



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i
zaštita životne sredine

Broj predmeta: ROP-SJE-39801-LOC-1/2025

Zavodni broj: 353-201/2025-07

Datum: 22.12.2025.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Besim Selek iz Trijebina, opština Sjenica** za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju bungalova za odmor, spratnosti: prizemlje i potkrovlje (P+Pk) na k.p. 261/4 KO Caričina, na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima (Sl.glasnik RS br.128/2020), člana 23. Zakona o državnoj upravi („Sl. glasnik RS”, broj 79/05, 101/07 i 95/10), čl. 8đ. 53a.-57 Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, broj: 72/2009, 81/09-ispr, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odluka US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS”, br.96/2023), Uredbe o lokacijskim uslovima (“Sl.glasnik RS”, br.87/23) i Prostornog plana opštine Sjenica (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj:7/2013), Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju bungalova za odmor, spratnosti: prizemlje i potkrovlje (P+Pk) bruto površine objekta 88,18m² na k.p. 261/4 KO Caričina, opština Sjenica.

Objekat je kategorije B, klasifikacione oznake 121201.

Gabarit objekta je 6,96m x 6,06m.

Lokacija objekta je u građevinskom području naselja Caričina.

Objekat je kategorije B klasifikacione oznake 121201

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Prostornog plana opštine Sjenica, ("Opštinski službeni glasnik " br.7/2013).

Na parceli nema izgrađenih objekata. Teren je u blagom padu i ne postoje prirodni ograničavajući faktori. Parceli se pristupa sa postojećih nekategorisanih puteva, kat. parcele broj: 262 KO Caričina koja je u javnoj svojini opštine Sjenica.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA -Izvod iz Prostornog plana opštine Sjenica.

Za izgradnju, rekonstrukciju i dogradnju objekata stambene i poslovne namene na području Prostornog plana Sjenice važe sledeća pravila:

Objekti u funkciji ruralnog turizma na parceli porodičnog gazdinstva sa čisto poljoprivrednim izvorima prihoda mogu da se grade u zoni direktne primene Prostornog plana na osnovu pravila uređenja i izgradnje utvrđenih u narednom stavu.

Pravila uređenja i izgradnje objekata u funkciji ruralnog turizma na postojećem i planiranom građevinskom području turističkih naselja i naselja sa specifičnim turističkim funkcijama, utvrđenih u delu II 1.3.2. i 1.4.4. Prostornog plana, i na građevinskoj/katastarskoj parceli porodičnog gazdinstva sa čisto poljoprivrednim izvorima prihoda u ili izvan postojećeg i planiranog građevinskog područja naselja, jesu:

- prioritet ima adaptacija/rekonstrukcija postojećih kuća sa okućnicom i pratećim objektima (vajati, mlekare, koševi i dr.) i izgradnja novih objekata na temeljima i u gabaritu postojećih ili napuštenih objekata u funkciji ruralnog turizma; u ovim slučajevima minimalna površina građevinske parcele je 8,0 ari;
- području naselja sa specifičnom turističkom funkcijom i novih komercijalnih turističkih zona i kompleksa u sekundarnim turističkim prostorima dozvoljava se izgradnja objekata za komercijalne turističke usluge apartmanskog tipa (stacionarne namene, uslužne, poslovne delatnosti i garažiranje) u kompaktnom objektu, pod uslovom da ispunjavaju propisane sanitarno-higijenske i druge komunalne uslove;
- minimalna površina parcele je 20,0 a;
- maksimalni indeks zauzetosti iznosi 20% i maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;
- građevinska linija objekta je na minimum 5,0 m od regulacione linije, a najmanja udaljenost od granica parcele iznosi 5,0 m i od susednog objekta 10,0m;
- preporučuje se izgradnja dva tipa novih objekata u funkciji ruralnog turizma: „gostinske smeštajne jedinice” kao osavremenjeni oblik vajata (optimalno 38 m² za dve sobe sa po tri ležaja i zajedničkim kupatilom i, po mogućnosti, sa zasebnim ulazom) i „gostinske kuće” (optimalno 50–60 m² za objekat sa dve sobe sa po tri ležaja, dnevnim boravkom i kupatilom);
- primenjuju se sledeća pravila za spoljni izgled objekta (utvrđena u PPO u delu 2.1.4.9;)

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području opštine. Posebni zahtevi 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;

-maksimalna visina novog i rekonstruisanog objekta je 7,0 m (od kote prizemlja do slemena);

-ograđivanje građevinske parcele se ne preporučuje, a može se dozvoliti najviše do 1,2 m visine;

pristup parceli se obezbeđuje direktnim izlazom na javni put, ili preko privatnih prolaza ili putem ugovora o službenosti, minimalne širine prolaza 5,0 m;

parkiranje i garažiranje vozila obezbeđuje se na sopstvenoj građevinskoj parceli (po pravilu jedno parking mesto na dve smeštajne jedinice), izvan površine javnog puta.

Građevinska parcela je u granicama katastarske parcele br.261/4 KO Caričina. Površina građevinske parcele iznosi 6500 m².

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekta: bungalov za odmor, dimenzija 6,96m x 6,06m.

Građevinska linija: Građevinska linija je na minimum 5,0m od opštinskog puta a prema priloženom IDR-u je na 15m i na min10m od neregulisanog rečnog korita- Duboki potok, pritoka reke Uvac.

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Planirani objekat je spratnosti: prizemlje i potkrovlje (P+Pk). Na parceli je dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata prizemne spratnosti. Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12.0 m.

Priloženim IDR ispoštovani su parametri u pogledu zauzetosti, izgrađenosti, spratnosti i udaljenosti od susjednih parcela.

Uslovi za ograđivanje-Visina ograda za parcelu stambene namene max 1,6 m;

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila-Parkiranje ili garažiranje vozila rešava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbeđuje jedno parking/garažno mesto za individualno putničko vozilo: na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namene;

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 namena planirati na udaljenostima od susjednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja. 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 polovinu trajanja direktnog osunčanja. U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susjednih parcela.

Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata-Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu. Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale. 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. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke, kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta i sl.

Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Energetska efikasnost objekata postiže se primenom sledećih mera:

- poštovanjem svih prirodnih faktora okruženja: klima i mikroklima, solarni uticaj, zelenilo, vetar, 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.;
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Predvideti mogućnost korišćenja solarne energije. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu. Objekat mora biti izgrađen u skladu sa

pravilnikom o energetskej efikasnosti zgrada ("Sl.Gl.RS",br. 61/2011).i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada ("Sl.glasnik RS",broj 69/12).

- Elabarat energetske efikasnosti je sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Opšta pravila za izgradnju objekata- Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru stambenog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5 m, Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima.

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

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- Prema odgovoru JKP "Seoski vodovodi" Sjenica broj: 1272/25 od 12.12.2025.god. na ovom području ne postoji izgrađena vodovodna mreža koja je u nadležnosti navedenog javnog preduzeća. Selo Trijebine i Caričina koristi pojedinačne vodovode na kojima JKP "Seoski vodovodi" nema nadležnost. Planirani objekat se priključuje na postojeći lokalni vodovod.

uslovi za kanalizacionu mrežu- Investitor u obavezi da izgradi odgovarajuću vododrživu septičku jamu na sopstvenoj parceli u skladu sa propisima na mestu gde odredi sanitarni inspektor. Pre priključka na septičku jamu, investitor je u obavezi da izradi revizioni šaht u okviru građevinske parcele.

uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu - U selu nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren.

uslovi za TT mrežu- Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Novi Pazar ul.28.novembra 55, Novi Pazar,broj: 560173/2-2025 od 10.12.2025.god. i prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova. Tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim.

uslovi za elektroenergetsku mrežu - Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-504286-25 od 15.12.2025.god. priključak će se izvesti sa postojećeg stuba niskonaponske mreže iz TS 10/04 "Caričina-Selec", šifra 2140. Priključak izvesti sa niskonaponskog betonskog stuba, kablom PPOO-A4x25mm² u rov dim. 0,4x0,8m do SIMO 1. U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje, koji su u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini, sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

Naknada za priključenje prema navedenim uslovima iznosi 160.0955,55RSD (bez obračunatog PDV) a rok za priključenje je 15 dana po izmirenju finansijskih i dr.obaveza iz ugovora.

URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE:

Mere zaštite od potresa: Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim

područjima. ("Sl.List SFRJ" br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

Mere zaštite od požara: Objekat mora biti projektovan i izgrađen prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.Glasnik RS",br.111/09,20/15,87/18 I 87/18-dr.zakon).

Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Vlasnik katastarske parcele dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta iz šumskog u građevinsko zemljište pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno i šumsko zemljište, član 88.stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji.

Idejno rešenje- broj: 05-i/2025, novembar 2025, koji je izradio Projektni biro "STUDIO 2M" Sjenica, Odgovorno lice projektanta i glavni projektant: Prelić Memsudin,dipl.inž.arh., Licenca 300A87305 je u skladu sa Prostornim planom opštine Sjenica.

Navedeno idejno rešenje i uslovi za projektovanje i priključenje objekta izdati od imalaca javnih ovlašćenja su sastavni deo ovih lokacijskih uslova a to su:

- Tehnički uslovi JKP "SEOSKI VODOVOD", broj: 1272/25 od 12.12.2025.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-504286-25 od 15.12.2025.god.
- Tehnički uslovi "Telekom Srbija", broj: 560173/2-2025 od 10.12.2025.god.

Na osnovu urbanističkih uslova datih u lokacijskim uslovima, investitor može pristupiti izradi projekta za građevinsku dozvolu i izvršiti tehničku kontrolu istog u skladu sa članom 118a. Zakona o planiranju i izgradnji: ("Sl.glasnik RS",broj:72/2009, 81/09-ispr, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS", br.96/23).

Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.

Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta već se mora podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole na osnovu člana 135 Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS",br.96/2023).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu na osnovu važećih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

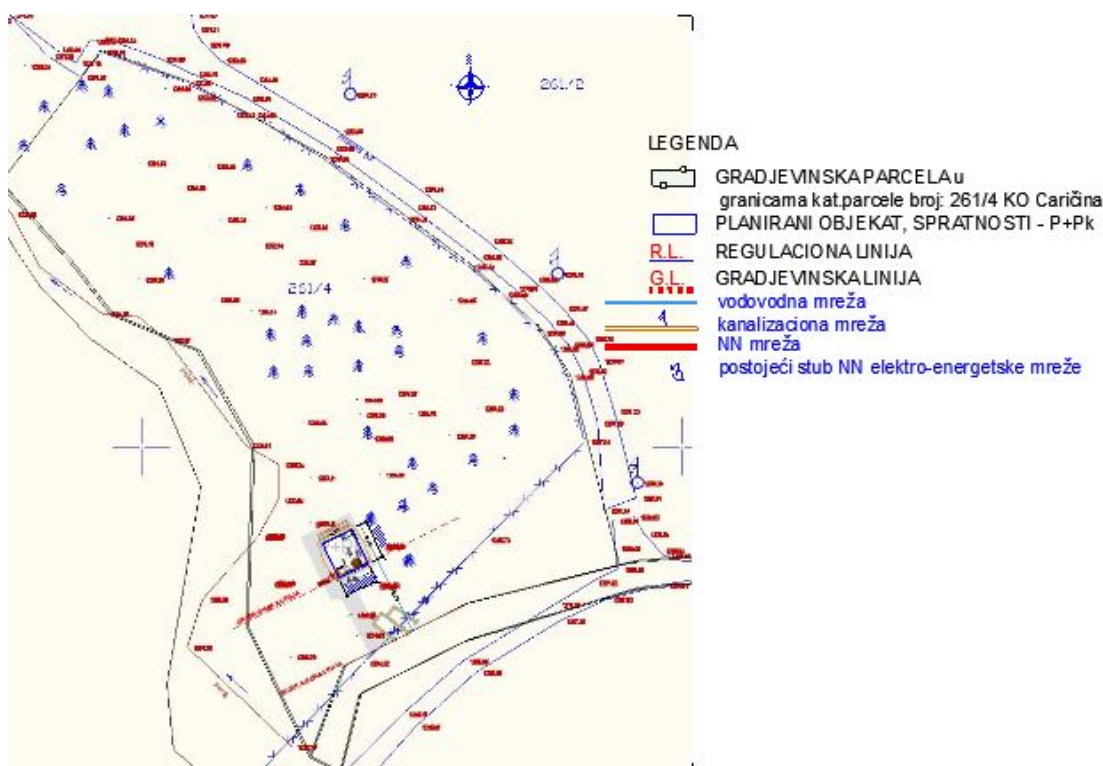
- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa navedenim pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- projekat za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli i naknadi za Centralnu evidenciju.

Napomena: U skladu sa članom 53.stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji lokacijski uslovi se mogu izdati i za deo katastarske parcele, uz obavezu investitora da do podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole izvrši parcelaciju.

Za ove uslove naplaćena je RAT u skladu sa Zakonom 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, 65/13-dr zakon...144/20 i 62/21) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova, tarifni br 8 tač. B u iznosu od 3000,00 din Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Opšt.sl.gl.Sjenica, br 6/2015 i 5/21) Naknada za usluge centralne evidencije objedinjene procedure naplaćena je u iznosu od 1000,00 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).

Na izdate lokacijske uslove može se podneti prigovor Opštinskom veću opštine Sjenica, preko nadležnog organa u CIS-u, u roku od tri (3) dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova, uz plaćanje adm.takse u iznosu od 250 dinara po tarifnom broju 3. Odluke o opštinskim administrativnim taksama i naknadama za usluge koje vrši opštinska uprava („Opštinski službeni glasnik Sjenica“,6/15), na račun 840-742251843-73, model 97 i poziv na broj19-091.

Grafički prikaz lokacije



Lokacijske uslove dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva,
2. imaocima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

Obradila,
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh

Rukovodilac odeljenja
Karišik Osman,dipl.pravnik