

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM,  
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I  
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE  
Broj predmeta: ROP-SJE-10738-LOC-1/2017  
Zavodni broj: 353-120/2017-04  
Datum: 15.05.2017.godine

Postupajući po zahtevu koji je podnelo: HUMANITARNO DRUŠTVO ZA UNAPREĐENJE ISLAMSKJE I OPŠTE KULTURE, „SULEJMANIJE“, AVNOJ-a bb, NOVI PAZAR, preko punomoćnika Mujagić Miniba iz Sjenice, ul. Nova bb, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju **objekta za stanovanje zajednica- muški internat**, na osnovu člana 53a-57 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), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.glasnik RS“, br.35/2015 i 114/2015), Plana generalne regulacije Sjenice („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

## LOKACIJSKE USLOVE

za katastarsku parcelu broj 129 KO Sjenica, u ulici Jezdimira Lovića bb u Sjenici, ukupne površine 1139m<sup>2</sup>, za izgradnju slobodnostojećeg objekta za stanovanje zajednica- muški internat, spratnosti: podrum, prizemlje i dva sprata (Po+P+2), kategorije V, klasifikacioni broj 113002, ukupne BRGP-1293,00m<sup>2</sup>, nadzemno 970,00m<sup>2</sup>.

### 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 1.18. stanovanju srednjih gustina. Na parceli je stambeni objekat prizemne spratnosti izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata koji je predviđen za rušenje. Pre prijave radova izvršiti rušenje objekta u skladu sa Zakonom i izvršiti brisanje istog u SKN Sjenica. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Pristup parceli je direktan sa ulice Jezdimira Lovića sa severne strane parcele.

### PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarske parcele broj: 129 K.O.Sjenica ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat,

**Vrsta i namena objekata:** objekta za stanovanje zajednica- muški internat

**Građevinska linija:** Planom generalne regulacije građevinska linija je data na 5,0m od regulacione linije. Građevinske linije su date u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

**Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele za javne objekte- Zona 1.18;**

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6 (60%)
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1,8

### ***Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.18;***

Planirani objekat je spratnosti: podrum, prizemlje i dva sprata (Po+P+2). Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u ovoj zoni je P+2+Pk. 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***

Objekat postaviti kao slobodnostojeći u okviru opredeljene parcele tako da se objektu obezbedi potrebna komunikacija i propisi u pogledu protivpožarne zaštite.

### ***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. 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 Jezdimira Lovića, koja je formirana u celom gabaritu i izgrađena. 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 70m<sup>2</sup> korisnog prostora.

### ***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.

### ***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 energetskoj 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 za smeštaj učenika***

Javne funkcije su kompatibilne sa drugim sadržajima: stanovanjem, delatnostima, i dr.-tako da je objekte ove namene moguće izvoditi i u zonama drugih pretežnih namena prema datim normativima i poštovanjem propisa za određenu vrstu objekta.

Ukupna veličina kompleksa- površina zemljišta za dom učenika treba da zadovolji standard od min 15-18m<sup>2</sup> površine zemljišta po učeniku.

Od ukupnog smeštajnog kapaciteta ustanove 10% kapaciteta mora biti prilagođeno za korišćenje lica sa invaliditetom.

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).

Objekat projektovati sa adekvatnim kao unutrašnjim osvetljenjem prostorija za boravak učenika, tako i osvetljenje komunikacija oko objekta i glavnog prilaza u objekat.

Objekat prema priloženom idejnom rešenju se greje centralno preko interne kotlarnice.

Projekat grejanja je sastavni deo projektne dokumentacije koja se prilaže za građevinsku dozvolu.

Objekat treba da je funkcionalan, statički stabilan, hidro i termički propisno izolovan i opremljen svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima, odnosno projektovan u skladu sa Pravilnikom o koji reguliše izgradnju i opremanje domova za učenike.

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 primarnu vodovodnu mrežu PHD  $\varnothing$ 110 koja je izgrađena u trotoaru ulice Jezdimira Lovića sa severne strane, maksimalnim profilom  $\varnothing$ 100. U okviru parcele, na 1,0m od regulacione linije izgraditi odgovarajući šaht 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 1,10m radi zaštite od smrzavanja. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, „VRELA“ br: 368/17 od 08.05.2017.god.

***uslovi za kanalizacionu mrežu-***Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu UK  $\varnothing$ 300 u osi ulice Jezdimira Lovića, kako je dato u grafičkom prilogu. Pre priključka na kanalizacionu mrežu investitor je u obavezi da izradi revizioni šaht u okviru građevinske parcele, gde će se izvršiti povezivanje kućne kanalizacije sa izvodom ulične kanalizacije. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj. 368/17 od 08.05.2017.god. ( Izvršeno je plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova za priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu).

***uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu-***U ulici nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren. Zabranjeno je upuštanje atsmorverskih voda, odvodnih oličnih cevi i drenaža u fekalnu kanalizaciju.

***uslovi za elektroenergetsku mrežu-*** Prema uslovima EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 11633/2 od 09.05.2017.god. priključak će se izvesti iz TS 10/04 “CRKVA Sn=630kVA”, novi izvod niskog napona, kablom XOO/04x70+2x16mm<sup>2</sup> na postojećim NN stubovima. Potrebno je postaviti IMO na novoprojektovanom nn stubu 12/1000 a kao usponski

provodnik koristiti X00/0-A 4x70mm<sup>2</sup>. Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je zaključivanje ugovora sa imaoцем javnog ovlašćenja- “EPS Distribucija” d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Čačak, o izgradnji nedostajuće infrastrukture, što je predhodni uslov za izdavanje građevinske dozvole. U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje.

( Izvršeno je plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova).

**uslovi za tt mrežu**-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima broj: 167160/1-2017 od 05.05.2017.god, i prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova. Tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim.

## **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 sa svim pripadajućim instalacijama, opremom i uređajima, 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.111/2009 i 20/2015). Prema uslovima Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 09/21 broj 217-5814/17-2 od 03.05.2017, koji su sastavni deo lokacijskih uslova, nema posebnih uslova u pogledu mera zaštite od požara. Za objekte za smeštaj učenika obavezna je izrada Glavnog projekta zaštite od požara. (Izvršeno je plaćanje naknade za izdavanje uslova).

Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Promena namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište izvršena je na osnovu planskog dokumenta, pa u skladu sa članom 87.stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji, ne plaća naknada za promenu namene zemljišta.

**Idejno rešenje- broj: 09/2017, april 2017 godine, koje je izradio: »ARHITEKT« doo Sjenica ul. Nova bb, Sjenica; odgovorno lice projektanta: Mujagić Munib; glavni projektant Mujagić Munib, dipl. inž. arhitekture, broj licence: 30088004, je u skladu sa planom generalne regulacije Sjenice.**

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

- Tehnički uslovi JKP “VRELA”, broj: 368/17 od 08.05.2017.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 11633/2 od 09.05.2017.god.;
- Tehnički uslovi “Telekom Srbija”, broj: 167160/1-2017 od 05.05.2017.god. i
- Uslovi u pogledu mera zaštite od požara, izdati od strane MUP Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru 09/21 broj 217-5814/17-2 od 03.05.2017.

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 sprođenja 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:

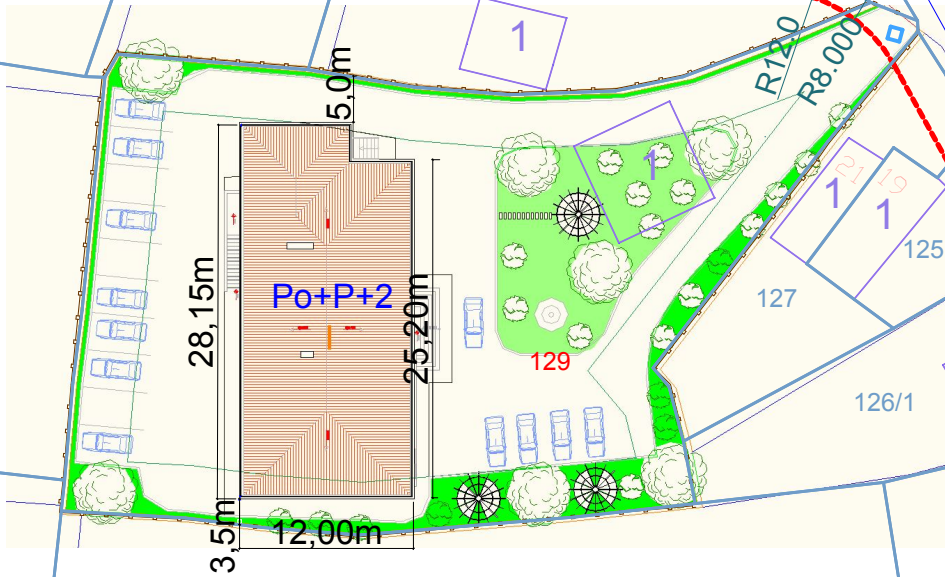
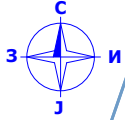
1. Podnosiocu zahteva,
2. imaoćima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

Obradila,  
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh











Rukovodilac odeljenja  
Hamidović Read,dipl.pravnik

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM,  
IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I  
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE  
broj predmeta:ROP-SJE-10738-LOC-1/2017  
zavodni broj: 04-353-120/2017  
datum: 15.05.2017.god.

LOKACIJSKI USLOVI  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA -muški internat  
na k.p.br. 129 KO Sjenica  
R-1:500



LEGENDA

-  STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA BLOK 1.18
-  GRADJEVINSKA PARCELA
-  PLANIRANI OBJEKAT -muški internat
-  R.L. REGULACIONA LINIJA
-  G.L. GRADJEVINSKA LINIJA
-  postojeća vodovodna mreža
-  postojeća kanalizaciona mreža
-  postojeći stub NN elektro-energetske mreže
-  planirani šaht
-  vodovodne mreže

SAMOSTALNI SAVETNIK  
ROŽAJAC JASMINKA, dia

RUKOVODILAC ODELJENJA  
HAMIDOVIĆ READ,dipl.pravnik