



REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA  
Odeljenje za urbanizam,  
imovniško pravne poslove i  
zaštita životne sredine  
Broj predmeta: ROP-SJE-290-LOC-1/2023  
Zavodni broj: 353-7/2023-07  
Datum: 07.02.2023.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Hadžović Mirsad** iz Sjenice, preko punomoćnika Džemila Suljevića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta, na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima (Sl.glasnik RS br.128/2020), člana 23. Zakona o državnoj upravi („Sl. glasnik RS”, broj 79/05, 101/07 i 95/10), čl. 8đ. 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-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS”, br.68/2019), Uredbe o lokacijskim uslovima (“Sl.glasnik RS”, br.115/20) i Trećih izmena i dopuna PGR-e (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj:26/21), Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

## LOKACIJSKE USLOVE

**za izgradnju slobodnostojećeg višeporodičnog stambenog objekta sa tri stambene jedinice, spratnosti: prizemlje i dva sprata (P+2), kategorije B, klasifikacioni broj 112212, ukupne BRGP-656,54m<sup>2</sup> na katastarskoj parceli broj 2683/3 KO Sjenica, u ulici Zmaja od Bosne bb u Sjenici.**

### PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Trećih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 26/2021).Lokacija pripada urbanističkom bloku 3.8. stanovanju srednjih gustina.

Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Pristup parceli je preko privatnog prilaza sa ulice Zmaja od Bosne sa istočne strane parcele.

### PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarska parcela broj: **2683/3** K.O.Sjenica ispunjava uslove građevinske parcele.

Površina građevinske parcele je **2181m<sup>2</sup>**.

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat,

**Vrsta i namena objekata:** višeporodični stambeni objekat sa tri (3) stana i zajedničkim stepeništem i ulazom.

**Građevinska linija:** Građevinska linija je na min 3,0m od regulacione linije prema ulici Zmaja od Bosne a priloženim idejnim rešenjem je na 6,0m. Građevinske linije su date u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

**Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 3.8;**

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1,7

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

**Položaj objekta na parceli:** Najmanja udaljenost slobodnosjećeg objekta od susedne parcele je 2m.

**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 preko privatnog prolaza iz ulice Zmaja od Bosne, 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.

**Spoljne stepenice-** Otvorene spoljne stepenice se mogu postaviti na prednjoj fasadi objekta ako stepenište savlađuje visinu do 0,90m.

**Vertikalni saobraćaj -** Vertikalni saobraćaj u objektu je unutrašnjim stepenicama (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).

**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. 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 ("Službeni glasnik RS", br. 61/2011) i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada ("Službeni 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:*** 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:**

***uslovi za vodovodnu mrežu-*** Planirani objekat se priključuje na primarnu vodovodnu mrežu  $\varnothing 110$  koja je izgrađena u ulici Zmaja od Bosne. U okviru parcele izgraditi odgovarajući vodonepropusni šaht, na udaljenosti 3,0m od regulacione linije u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ br: 387/23 od 25.01.2023.god.

***uslovi za kanalizacionu mrežu-*** Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu PVC $\varnothing 200$  koja je izgrađena u pristipnom putu preko sopstvene parcele, 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 kanalizacije objekta sa izvodom ulične kanalizacije. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj: 387/23 od 25.01.2023.god..god. (Izvršeno plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova).

Za prekopavanje javnih površina: ulica i trotoara, radi izrade vodovodnog i kanalizacionog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost od JP za uređivanje građevinskog zemljišta Sjenica.

***uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu-*** na lokaciji nije urađena atmosferska kanalizacija I odvođenje atmosferske vode je 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: ROP-SJE-290-LOC-1-HPAP-5/2023 od 31.01.2023.god. za priključenje stambenog objekta sa tri stambene jedinice, neophodna je izgradnja nadzemnog niskonaponskog 1kV voda iz postojeće trafostanice TS10/04 "Kralja Petra", šifra 2122 (slobodan izvod N3) na postojećim betonskim stubovima samonosivim kablovskim snopom X00/0-A3x70+54,6mm<sup>2</sup>, ukupne dužine 400m. sa najbližeg stuba novoprojektovane nadzemne NN mreže do KPK izvesti priključak kablom tipa PPOO-A 4x50mm<sup>2</sup>. U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje, koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova. (Izvršeno je plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova). Naknada za priključenje prema navedenim uslovima iznosi 271.537,73RSD (bez obračunatog PDV). Ugovorom o izgradnji priključka precizno će se definisati rok za izradu priključka.

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 u skladu sa tehničkim uslovima broj: 23492/3-2023 od 17.01.2023.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. ( Izvršeno je plaćanje naknade).

#### **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 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) I pravilnicima koji bliže regulišu izgradnju objekata. Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

**Standard pristupačnosti:** Prilaz objektu i projektovanje objekta mora biti u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i 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).

**Održavanje čistoće:** Za sakupljanje komunalnog otpada postaviti kontejner potrebne zapemine. Kontejnere postaviti u boks i ograditi zaštitnom ogradom čija je pozicija naznačena na situacionom planu projekta za građevinsku dozvolu. Podloga za guranje kontejnera je od čvrstog materijala, bez stepenika i sa najvećim dozvoljenim nagibom od 3%.

Vlasnik katasterske parcele dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište, član 88.stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji.

**Idejno rešenje- broj: 01/2023, januar 2023, koje je izradio projektni biro "STUDIO S", Džemail Suljević preduzetnik, Sjenica, odgovorno lice projektanta i glavni projektant Džemail Suljević dipl.ing arh., Licenca broj 300 A034 04, je u skladu sa Trećim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.**

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

- Tehnički uslovi JKP "VRELA", broj: 387/23 od 25.01.2023.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: ROP-SJE-290-LOC-1-HPAP-5/2023 od 31.01.2023.god. i
- Tehnički uslovi "Telekom Srbija", broj: 23492/3-2023 od 17.01.2023.god,

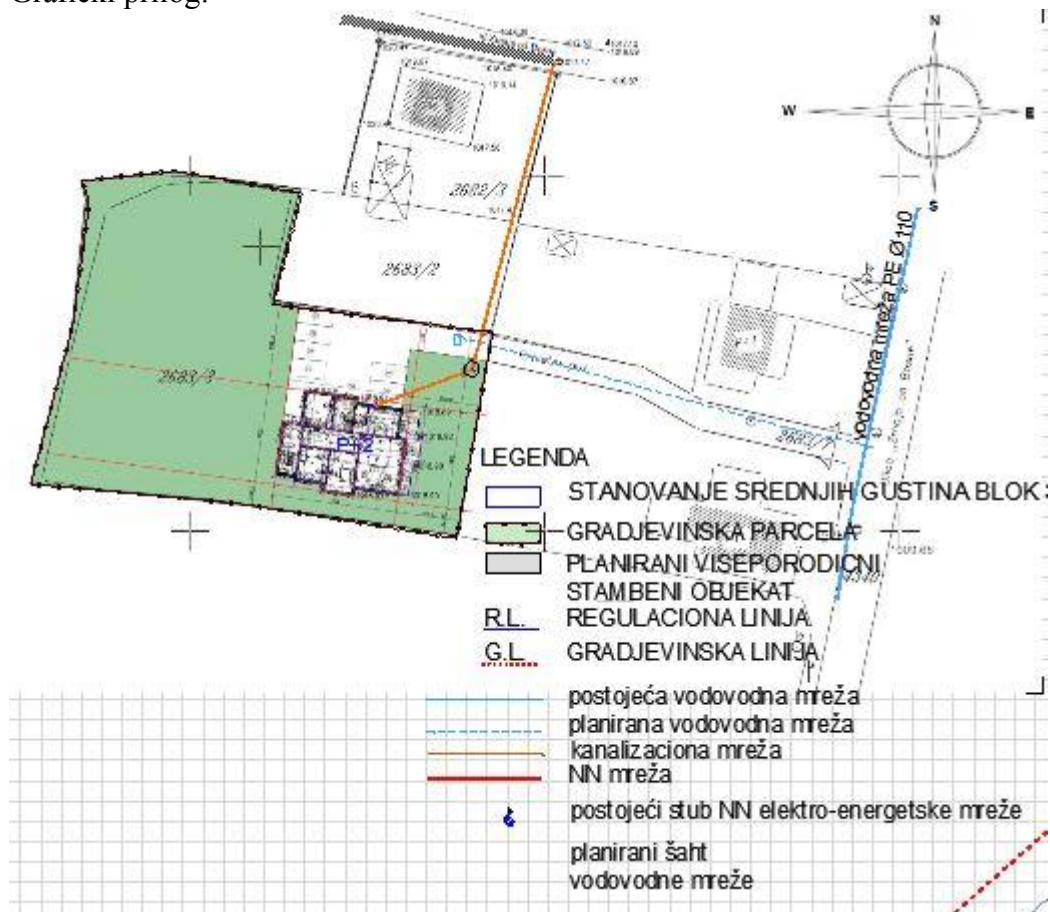
Na osnovu urbanističkih uslova datih u lokacijskim uslovima, investitor može pristupiti izradi projekta za građevinsku dozvolu i izvršiti tehničku kontrolu istog u skladu sa članom 118a. Zakona o planiranju i izgradnji: ("Sl.glasnik RS",broj:72/2009, 81/09-ispr, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS",br: 73/2019).

**Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine 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.68/2019).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu na osnovu važećih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa navedenim 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.
- Grafički prilog:



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. imaoocima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

Obradila,  
Rožajac Jasminka, dipl.inž.arh

Rukovodilac odeljenja  
Karišik Osman,dipl.ppravnik