



REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA  
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE  
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Br.predmeta: 07-353-15/2026  
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-4563-LOCH-2/2026  
DATUM: 20.04.2026..god.

Postupajući po usaglašenom zahtjevu od 09.03.2026. god. koji je podnio FIJULJANIN SULEJMAN iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Mešić Izudin iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambeno-poslovnog objekta za na k.p. 972 k.o. 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, 62/23 i 91/25), **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 POSLOVNO-STAMBENOG OBJEKTA  
SPRATNOSTI Pr, U SJENICI

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 972, k.o. Sjenica, koja predstavlja građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju slobodnostojećeg poslovno-stambenog objekta, višeporodičnog stanovanja, spratnosti P+4 (prizemlje i četiri sprata), ukupne **BRGP=162,42 m<sup>2</sup>** (od čega netto poslovnog P= 115,69 m<sup>2</sup> i neto stambenog P=18,02 m<sup>2</sup>). 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.972, k.o.Sjenica, P=806 m<sup>2</sup>**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:.....- **KATEGORIJE B – manje zahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE:.....- **13,48 % 112111 - Stambene zgrade sa 2 stana;**  
- **86,52 % 123001 - poslovni prostor.**
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....- **Četvrte Izmene i Dopune PGR-e, Sjenice,**  
**SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI:** (usvojene 06.11.2023.god. „Opš.sl.gl.“ br.24/2023);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:.....- Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu sa  
južne strane i dalje na na ul. Bukreš, k.p. 1013/1;

- **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:** Na parceli postoji jedan izgrađeni objekat, površine 208m<sup>2</sup> označen kao objekat br.4, sa Kopije plana za koji se novoplanirani objekat „lijepi“. Objekat broj 1, vidljiv na satelitskom snimku Republike Srbije, i na situacionom rješenju, izbrisan je iz baze podataka katastra nepokretnosti i na njegovom mjestu se planira izgradnja novog. Objekat br. 7 sa kopije plana nije izbrisan iz baze podataka.

Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je Idejno rješenje objekta planirane spratnosti Pr, koje je izradio „IZOPROJEKT“ iz Sjenice, ul. Pešterska bb, odgovorni projektant Mešić Izudin dipl.ing.gradj.-broj licence 310 7406 04, br.teh.dokumentacije 01/2025). Rješenje je urađeno korektno, pa se kao takvo prihvata; potrebno ga je uskladiti prema svim uslovima sadržanim u ovim lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade *PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU*.

- Gabaritne dimenzije objekta iznose: približno 19m x 8m (9,60m) / trapezno ka zapadu.
- Visina objekta: svjetla visina, H=3,25 m (objekat će se još dograđivati u spratnosti).

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

K.P. 972, K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Četvrtim Izmjenama i dopunama PGR-e Sjenice i nalazi u Urbanističkoj zoni **1.11**, urbane cjeline **C1**, u kojoj je kao namjena zastupljena - **MJEŠOVITA NAMJENA**. Ispunjava uslove za građevinsku parcelu, svojim oblikom, površinom i pristupom javnoj saobraćajnici, i to sa južne strane.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

*Mješovita namjena* se prostire u okviru sve četiri prostorne cjeline. Na površinama opredijeljenim za ovu namjenu moguća je organizacija stanovanja, poslovno – proizvodnih sadržaja, usluga, trgovine, ugostiteljstva, zdravstva, verskih objekata i dr.

**I) Pravila u pogledu veličine p arcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti p arcele, kao i uslova za ograđivanje**

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta - 300m<sup>2</sup>, dvojnog - 400m<sup>2</sup> (dvije po 200<sup>2</sup>m, objekata u nizu - 150m<sup>2</sup>); (***Predmetna parcela ima površinu veću od minimalno propisane.***)
- Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dvije po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5m. (***Predmetna parcela ima širinu od 23-28 m***)
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji stanovanja: **0,6 (60%)**; (***Ostvareno Idejnim rješenjem uključujući i postojeći objekat – 45%***);
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 10%**. Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namijenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.
- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanim 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.
- Za svaku građevinsku parcelu u okviru namjene mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz sa javne površine namenjene za saobraćaj. Kolski prilaz parceli koja nema direktan pristup javnoj saobraćajnici je minimalne širine 3,5m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao aneks uz osnovni objekat ili kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli i u okviru planom zadatih parametara gradnje.
- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbjeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine i to - jedno PM ili GM na jedan stan, kao i 1 PM na 70 m<sup>2</sup> poslovnog prostora. **(Obezbijeđeno je 17 PM, od toga 4PM natkrivena unutar gabarita objekta i 13 parking mjesta na parceli).**

## II) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Zona 1.11;

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u bloku 1.11 MJEŠOVITE NAMJENE za parcele od 300-600m<sup>2</sup> je P+4, a za parcele preko 600m<sup>2</sup> je P+6. Investitor je u ovoj fazi izgradnje planirao spratnost P (prizemlje).
- Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, moguće je u okviru volumena krova, bez nadzotka na fasadi, formirati potkrovnju etažu (čija površina ulazi u ukupnu bruto površinu objekta) i osvetljava se preko krovnih prozora, badža ili povučениh lođa.
- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

## III) Pravila u pogledu položaja objekata na parceli i udaljenja od susjednih

- Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele je:
  - Za objekte spratnosti do P+2 – tri nadzemne etaže-..... 2m
  - Za objekte spratnosti P+3 – četiri nadzemne etaže.....-2,5m;
  - Za objekte spratnosti P+4 – pet nadzemnih etaža.....- 3,0m;
  - Za objekte spratnosti od P+5 –do P+8 -.....- 6,0m;
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmjeravati prema drugoj parceli.
- Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

## IV) Građevinska linija

- G.L. se nalazi na rastojanju od **3m** u odnosu na reg. liniju saobraćajnice sa južne strane, koje predstavljaju OSTALE ULICE, prema važećem Planu Generalne Regulacije. Sa istočne i sjeverne strane prema susjedima, **za spratnu visinu objekta P, koju planira investitor** minimalno rastojanje od granice susjedne parcele **iznosi 2m**, a ispadi na objektu mogu preći građ.liniju prema ulici samo ako je visina prizemlja veća od 3m.
- Ukoliko se objekat postavi na min rastojanju 2m od susjeda, NIJE MOGUĆE dograđivati ga do veće spratnosti koja zahtjeva i veće udaljenje od susjednih međa, tj. neće se moći predviđati objekat spratnosti veće od P+2.
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.

## V) Opšta pravila izgradnje stambenih objekata

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru stambeno poslovnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svijetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5 m. Standardna svijetla visina poslovnih prostorija ne može biti manja od 3.0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste djelatnosti. Objekti svih vrsta i namjena treba

da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su riješene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmjeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susjednim parcelama.

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rešenje na nivou bloka, površinske vode sa parcele odvođe se slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5%.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pješačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne platee, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno dijelom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

Odvođenje površinskih voda sa manipulativnih i parking površina planiranih u dvorištom dijelu parcele, čija površina prelazi 200 m<sup>2</sup>, uslovljeno je zatvorenom kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

**U slučaju izgradnje garaže u suterenu/podrumu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rješava se drenažom ili na drugi pogodan način.** Odvođenje površinskih voda sa rampe izvedene za veći broj garaža planiranih u suterenu objekta (stambeno- poslovni, poslovni objekti) obavezno rješavati kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje djelatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

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).

**a. Uslovi za zaštitu susjednih objekata** -Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susjednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susjednim parcelama, i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namjena planirati na udaljenostima od susjednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja. U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji dijelovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smiju prelaziti granicu susjednih parcela.

#### **b. Uslovi za ozelenjavanje i zaštitu životne sredine**

Ozelenjavanje parcele uslovljeno je nadmorskom visinom područja, ekspozicijom terena, orijentacijom itipom objekta. Nadmorska visina područja (1000m), ekspozicija terena i orijentacija svakog pojedinačnog dijela objekta uslovljavaju izbor vrsta i njihov raspored. U tom smislu, treba koristiti lišćarske vrste drveća i rasporediti ih tako da se omogući njihovo pravilno osunčavanje (zimi sunce, ljeti hladovina).

- Zelenilo će se formirati kao travnati parter-nisko parterno zelenilo (žardinjere i slobodne zelene, travne i cvjetne površine).

- U Projektu za Građevinsku Dozvolu, na pogodnom mjestu predvidjeti mjesto za odlaganje komunalnog otpada, kontejnere potrebne zapremine, smještene u boksove i ograđene zaštitnom ogradom. Podloga za guranje kontejnera treba da je od čvrstog materijala, bez stepenika i sa najvećim dozvoljenim nagibom od 3%.

**b. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata-** Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom. 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. Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

- Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.
- Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji dio) ako je građevinska linija 3,0 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m ulaze u gabarita objekta.
- Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susjednim parcelama treba da je takav da susjednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovine trajanja direktnog dnevnog osunčanja.

## **VI) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:**

### **USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:**

- Predmetna parcela ostvaruje direktan pristup na saobraćajnicu sa južne strane, tj. na K.P. 1013/1, k.o. Sjenica, tj. na ulicu Bukreš, koja po svom rangu predstavlja OSTALE ULICE. Prema ovoj saobraćajnici građevinska linija je data na 3 m, u odnosu na regulacionu liniju.

### **- ELEKTROINSTALACIJE:**

- Nadležna institucija EPS distribucija Čačak izdala je uslove br. 8E.1.1.0-D-07.06-156990-26, od 07.04.2026.g., u kojima je konstatovala sljedeće:

1. Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak:

- Napon na koji se priključuje objekat: .....0,4 kV;
- Maksimalna snaga: .....17,25 kW;
- Nazivna struja glavnih osigurača:..... 25 A;
- Faktor snage: ..... ..0,95;

2. Individualni trajni priključak izvesti sa postojećeg stuba distributivne mreže iz TS „VILENJAK“, šifra 2282.

3. Priključak mjernog mjesta od stuba nadzemne NN el. mreže izvesti kablom tipa XOO-A 4x16mm<sup>2</sup>, do OMM1.

4. Ostalo sve prema uslovima EPS Distribucije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-156990-25, od 07.04.2026.g.

**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.**

**Ovi uslovi imaju važnost 24 mjeseca ukoliko se u tom periodu ne ishoduju lokacijski uslovi; u suprotnom važe sve vrijeme važenja lokacijskih uslova, ili do isteka građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima.**

Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem EE, dat je kao prilog izdatim uslovima i potrebno ga je zaključiti sa EPS-om nakon izdavanja građevinske dozvole.

### **- INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:**

- Nadležna JKP „VRELA“ izdala je uslove za priključenje na komunalnu infrastrukturu u kojima je konstatovala da se novoplanirani objekat MOŽE priključiti na javnu vodovodnu mrežu izrađenu od polietilena PE Ø100, koja se nalazi u ulici Bukreš sa južne strane, kao i na fekalnu kanalizaciju koja je izvedena od PVC cijevi profila Ø200;

VODOVOD: - Cijevi za priključak su od PEVG materijala, za radni pritisak od 10 bara; Radni pritisak u mreži u tom delu Opštine Sjenica iznosi oko 3 bara.

- Dubina postavljanja priključne cijevi treba da bude minimum 1,0m;

- U okviru parcele izgraditi šaht u koji će se ugraditi merač protoka-vodomjer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomjera. Vodovodni šaht mora biti vodonepropusan minimalnih dimenzija 100/100/120 cm, sa standardnim šaht poklopcem.

- Šaht kao i razvod vodovodne mreže mora biti obezbijeden od smrzavanja, dok se dimenzionisanje i određivanje tačne lokacije šahta vrši izlaskom na lice mjesta odgovornog lica ispred JKP Vrela Sjenica.

- Ukoliko radni pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe objekta, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska u skladu sa tehničkim uslovima za tu vrstu radova.

KANALIZACIJA (fekalna i atmosferska): Uslovi koje treba obezbijediti da bi se izvršio kanalizacioni priključak:

- Reviziono okno u okviru parcele mora imati najmanju veličinu 80x80cm;
- Radi zaštite objekata korisnika od povratnog dejstva fekalnih voda izazvanih usporima u uličnoj kanalizaciji, položaj sanitarnih objekata (slivnika, nužnika i dr.) ne može biti ispod kote nivelete ulice
- Pri izradi projekta treba ispoštovati važeće zakonske propise za instalacije odvoda fekalnih voda
- Sve radove i materijal oko izrade priključka na kanalizacionu mrežu investitor izvodi o svom trošku prema uslovima i nadzoru JKP Vrela Sjenica.
- Ne dozvoliti prodiranje kišne kanalizacije u fekalnu kanalizacionu mrežu prirodnim tokom ili povezivanjem
- Težiti smanjenju oticanja atmosferskih voda povećanjem infiltracije u podzemlje na samom mestu nastajanja I za usporavanje oticanja atmosferskih voda u skladu sa konkretnim uslovima i raspoloživim mogućnostima; prilikom izgradnje parkinga izvršiti obaranje ivičnjaka prema zelenim površinama i popločavanje vršiti propusnim pločama
- Otpadne vode iz podrumskih i drugih prostorija koje su ispod kote terena ne projektovati da budu direktno izlivanе u uličnu fekalnu kanalizaciju, već da se posredno preko pumpnog postrojenja prepumpavaju;
- Priključenje drenažnih podzemnih voda na fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno;
- Otpadne vode koje se mogu zaprljati tečnim gorivom ili njegovim derivatima moraju se prethodno prečistiti od istih, pa tek onda odvesti do uličnog kanalizacionog sistema.
- **Za prekopavanje javnih površina-trotoara i dela ulice radi izrade vodovodnog ili kanalizacionog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost od JP Direkcija za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta Sjenica.**
- Sve ostalo prema uslovima br. 510/26, od 24.03.2026.g. i grafičkom prilogu, koji su sastavni dio ovih lok. uslova.

### **VII) 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:

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 energetske pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

- **Promjena namjene zemljišta:** Predmetna parcela je navedena u listu nepokretnosti broj 401 kao **gradsko građevinsko zemljište**, tako da NIJE POTREBNO vršiti promjenu namjene zemljišta, ali postoji zabeležba obaveze plaćanja naknade za promenjenu namenu poljoprivrednog zemljišta.
- 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.73/2019.), potpisani i ovjereni pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

Uz zahtjev 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;
- Elaborat energetske efikasnosti objekta;

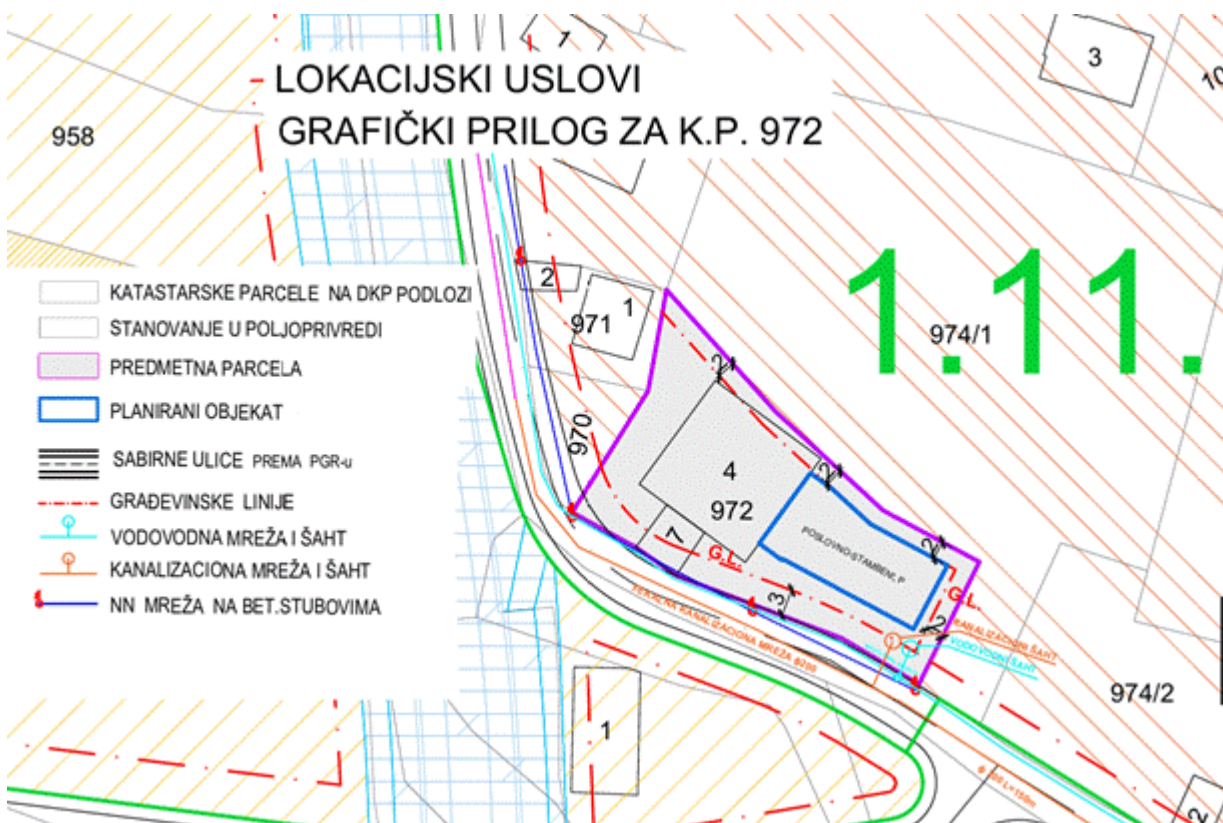
Organ nadležan za izdavanje građ.dozvole će dokaz o pravu svojine na zemljištu ili pravu zakupa na građevinskom zemljištu pribaviti po službenoj dužnosti kroz CIS sistem;

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 podnjet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

## SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Uvjerenje katastra vodova, Užice, br. 956-307-7167/2026, od 12.03.2026.god.;
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-15846/2024, od 13.03.2026.god.;
- Uslovi JKP "Vrela", br. 510/26, od 24.03.2026.g.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-156990-26, od 07.04.2026.g. (09.04.2026.).

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJSKIH USLOVA I NAČIN PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU, PLANIRANOG ZA IZGRADNJU NA K.P. 972, K.O. Sjenica:



Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa, generisana kroz CEOP, u smislu člana 5, broj 1. Zakona 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 i 65/13-dr zakon) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova, tarifni br 8 tač. B u iznosu od 5000,00 din Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Opšt.sl.gl.Sjenica, br 6/2015). Naknada za usluge centralne evidencije objedinjene procedure u iznosu od 1500,00 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).

**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 3 Odluke o opštinskim administrativnim taksama (“Opšt.Sl.Gl. Sjenice”, br. 6/2015).

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva;
2. arhivi CIS sistema;
3. Imaocima javnih ovlaštenja, koji su izdali uslove.

OBRADIVAČ PREDMETA:  
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
dipl.pravnik Osman Karišik