REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 004486004 2026 07082 004 010 351 160
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-34355-LOC-1/2026
DATUM: 27.10.2026.god.

Postupajući po zahtevu od 08.10.2026. koji je podnijela Hamidović Alma iz sela Draževiće, kod Sjenice, koju po punomoćju (ov br. 2761/2026) zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju individualnog stambenog objekta u selu Draževiće, opština Sjenica, a na osnovu **čl. 53a-57** ***Zakona o planiranju i izgradnji,*** *(Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23)***, čl. 2, 3, 4, 6 (stav 1 i 2), čl. 7, 9, 13, 14 i 15** ***Uredbe o lokacijskim uslovima*** *("Sl.gl.RS" br.87/23)***, čl. 6, 7, 9 i 11** ***Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem*** *("Sl.glasnik RS", br.96/23),* kao i na osnovu ***Pravilnika o načinu razmene dokumenata i podnesaka elekt.putem i formi u kojoj se dostavljaju akta u vezi sa objedinjenom procedurom*** *(„Sl.gl.RS", br.113/15),* Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

ZA IZGRADNJU SLOBODNOSTOJEĆEG OBJEKTA,
SPRATNOSTI P+1, U SELU DRAŽEVIĆE, OPŠTINA SJENICA

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, u selu Draževiće, a u cilju izgradnje individualnog stambenog objekta, spratnosti P+1 (prizemlje i jedan sprat). Površina pod objektom iznosi **P=132m^2**, dok ukupna BRGP objekta iznosi **P_{br}=213,70 m^2.**

Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odnosno za izradu *PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU*.

PODACI O LOKACIJI:
- BROJ I POVRŠINA K.P. .....- **K.P 1343, k.o. DRAŽEVIĆE, P=1959m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:.....- **KATEGORIJE A– nezahtjevni objekti;**
- KLASIFIKACIONE OZNAKE:…… **- 111011 - STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400 m²;**
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....**- Prostorni Plan Opštine Sjenica,**
  SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI**:** (usvojen 08.11.2013.g (Opšt.sl.gl. 7/2013);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:……..…- Parcela ima direktan pristup na naseljsku saobraćajnicu, tj.na K.P.2100, k.o. Draževiće, koja predstavlja dio Drž.puta IIA reda, br.197 ;

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti. Podnosilac je uz zahtjev ovom odeljenju priložio i Idejno rješenje planiranog stambenog objekata, spratnosti P+1 (prizemlje i sprat), koje je izradio Projektni biro „STUDIO S" Sjenica, br.teh.dokumentacije IDR-12/2026, od oktobra, 2026.g odgovorni projektant Suljević Džemail, dipl.inž.arh., br.licence 300 A034 04. Rešenje je urađeno korektno, te se kao takvo prihvata, potrebno ga je uskladiti prema svim uslovima datim u ovim lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade *PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU*.

- Tip objekta: slobodnostojeći objekti;
- Vrsta i namjena objekta: Individualni stambeni objekat;
- Gabarit predviđenog objekta**:** pravougaona forma dim**: 13,80 m X 10,20 m** sa jednim prelomom na sjevero-zapadnoj strani;
- Visina objekta: 7,70m.

PODACI O PRAVILIMA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA ZONU ODN. CJELINU U KOJOJ SE NALAZI PREDMETNA PARCELA PRIBAVLJENIH IZ PLANSKOG DOKUMENTA:

K.P. 1343 K.O. Draževiće, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prostornim planom opštine Sjenica i pripada REJONU PAŠNJAČKOG GOVEDARSTVA - U NAMJENI ***GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA.***

IZVOD IZ **PPO Sjenica:**

2.1.4. Pravila uređenja i građenja objekata stambene namjene

Pravila uređenja i građenja odnose se na formiranje građevinskih parcela i izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene. Objekti poslovne namjene su kompatibilni sa stanovanjem i mogu se graditi u zonama pretežno stambene namjene. Za sve slučajeve koji se ne mogu podvesti pod pravila utvrđena u dijelu 2.1.4. ovog Prostornog plana primjenjuju se odredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS", broj 22/15 i 77/2015). Pravila parcelacije i izgradnje, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i visinska regulacija važe za svaku pojedinačnu građevinsku parcelu.

2.1.4.1. Veličina i oblik parcele

Oblik i veličina parcele za postojeće izgrađene objekte, nove objekte i objekte za dogradnju ili rekonstrukciju određuje se tako da se na njima mogu izgraditi objekti u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Pravila parcelacije i izgradnje, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i visinska regulacija važe za svaku pojedinačnu građevinsku parcelu.

Minimalna površina parcele iznosi za:
- Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo.....min 3.0 a.....optimalno 10.0 a;

(Predmetna parcela ima površinu veću od minimalno propisane, tako da ispunjava uslove gradnje).

2.1.4.2. Indeks zauzetosti

Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele
Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo: 30% (ostvareno IDR-om: **13,60%).**

2.1.4.3. Indeks izgrađenosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti parcele
Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo: 0.8 (ostvareno **0,11).**

2.1.4.4. Građevinska linija

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi 5,0 m**,** osim na dijelu državnog puta IB reda kada iznosi 20 m, **<u>odnosno II reda 10,0 m</u>,** osim ukoliko je predmetni put proglašen naseljskom saobraćajnicom od strane nadležnog organa.

2.1.4.5. Regulaciona linija

Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

2.1.4.6. Međusobna udaljenost objekata

Objekti na parcelama se postavljaju na propisanom rastojanju iz ovog Prostornog plana iz razloga protivpožarne zaštite, zaštite od obrušavanja snjegova i atmosferskih voda, urbanističke i arhitektonske

regulacije prostora.

Objekti na istoj parceli se postavljaju:

- na rastojanju od minimum 5 m od zida do zida za stambene namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m;
- na rastojanju od minimum 6 m od zida do zida za stambeno-poslovne i poslovne namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti **4 m** od zida do zida, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za:

- objekte stambene namjene – slobodnostojeće objekte na dijelu bočnog dvorišta severne orjentacije **1,5 m** i na dijelu bočnog dvorišta južne orjentacije **2,5** m;

2.1.4.7. Visina objekata

Maksimalna spratnost objekta je **P+1+Pk**, odnosno do tri vidne nadzemne etaže. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12 m. Objekat koji se predviđa je spratnosti **P+1 (prizemlje i sprat).**

2.1.4.9. Spoljni izgled objekta

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području opštine. Posebni zahtjevi gradnje su:

- postavljanje objekta u skladu sa morfologijom terena, koja ne remeti drastično postojeću nivelaciju;
- volumen i gabarit objekta prilagoditi uslovima okruženja, vodeći računa o o očuvanju autentičnosti predela u kojem se objekat gradi;
- primenjeni materijali za obradu fasade moraju biti prirodni i mogu se primeniti: drvo, malterisana fasada i kamen;
- preporučuje se četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crijep za krovni pokrivač. Naročito se preporučuje upotreba nadstrešnica u funkciji naglašavanja autohtone arhitekture. Ispadi streha treba da budu najmanje 1,0 m, zbog zaštite objekta od snegova;
- maksimalni erkeri i ispadi na objektima mogu da budu do 1,20 m, na visini od minimum 3,0 m od terena. Ukoliko je erker veći od ove dimenzije, usklađuje se prema građevinskoj liniji, odnosno granici parcele;
- zidovi podrumskih etaža, suterena ili podzida koji su vidni, obrađuju se oblogom od kamena. Nije dozvoljena upotreba betonskih zidova kao završne obloge;
- obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnjem omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima;

2.1.4.10. Ograde

Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sljedeća:

- za parcelu stambene namjene najviše do 1,6 m; • za parcelu poslovne namjene najviše do 2,0 m.

2.1.4.11. Pristup parceli

Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri načina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli, i to:

- direktnim izlazom na naseljsku saobraćajnicu ili javni put; ili
- preko privatnih prilaza**;** ili
- putem ugovora o službenosti.

Predmetna parcela ima direktan pristup na naseljsku saobraćajnicu, K.P. 2100, k.o. Draževićku u svojini Republike Srbije.

2.1.4.13. Parkiranje i garažiranje

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbjeđuje jedno parking/garažno mjesto za individualno putničko vozilo:

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namene;
- na 60 m^2 korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namene.
- Prilikom projektovanja objekata poštovati sve važeće zakone i propise vezane za zaštitu životne sredine, zaštitu od požara, sanitarnu i higijensku zaštitu.

• USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

- USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE: Parcela ima direktan pristup na seosku saobraćajnicu, ul. Draževićku tj na K.P. 2100, k.o. Draževiće, u državnoj svojini RS. Prema kategorizaciji državnih puteva Srbije, ova saobraćajnica predstavlja Državni put IIA reda, br.197, pa se objekti na parcelama postavljaju u odnosu na nju na minimalnom rastojanju od 10 m.

- ELEKTROINSTALACIJE:
- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV;
- Maksimalna snaga: 11,04;
- Nazivna struja glavnih osigurača: 16A;
- Faktor snage: 0,95;

• Individualni trajni priključak izvjesti sa postojećeg priključnog stuba nadzemne nn mreže, iz TS 010/0,4kV „Draževiće“, šifra 2181. Priključak objekta izvjesti kablom 8m, tipa X00-A 4x16 mm^2, uvući ga u neprekidno pancir crijevo, od vrha postojećeg impregnisanog drvenog MNN stuba do IMO1, postaviti ga na stubu u kom ugraditi novo trofazno elektronsko multifunkcionalno brojilo sa limitatorima ograničivačima snage C16A po fazi. (Na grafičkom prilogu predstavljeno).

Sve radove izvjesti uz prethodni zahtev i stručni nadzor ED„Čačak“- pogon Sjenica. U svemu ostalom prema izdatim uslovima EDT-a br. 8E.1.1.0-D-07.06-437249-26, od 20.10.2026.g.i grafičkom prilogu.

• Ovi uslovi obavezujući su za **„EPS distribuciju“ d.o.o. Beograd samo ako u cjelosti u istovetnoj i identičnoj sadržini čine sastavni dio ovih lokacijskih uslova. Imaju važnost 24 mjeseca ukoliko se u tom periodu ne ishoduju lokacijski uslovi; u suprotnom važe sve vrijeme važenja lokacijskih uslova, odnosno do isteka važenja građevinske dozvole.**

- INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

- JKP „Seoski vodovod“ izdalo je uslove, br. 1520/2026, od 27.10.2026.g. u kojima se konstatuje da se planirani objekat može priključiti na seosku vodovodnu mrežu pod sljedećim sulovima:

- vodovodni šaht mora biti vodonepropustan min dimenzija 100x100x120 cm sa standardnim šaht poklopcem. Vodovodni šaht ugraditi u okviru parcele na min rastojanju 1,5 m od ragulacione linije. Izvod fekalne kanalizacije riješiti izgradnjom vododržive septičke jame, u skladu sa kapacitetom otpadnih voda prema klasi i namjeni objekta i to na nižoj koti, (padu terena). (na graf.prilogu položaj je dat opciono).

DRUGI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM ZAKONIMA:

• Zaštita od elementarnih nepogoda (seizmički uslovi): Objekat mora biti kategorizovan i izveden u skladu sa Pravilnikom o tehn.normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (“Sl.list SFRJ” br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

• Zaštita od požara: Objekat mora biti izveden prema tehničkim normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl. gl. RS", br. 111/2009 i 20/2015).

• USLOVI ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE:

• Energetska efikasnost objekta: U izgradnji svih novih i rekonstrukciji postojećih objekata poštovaće se principi energetske efikasnosti. Energetska efikasnost objekata postiže se primjenom sljedećih mjera:

- poštovanjem svih prirodnih faktora okruženja: klima i mikroklima, solarni uticaj, zelenilo, vjetar, orijentacija objekta, konfiguracija terena, međusobni odnosi objekata i drugih faktora od značaja za energetski efikasno ponašanje objekata pri urbanističkom planiranju, projektovanju i izgradnji objekata;
- realizacijom pasivnih solarnih sistema – projektovanjem kompaktne forme objekta, omotača (zidovi, otvori, krovovi i podne površine) kojim se minimiziraju toplotni gubici i obezbeđuje zaptivanje objekta, dimenzija zastakljenih površina i izborom vrste stakala koje zadovoljavaju pasivni standard, pasivnog grejanje, hlađenja i ventilacije, prirodnog osvetljenja i sl.;
- snabdevanjem toplom vodom i električnom energijom korišćenjem obnovljivih izvora enegije i dr.
- Energetska efikasnost svih objekata koji se grade, rekonstruišu, dograđuju, obnavljaju, adaptiraju i saniraju utvrđivaće se u postupku energetske sertifikacije i posedovanjem energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS", br. 61/11) i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Sl.gl. RS" br. 69/212, 44/2018 i 111/2022). *Odredbe ovih pravilnika ne primenjuju se na zgrade koje se povremeno koriste tokom zimske i letnje sezone (manje od 25% vremena trajanja zimske, odnosno letnje sezone).*

• Promjena namjene zemljišta: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 357 k.o. Draževiće parcela 1343 vodi kao ***poljoprivredno zemljište-livada 2, klase***, investitor je u obavezi da izvrši promjenu namjene zemljišta u skaldu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište i za istu plati naknadu ukoliko je predviđena zakonom.

• MOGUĆE I OBAVEZUJUĆE FAZE U REALIZACIJI PROJEKTA:

Objekat je moguće graditi fazno, tj. Lokacijski uslovi mogu biti izdati samo za dio objekta. U konkretnom slučaju, nije predviđena fazna realizacija projekta.

• *LOKACIJSKI USLOVI PREDSTAVLJAJU* ***OSNOV ZA IZRADU PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU.***

• Projekat za građevinsku dozvolu podliježe tehničkoj kontroli.

• *Odgovorni projektant je obavezan da projekat uradi u skladu sa pravilima građenja, kao i svim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima. Projekat za građevinsku dozvolu takođe mora sadržati i IZJAVU odgovornog projektanta i vršioca tehničke kontrole, kojom se potvrđuje da je projekat urađen u skladu sa lokacijskim uslovima i pravilima struke.*

• *Nakon izrade projekta u obavezi ste da uradite i IZVOD IZ PROJEKTA i isti dostavite ovom odjeljenju na saglasnost.*

Izvod iz projekta kao i Projekat za građevinsku dozvolu moraju biti izrađeni u skladu sa ***Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načina vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta*** *(„Sl.gl.RS", br. 96/2023), potpisani i overeni pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

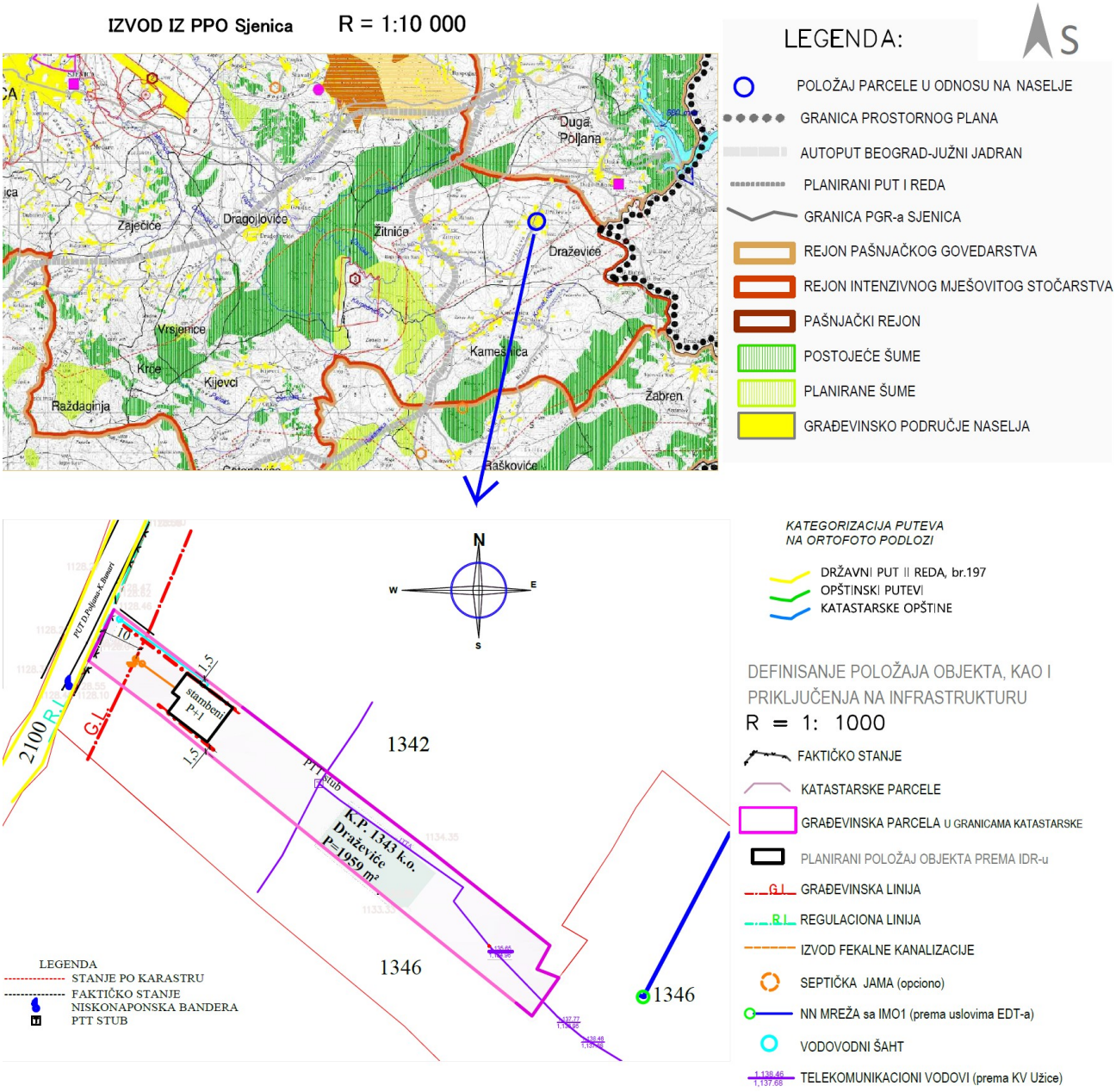
• Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

- Projekat za građevinsku dozvolu;
- Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, potvrđen da je izrađen u skladu sa lokacijskim uslovima;
- Organ nadležan za izdavanje građ.dozvole će dokaz o pravu svojine na zemljištu ili pravu zakupa na građevinskom zemljištu pribaviti po službenoj dužnosti kroz CIS sistem;
- NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe dvije godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnijet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:
- Izvod iz KV Užice, br. 956-307-29892/2026, od 12.10.2026.god.;
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-22322/2026, od 13.10.2026.god.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-437249-26, od 20.10.2026.g.
- Uslovi "JKP Seoski vodovodi", br. 1520/2026, od 27.10.2026.g.;

Pouka o pravnom lijeku: *Na izdate lokacijske uslove može se podnijeti prigovor nadležnom Opštinskom vijeću u roku od 3 dana od dana dostavljanja istih, a shodno čl.56, stav 2 Zakona o planiranju i izgradnji i čl.13 Pravilnika o sprovođenju OP elektr.putem. Prigovor se dostavlja ovom organu kroz CIS-sistem objedinjene procedure, taksirano sa 250 din administrativne takse tarifnog broja 2 Odluke o opštinskim administrativnim taksama ("Opšt.Sl.Gl. Sjenice", br. 6/2015).*

GRAFIČKI PRILOG:



dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva;
2. arhivi CIS Sistema;
3. Imaocima javnih ovlašćenja.

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik

Digitalno potpisano
Karišik Osman
izdavalac sertifikata:
Privredna Komora Srbije
27.10.2026. 12:22:29