



REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA  
Odeljenje za urbanizam,  
imovniško pravne poslove i  
zaštita životne sredine  
Broj predmeta: ROP-SJE-38092-LOCH-2/2021  
Zavodni broj: 353-210/2021-07  
Datum: 30.11.2021.godine

Postupajući po zahtevu koji je podnela **Fehima Lakota iz Sjenice**, preko punomoćnika Harisa Mujagića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj: 1108/15 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. 8d. 53a.-57Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, broj: 72/2009, 81/09-isp, 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 Prvih I drugih izmena PGR-e (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 18/2018 i 26/19), Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

**za kat. parcelu br: 1108/15 KO Sjenica u Sjenici, za izgradnju slobodnostojećeg višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti: prizemlje, dva sprata i potkrovlje (P+2+Pk), kategorije B, klasifikacioni broj 112212, ukupne BRGP-384,33m<sup>2</sup>.**

#### PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Prvih i drugih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 18/2018 i 26/19).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.10. stanovanje srednjih gustina. Na parceli postoji stambeno-poslovni objekat, spratnosti prizemlje i potkrovlje (P+Pk) koji se zadržava a postojeći pomoćni objekat se ruši. Teren je relativno ravan I nema prirodnih ograničavajućih faktora.

Pristup parceli je sa ulice Pešterske, pored postojećeg objekta. Idejnim rešenjem je predviđeno rušenje predulaza u postojeći objekat i rušenje pomoćnog objekta. **Pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole potrebno je porušiti predulaz postojećeg objekta i uz projekat za izdavanje građevinske dozvole dostaviti dokaz da je porušen predulaz i pomoćni objekat I dostaviti novi katastarsko-topografski plan.**

#### PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarska parcela broj: 1108/15 K.O.Sjenica ispunjava uslove građevinske parcele.

Površina građevinske parcele je 476,39 m<sup>2</sup>,

**Tip objekta:** planirani objekat se lepi uz postojeći stambeno poslovni objekat.

**Vrsta i namena objekata:** višeporodični stambeni objekat - tri stambene jedinice.

**Građevinska linija:** Građevinska linija je data planskim dokumentom i na istoj je postojeći objekat a planirani je u zadnjem delu dvorišta.

### ***Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 1.10;***

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 2,5

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 1.10;***

Planirani objekat je spratnosti: prizemlje, dva sprata i potkrovlje (P+2+Pk).

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele: od 300-500m<sup>2</sup> je P+2+Pk a za parcele preko 500m<sup>2</sup> je P+3+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***

Najmanja udaljenost slobodnosojecg objekta od susedne parcele je 2,0m.

Sa istočne strane parcele minimalna udaljenost je na 1,0m u zadnjem delu objekta za šta postoji saglasnost suseda overena u nadležnom Osnovnom sudu u Sjenici, OV I br.819/2021 od 17.08.2021.

### ***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 Pešterske pored postojećeg objekta. Ulica je asfaltirana i poseduje izgrađenu infrastrukturu. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele, ispred postojećeg objekta. Svaki stan mora imati jedno parking mesto i poslovni prostor do 70m<sup>2</sup> mora imati jedno parking mesto prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", broj 22/2015).

Na parceli je potrebno obezbediti prostor za pet (5) parking mesta. Kako u ovom slučaju nije moguće, već četiri parking mesta, nedostajuće je jedno (1) parking mesto, koje je investitor dužan uplatiti prema Odluci o izmenama i dopunama odluke o određivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, broj:06-6/2017-18 od 19.05.2017.god.

### ***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. 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 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",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 Pešterskoj, maksimalnim profilom  $\varnothing 3/4$ . 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.

Kako se radi o višeporodičnom stambenom objektu, potrebno je predvideti posebne glavne vodomere za svakog potrošača posebno, kao i za poslovni prostor u postojećem objektu.

Nije dozvoljeno smeštanje internih vodomera u prostorije unutar stanova.

Minimalna dubina postavljanja vodovodne mreže je 1,10m radi zaštite od smrzavanja. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, VRELA“ Sjenica, br: 1999/21 od 23.11.2021. god.

**uslovi za kanalizacionu mrežu-** Novoplanirani objekat će se priključiti na kanalizacionu mrežu ø250 koja je izgrađena u ulici Pešterskoj, PVC cevima ø110mm. 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: 1999/21 od 23.11.2021. god. ( Izvršeno je plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova za priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu).

**Napomena:** 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.

Investitori su u obavezi da obezbede nesmetan prilaz specijalizovanom vozilu za odvoženje smeća i da odrede tačnu lokaciju pozicioniranja kontejnera u koje će se odlagati otpad proizveden u objektu uključujući i poslovni i stambeni deo objekta.

**uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu-** U ulici nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je u okolni teren. Zabranjeno je olične cevi i drenažu povezati na fekalnu kanalizaciju.

**uslovi za elektroenergetsku mrežu-** Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.1.1.0-D-07.06- 304187-21 od 23.11.2021.god. priključak će se izvesti iz TS 10/04 “Pešterska2” (2245), izvod niskog napona ”N1”, prema Faiku Fijuljaninu,provodnikom PP00-A 4x16mm<sup>2</sup>. Na postojeći NN stub postaviti IMO sa mernim uređajem. Za merenje utrošene električne energije ugraditi direktno TROFAZNO elektronsko multifunkcionalno brojilo 10-60 A sa mogućnošću dvosmerne komunikacije, koja u svemu mora da ispunjava uslove koje je usvojio Stručni savet EPSa u materijalu: “Funkcionalni zahtevi i tehničke specifikacije AMI/MDM sistema a kao dokaz o ispunjenju zahteva standard za ovaj tip brojila, moraju postojai odgovarajući atesti. 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 i prema uslovima Telekom Srbija, broj: 520652/3-2021 od 16.11.2021.god.

#### **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). Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Promena namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište izvršena je na osnovu planskog dokumenta, pa u skladu sa članom 88.stav 6 Zakona o planiranju i izgradnji, ne plaća naknada za promenu namene zemljišta.

**Idejno rešenje- broj: 23-IDR/2021, oktobar 2021, urađeno od: Projektni biro “HS Projekat” Sjenica, ul.Save Kovačevića bb, Odgovorno lice i glavni projektant: Haris Mujagić,d.inž.građ., Licenca 310 N170 14 je u skladu sa prvim i drugim 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: 1999/21 od 23.11.2021.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-304187-21 od 23.11.2021.god.
- Tehnički uslovi Telekom Srbija, broj: 520652/3-2021 od 16.11.2021.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 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.

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 i 5/21 ), na račun 840-742251843-73, model 97 i poziv na broj 19-091.

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,  
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh

Rukovodilac odeljenja  
Karišik Osman,dipl.pravnik