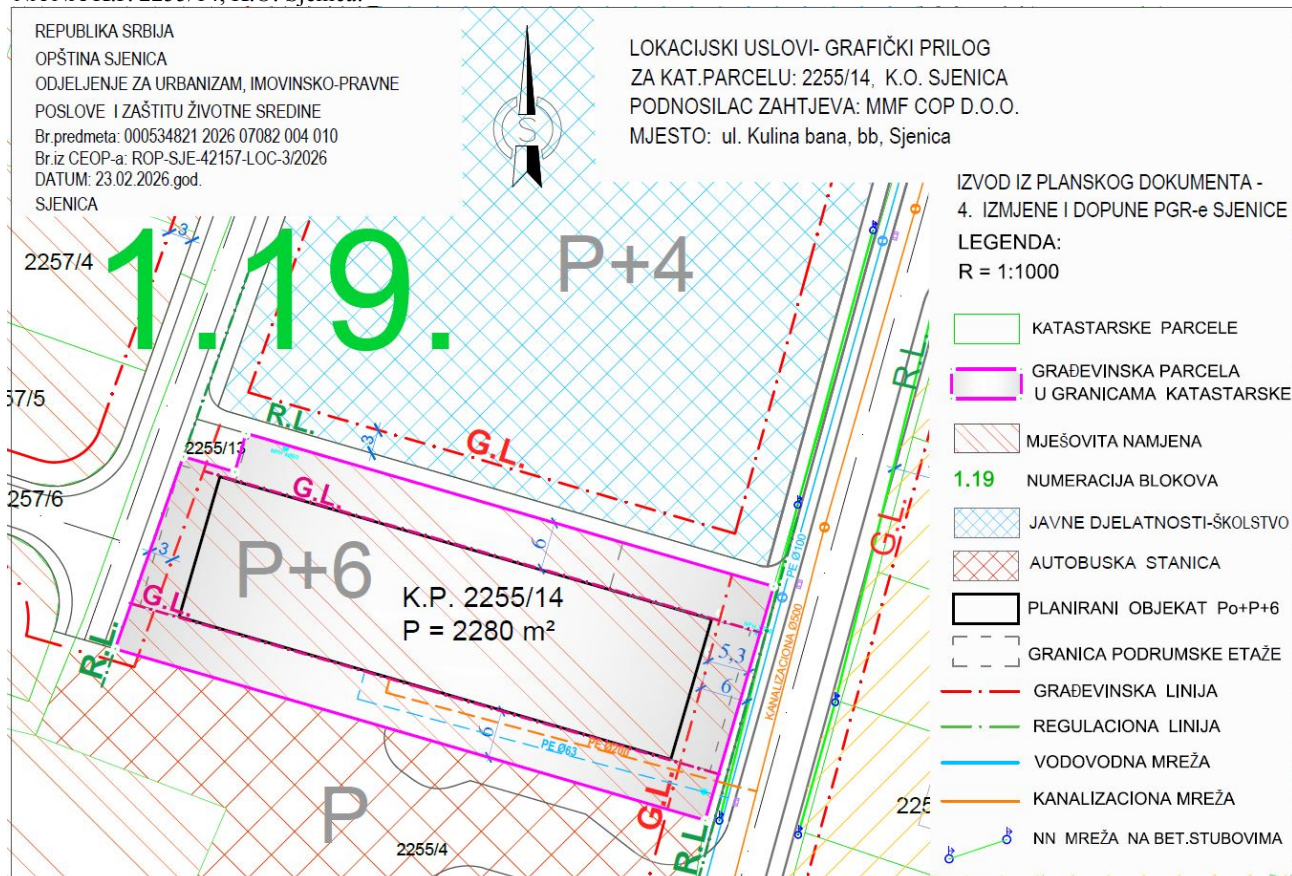
Izdavanjem ovih lokacijskih uslova PRESTAJU DA VAŽE LOKACIJSKI USLOVI, izdati od ovog organa pod brojem: 353-96/2025-07 i objavljeni na CEOP sistemu objedinjene procedure pod br. ROP-SJE-25317-LOCH-9/2025, od 19.08.2025.god.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI U NOVOM POSTUPKU IZDAVANJA LOKACIJSKIH USLOVA:

- Uvjerenje katastra vodova, Užice, br. 956-307-19605/2024, od 31.07.2024.god.;
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-15846/2024, od 31.07.2024.god. (pribavljeni u prethodnom postupku);

- Uslovi „Telekoma Srbije“, broj: 591807/3-2025, od 31.12.2025.god; (pribavljeni u postupku br. ROP-SJE-42157-LOC-1-HPAP-3/2025);
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-4576-26, od 09.01.2026.g. (ROP-SJE-42157-LOC-1-HPAP-4/2025)
- Uslovi JP za uređivanje grad.zemljišta-Sjenica, br. 06/26, od 08.01.2026.g. (ROP-SJE-42157-LOC-1-HPAP-5/2025);
- Uslovi JKP “Vrela”, za VIK, br. 20/26, od 08.01.2026.g. (ROP-SJE-42157-LOC-1-HPAP-6/2025);
- Uslovi JKP “Vrela”, za toplovod, br. 18/26, od 08.01.2026.g. (ROP-SJE-42157-LOC-1-HPAP-7/2025);
- Uslovi MUP-a-RS - Sektora za vanredne situacije-odsjek u Novom Pazaru, 07.21 br.217-1028/26, od 13.02.2026. (ROP-SJE-42157-LOC-3-HPAP-2/2026).

GRAFIČKI PRIKAZ USLOVA ZA IZGRADNJU I PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU, PLANIRANOG NA NA K.P. 2255/14, K.O. Sjenica:



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 i čl.13 Pravilnika o sprovođenju OP elektr.putem. Prigovor se dostavlja ovom organu kroz CIS-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 CIS sistema;
3. Imaocima javnih ovlaštenja.

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik