

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA  
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Br.predmeta: 07-353-171/2024  
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-27702-LOC-1/2024  
DATUM: 27.09.2024.god.

Postupajući po zahtevu od 02.09.2024. god. koji je podne Trmčić Vojo iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Mujagić Haris iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju turističkih vikend- objekata na k.p. 1148, k.o. Gornje Lopiže, 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 VIKEND-OBJEKATA ZA POVREMENI BORAVAK, SPRATNOSTI Pr

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti izgradnje turističkih vikenda objekata na katastarskoj parceli 1148, k.o. Gornje Lopiže, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, svojim oblikom, površinom i pristupom javnoj saobraćajnici, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju objekta: vikendice – TIP 1-spratnosti Pr (prizemlje), ukupne netto P= 26,87 m<sup>2</sup>, dok je ukupna BRGP svih objekata P= 31,36 m<sup>2</sup>.

Ovim lokacijskim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije za FAZU I, (odnosno sva tri objekta TIP-a 1), dok će se izrada **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**, odnositi za svaki objekat pojedinačno, i to:

Za vikendicu TIP 1 (objekat I/1), P= 31,36 m<sup>2</sup>.

Za vikendicu TIP 1 (objekat I/2), P= 31,36 m<sup>2</sup>;

Za vikendicu TIP 1 (objekat I/3), P= 31,36 m<sup>2</sup>.

### PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. ....- **K.P.1148, k.o.Gornje Lopiže, P=58a70 m<sup>2</sup>**;

- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:.....- **KATEGORIJE A (vikendice)**;

- KLASIFIKACIONE OZNAKE:.....- **100 % - 111011 - Izdvojene kuće za povremeni boravak**;

- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....- **Prostorni Plan opštine Sjenica, (PPO Sj) SE**

IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (*“Opštinski službeni glasnik Sjenice”*, br. 7/2013);

- **I Urban. Projekta za izgradnju objekata tur.namene**;

- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:....- Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu,

sa istočne strane tj. K.P. 1853/1, KO G.Lopiže;

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:- Na parceli postoji jedan izgrađen objekat;

Za predmetnu lokaciju urađen je **Urbanistički projekat za izgradnju objekata tur.namene** na k.p. 1148, ko Gornje Lopiže i za izgradnju turističkog kompleksa (7 vikend-objekata), potvrđenog od ovog odjeljenja pod br. 350-3/2023-07-od 07.07.2023. godine

Podnosilac zahteva ovom odjeljenju priložio je Idejno rješenje objekata TIP 1 unutar kompleksa, spratnosti Pr (prizemlje), (3 identična objekta, a koje je izradio „HS Projekt“ iz Sjenice, ul. Save Kovačevića, bb, odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ.-broj licence 317 P468 17, (br.teh.dokumentacije 21-IDR/2024). Rješenje je urađeno korektno, pa se kao takvo prihvata; potrebno ga je uskladiti prema svim uslovima sadržanim u ovim lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade *PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU*.

- Gabaritne dimenzije objekata u etno selu iznose: (površina pod objektom)

$$P_{\text{vikendica}} = 3 \times (5,5\text{m} \times 5,7\text{m}) = 3 \times 31,35\text{m}^2;$$

- Tip objekta: Slobodnostojeći objekti za povremeni boravak.

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

K.P. 1148, K.O. Gornje Lopiže, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prostornim Planom opštine Sjenica i nalazi u **pašnjačkom rejonu sa neznatnim stepenom zagađenosti u blizini građevinskog područja naselja.**

IZVOD IZ PPO- a Sjenice:

### 1) Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namene

**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;
- minimalna površina građevinske parcele je **8,0 ari; (Predmetna parcela ima veću površinu od minimalno propisane);**
- maksimalni indeks zauzetosti iznosi **40% (IDR-om ostvareno 1,07%)**, a maksimalni indeks izgrađenosti **0,4 (IDR-om ostvareno 0,015);**
- građevinska linija objekta je na minimum **5,0 m** od regulacione linije, a najmanja udaljenost od granica parcele iznosi **2,5 m**;
- 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);
- primenjuju se pravila za spoljni izgled objekta utvrđena u 2.1.4.9;
- 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.

Prostor u obuhvatu postojećih granica SRP „Uvac” predstavlja zonu direktne primene Prostornog plana .

IZVOD IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA TURISTIČKE OBJEKTE NA K.P 1148, K.O. G.LOPIŽE:

Prema predloženom situacionom rešenju površine na predmetnoj parceli mogu se svrstati na:

površine pod objektima, saobraćajne površine i zelene površine.

Površine pod objektima:

–Vikend kuće planinske autohtone arhitekture;

- 3 vikend kuće P+0 (TIP 1) dimenzija **(5.5m x 5.7m)**, **(koje su predmet ovih lokacijskih uslova)**,
- 1 vikend kuća, spratnosti P+Pk,(TIP2) -dimenzija 4,8m x 6.2m;
- 3 vikend kuće P+0 (TIP3) dimenzija (4,8m x 4,8m).

## 2) Vrsta, namena i spoljni izgled objekta

Vikend Kuće su apartmanskog tipa. Prizemlje je namenjeno boravku, dok su sobe za spavanje u potkrovljima. Idejna rešenja tipskih objekata data su na grafičkom prilogu.

- Namena objekata: - apartmani za smeštaj gostiju
- Prateće namene : - sve neophodno u svrhu funkcionisanja osnovne namene Namene čija gradnja je zabranjena : sve namene za koje se ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu.

Položaj objekta na građevinskoj parceli:

- Definisani su građevinskom linijom. Svi objekti TIP-a 1 postavljaju se na istu građevinsku liniju, koja je od zapadne granice parcele 1148, k.o. G.Lopiže.
- Veličina objekta: - Okvirna veličina objekata data grafičkim prilogom;
- Odstupanja su moguća u okviru + - 10%.saglasno uslovima terena.
- Izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija se dozvoljava ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

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 četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crep kao 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 snjegova;
- 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.

## 3) Saobraćajne površine, pristupi i parkiranje

Pristup kompleksu

Prilaz kompleksu je sa istočne strane i to putnog zemljišta K.P. 1853/1, KO Gornje Lopiže, u vlasništvu Opštine Sjenica na kojoj je izgrađen makadamski put preko koga je turistički kompleks

saobraćajno vezan sa ostatkom naseljenog mesta Gornje Lopiže.

Interne saobraćajnice:

U skladu sa funkcijom obezbeđen je kvalitetan pristup i parkiranje vozila. Omogućen je pešački pristup apartmanima, pešačkom stazom koja čini deo uređenja lokacije.

Parkiranje

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbeđuje jedno parking/garažno mjesto za individualno putničko vozilo:

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namene;
- na 60 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namene.

U okviru kompleksa obezbeđen je parking prostor za 12 vozila za potrebe restorana i po jedno parking mesto za svaku vikend kuću.

#### **4) Dozvoljena spratnost i visina objekata**

- 7 individualnih manjih objekata (jedan apartman / jedan objekat) postavljenih oko zajedničkog centralnog prostora, sa maksimalnom visinom objekata do 7,0 m;
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.
- Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

#### **5) Građevinska linija**

- G.L. je planskim dokumentom data na rastojanju od **5 m** u odnosu na reg. liniju saobraćajnice sa južne strane.
- Najmanja udaljenost slobodnosojedećeg objekta od susedne parcele je 2m. Prema Urbanističkoj regulaciji potvrđenog Urb.projekta, objekte TIP-a 1 postaviti u jednoj liniji, tj. na G.L. udaljenu 7,5 (7m) u odnosu na zapadnu granicu K.P. 1148, k.o. Gornje Lopiže.
- Planiranim Idejnim rešenjem, a u skladu sa izrađenim Urbanističkim projektom, objekti se na parceli postavljaju na rastojanju većem od 5m, tj. najbliža vikendica je na rastojanju 20m, dok su najudaljenije vikendice na udaljenosti >50m u odnosu na regulacionu liniju.
- Svi planirani objekti su propisno udaljeni jedni od drugih. Između individualnih vikend-objekata ova udaljenost se kreće od 6,8 – 17m.

#### **6) Opšta pravila izgradnje objekata**

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 riješi u sopstveno dvorište, odnosno usmjeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim 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 pešačke 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 platee, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

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

**Pristup glavnom ulazu mora biti prilagođen osobama sa invaliditetom** - izgrađena propisana rampa, platforma sa pratećim elementima (ograde, držači i dr.) koji omogućavaju pristup objektu, holskom prostoru i svim zajedničkim sadržajima u prizemlju objekta u skladu sa *Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama* ("Službeni glasnik RS", br.22/2015).

- a. **Uslovi za zaštitu susjednih objekata:** - 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 parcelama i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namjena planirati na udaljenostima od susjednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja. U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najjistureniji dijelovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smiju prelaziti granicu susjednih parcela.
- b. **Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata-** Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom. 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. Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

- Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.
- 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 savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m ulaze u gabarita objekta.
- 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 dnevnog osunčanja.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

**USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:**

- Prilaz kompleksu je sa istočne strane i to putnog zemljišta K.P. 1853/1, KO Gornje Lopiže, u vlasništvu Opštine Sjenica na kojoj je izgrađen makadamski put preko koga je turistički kompleks saobraćajno vezan sa ostatkom naseljenog mesta Gornje Lopiže.

. **SAOBRAĆAJ U MIROVANJU:** Obezbeđen je parking prostor za 12 vozila za potrebe restorana i po jedno parking mesto za svaku vikend kuću.

### **ELEKTROINSTALACIJE:**

- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV;

- o Faktor snage: 0,95;
- o Nazivna struja glavnih osigurača: 16A.
- o Priključenje objekata izvršiti sa postojećeg priključnog stuba nn mreže, TS 10/0.4 kV „Gornje Lopiže“, šifra 2214. Sa najbližeg stuba nadzemne NN mreže do IMO izvesti priključak kablom 8m tipa XOO/0-A 4x16mm<sup>2</sup>. 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-07.06-419700-24, od 13.09.2024.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.**

Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem EE, dat je kao prilog izdatim uslovima i potrebno ga je zaključiti sa EPS-om nakon izdavanja građevinske dozvole.

### **INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:**

- JKP „Seoski vodovodi“, izdali su uslove kod izrade Urbanističkog projekta, gdje su za cijeli kompleks konstatovali sledeće:

Vodovodni šaht mora biti vodonepropusta, min.dimenzija 100/100/120, sa standardnim šaht pokopcem, i treba ga izgraditi na min rastojanju 1,5m od regulacione linije, unutar katastarske parcele. Izdatim uslovima „Seoskog vodovoda“ br. 1249/23, od 18.01.2023. u obavezi ste izgraditi zasebnu septičku jamu i to na nižoj koti, 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.

**ZAŠTITA OD POŽARA:** Objekat mora biti izveden prema tehničkim normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl. gl. RS", br. 111/09, 20/15 i 87/18). Prema uslovima Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 07.20 broj 217-2864/24 od 22.04.2024. koji su sastavni dio ovih lokacijskih uslova, NEMA POSEBNIH USLOVA u pogledu mjera zaštite od požara.

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. 111/09, 20/15 i 87/18).

• **Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije:**

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 posedovanjem energetske pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).
- **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:** U skladu sa članom 88. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Gl.RS“ br.72/2009, 81/09-isp.,64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/2014,145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), **pre izdavanja građevinske dozvole** neophodno je izvršiti **promenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko**. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 146 k.o. Gornje Lopiže parcela 1148 vodi kao **zemljište u građevinskom području – njiva 7.klase**, investitor je u obavezi da promenu namene izvrši u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i za istu plati naknadu ukoliko je predviđena zakonom.

## **MOGUĆE I OBAVEZUJUĆE FAZE U REALIZACIJI PROJEKTA:**

Objekat je moguće graditi fazno, tj. Lokacijski uslovi mogu biti izdati samo za deo objekta. U konkretnom slučaju, predviđeno je da se u I fazi izgrade tri objekta TIP1, a građevinsku dozvolu će investitor ishodovati za svaku vikendicu pojedinačno).

### **• 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 restorana;

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

**SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:**

- Uvjerenje katastra vodova, Užice, br. 956-307-7960/2024, od 01.04.2024.god.;
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-18722/2024, od 10.09.2024.god.;
- Uslovi JKP “Seoski vodovodi”, br. 1249/23, od 18.01.2023.g; (iz potvrđenog UP-a);
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-419700-24, od 13.09.2024.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 3 Odluke o opštinskim administrativnim taksama (“Opšt.Sl.Gl. Sjenice”, br. 6/2015).

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva;
2. arhivi CIS sistema

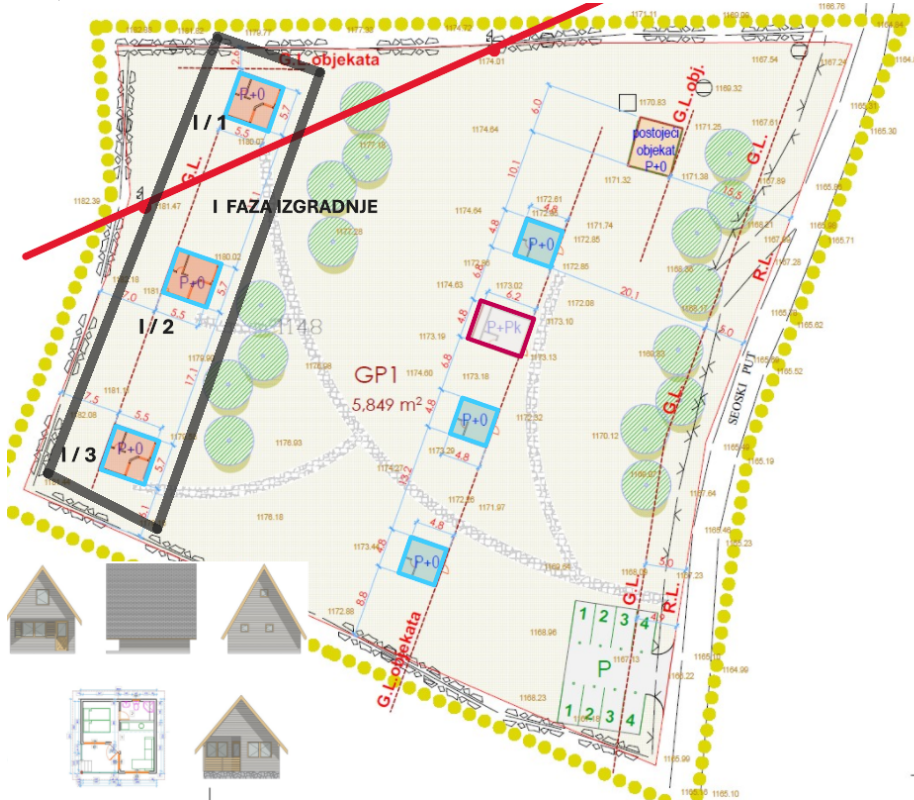
OBRAĐIVAČ PREDMETA:  
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
dipl.pravnik Osman Karišik



REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA  
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Br.predmeta: 07-353-171/2024  
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-27702-LOC-1/2024  
DATUM: 27.09.2024.god.

**GRAFIČKI PRILOG – IZVOD IZ URB.PROJEKTA ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH OBJEKATA NA K.P.  
1148, K.O. GORNJE LOPIŽE - T I P 1**



**LEGENDA:**

- x - GRANICA građevinske parcele
- NN MREŽA PREMA USLOVIM EDT-a
- G.P. 1/1 - BROJ građevinske PARCELE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- VIKENDICA TIP 1
- VIKENDICA TIP 2
- VIKENDICA TIP 3
- staze-kamene ploče
- granica obuhvata plana

**Urbico**  
INVESTITOR:  
SVETLANA TRMČIĆ, SJENICA  
URBANISTIČKI PROJEKAT  
objekata turističke namene na kp  
br 1148/KO Gornje Lopiže  
**REGULACIONO NIVELACIONO  
REŠENJE LOKACIJE**

ODGOVORNI URBANISTA  
700  
REJHAN TANDIROVIĆ dipl ing arh