



Postupajući po zahtjevu br.ROP-SJE-25688-LOC-1/2019, od 29.08.2019. Vatić Iljaza iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju STAMBENOG objekta na K.P. 3283/25 k.o.Sjenica, a na osnovu **čl.53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, (Sl.gl.RS, br.72/2009 i 24/2011,42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14 i 83/2018) **čl.6,7,9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** („Sl.gl.RS”,br.113/15, 96/2016 i 120/2017), **Uredbe o lokacijskim uslovima** („Sl.gl.RS”br.35/2015, 114/2015 i 117/2017), kao i na osnovu **Prvih izmjena i dopuna Plana Generalne Regulacije** („Opš.”,br.22/15 i 77/2015), Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

## LOKACIJSKE USLOVE

### ZA IZGRADNJU PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA spratnosti P+Pk, na K.P.3283/25, K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 3283/25 a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju STAMBENOG OBJEKTA, spratnosti P+Pk, neto P = 471,24 m<sup>2</sup> i BRGP 553,75 m<sup>2</sup>. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odnosno za izradu **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

Lokacijski uslovi se izdaju na FORMIRANOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI. GP3, P=1052 m<sup>2</sup> formirana je projektom parcelacije, te kao takva ispunjava uslove za gradnju stambenog objekta.

#### PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. ....K.P.3283/25 k.o.Sjenica, P=445m<sup>2</sup>;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:.....A 100 % - 111011 - STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400 m<sup>2</sup>;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....Prve Izmjene i Dopune PGR-e naseljenog mjesta Sjenica, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 20.08.2018.god); Opš.sl.gl.18/2018) i PROJEKAT PARCELACIJE K.P. 3283/4 k.o Sjenica (ov.br.035-315/2018)

- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: ..... Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu sa sjeverne strane, tj. na k.p.4343, na ul. Peštersku,

#### - PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na K.P. 3283/25 nema izgrađenih objekata, tako da je parcela slobodna za izgradnju. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje planiranog objekta, spratnosti P+Pk, koji će se postaviti u jugo-zapadnom dijelu parcele.

Idejno rješenje priloženo uz zahtjev izradio je Projektni biro »HS PROJEKT« Sjenica, ul. Save Kovačevića bb, (br.tehn. dokumentacije 06-IDR /19); odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl. inž. građ. br.licence 317 P468 17). Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, i ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

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

K.P. 3283/25 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prve Izmjene i Dopune Plana Generalne Regulacije i nalazi se u Urbanističkoj zoni 1.8, urbane cjeline C1, u kojoj je zastupljeno stanovanje srednje gustine. Građevinska parcela 1 u ukupnoj površini 445 m<sup>2</sup> formirana je Projektom Parcelacije k.p. 3283/4, ov br. 035-315/2018.

#### IZVOD IZ PRVIH IZMJENA I DOPUNA P G R- e Sjenice:

##### • Stanovanje srednje gustine

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., a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi, servisa i drugih objekata putne infrastrukture.

U okviru ove namjene mogu se kao posebni objekti naći i objekti u funkciji male privrede ali sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

Sadržaji kompatibilni pretežnoj namjeni se mogu organizovati u okviru dijelova stambenih objekata kao dopunska namjena ili se pojedini objekti sa pripadajućim parcelama mogu opredijeliti za neku namjenu kompatibilnu pretežnoj.

## I) Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, kao i uslova zaograđivanje

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta - 300m<sup>2</sup>, dvojnog - 400m<sup>2</sup> (dvije po 200m<sup>2</sup>);
- Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dvije po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5m.
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6 (60%);
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1.7;
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 65% (računajući objekat i platóe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min35%. 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.

## 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+2+Pk, s tim da najviša tačka krovne konstrukcije bude na min rastojanju od elektro energetskeg objekta (dalekovoda) 5 m.
- 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 je 2m.
- Najmanja međusobna udaljenost objekata na susjednim parcelama može biti 5m.
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- Udaljenost planiranih od okolnih objekata, osim objekata u nizu, po pravilu je 5,0 m, a minimum 4 m, ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvjetljenje.
- Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,0 m, ne mogu se na susjednim stranama predviđati naspramni otvori STAMBENIH PROSTORIJA.
- Međusobna udaljenost višespratnih objekata iznosi po pravilu najmanje polovinu visine VIŠEG objekta, tako što se obezbjeđuje udaljenost novog objekta od granice susjedne građevinske pazele.
- Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu, ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže naspramne otvore na prostorijama za stanovanje. Ova udaljenost može se smanjiti, uz pismenu saglasnost susjeda.

### • 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 5 m od regulacione, dok su unutrašnje građ. linije date na min 2 m od susjednih parcela.**

- Građevinska parcela ima oblik pravougaonika ili trapeza.
- 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 otvoriti van regulacione linije.
- Objekte graditi od savremenih materijala sa kosim krovnim ravnima, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa funkcijom i ambijentom.
- **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.
- 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.
- 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.

### 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. 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. 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. Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su riješene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova riješi u sopstveno dvorište, odnosno usmjeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmjeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama. - 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:

• USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE: K.P.3283/25 ima direktan pristup na saobraćajnicu sa sjeverne strane na k.p.4343 u širini 6 m sa trotoarima sa obje strane u širini od 1,5 m. Pristup parceli, i pješački i kolski je sa ove saobraćajnice.

#### • USLOVI ZA ELEKTROINSTALACIJE:

• U neposrednoj blizini, postoji TS 10/0,4 kV "Pešterska 2", koja je povezana na postojeći 10 kV dalekovod, sa koje će se objekat priključiti izvodom niskog napona prema „objektu Peštera d.o.o.“, provodnikom tipa X00/0-A 3X70+56mm<sup>2</sup> +2x16mm<sup>2</sup>. Maksimalna snaga- 11,04 kW. Glavni osigurači nazivne struje 16A. Inos troškova izdavanja uslova iznosi 4. 892,40 din, a predračunsku vrijednost uplatiti na žiro račun EPS-a br. 160-112633-28, poziv na broj: 97-841000113978.

• **Ovi uslovi obavezujući su za „EPS distribucija“ d.o.o. Beograd samo ako u cjelosti u istovetnoj i identičnoj sadržini čine sastavni dio ovih lokacijskih uslova.**

- 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.

#### • INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

Vodovodna mreža je sa ø110 ulicom Pešterskom, na koju će se objekat direktno priključiti. Instalacije kanalizacije za upotrebljene vode iz objekta preko revizionog graničnog šahta usmjeriti na priključenje na kanalizacionu mrežu promjera Ø200 u ulici Pešterskoj (kat. parcela br 4343 K.O.Sjenica) Priključenje drenažnih podzemnih voda na fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno. Za prekopavanje javnih površina: ulica i trotoara, radi izrade vodovodnog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost od JP za uređivanje građevinskog zemljišta Sjenica. Sve ostalo prema uslovima JKP „Vrela“, br.1131/19, od 12.09.2019. koji su sastavni dio ovih Lokacijskih uslova.

• **ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA:** 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.

• **TT USLOVI:** U svemu prema dobijenim ulovima nadležne "Telekom Srbija", izdatim pod brojem 394064/3-2019, od 03.09.2019.

#### DRUGI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM ZAKONIMA:

• **Zaštita od elementarnih nepogoda (seizmički uslovi):** Objekat mora biti kategorizovan i izveden u skladu sa Pravilnikom o teh.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 i 20/2015).

• **Energetska efikasnost objekta:** U izgradnji svih novih i rekonstrukciji postojećih objekata poštovaće se principi energetske efikasnosti. Energetska efikasnost objekata postiže se primenom sledećih 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 energije i dr.
- Energetska efikasnost svih objekata koji se grade, rekonstruišu, dograđuju, obnavljaju, adaptiraju i saniraju utvrđivaće se u postupku energetske sertifikacije i posjedovanjem energetske 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: Promjena namjene zemljišta NE odnosi se na zemljište kojem je do 15. jula 1992. god planskim dokumentom promjenjena namjena, shodno čl. 88, stav 6 Zakona o planiranju i izgradnji. Parcela 3283/1 se u listu nepokretnosti broj 5391 vodi kao *zemljište u građevinskom području*, a bila je obuhvaćena ranije važećim Planskim dokumentom DUP-om, iz 1971.god kada je i izvršena je promjena namjene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište

• **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 dvije godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnijet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 953-2-2019-57, od 30.08.2019.;
- Uslovi Telekomu br. 394064/3-2019, od 03.09.2019.
- Uslovi JKP „Vrela“, broj 1131/19 od 12.09.2019.
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.7.0.0-D09.31-287546/2, od 13.09.2019.

**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), na račun 840-742251843-73, model 97, poziv na broj19-091.

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva
2. arhivi

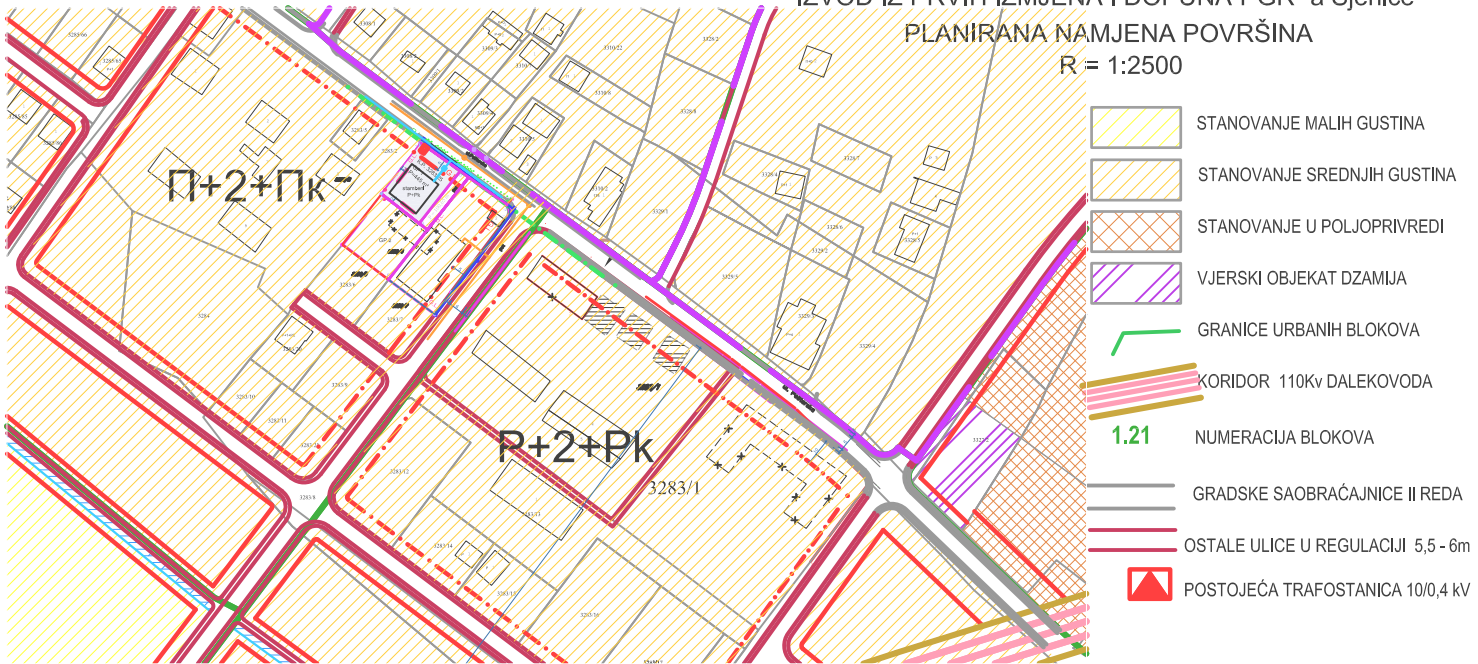
u Sjenici, 13.09.2019.

OBRADIVAČ PREDMETA:  
dipl.inž.arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
dipl.prav.

IZVOD IZ PRVIH IZMJENA I DOPUNA PGR -a Sjenice  
 PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

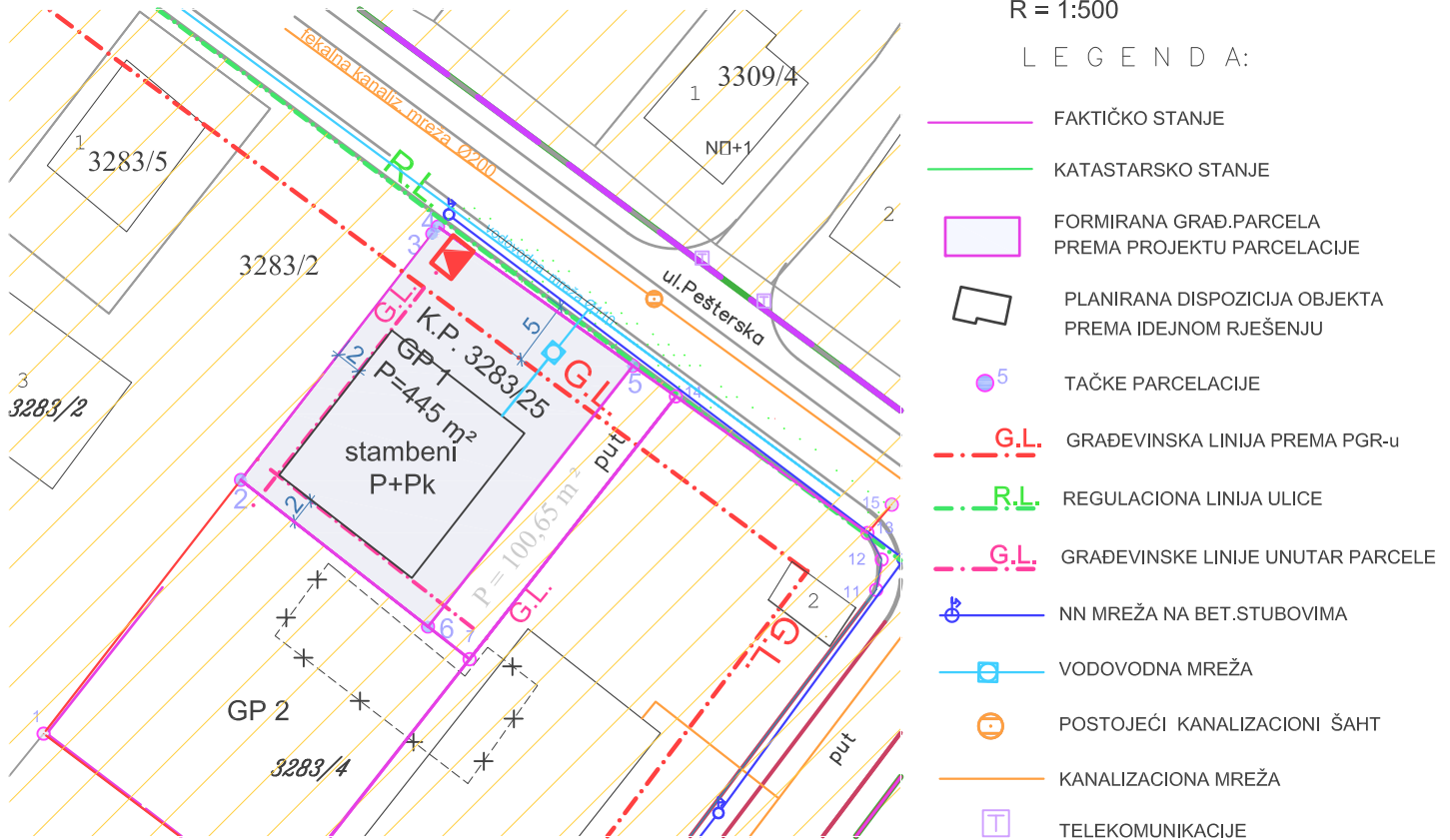
R = 1:2500



IZVOD IZ PGR -a - URBANISTIČKA REGULACIJA I PARCELACIJA za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada i PROJEKTA PARCELACIJE dijela K.P. 3283/4, k.o Sjenica (ov.br.035-315/2018)

R = 1:500

LEGENDA:



OBRADILA:  
 dipl.inž. arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
 dipl.prav.