



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 003182747 2026 07082 004 010 351 160
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-21740/LOC-1/2026
DATUM: 03.08.2026.god.

Postupajući po zahtevu od 03.07.2026. koji je podnio Gicić Džemal iz sela Žabren, kod Sjenice, kojeg po punomoćju (ov br. 2761/2026) zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju individualnog stambenog objekta u selu Žabren, 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, U SELU ŽABREN, OPŠTINA SJENICA

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, u selu Žabren, a u cilju izgradnje individualnog stambenog objekta, spratnosti P (prizemlje). Ukupna BRGP objekta iznosi **P_{br}=203,60 m²**.

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 533, k.o. ŽABREN, P=2364m²**;
- 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 lokalni
seoski put, tj.na K.P.1661, k.o. Žabren;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti. Objekat br. 1 sa Kopije plana koji je ucrtan u bazi podataka KN potrebno je izbrisati, jer je porušen. Podnosilac je uz zahtjev ovom odeljenju priložio i Idejno rješenje planiranog stambenog objekata, spratnosti P (prizemlje), koje je izradio Projektni biro „HS PROJEKT“ Sjenica, br.teh.dokumentacije 14-IDR/2026, od jula, 2026.g odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ., br.licence 317 P468 17. 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:** 8,00 m X 25,45 m;
- **Visina objekta:** 5,40m.

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

K.P. 533 K.O. Žabren, 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 je 8,61%).

2.1.4.3. Indeks izgrađenosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti parcele

Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo: 0.8 (ostvareno 0,086).

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, odnosno II reda 10,0 m, 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 orijentacije **1,5 m** i na dijelu bočnog dvorišta južne orijentacije **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.

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 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. 1661, k.o. Žabren u svojini opštine Sjenica.

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 m² 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 koja predstavlja nekategorisani put u svojini opštine Sjenica, tj na K.P. 1661, k.o. Zaječice i dalje prema opštinskom putu O-2. Prema kategorizaciji državnih puteva Srbije, ova saobraćajnica ne predstavlja Državni put, pa se objekti na parcelama postavljaju u odnosu na nju na minimalnom rastojanju od 5 m.

- ELEKTROINSTALACIJE:

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

- Preko dijela K.P. 533, k.o. Žabren, prolazi trasa NN mreže, pa je potrebno voditi računa da se ista ne ugrozi novoplaniranom gradnjom. Individualni trajni priključak izvesti sa postojećeg priključnog stuba nadzemne nn mreže, SBTS „Žabren“ šifra 2179. Priključak objekta izvesti kablom 8m, tipa X00-A 4x16 mm², uvući ga u neprekidno pancir crijevo, od vrha postojećeg MNN stuba do KPK ormana 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 izvesti uz prethodni zahtev i stručni nadzor ED „Čačak“- pogon Sjenica. U svemu ostalom prema izdatim uslovima EDT-a br. 8E.1.1.0-D-07.06-224557-26, od 22.07.2026.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. 1446/2026, od 27.07.2026.g. u kojima se konstatuje da na planiranoj lokaciji to javno preduzeće nema izgrađenu vodovodnu niti kanalizacionu mrežu, pa je investitor u obavezi da o svom trošku obezbijedi dovod vode sa okolnih izvorišta. 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), min 15 m udaljenu od planiranog objekta. (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 energetske 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 energije i dr.
- Energetska efikasnost svih objekata koji se grade, rekonstruišu, dograđuju, obnavljaju, adaptiraju i saniraju utvrđivaće se u postupku energetske sertifikacije i posjedovanjem energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetske 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 244 k.o. Žabren parcela 533 se vodi kao **Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja**, nije potrebno vršiti promjenu namjene 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. 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 podnjet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Uvjerenje KV Užice, br. 956-307-19932/2026, od 07.07.2026.god.;
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-14827/2026, od 09.07.2026.god.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-224557-26, od 22.07.2026.g.
- Uslovi “JKP Seoski vodovodi”, br. 1446/2026, od 27.07.2026.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:

DEFINISANJE POLOŽAJA OBJEKTA, NA K.P. 533 K.O. ŽABREN KAO I PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU



LEGENDA:

G.L. GRAĐEVINSKA LINIJA PO PLANSKOM DOKUMENTU	SEPTIČKA JAMA (postojeća) I IZVOD FEKALNE KANALIZACIJE
R.L. REGULACIONA LINIJA	VODOVODNA MREŽA
NOVOPLANIRANI OBJEKAT -PREMA IDEJNOM RJEŠENJU	NN MREŽA NA DRVENIM STUBOVIMA
KATASTARSKE PARCELE	KUĆNI PRIKLJUČAK NA NN mrežu (opciono)
GRANICA K.P.533, k.o. Žabren	OPŠTINSKI PUT

dostaviti: - podnosiocu zahtjeva;
- arhivi CIS Sistema;
- Imaocima javnih ovlaštenja.

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik