



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i  
zaštitu životne sredine

Broj predmeta: ROP-SJE-2181-LOC-3/2025

Zavodni broj: 353-44/2025-07

Datum: 24.03.2025. godine

Postupajući po zahtevu podnosioca **Marije Jelić iz Beograda**, Vidikovački venac 13, Beograd (Rakovica), Grad Beograd, koji je podnet preko punomoćnika Rejhana Tandirovića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova 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-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 i 62/23), 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), Urbanističkog projekta za izgradnju objekata turističke namene na kp.broj 4423 i 4424 K.O.Štavalj, Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

**za izgradnju kompleksa turističke namene – četiri (4) vikend kuće, na katastarskoj parceli broj 4423 i 4424 KO Štavalj, opština Sjenica.**

**Objekti su kategorije A klasifikacione oznake 111011, ukupne BRGP –4x132,36m<sup>2</sup>, ukupno 529,44m<sup>2</sup>.**

### PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

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

Za predmetnu lokaciju je izrađen Urbanistički projekat za izgradnju objekata turističke namene na kat. parceli broj: 4423 i 4424 K.O.Štavalj, koji je nakon zakonom sprovedene procedure overen, broj: 350-8/2024-07 od 27.12.2024.god. Teren je u padu prema putu i ne postoje prirodni ograničavajući faktori. Na parceli postoje izgrađeni objekti porodičnog gazdinstva. Pristup parceli je direktan sa opštinskog puta.

### PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

**Ukupna površine građevinske parcele prema potvrđenom urbanističkom projektu je 11041m<sup>2</sup>.**

Navedene katastarske parcele nalaze se u građevinskom području naselja.

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekti- 4 vikend kuće gabarita 6,57m x 13,30m

Vikendice 1 i 3 u potkrovlju imaju galeriju i terasu a

Vikendice 2 i 4 u potkrovlju imaju 2 sobe, kupatilo i terasu.

**Vrsta i namena objekata:** Objekti turističke namene koji se grade u novim zonama turističke namene u turističkim naseljima, kompleksima i punktovima utvrđenim u delu II 1.4.4. Prostornog plana Sjenice, na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana.

- minimalna površina građevinske parcele je 10,0 ari;
- preporučuje se izgradnja dva tipa novih objekata u funkciji ruralnog turizma: „gostinske smeštajne jedinice” kao osavremenjeni oblik vajata (optimalno 38 m<sup>2</sup> za dve sobe sa po tri ležaja i zajedničkim kupatilom i, po mogućnosti, sa zasebnim ulazom) i „gostinske kuće” (optimalno 50–60 m<sup>2</sup> za objekat sa dve sobe sa po tri ležaja, dnevnim boravkom i kupatilom);
- Van granica zaštićenih i planiranih za zaštitu područja prirodnih vrednosti, zona I i II sanitarne zaštite izvorišta voda, zona I–III zaštite nepokretnih kulturnih dobara i sekundarnih turističkih prostora utvrđenih ovim Prostornim planom može da se na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana dozvoli kontrolisana i ograničena izgradnja novih i komercijalizacija postojećih kuća za odmor (vikend kuća) u turizmu (uz moguću adaptaciju i rekonstrukciju), pod uslovom da ispunjavaju propisane sanitarno-higijenske i druge komunalne uslove, da nisu u suprotnosti sa režimima zaštite uspostavljenim u delu II Prostornog plana, i da ne narušavaju sliku predela.

**Spoljni izgled objekta:** 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;
- preporučuje se kosi krov (četvorovodni) sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crep 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;
- svaka afirmacija stvaranja arhitektonske autentičnosti, bazirane na građevinskoj tradiciji podneblja je preporučljiva.
- 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 linija:** Građevinska linija je na 5,0m od opštinskog puta, ostale građevinske linije prema grafičkom prilogu i potvrđenom urbanističkom projektu, koji su sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

**Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- objekti turističke namene**

- maksimalni indeks zauzetosti iznosi 40% i maksimalni indeks izgrađenosti 0,4; (prema priloženom idejnom rešenju indeks zauzetosti je 10% a izgrađenosti 0,1; zelenilo 90%).

## **Gabariti objekata- na osnovu potvrđenog Urbanističkog projekta**

**Bruto površine pod objektima, zauzetost parcele: 4 x 87,38m<sup>2</sup>.**

**Objekat broj 1 –Tip 1 – bruto površine 132,36m<sup>2</sup>, neto površina 97,27m<sup>2</sup>**

**Objekat broj 2 –Tip 2 – bruto površine 132,36m<sup>2</sup>, neto površina 120,55m<sup>2</sup>**

**Objekat broj 3 –Tip 3 – bruto površine 132,36m<sup>2</sup>, neto površina 97,27m<sup>2</sup>**

**Objekat broj 4 –Tip 4 – bruto površine 132,36m<sup>2</sup>, neto površina 120,55m<sup>2</sup>**

**Ukupna bruto površina svih objekata –529,44m<sup>2</sup>, ukupna neto površina svih objekata-435,58m<sup>2</sup>.**

**Usvojena spratnost i visina objekata-** Prema potvrđenom urbanističkom projektu, prizemlje i potkrovlje (P+Pk).

**Najmanja međusobna udaljenost objekata-** prema grafičkom prilogu i potvrđenom urbanističkom projektu. Objekti su predviđeni kao slobodnostojeći sa međusobnim rastojanjem datim u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

**Uslovi za ograđivanje-** Ograđivanje kompleksa je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine ili zidanom ogradom do visine od 0,9m. 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.

**Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila-** Pristup građevinskoj parceli je sa opštinskog puta. Unutar kompleksa predviđena je pešačka staza i pristup apartmanima, koje mogu pozluziti za protivpožarna vozila, kako je dato u Urbanističkom projektu. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele i to jedno parking mesto po jednoj stambenoj jedinici.

**Ozelenjavanje:** U okviru kompleksa predvideti podizanje pojasa zaštitnog zelenila sastavljenog od kompaktnih zasada listopadne i četinarske vegetacije. Zaštitno zelenilo postaviti između kompleksa i saobraćajnice.

**Uslovi za zaštitu susednih objekata-** Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susednim parcelama, i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susednih 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. U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih 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 ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga.

**Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije-** U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti: smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade, povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem. 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 energetske 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). Elaborat energetske efikasnosti je satavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

## **USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:**

**uslovi za vodovodnu mrežu-** JKP „Seoski vodovod“ izdalo je obaveštenje broj: 1434/24 od 19.09.2024.god. (sastavni deo potvrđenog Urbanističkog projekta) da na ovom području ne poseduje vodovodnu i kanalizacionu mrežu i da se domaćinstva na ovom području snabdevaju vodom iz kaptiranih karstnih izvora i bunara preko malih grupnih vodovoda. Investitor je u obavezi da izgradi vodovodnu mrežu u okviru kompleksa prema urbanističkom projektu i da uz projekat za građevinsku dozvolu priloži dokaz o zdravstvenoj ispravnosti i kvalitetu vode za piće u skladu sa članom 75. Zakona o vodama ("SL.glasnik RS", broj: 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 i 95/2018-dr.zakon).

**uslovi za kanalizacionu mrežu-** Prema obaveštenju JKP „Seoski vodovod“ broj: 1434/24 od 19.09.2024.god. na ovom područje nema izgrađene kanalizacione mreže i otpadne fekalne vode će se odvoditi do biološkog prečišćivača otpadnih voda i biojame ili do vodonepropusne septičke jame. Novoplanirani objekti će se priključiti na novo izgrađenu kanalizacionu mrežu Ø160, koja je planirana u okviru kompleksa, do vodonepropusne septičke jame ili biojame kako je dato u grafičkom prilogu.

**uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu-** odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren. Zabranjeno je upuštanje atsmorverskih voda, odvodnih oličnih cevi i drenaža u fekalnu kanalizaciju.

**uslovi za elektroenergetsku mrežu-** Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.1.1.0-D.07.06–114995-25 od 19.03.2025 objekti će se priključiti sa postojećeg NN stuba, iz TS 10/0,4 kV "Kokošiće" šifra 2233. Priključak mernog mesta od postojećeg NN stuba nadzemne mreže izvesti provodnikom tipa X00-A 3x35+35,4mm<sup>2</sup>. U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje, koji su u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini, sastavni deo izdatih lokacijskih uslova. Procenjena naknada za priključenje iznosi 243.665,15 RSD bez obračunatog PDV-a.

**uslovi za tt mrežu-**Objekti se priključuju na TT mrežu prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova a sve prema uslovima Preduzeća za telekomunikacije "Telekom Srbija" a.d. Beograd, broj: 60531/2-2025 od 10.02.2025.god.

## **URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE:**

**Mere zaštite od potresa:** Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima. ("Sl.List SFRJ" br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

**Mere zaštite od požara:** Objekti sa svim pripadajućim instalacijama, opremom i uređajima, moraju biti projektovani i izgrađeni prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.Glasnik RS", br.111/2009 i 20/2015).

Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

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

**Idejno rešenje- broj: 01/2025, urađeno januara 2025. godine, od strane Biroa za projektovanje i planiranje "URBICO" iz Sjenice, odgovorno lice projektanta i glavni projektant Rejhan Tandirović, dipl.inž.arh. licenca Inženjerske komore Srbije br. 300F58807 je u skladu sa potvrđenim Urbanističkim projektom broj: 350-8/2025-07 od 27.12.2024.god.**

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

- Tehnički uslovi JKP „Seoski vodovod“ broj: 1434/24 od 19.09.2024.god. (Uslovi iz UP).
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.1.1.0-D.07.06–114995-25 od 19.03.2025.god.
- Uslovi za tt mrežu 60531/2-2025 od 10.02.2025.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 i 62/23) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS", br: 96/2023).

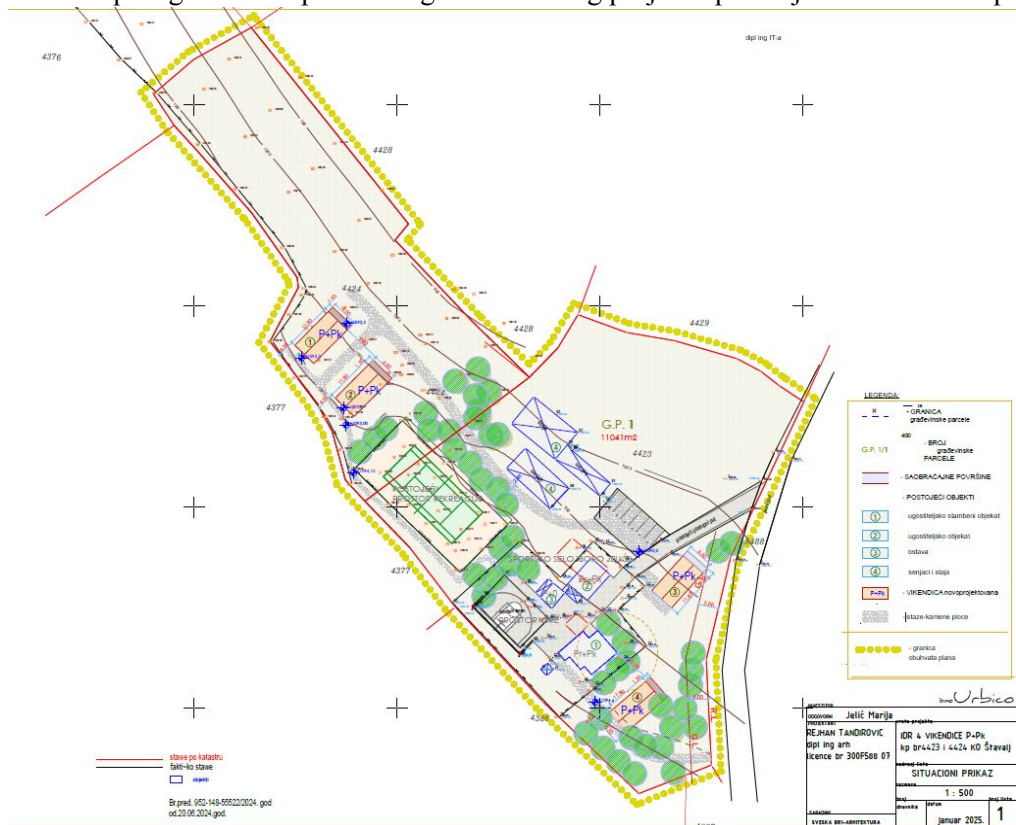
**Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.**

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 i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS", br.68/2019).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu 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.

## Grafički prilog: Izvod iz potvrđenog urbanističkog projekta-položaj vikend kuća na parceli



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 broj 19-091.

Lokacijske uslove dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva,
2. imaojima 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