

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM,  
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I  
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE  
Broj predmeta: ROP-SJE-25032-LOC-1/2017  
Zavodni broj: 353-135/20178-04  
Datum: 17.09.2018.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Bihorac Zahit** iz Sjenice, preko punomoćnika Mujagić Muniba iz Sjenice, ul. Nova, bb za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju postojećeg stambenog objekta, na osnovu člana 27, stav 6 i člana 53- 57, stav 5; Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, broj: 72/2009, 81/09-ispr, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odluka US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14 i 145/14), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS”, br.113/2015, 96/2016,120/2017), Uredbe o lokacijskim uslovima (“Sl.glasnik RS”, br.35/2015,114/2015 i 117/17), i Plana generalne regulacije Sjenice (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 6/2014), Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

## LOKACIJSKE USLOVE

**Za dogradnju stambenog objekta, spratnosti Su+P, izgrađenog na kat.parceli broj: 3285/32 K.O. Sjenica. Objekat je: kategorije B, klasifikacione oznake 112212.**

**Ukupna BRGP dogradnje iznosi -338,81m<sup>2</sup>, a ukupna BRGP objekta sa dogradnjom iznosi 469,30m<sup>2</sup> a neto površina celog objekta je 391,80m<sup>2</sup>.**

**Spratnost objekta posle dogradnje je: suteran, prizemlje i dva sprata (Su+P+2).**

## PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Plana Generalne regulacije Sjenice, (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 6/2014).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.8. stanovanje srednjih gustina. Na parceli je stambeni objekat spratnosti: suteran i prizemlje, koji je izgrađen na osnovu građevinske dozvole broj: 351-26/76-04 od 03.03.1976.god. Pristup parceli je direktan sa ulice Nove sa zapadne strane parcele.

Napomena: Dogradnja objekta je započeta.

## PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarska parcela broj:3285/32 K.O.Sjenica, ispunjava uslove građevinske parcele i ima površinu od 435,00m<sup>2</sup>.

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat,

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

**Građevinska linija:** položaj dogradnje i građevinske linije dati su na grafičkom prilogu koji je sastavni deo lokacijskih uslova.

**Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele - Zona 1.8 ;**

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 60% ( ostvareno 38,3%)
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1,7 (ostvareno 1,16)

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući sve objekte na parceli i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.

### ***Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.8;***

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u ovoj zoni je P+2+Pk. Postojeći objekat je spratnosti: suteran i prizemlje (Su+P). Posle dogradnje objekat ima spratnost: suteran, prizemlje i dva sprata (Su+P+2).

### ***Najmanja međusobna udaljenost objekata***

Najmanja udaljenost slobodnosojedećeg objekta od susedne parcele je 2m.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama je 5m ako objekti imaju otvore za dnevno osvetljenje stambenih prostorija.

Planirana dogradnja je na udaljenosti od 0,8m od suseda, za koju postoji saglasnost suseda, overena u Osnovnom sudu u Sjenici, Ov.I br.417/2018 od 18.04.2018.god.).

### ***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 Nove, koja je formirana u celom gabaritu i izgrađena sa kompletnom infrastrukturom. 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-kosi krov. 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, raznih fasadnih obloga.

Fasadu objekta uraditi za kompletan objekat da čini jedinstvenu estetski oblikovnu celinu.

### ***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 građ. 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:**

***Postojeći objekat je priključen na kompletnu infrastrukturu prema uslovima nadležnih javnih preduzeća. A kako se radi o dogradnji dve stambene jedinice pribavljeni su uslovi nadležnih javnih preduzeća u postupku izdavanja lokacijskih uslova.***

**uslovi za vodovodnu mrežu-** Planirani objekat se priključuje na primarnu vodovodnu mrežu  $\varnothing 110$  koja je izgrađena u ulici Novoj. U okviru parcele izgraditi odgovarajući vodonepropusni šaht, na udaljenosti 3,0m od regulacione linije u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomera sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera za svaki stan posebno. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ Sjenica, br: 812/18 od 11.09.2018.god.

**uslovi za kanalizacionu mrežu-** Objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu PVC $\varnothing 250$  koja je izgrađena u ulici ispred predmetne građ.parcele, kako je dato u grafičkom prilogu, PVC cevima  $\varnothing 160$ mm. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj. 812/18 od 11.09.2018.god.

**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.09.27-250738/1 od 05.09.2018.god. priključak će se izvesti sa postojećeg mernog mesta prema projektu. Potrebno je izvršiti izmeštanje mernog uređaja u izmešteni merni orman na priključnom stubu. 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.

**uslovi za tt mrežu-**Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova.

## **URBANISTIČKE 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.

**Idejno rešenje- broj: 21/2018, koje je izradio: »ARHITEKT« doo Sjenica ul. Nova bb, Sjenica; odgovorno lice projektanta i glavni projektant: Mujagić Munib; dipl. inž. Arh., broj licence: 30088004, je u skladu sa planom generalne regulacije Sjenice.**

Navedeno idejno rešenje je 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 i 145/14) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS",br: 23/15, 77/15, 58/2016 i 96/2016).

**Lokacijski uslovi prestaju da važe 12 meseci 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 sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS",br.113/15).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje na osnovu važećih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa 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.

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:

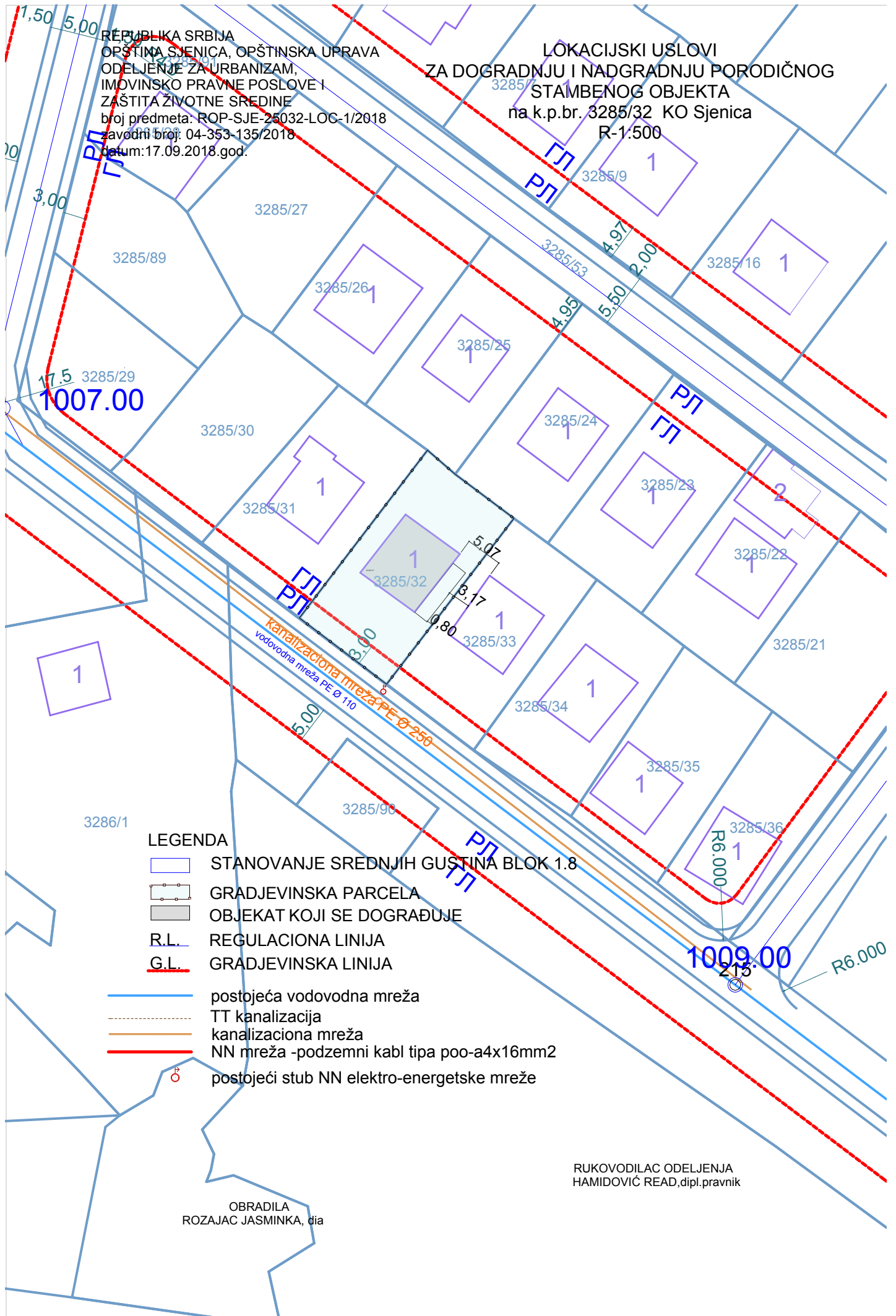
1. Podnosiocu zahteva,
2. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
3. arhivi

Obradila,  
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh











Rukovodilac odeljenja  
Hamidović Read,dipl.pravnik

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA S.JENICA, OPŠTINSKA UPRAVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM,  
IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I  
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE  
broj predmeta: ROP-SJE-25032-LOC-1/2018  
zavodni broj: 04-353-135/2018  
datum: 17.09.2018.god.

LOKACIJSKI USLOVI  
ZA DOGRADNJU I NADGRADNJU PORODIČNOG  
STAMBENOG OBJEKTA  
na k.p.br. 3285/32 KO Sjenica  
R-1:500



LEGENDA

-  STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA BLOK 1.8
-  GRADJEVINSKA PARCELA
-  OBJEKAT KOJI SE DOGRADUJE
-  R.L. REGULACIONA LINIJA
-  G.L. GRADJEVINSKA LINIJA
-  postojeća vodovodna mreža
-  TT kanalizacija
-  kanalizaciona mreža
-  NN mreža -podzemni kabl tipa po-a4x16mm2
-  postojeći stub NN elektro-energetske mreže

RUKOVODILAC ODELJENJA  
HAMIDOVIĆ READ, dipl. pravnik

OBRADILA  
ROZAJAC JASMINKA, dia

8/12  
11.03.2018.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. gl. RS" br. 72/2009,81/2009 ispravka 64/2010-US, 121/12, 42/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14), odluke Skupštine opštine Sjenica o uređenju građevinskog zemljišta ("Opštinski službeni glasnik br. 7/96) i Odeljenja za urbanizam i imovinsko-pravne odnose Opštine Sjenica broj ROP-SJE-25032-LOC-1/2018 OD 29.08.2018 godine i zahteva Bihorac Zahita iz Sjenice, ulica Pešterska bb

Tehnička služba JKP Vrela Sjenica razmotrila je priloženu dokumentaciju i na osnovu svega izdaje sledeće:

#### **TEHNIČKE USLOVE ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I KANALIZACIONU MREŽU**

- Višeporodični-stambeni objekat spratnosti Su+ P+2 čiji je investitor Bihorac Zahit koji će se i graditi na k.p.br. 3285/32 KO Sjenica može se priključiti na vodovodnu mrežu Ø 110 vodovodni šaht izgraditi 3m od regulacione linije
- Cevi za priključak su od PEVG materijala
- Dubina postavljanja priključene cevi treba da bude minimum 1m
- U okviru parcele izgraditi šahtu koji će se ugraditi merač protoka –vodomer sa propisnim ventilima ispred i iza vodomera. Vodovodni šaht mora biti vodonepropusan minimalnih dimenzija 100/100/120cm, sa standardnim šaht poklopcem.
- Šaht kao i razvod vodovodne mreže mora biti obezbeđen od smrzavanja
- Šaht izgraditi na 3m udaljenosti od regulacione linije unutar katasterske parcele
- Na kanalizacionu mrežu objekat priključiti na revizioni kanalizacioni šaht u ulici Pešterskoj u svemu prema prilogu iz grafičkog dela dokumentacije. Kanalizaciona mreža je izgrađena od PVC cevi Ø 250 u svemu prema prilogu iz grafičkog dela dokumentacije
- Reviziono okno u dvorištu mora imati najmanju veličinu 80x80cm
- Radi zaštite objekata korisnika od povratnog dejstva fekalnih voda izazvanih usporima u uličnoj kanalizaciji, položaj sanitarnih objekata ( slivnika, nužnika i dr.) ne može biti ispod kote nivelete ulice
- Pri izradi projekta treba ispoštovati važeće zakonske propise za instalacije vodovoda i odvoda fekalnih voda
- 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
- Sve radove i materijal oko izrade priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu investitor izvodi o svom trošku prema uslovima i nadzoru JKP Vrela Sjenica
- Ne dozvoliti prodiranje kišne kanalizacije u fekalnu kanalizacionu mrežu prirodnim tokom ili povezivanjem

Ovi uslovi se izdaju da bi investitor izvršio pribavljanje lokacijskih uslova i ostale investiciono tehničke dokumentacije kao i pribavljanje građevinske dozvole.

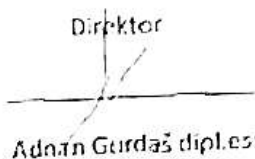


Na osnovu izdatih tehničkih uslova **ne može** se izvršiti priključenje objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Nakon pribavljanja građevinske dozvole investitor je u obavezi da istu dostavi ovom preduzeću radi davanja zvaničnog rešenja o priključku na vodovodnu i kanalizacionu mrežu gde će se bliže propisati uslovi priključenja kao i troškovi.

Prilog:

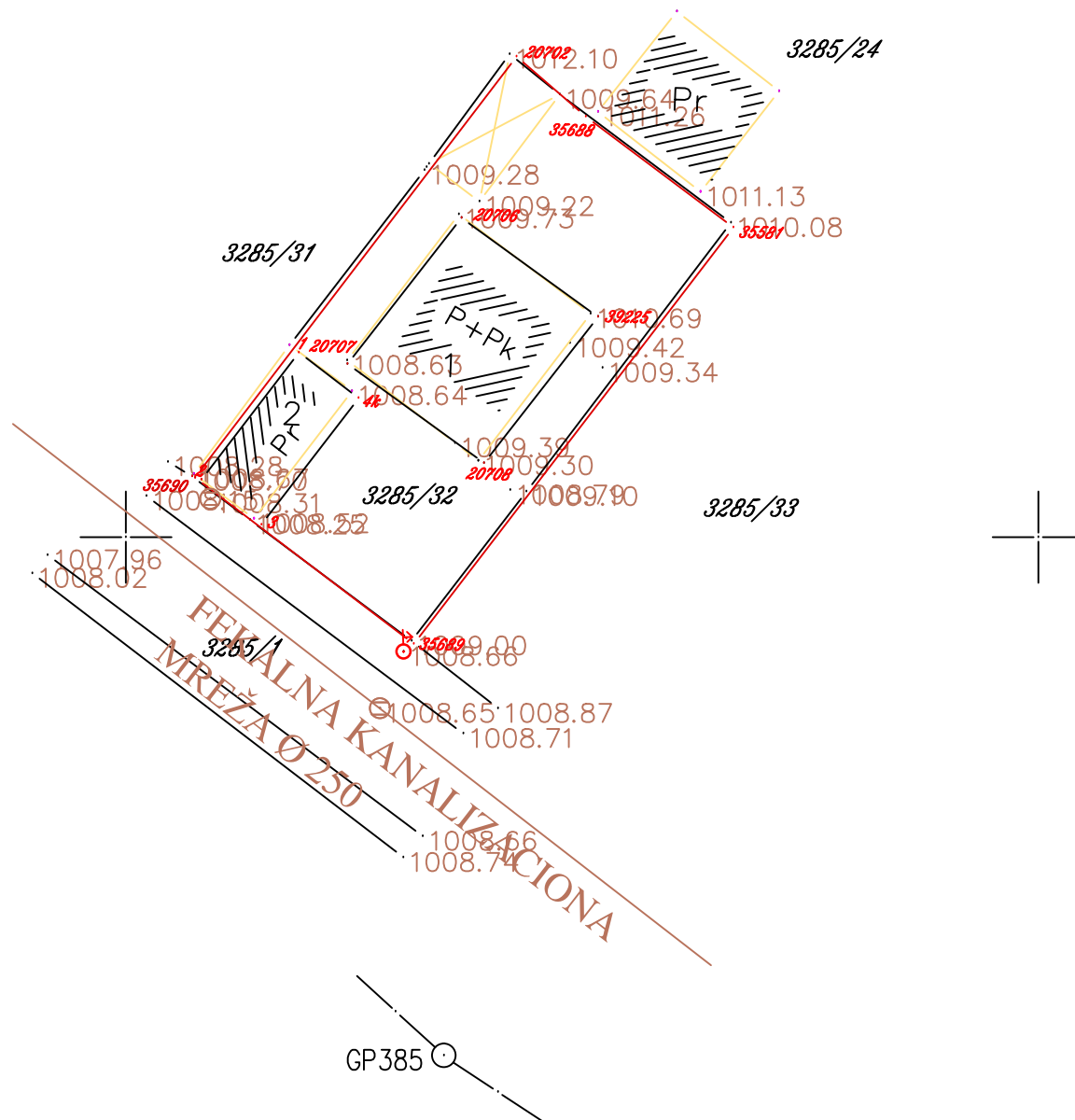
-situacija sa ucrtanim podacima

Direktor  
  
Adnan Gardaš dipl.ing.

Sjenici,

11.09.2018.

# KOMUNALNA INFRASTRUKTURA ZA DEO KAT. PARCELE BROJ $\frac{3285}{32}$ KO SJENICA







Огранак Електродистрибуција Чачак  
ЦЕОП: ROP-SJE 25032-LOC-1-HPAP 3/2018

ОПШТИНСКА УПРАВА

Наш број: 8Е 1.1.0- Д.09.27- 250738/1-2018

Место, датум: Чачак, 05.09.2018.год.

СЈЕНИЦА

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 29.08. 2018. године, поднетог у име Бихорац Захит, ул. Пештерска, Сјеница, на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 85 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14, издају се

### УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Објекта: доградња и надградња стамбеног објекта, класификационе ознаке 112212, бруто површина објекта 469,27 м<sup>2</sup> у Сјеници, на к.п. 3285/32 К.О. Сјеница.

Овим условима оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ОДС) на основу увида у идејно решење „АРХИТЕКТ“ доо Сјеница, бр.21/2018, копију плана за катастарску процелу и извод из катастра водова, обавештава Вас да ће се реконструисани објекат прикључити са постојећег мерног места, регистрованог бројем 1222801852, бр.бројила 2752862, Pod=17.25 kW, према пројекту електричних инсталација. Извршити измештање наведеног мерног уређаја у измештени мерни орман (ИМО) кога поставити на прикључном НН стубу.

Уколико се са прикључењем дограђеног дела објекта, изађе из оквира одобрене снаге потребно је поднети захтев за повећање одобрене снаге.

#### Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



Руководилац сектора  
планирања и инвестиција  
Огранка Чачак

(Милосав Милорадовић)