



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i  
zaštita životne sredine

Broj predmeta: ROP-SJE-1523-LOCA-4/2022

Zavodni broj: 353-210/2022-07

Datum: 14.11.2022.godine

Postupajući po zahtevu koji je podnela **Ramović Selvija** iz Sjenice, preko punomoćnika Harisa Mujagića iz Sjenice, za izdavanje izmenjenih 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, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

## **IZMENJENE LOKACIJSKE USLOVE**

**za katastarsku parcelu broj 287/12 KO Sjenica, površine 452m<sup>2</sup>, u ulici Kej mira bb u Sjenici, za izgradnju slobodnostojećeg višeporodičnog stambenog objekta spratnosti: prizemlje, dva sprata i potkrovlje (P+2+Pk), kategorije B, klasifikacioni br. 112221, ukupne BRGP-768,07m<sup>2</sup>.**

### **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 1.18. stanovanju srednjih gustina. Na parceli je izgrađen objekat prema predhodno izdatim lokacijskim uslovima ROP-SJE-1523-LOC-1/2018 (zavodni broj:353-15/2018-04) od 05.02. 2018.g.i građevinskog dozvoli, broj: ROP-SJE-1523-CPI-3/2018. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Pristup parceli je direktan sa ulice Kej mira sa zapadne strane parcele.

Izmena lokacijskih uslova je zbog neophodne izmene izdatih uslova od strane Elektrodistribucija Srbije d.o.o.Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Čačak, broj: 8E.7.0.0-D.09.31-25730/2 od 26.01.2018.god. gde je priključenje na elektroenergetsku mrežu izdato za jedan priključak od 16 A a za objekat prema projektu potrebno je 9 priključaka za devet stanova po 16A i 3 priključka za zajednička potrošnja,kotlarnica i višenamenska prostorija.

## **PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA**

Pravila uređenja i građenja iz plana ostaju nepromenjena prema ranije izdatim lokacijskim uslovima, ROP-SJE-1523-LOC-1/2018 (zavodni broj:353-15/2018-04) od 05.02.2018.god. Katastarska parcela broj: 287/12 K.O.Sjenica ispunjava uslove građevinske parcele.

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat,

**Vrsta i namena objekata:** višeporodični stambeni objekat sa 9 (devet) stanova, višenamenskom zajedničkom prostorijom, kotlarnicom i ostavama za stanare u prizemnom delu objekta.

**Građevinska linija:** Prema planskom dokumentu građevinska linija je data na 3,0m od regulacione linije prema ulici Kej mira 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 1.18;**

- 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 platoe sa saobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.

**Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.18;** Planirani objekat je spratnosti: prizemlje, dva sprata i potkrovlje (P+2+Pk) što je i dozvoljena maksimalna spratnost objekata u ovoj zoni. Zbog blizine rečnog korita nije dozvoljena izgradnja podruma ili suterena.

### **Najmanja međusobna udaljenost objekata**

Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susedne parcele je 2m.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama je 5m ako objekti imaju otvore za dnevno osvetljenje stambenih prostorija, što je i ispoštovano priloženim idejnim rešenjem.

**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 Kej mira, 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. Kako u priloženom idejnom rešenju je 9 stambenih jedinica a predviđenih 6 parking mesta, potrebno je prema Opštinskoj odluci o izmeni i dopuni odluke o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Opštinski službeni glasnik Sjenica", br.12/2017) izvršiti plaćanje nedostajućih parking mesta i dokaz o uplati dostaviti uz zahtev za građevinsku dozvolu sa ostalom dokumentacijom.

**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).

**Standard pristupačnosti-** Pristup glavnom ulazu mora biti prilagođen osobama sa invaliditetom-izgrađena propisana rampa, platforma sa pratećim elementima (ograde, držači i dr.) koji omogućavaju pristup objektu, holskom prostoru i svim zajedničkim sadržajima u prizemlju objekta u skladu sa 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%.

**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, kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta i sl.

#### **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 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,om. 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 Kej mira u trotoaru sa suprotne strane od građevinske parcele. 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: 65/18 od 25.01.2018.god.odnosno tehničkim uslovima 2537/22 od 02.11.2022.

**uslovi za kanalizacionu mrežu-**Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu PVC $\varnothing 300$  koja je izgrađena u ulici Kej mira, 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: 65/18 od 25.01.2018.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-**U ulici je urađena atmosferska kanalizacija PVC $\varnothing 250$  ispred predmetne parcele i odvođenje atmosferskih voda sa parcele povezati sa navedenom atmosferskom kanalizacijom. Zabranjeno je upuštanje atsmorverskih 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.07.06-476351-22 od 08.11.2022.god. priključak će se izvesti iz postojeće trafostanice TS10/04 “Kej mira”,slobodan izvod N6. Izgraditi priključni vod energetskim kablom PPOO-A 4x150mm<sup>2</sup> od TS 10/0.4 “Kej mira”(2116) do KPK koga postaviti na spoljašnjem zidu objekta.

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 1.190.893,00RSD (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: 435975/3-2022 od 25. 10.2022.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).

## **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.

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: 01/2018, oktobar 2022, 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: 65/18 od 25.01.2018.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.1.1.0-D.07.06-476351-22 od 08.11.2022.god. i
- Tehnički uslovi "Telekom Srbija", broj: 435975/3-2022 od 25. 10.2022.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.**

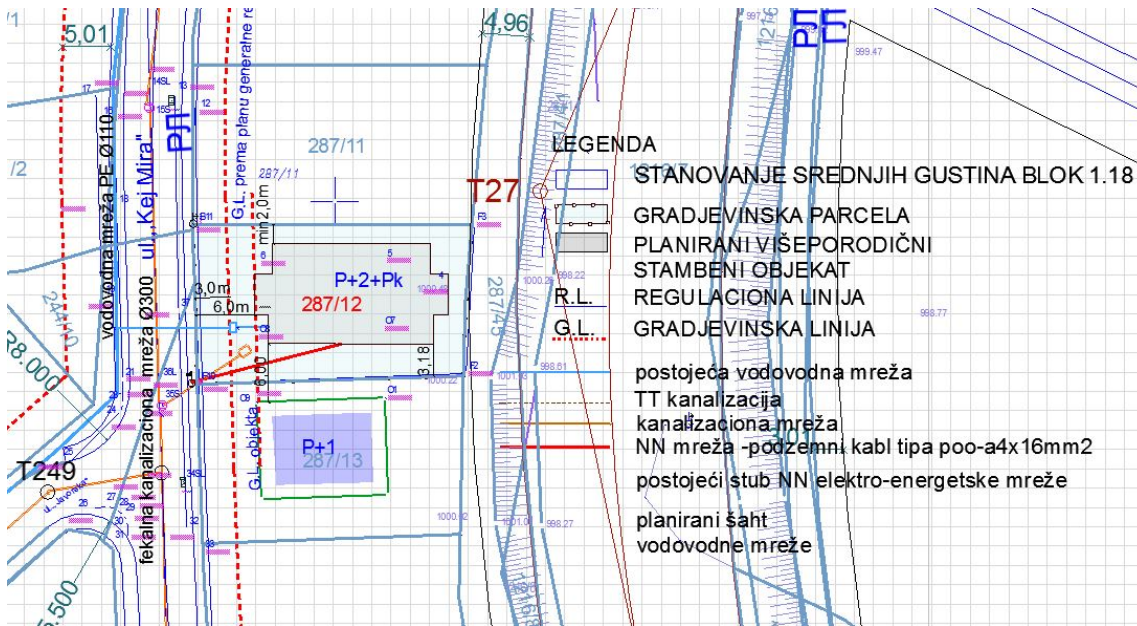
Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta već se mora podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole na osnovu člana 135 Zakona i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS",br.68/2019).

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

Obradila,  
Rožajac Jasminka, dipl.inž.arh

Rukovodila odeljenja  
Karišik Osman,dipl.pravnik