

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM I  
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE,  
Broj predmeta: ROP-SJE-12450-LOCH-1/2016  
Zavodni broj: 353 -133/2016-04  
Datum: 27.06.2016.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo Metović Eldar iz Sjenice, preko punomoćnika, Avdić Alena iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta, na osnovu člana 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-odluka US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14 i 145/14), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS”, br.113/2015), Uredbe o lokacijskim uslovima (“Sl.glasnik RS”, br.35/2015 i 114/2015), i Plana generalne regulacije Sjenice (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 6/2014), Odeljenje za urbanizam i imovinsko pravne poslove, izdaje:

## LOKACIJSKE USLOVE

**za građevinsku parcelu koju čine katastarske parcele broj: 244/9,244/10 i 241/4 K.O. Sjenica, površine 678m<sup>2</sup>, u ulici Kej mira bb u Sjenici, za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta spratnosti prizemlje i jedan sprat (P+1), kategorije A, klasifikacioni broj 112111, ukupne BRGP-293,25m<sup>2</sup>.**

### PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetne kat.parcele se nalazi u granicama Plana Generalne regulacije Sjenice, (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 6/2014).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.18. stanovanju srednjih gustina.

Na parceli nema izgrađenih objekata. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

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

### PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarske parcele 244/9, 244/10 i 241/4 K.O.Sjenica čine građevinsku parcelu formiranu projektom preparcelacije.

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat,

**Vrsta i namena objekata:** stambeni objekat

**Grđevinska linija:** objekat postaviti na građevinskoj liniji koja je data 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 platioe 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 i jedan sprat (P+1). Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za ovu zonu je P+2+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 slobodnosojedećeg objekta od susedne parcele je 2m.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama je 5m ako objekti imaju otvore za dnevno osvetljenje stambenih prostorija.

### ***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. 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 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. 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 KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DR. INFRASTRUKTURU:**

***uslovi za vodovodnu mrežu-*** Planirani objekat se priključuje na primarnu vodovodnu mrežu  $\varnothing 110$  koja je izgrađena u trotoaru ispred građevinske parcele, maksimalnim profilom do  $\varnothing 3/4$ . U okviru parcele izgraditi odgovarajući šaht u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera i to posebno za stambeni i posebno za poslovni deo objekta. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj.534/16 od 17.06.2016.god.

***uslovi za kanalizacionu mrežu-*** Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu AC  $\varnothing 200$  koja je izgrađena u ulici Kej mira, kako je dato u grafičkom prilogu, na izvod fekalne kanalizacije, PVC cevima  $\varnothing 160\text{mm}$ . 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“ broj. broj:534/16 od 17.06.2016.god.

***uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu-***U ulici nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren.

***uslovi za elektroenergetsku mrežu-*** Priključak objekta izvesti podzemnim kablom tipa poo-4x 25mm<sup>2</sup>, mesto priključenja objekta-slobodnostojeći priključni ormar na izvod niskog napona 230/3x230/400V iz TS 10/0,4kV “Kej”, prema uslovima nadležne elektrodistribucije broj: 8E.7.0.0-D.09.31-168445/2 od 21.06.2016.god.

***uslovi za tt mrežu-*** Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima broj: 231042/1-2016 od 15.06.2016.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.

Naknada za izdavanje smernica i tehničkih uslova iznosi 2029,99din.

### **URBANISTČKE MERE ZAŠTITE:**

***Mere zaštite od potresa:*** Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata 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 87.stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji, ne plaća naknada za promenu namene zemljišta.

**Idejno rešenje- broj: 10/2016 urađeno od: Projektni biro "HS Projekat" Sjenica, ul.Save Kovačevića bb, Odgovorno lice: Haris Mujagić, dia, Glavni projektant: Haris Mujagić, dia, Licenca 310 N170 14, je u skladu sa planom generalne regulacije Sjenice.**

Navedeno idejno rešenje i uslovi za projektovanje i priključenje objekta izdati od imaoaca javnih ovlašćenja su sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

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 i 145/14) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS",broj: 23/15 i 77/15).

Lokacijski uslovi prestaju da važe 12 meseci 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.113/15).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje na osnovu važećih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa 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.

Na izdate lokacijske uslove može se podneti prigovor Opštinskom veću opštine Sjenica u roku od tri dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova. Prigovor se predaje ovom organu neposredno ili preporučeno poštom, uz plaćanje 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).

Lokacijske uslove dostaviti:

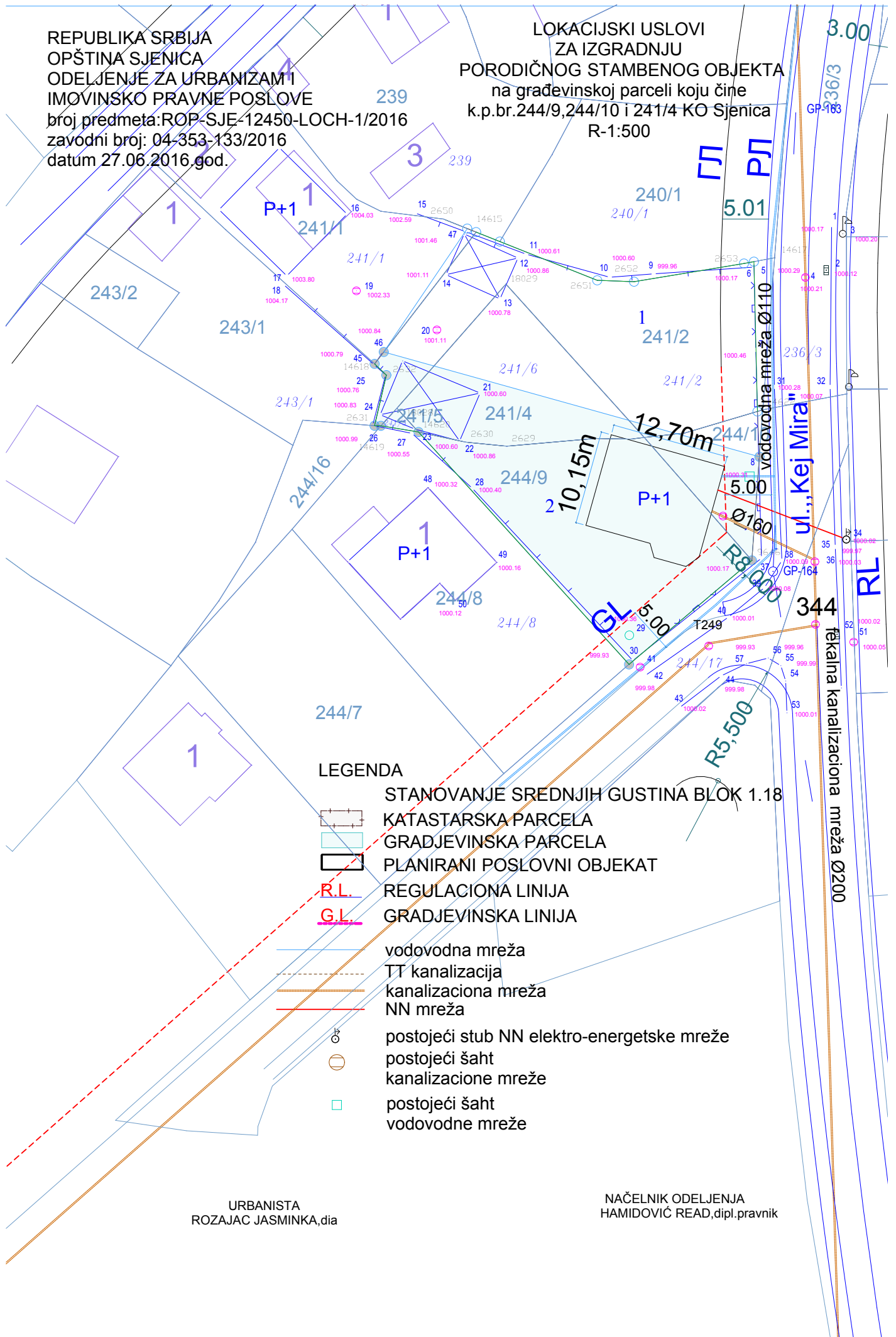
1. Podnosiocu zahteva,
2. arhivi

Obradila,  
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh.














Načelnik odeljenja  
Hamidović Read,dipl.pravnik

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM I  
IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE  
broj predmeta: ROP-SJE-12450-LOCH-1/2016  
zavodni broj: 04-353-133/2016  
datum 27.06.2016.god.

LOKACIJSKI USLOVI  
ZA IZGRADNJU  
PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA  
na građevinskoj parceli koju čine  
k.p.br.244/9,244/10 i 241/4 KO Sjenica  
R-1:500



LEGENDA

-  STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA BLOK 1.18
-  KATASTARSKA PARCELA
-  GRADJEVINSKA PARCELA
-  PLANIRANI POSLOVNI OBJEKAT
-  R.L. REGULACIONA LINIJA
-  G.L. GRADJEVINSKA LINIJA
-  vodovodna mreža
-  TT kanalizacija
-  kanalizaciona mreža
-  NN mreža
-  postojeći stub NN elektro-energetske mreže
-  postojeći šaht kanalizacione mreže
-  postojeći šaht vodovodne mreže

URBANISTA  
ROZAJAC JASMINKA,dia

NAČELNIK ODELJENJA  
HAMIDOVIĆ READ,dipl.pravnik