



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-192/2025
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-37289-LOC-1/2025
DATUM: 16.12.2025.god.

Postupajući po zahtjevu od 14.11.2025. god. koji je podnio REŠAD HAJRADINOVIĆ iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Džemail Suljević iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na k.p. 4395, 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 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 STAMBENOG OBJEKTA
SA DVIJE STAMBENE JEDINICE, spratnosti P+1

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na K.P. 4450, koja predstavlja građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju STAMBENOG OBJEKTA, spratnosti P+1 (prizemlje i jedan sprat) površine pod objektom **P=173 m² i BRGP 346 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.4450, k.o.Sjenica, Puk=3435 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJE A – nezahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE: - **100 % - 112111 – STAMENE ZGRADE SA 2 STANA**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU..... - **ČETVRTI IZMENE I DOPUNE PGR-e Sjenice,**
KOJEG SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojene 06.11.2023.god, „Opš.sl.gl.“ br.24/2023).
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: - Parcela ima direktan pristup na ul. Alije Izetbegovića
(bivša biv.12.decembra), k.p.4341.

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli postoje dva izgrađena stambena objekta, od kojih je jedan objekat ucrtan u površini od 110m², planiran za rušenje, a drugi objekat, u površini od 186m² je u postupku ishodovanja upotrebne dozvole. Takođe postoji i jedan pomoćni-ekonomski objekat, u istočnom dijelu parcele, dakle u ekonomskom dvorištu. Obzirom na veličinu parcele, kao i na činjenicu da će se jedan objekat srušiti, kad se novi izgradi, moguće je dozvoliti izgradnju, do utvrđenih građevinskih linija. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje objekta planirane spratnosti P+1, sa opisom izmjene uslova za priključenje na elektrodistributivnu mrežu, a koje je izradio »STUDIO S« Džemail Suljević, Pr, br.tehn.dokum. IDR 10-/2025-odgovorni projektant Suljević Džemail, dipl.inž.arh., br.licence 300 A034 04. Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

- **Tip objekta:** slobodnostojeći objekat;
- **Vrsta i namjena objekta:** Stambeni objekat sa dvije stambene jedinice;
- **Gabarit predviđenog objekta:** izlomljena pravougaona forma dim: 17,20 m x 10,15 m;

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

K.P. 4450 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Četvrtim Izmjenama i Dopunama Plana Generalne Regulacije i nalaze se u Urbanističkoj zoni **4.1** urbane cjeline **C4**, u kojoj je zastupljena namjena-stanovanje u poljoprivredi.

IZVOD IZ PGR- a Sjenice:

• **Stanovanje u poljoprivredi za zonu 4.1**

Na površinama opredijeljenim za stanovanje u poljoprivredi, moguća je organizacija stanovanja kao i sadržaja koji su kompatibilni sa stanovanjem i koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu, u okviru koje se mogu kao posebni objekti naći i objekti u funkciji male privrede ali sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

Sadržaji kompatibilni pretežno namjeni se mogu organizovati u okviru dijelova stambenih objekata kao dopunska namjena ili se pojedini objekti sa pripadajućim parcelama mogu opredijeliti za neku namjenu kompatibilnu pretežno.

I) Pravila u pogledu stepena zauzetosti i izgrađenosti parcele, kao i uslova za ograđivanje

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele **je:** stambeno dvorište **0.3 (30%)** i ekonomsko 0.3; Ukupna dozvoljena zauzetost parcele je 60 %. Predloženim IDR-om ne predviđa se ekonomsko dvorište. **Iskorišćenost parcele, na osnovu predloženog Idejnog rješenja, računajući sve objekte na parceli - iznosi 16%;**
- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9 m. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost susjeda. 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.
- 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.

II) Dozvoljena spratnost i visina objekata – Zona 4.1

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata stambenog dvorišta je **P+2**, odnosno tri vidne nadzemne etaže na nagnutom terenu. Najviša tačka krovne konstrukcije mora da bude na min rastojanju od elektro enrgetskog objekta (dalekovoda) 5 m. Planirani objekat je spratnosti **P+1**, dakle u okvirima dozvoljenih parametara.
- Maksimalna spratnost ekonomskih objekata je **P (prizemlje)**, bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. IDR-om nije predviđena izgradnja ekonomskog objekta.

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

- Minimalno dozvoljeno rastojanje između objekata i granice susjedne parcele je **1,5m**.
- Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je min 15,0 m.

IV) Građevinska linija

- Građevinske linije su definisane Planom generalne regulacije na 3 m u odnosu na regulativu ulice 12. decembar, a građevinske linije prema susjednim parcelama su na 1,5 m.

- Ispadi na objektu-građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu više od 1,2 m i to na dijelu objekta višem od 3m. (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada).
- Stepenice koje savladavaju visinu VEĆU OD 0,9m ULAZE U GABARIT OBJEKTA!
- 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 savladaju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta.
- Građevinski elementi ispod kote trotoara – podrumске etaže, kada se građevinska i regulaciona linija ne poklapaju, MOGU PREĆI građevinsku liniju i mogu biti postavljeni na regulacionu liniju. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susjedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta i uslovi zaštite susjednih objekata

- Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu cjelinu. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.
- Prilikom izgradnje koristiti atestirane građevinske materijale. Objekte graditi od savremenih materijala, sa kosim krovnim ravnima u skladu sa proporcijama objekta, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa funkcijom i ambijentom. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.
- Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.
- 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 dnevnog osunčanja.
- 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. Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namjene, voditi računa o zaštiti susjednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susjednim i parcelama u neposrednom okruženju.

2.2.8 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**. 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 usmjeriti 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 platoe, 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 delu parcele, čija površina prelazi 200 m², uslovljeno je zatvorenom kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu 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 rešavati knalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (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.

- 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 PRIBAVLJENI OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA:

Planski dokument na osnovu kojeg se izdaju Lokacijski uslovi ne sadrži elemente za priključenje objekta na elektrodistributivnu, tt mrežu kao ni na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, te ih služba za urbanizam pribavlja po službenoj dužnosti.

- ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA:
 - Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV.
 - Maksimalna odobrena snaga: za 2 stana po 11,04 kV,
 - Nazivna struja glavnih osigurača: 2 x16 A.
 - Faktor snage: 0,95

Mjesto vezivanja i priključka na sistem: Poseban slučaj trajnog priključka izvesti sa postojećeg priključnog stuba nn mreže, TS 10,04 kV „12. Decembar“, šifra 2162. Priključak izvesti kablom 8m tipa X00-A 4x16 mm², kojeg je potrebno uvući u neprekidno pancir crijevo od vrha postojećeg stuba MNN, do IMO2, postaviti ga na stubu u kom ugraditi dva nova trofazna elektronska multifunkcionalna brojila sa limitatorimaograničivačima snage C16A po fazi. U svemu ostalom prema izadatim uslovi EPS distribucije, br. 8E.1.1.0-D-07.06-484404-25, od 04.12.2025.god.

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, odnosno do isteka važenja građevinske dozvole.

- VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA:
 - Planirani stambeni objekat može se priključiti na javnu vodovodnu mrežu, koje se nalaze u ul. Alije Izetbegovića i to na postojeći vodovodni priključak unutar date parcele, u postojeći vodovodni šaht. Za svaki stan je potrebno ugraditi poseban vodomjer čije očitavanje mora biti dostupno licima nadležnim za to ispred JKP Vrela Sjenica. Ukoliko stanovi posjeduju dvije ili više vodovodnih vertikalala, neophodno je ugraditi mjerni instrument za svaku vertikalu posebno.
 - Fekalna kanalizaciona mreža prolazi ulicom Alije Izetbegovića, profilom Ø200, a novoplanirani objekat će se priključiti na nju na postojeći kanalizacioni priključak unutar date parcele.
 - Priključenje drenažnih podzemnih voda na fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno.
 - Za prekopavanje javnih površina-trotoara i dijela ulice radi izrade vodovodnog i kanalizacionog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost JP Direkcija za urbanizam, projektovanje i izgradnju Sjenica. U svemu ostalom prema uslovima nadležne JKP “Vrela”, br. 2336/25, od 08.12.2025.g.

• **SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:** Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu sa zapadne strane, na K.P. 4341 tj. na ulicu Alije Izetbegovića (biv. 12. decembra).

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 20/2015).
- 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 obezbjeđuje 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 posedovanjem energetskog 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: Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 5632, K.O. Sjenica parcela vodi kao *zemljište u građevinskom području-livada 1.klase i njiva 1.klase*, shodno čl. 88 Zakona o planiranju i izgradnji prije izdavanja građevinske dozvole potrebno je izvršiti promjenu namjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište, a u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

- 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 podleže 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. 23/2015.), potpisani i ovjereni pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

- Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

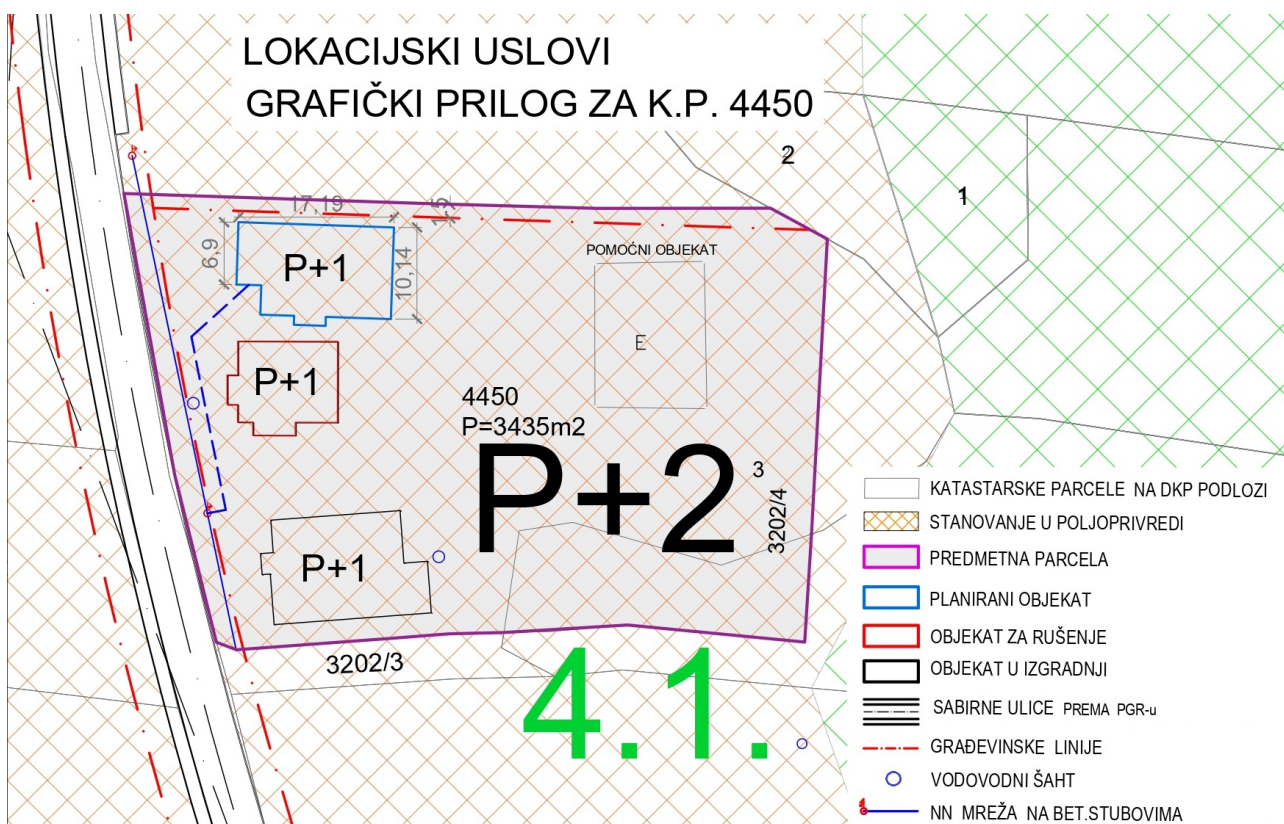
1. Projekat za građevinsku dozvolu;
2. Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, potvrđen da je izrađen u skladu sa lokacijskim uslovima;
3. Elaborat energetske efikasnosti objekta;

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 12 mjeseci 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:

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-24183/2025, od 25.11.2025.;
- Uvjerenje Odeljenja za katastar vodova Užice, br. 956-307-30933/2025, od 17.11.2025.g.;
- Uslovi JKP „Vrela“, broj 2336/25, od 08.12.2025.g.;
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.1.1.0-D-07.06-484404-25, od 04.12.2025.god.



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. Prigovor se dostavlja ovom organu neposredno kroz CEOP 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

OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž.arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.prav.