



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 001064388 2026 07082 004 010 351 160
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-6008-LOC-1/2026
DATUM: 18.03.2026.god.

Postupajući po zahtjevu od 27.05.2025. god., koji je podnio Nalović Faruk iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju i rekonstrukciju slobodnostojećeg stambenog objekta i izgradnju pomoćnog na istoj parceli, 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/ i 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.87/2023), **čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** ("*Sl.glasnik RS*", br.93/23), 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 REKONSTRUKCIJU I DOGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA,
KAO I IZGRADNJU NOVOG POMOĆNOG OBJEKTA - OBA SPRATNOSTI P,
u ul. ŠIRAZIJEVOJ U SJENICI

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti dogradnje stambenog objekta koji ima odobrenje za gradnju, kao i izgradnje novog pomoćnog objekta, na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole.

- Površina za dogradnju iznosi **P=50,88 m²**, tako da ukupna površina stambenog objekta nakon dogradnje, sa rekonstruisanim postojećim dijelom iznosi **BRGP=134,88 m²**.

- Ukupna površina novoplaniranog pomoćnog objekta iznosi **P=60,74 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.277, k.o.Sjenica P=449 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **A 111011 - STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400 m²**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... - **Četvrte Izmjene i Dopune PGR-e, Sjenice,**
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 06.11.2023.g. („Opšt.sl.gl.“ 24/2023);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:.....- Parcela ima direktan pristup na pristupnu
saobraćajnicu sa južne strane, na ulicu
Širazijevu, na k.p.286/2, k.o. Sjenica.

- **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :**

Na parceli postoji jedan stambeni objekat, upisan u bazu podataka katastra nepokretnosti kao objekat koji ima građevinsku dozvolu a nema upotrebnu. Na parceli postoji još jedan pomoćni objekta, koji će se rušiti i na njegovom mjestu izgraditi novi pomoćni objekat u svemu prema Idejnom rješenju. Na lokaciji ne postoje prirodni ograničavajući faktori, teren je relativno ravan i povoljan za izgradnju. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je idejno rješenje objekta, planirane spratnosti Pr, za oba objekta, koji je izradio projektni biro »HS PROJEKT«, Haris Mujagić. PR, br.tehn.dokum. 02-IDR/2026 - odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ., br.licence 317 P468 17. Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade *PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU* i ispoštovati sve uslove nadležnih institucija datih u ovim uslovima.

- **Tip objekta:** slobodnostojeći objekti;

- **Vrsta i namjena objekta:** Individualni stambeni objekat i pomoćni objekat u f-ji stambenog-garaža;

- **Gabarit predviđenih objekata: dogradnja: 4,70 m x 9,72 m; nova gradnja dim: 6,05m x 9,72m.**

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

K.P. 277, K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Četvrtim Planom Generalne Regulacije nalazi se u Urbanističkoj zoni **1.18**, urbane cjeline **C1**, i pripada području ovog bloka u kojem je zastupljena namjena – stanovanje srednjih gustina. K.P. 277 u ukupnoj površini 449 m² ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

Stanovanje je definisano kao pretežna namjena (i to kao stanovanje srednje gustine), u okviru koje je moguća organizacija i drugih sadržaja kompatibilnih stanovanju, a koji podržavaju i prostorni položaj lokacije. Moguća je organizacija poslovanja, trgovine, ugostiteljstva, usluga, zdravstva, školstva, socijalne zaštite, turizma i sl.

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

- Minimalna površina novoformirane parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta je 300m², a predmetna parcela (koja se sastoji od dvije kat.parcele) ispunjava ovaj uslov;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je **0,6 (60 %)**; **Planiranom dogradnjom i izgradnjom ova zauzetost iznosi 43 %.**
- **Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min 35%.**
- 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.
- 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.

II) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Zone:1.8; 1.14; 1.15;1.16;1.17;1.18**;1.19;1.20;1.21;2.2.;**

- Maksimalna spratnost objekata je **P+3, odnosno četiri nadzemne etaže. Planirani objekat je spratnosti Pr (prizemlje) i dograđuje se samo u horizontalnom smislu.**
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.

- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno **P**.
- Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, moguće je u okviru volumena krova, bez nadzlitka na fasadi, formirati potkrovnu etažu (čija površina ulazi u ukupnu bruto površinu objekta) i osvetljava se preko krovnih prozora, badža ili povučenih lođa.

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

- Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele:
- Za objekte spratnosti do P+2 (tri nadzemne etaže) **je 2m**.
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu više od 1,2m i to na dijelu objekta višem od 3m.
- 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

• Građevinske linije su definisane na nivou blokova i prikazane u grafičkom prilogu Urbanistička regulacija za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada. Definisane su u odnosu na planiranu regulativu, a u skladu sa pretežnim položajem postojećih objekata u odnosu na istu. ***Na grafičkom prilogu dat je njen položaj, koji je na 3m od regulacione linije ulice, dok je unutrašnja građ. linija prema susjedima data na 2m.***

• 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. Obzirom da se planiranim ulaznim stepeništem savladava visina MANJA od 0,9m, one nisu ušle u gabarit objekta, ali su predstavljene na Idejnom rješenju.**

• 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 ravnicama 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 kanalizacionom 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:

- USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

- Predmetna parcela ima izlaz na saobraćajnicu sa južne strane parcele, odnosno na ulicu Širazijevu, koja predstavlja STAMBENE ULICE, u svojini opštine Sjenica. Građevinska linija prema ovoj saobraćajnici je data na 3m.

- ELEKTROINSTALACIJE:

Postojeći objekat poseduje priključak na EE niskonaponsku mrežu :

- Broj brojila - 5391103

- Odobrena snaga - 17,25 kW

Nije potreban novi priključak ni povećanje odobrene snage. Razvodni orman biće postavljeni u prostoru hodnika. U objektu je predviđen i kablovski distribucioni sistem.

Sistem grejanja je na čvrsto gorivo - kotlara

- INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

- U uslovima nadležne JKP „Vrela“, br. 425/26, od 11.03.2026.god., konstatovano je da postojeći objekat koji se dograđuje na K.P. 277, k.o. Sjenica već je priključen na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, te da novom dogradnjom znatno ne povećava potrošnju vode i da može koristiti postojeći priključak od 3/4”.

Takođe može koristiti postojeći kanalizacioni priključak od Ø100.

- TT INSTALACIJE: Investitor se prilikom podnošenja zahtjeva izjasnio da ne želi da nadležni organ u njegovo ime pribavlja uslove „Telekom Srbije“.

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).

- Energetska efikasnost objekta: U izgradnji svih novih i rekonstrukciji postojećih objekata poštovaće se principi energetske efikasnosti. Energetska efikasnost objekata postiže se primenom sledećih 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 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 i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

• Promjena namjene zemljišta: Prema čl.88 Zakona o planiranju i izgradnji vlasnik kat.parcele dužan je da plati naknadu za promjenu namjene zemljišta, PRIJE izdavanja građ.dozvole. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 2470 kat. parcela 277 vodi kao *gradsko građevinsko zemljište*, 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.**

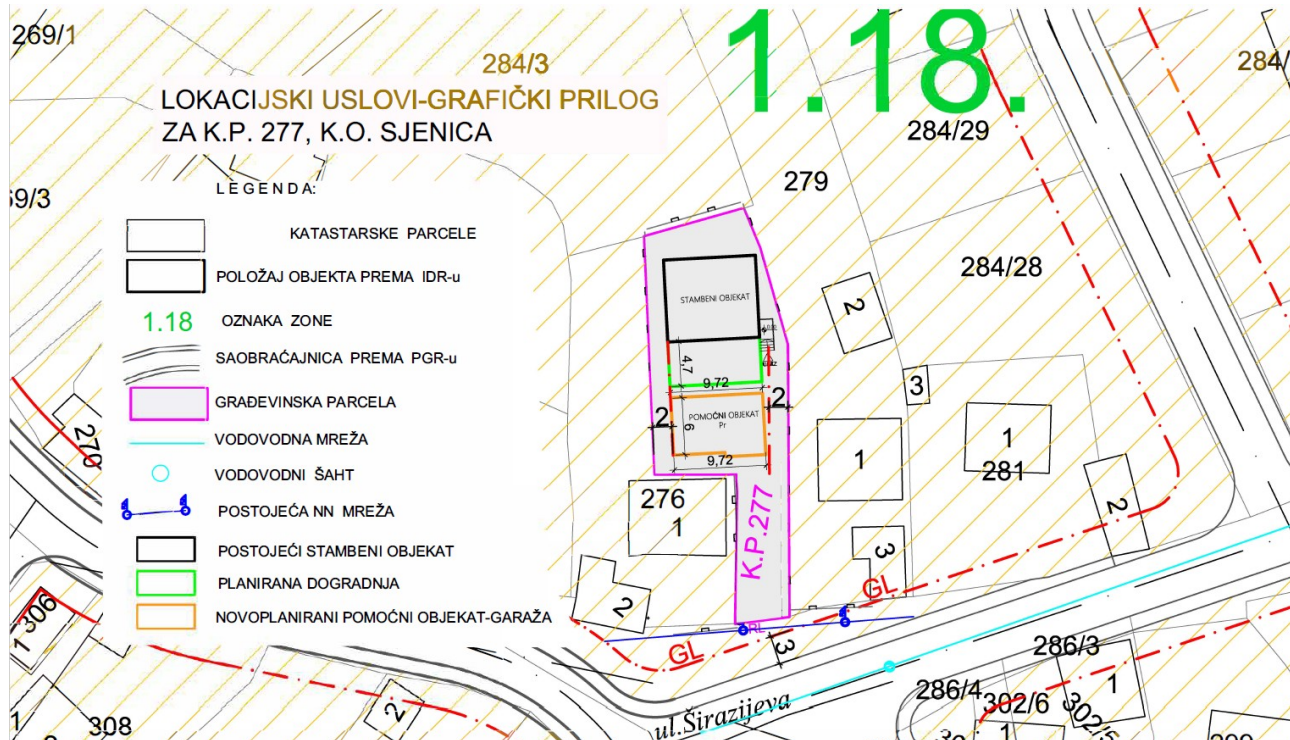
- Projekat za građevinsku dozvolu podliježe tehničkoj kontroli.
- *Odgovorni projektant je obavezan da projekat uradi u skladu sa pravilima građenja, kao i svim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima. Projekat za građevinsku dozvolu takođe mora sadržati i IZJAVU odgovornog projektanta i vršioca 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.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;

GRAFIČKI PRILOG:



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

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Uvjerenje katastra vodova, Užice br. 956-307-6499/2026, od 09.03.2026.;
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-4657/2026, od 09.03.2026.;
- Uslovi JKP "Vrela", br. 425/26, od 11.03.2026.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 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

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh.Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik