



REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA  
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE  
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Br.predmeta: 07-353-226/2023  
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-15721-LOCA-4/2023  
DATUM: 01.12.2023.

Postupajući po zahtjevu od 27.11.2023.g. za izdavanje/izmjenu lokacijskih uslova, za izgradnju stambenog objekta-ljetnje kuhinje, koji je podnio Zornić Selver iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl.glasnik RS“, br. 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, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), **čl. 2, 3, 4, 8, 9 i 10 Uredbe o lokacijskim uslovima** („Sl.gl.RS”br. 115/2020), **čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem**(„Sl.glasnik RS”, br.68/19), 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

### IZMENJENE LOKACIJSKE USLOVE ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA ZA POVREMENI BORAVAK – LJETNJE KUHINJE, Pr (prizemlje)

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na K.P. 2268/5, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja odobrenja za gradnju – građevinske dozvole za izgradnju STAMBENOG OBJEKTA, LJETNJE KUHINJE, spratnosti Pr (prizemlje), koji je u funkciji glavnog, stambenog objekta na istoj katastarskoj parceli. Netto korisna površina novog objekta iznosi  $P= 84 \text{ m}^2$ , dok je **BRGP 99,75 m<sup>2</sup>**. Gabarit planiranog objekta iznosi : 10,5m x 9,5m. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odn. **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

*NAPOMENA: Ovim Lokacijskim uslovima, mijenjaju se Lokacijski uslovi objavljeni na sajtu APR-a pod brojem ROP-SJE-15721-LOC-1/2023, od 19.06.2023.godine, prvobitno izdatih za garažu za dva vozila, zbog toga što je došlo do promjene u toku izgradnje, tj. funkcionalno rješenje objekta definisalo je jednu novu prostoriju za povremeni boravak, a garažna mjesta su neznatno smanjena. Gabarit objekta je ostao isti, kao i svi ostali parametri gradnje i bruto izgrađena površina. Potrebe novog funkcionalnog rješenja nisu se promijenile, tako da je traženi kapacitet za elektroenergetski priključak takođe ostao nepromijenjen.*

#### PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. ....- **K.P.2268/5, k.o. Sjenica, P=447 m<sup>2</sup>**;  
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **A –nezahtjevni objekti**;  
- KLASIFIKACIONE OZNAKE:.....- **100 % - 111011 – STAMBENI OBJEKAT SA JEDNIM STANOM**;  
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU .....- **TREĆE IZMJENE I DOPUNE PGR-e Sjenice, KOJEG SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI:** (usvojene 09.12.2021.god, Opš.sl.gl.26/2021)

- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:.....- Parcela ima direktan pristup na javnu saobraćajnicu, sa istočne strane, tj. na K.P.2268/2;

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli postoji izgrađen jedan stambeni objekat, ozakonjen u postupku ozakonjenja objekta. Za izgradnju drugog, pomoćnog objekta na istoj parceli, ne postoje prirodni ograničavajući faktori i preostali dio parcele do građ. linije je slobodan za izgradnju do parametara predviđenih ovim Planom. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje pomoćnog objekta, planirane spratnosti Pr, koje je izradio »HS PROJEKT«, br.tehn.dokum. 13-IDR/2023 od novembra, 2023. god.-odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ., br.licence 317 P468 17. Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, 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. 2268/5, K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Četvrtim Izmjenama i

Dopunama Plana Generalne Regulacije i nalaze se u Urbanističkoj zoni **1.20** urbane cjeline **C1**, u kojoj je zastupljena namjena-stanovanje srednjih gustina. Lokacijski uslovi se izdaju na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, svojim oblikom, površinom i pristupom na Planom predviđen put.

#### IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

##### • **Stanovanje srednjih gustina zona 1.20**

- 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 - **300m<sup>2</sup>**, dvojnog - 400m<sup>2</sup> (dvije po 200m<sup>2</sup>); **Predmetna parcela ispunjava ovaj uslov jer 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 parčeća ima širinu 20-22 m).
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele **0,6 (60%)**; (**Idejnim rješenjem ostvareno je 39 %**);
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele **1.7**; (**Ostvareno 0,59**)
- 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 59,2 %**).
- 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+2+Pk**, s tim da najviša tačka krovne konstrukcije bude na min rastojanju od elektro-enrgetskog objekta (dalekovoda) 5 m.

- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P. (**Idejnim rješenjem planirana je spratnost Pr – prizemlje**).

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

- Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele je 2m.
- 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 3 m od regulacione linije istočne saobraćajnice, dok je unutrašnja građ. linija prema susjedima data na 2m.**

- *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 savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta*

*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 ravnima 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 platoe, 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 m<sup>2</sup>, uslovljeno je zatvorenom kanalizacionom 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 kanalizacionom 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, tt mrežu kao ni na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, te ih služba za urbanizam pribavlja po službenoj dužnosti.

#### **• ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA:**

Objekat se priključuje na postojeć n mrežu, a mjesto vezivanja priključka je sa postojećeg stuba mreže niskog napona iz TS 10/0,4 kV, „NOVO NASELJE 2“ šifra 2114. Priključak izvesti provodnikom tipa X00/0-A- 4x16 mm<sup>2</sup>, neprekidno od vrha stuba, zatim kroz zaštitnu rebrastu cijev niz stub do IMO-1. Način priključenja orjenataciono je predstavljena na grafičkom prilogu, a ostalo sve prema izdatim uslovima EPS Distribucije br. 8E.1.1.0-D-07.06-261750-23, od 15.06.12023.

- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV;

- Maksimalna snaga: 11,04 kV;
- Nazivna struja glavnih osigurača: 16 A;
- Faktor snage: 0,95.
- NAPOMENA: Pribavljeni uslovi u prethodnom postupku od IJO EPS distribucije važeći su i za ove izmijenjene lokacijske uslove, obzirom da se gabarit i površina objekta nisu mijenjali, kao i da su potrebni kapaciteti zadovoljeni dozvoljenim priključkom od 11,04 kv.
- **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.**

• 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.

- Podnošenje zahteva za zaključenje ugovora o izgradnji priključka na DSEE, potrebno je zaključiti sa EPS-om najkasnije 10 dana nakon izdavanja građevinske dozvole.

• **VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:**

- Investitor se prilikom podnošenja zahtjeva izjasnio da ne želi da nadležni organ u njegovo ime pribavlja uslove za priključenje na vodovodnu I kanalizacionu mrežu, obzirom da se kapaciteti potrošnje vode I otpadnih voda znatno ne povećavaju. (u objektu je predviđen jedan manji mokri čvor za povremenu upotrebu).

• **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 javnu saobraćajnu površinu i to sa istočne strane, ulicu Kralja Uroša I. Ova saobraćajnica u svojoj regulaciji od 10m (š.k. 6m i š.t. 2x2m), predstavlja OSTALE ULICE.

**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: Za zgrade koje se povremeno koriste tokom zimske i letnje sezone (manje od 25% vremena trajanja zimske odnosno letnje sezone), radionice i sl.zgrade koje se ne griju ili se griju na temperaturu do +12°C, ne radi se elaborat energetske efikasnosti, a u skladu sa članom 1, stav 2 Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada (“Sl.gl.RS”, br. 61/2011), i čl. 7, tač. 4) i 8) Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada (“Sl.gl.RS”,br.69/2012, 44/2018-dr.zakon i 111/2022.)

• Promjena namjene zemljišta: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 5308, K.O. Sjenica, K.P. 2268/5 vodi kao livada 2.klase –*gradsko građevinsko zemljište*, NIJE potrebno vršiti promjenu namjene 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.96/23.), 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;

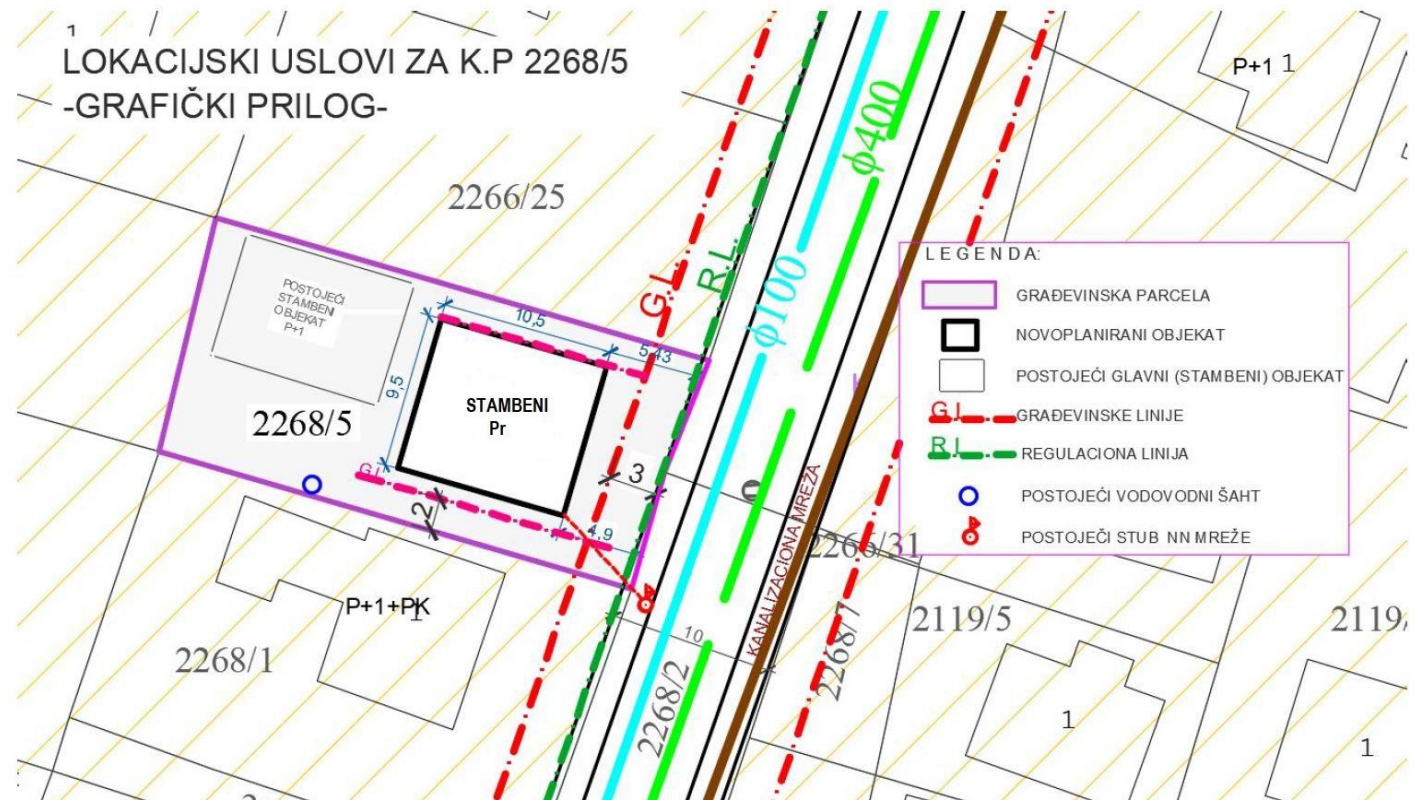
NAPOMENA: Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe dvije godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarske parcele za koje je podniet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

**Izdavanjem izmenjenih lokacijskih uslova prestaju da važe Lokacijski uslovi broj: ROP-SJE-15721-LOC-1/2023, od 19.06.2023.godine, zavodni broj u NO: 353-101/2023 izdati 19.06.2023.god.**

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-11071/2023, od 30.05.2023.;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.1.1.0-D-07.06-261750-23, od 15.06.12023.

LOKACIJSKI USLOVI-GRAFIČKI PRILOG ZA K.P. 2268/5:



**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. Imaocima javnih ovlašćenja koji su izdali uslove za priključenje;
3. Arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA:  
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
Karišik Osman, dipl.prav.