



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i  
zaštita životne sredine

Broj predmeta: ROP-SJE-5339-LOC-1/2023

zavodni broj: 07-353-40/2023

datum: 23.03.2023.god.

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Hajradinović Rifat iz Sjenice**, preko punomoćnika Harisa Mujagića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj: 3202/2 i 3200/2 KO Sjenica, na osnovu čl. 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.-57Zakona 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 Plana Generalne regulacije Sjenice, (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 26/21), Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

**za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta, spratnosti: prizemlje i jedan sprat (P+1), kategorije A, klasifikacioni broj 111011, ukupne BRGP-351,64m<sup>2</sup> na katastarskim parcelama 3202/2 i 3200/2 KO Sjenica.**

### PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetne kat.parcele se nalaze u granicama Trećih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 26/21).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 4.1. stanovanje u poljoprivredi. Na ovim površinama planirana je izgradnja koja podrazumeva domaćinstva koja pored stambenih objekata ima i ostale prateće objekte. Na parceli nema izgrađenih objekata, teren je u blagom padu.

Pristup parceli je sa ulice Alije Izetbegovića.

### PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarske parcele 3202/2 i 3200/2 K.O.Sjenica čine građevinsku parcelu. Građevinska parcela je formirana projektom preparcelacije, koji je overen od strane nadležnog opštinskog organa, broj overe 035-54/2020-04 od 27.05.2020.god. Površina građevinske parcele je 3109 m<sup>2</sup>,

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat,

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

**Građevinska linija:** Građevinska linija prema ulici Alije Izetbegovića je na min 3,0m a prema priloženom IDR je na oko 7,0m.

***Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 4.1;***

Stambeno dvorište:

- maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti 0,3
- maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,9

Ekonomsko dvorište:

- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti 0,3
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,3

Max stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući sve objekte i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

***Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 4.1;***

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata stambenog dvorišta je P+1+Pk odnosno tri vidne nadzemne etaže na nagnutom terenu, predmetni objekat je spratnosti: prizemlje sa suterenom u delu objekta (Su+P) dok je maksimalna dozvoljena spratnost pomoćnih objekata prizemlje (P). 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***

Minimalno dozvoljeno rastojanje između objekata i granice susedne parcele je 1,5m. Prema priloženom IDR-u udaljenost objekat od susednih parcela je u skladu sa planskim dokumentom.

***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 Alije Izetbegovića. 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 građev. 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 odg. 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 objekata 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",br. 69/12). **Elaborat energetske efikasnosti je satavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinskedoazole.**

***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 građ. 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 će se priključiti na vodovodnu mrežu  $\varnothing 110$ , koja je izgrađena u ulici Alije Izetbegovića, neposredno ispred parcele investitora a priključak izgraditi maksimalnim profilom od  $\varnothing 3/4$ . 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. Vodovodni šaht mora biti vodonepropusan min dimenzija 100/100/120cm sa standardnim šaht poklopcem. Minimalna dubina postavljanja vodovodne mreže je 1,20m radi zaštite od smrzavanja.U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ Sjenica, br: 852/23 od 09. 03.2023.god.

***uslovi za kanalizacionu mrežu-*** Novoplanirani objekat će se priključiti na kanalizacionu mrežu  $\varnothing 250$ mm koja je izgrađena u ulici Alije Izetbegovića, PVC cevima  $\varnothing 110$ mm. 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“, br: 852/23 od 09.03.2023.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-07.06-115323-23 od 22.03.2023.god. priključak će se izvesti nadzemno sa postojećeg stuba NN mreže samonosivim kablovskim snopom, provodnikom tipa X00-A4x16mm<sup>2</sup> neprekidno od stuba NN mreže do IMO. 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.

Vlasnik katastarske 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: 09-IDR/2023, februar 2023, koje je izradio projektni biro "HS PROJEKT", Haris Mujagić preduzetnik, Sjenica, odgovorno lice projektanta i glavni projektant Haris Mujagić dipl.ing građ., Licenca broj 317 P468 17 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: 852/23 od 09.03.2023.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-115323-23 od 22.03.2023.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: 73/19).

**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 u skladu sa članom 135 Zakona o planiranju i izgradnji 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:

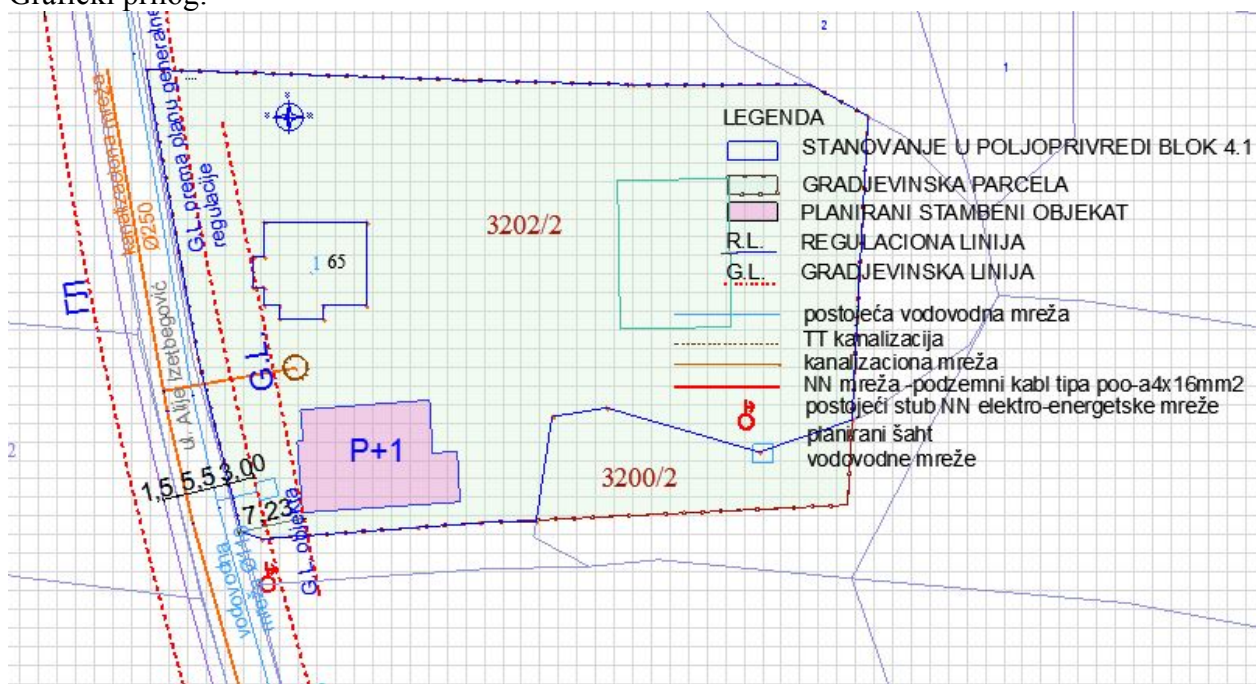
- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa navedenim pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- projekat za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o

građevinskoj dozvoli i naknadi za Centralnu evidenciju.  
-saglasnost suvlasnika overena u nadležnom sudu.

Za ove uslove naplaćena je RAT u skladu sa Zakonom o republičkim administrativnim taksama („Sl. gl. RS” broj: 43/03, 51/03,61/05,101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos, 65/13-dr zakon...144/20 i 62/21) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova, tarifni br 8 tač. B u iznosu od 3000,00 din Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Opšt.sl.gl.Sjenica, br 6/2015 i 5/21) Naknada za usluge centralne evidencije objedinjene procedure naplaćena je u iznosu od 1000,00 din na osnovu čl. 27 a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre (“Sl.gl.RS, br 119/2013, 138/2014, 45/2015 i 106/2015).

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 broj 19-091.

Grafički prilog:



Lokacijske uslove dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva,
2. imaocima 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  
Karišik Osman,dipl.pravnik