



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-168/2025
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-3864-LOC-4/2024
DATUM: 23.10.2025.god.

Postupajući po zahtevu od 29.09.2025. god., koji je podneo Trmčić Vujica, po punomoćju Rejhana Tandirovića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju turističkih vikend- objekata na k.p. 1866, 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 i 52/21), **čl. 2, 3, 4, 6 (stav 1 i 2), čl. 7, 9, 13, 14 i 15 Uredbe o lokacijskim uslovima** ("*Sl.gl.RS*" br.115/2020), **čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** ("*Sl.glasnik RS*", br.68/2019), 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 22 TURISTIČKA OBJEKTA
(VIKENDICA ZA POVREMENI BORAVAK), SPRATNOSTI P+Pk

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na kat.parceli, koja predstavlja GRAĐEVINSKU PARCELU ($P=11519m^2$), formiranu Urbanističkim Projektom kao GP1, a u cilju izgradnje 22 slobodnostojeća turistička objekta - spratnosti P+Pk (prizemlje i potkrovlje), ukupne **BRGP = 1478 m²**.

NAPOMENA: Za predmetnu lokaciju izdati su lokacijski uslovi br. ROP-SJE-3864-LOC-1/2022, čiji je rok važenja istekao, jer investitor nije pribavio građevinsku dozvolu za izgradnju u roku od dve godine od dana izdavanja istih. Iz tog razloga investitor je krenuo u postupak ishodovanja novih Lokacijskih uslova.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. **K.P.1866 k.o.Gornje Lopiže, Puk = 1ha 15a 19m²;**
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... **KATEGORIJE A – nezahjevni objekti;**
- KLASIFIKACIONE OZNAKE:..... **- 100 % 111011– STAMB.ZGRADE SA JEDNIM STANOM;**
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....**- Prostorni Plan Opštine Sjenica,**
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 08.11.2013..god, Opš.sl.gl.7/2013
I Urban. Projekta za izgradnju objekata turist.namjene;

- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆAJNICI:Pristup kompleksu je sa k.p. 885, K.O. Gornje Lopiže;

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli nema izgrađenih objekata. Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je uz zahtjev i idejno rješenje planiranih objekata (18 manjih vikend-kućica + 4 veće), spratnosti P+Pk (prizemlje i potkrovlje), koje je izradio Biro za projektovanje i planiranje »URBICO« Sjenica, br.dokumentacije IDR-02/2022 od februara, 2022.g odgovorni projektant Tandirović Rejhan, dipl.inž.arh. br.licence 300 F588 07. Rješenje je urađeno korektno, te se kao takvo prihvata, potrebno ga je uskladiti prema svim uslovima datim u ovim lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU.**

Tip objekta: slobodnostojeći objekti;

Vrsta i namena objekta: STAMBENI, za povremeni boravak;

Gabariti objekta: vikendice tip1: **6,5m x 5,4m**; vikendice tip2: **9,5m x 7,2m**;

Predmet ovih lokacijskih uslova NIJE ugostiteljski objekat (P+Pk), koji je sadržan u Urbanističkom projektu, već samo vikendice TIP1 (18 kom) i vikendice TIP2 (4kom).

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

K.P.1866, K.O. Gornje Lopiže, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prostornim Planom Opštine Sjenica (PPO Sjenice) i nalaze se u POLIMORFONOM RURALNOM REJONU i to u zoni zaštite prirode III stepena - Specijalnog Rezervata Prirode „Uvac“. Zemljište je u vlasništvu podnosioca zahteva. **Urbanističkim Projektom za uređenje i prepracelaciju k.p. 1161, 1162 i 1163, k.o. Gornje Lopiže i izgradnju objekata turističke namene** (ov.br.04-350-13/2020, od 13.04.2021.god.), formirana je građevinska parcela GP1, pri čemu su kat.parcele dobile novi broj, pa se Lokacijski uslovi izdaju za novonastaloj katastarskoj parceli – K.P. 1866.

IZVOD IZ PPO- a Sjenice:

I) 2.1.6. Pravila uređenja i građenja za objekte turističke namene

Za izgradnju i rekonstrukciju objekata turističke namjene u užoj zoni sanitarne zaštite (zona II) Sjeničkog jezera i u zoni sa režimom zaštite II stepena Specijalnog rezervata prirode „Uvac“ primenjuju se režimi zaštite i pravila izgradnje i uređenja utvrđena Prostornim planom područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac“, a na preostalom području Prostornog plana područja posebne namene Specijalnog rezervata prirode „Uvac“ pravila utvrđena ovim Prostornim planom.

Objekti turističke namene mogu da se grade u novim zonama turističke namene u turističkim naseljima, kompleksima i punktovima utvrđenim u dijelu II 1.4.4. Prostornog plana, na osnovu odgovarajućeg urbanističkog plana.

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 predjela.

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 dijelu 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**;
- maksimalni indeks zauzetosti iznosi **40%** i maksimalni indeks izgrađenosti **0,4**;
- 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 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 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.

II) Građevinska linija

- Na grafičkom prilogu dat je položaj G.L., koji je na **5 i na 6 m** od regulacione novoformirane saobraćajnice unutar kompleksa. Svi novoplanirani objekti postaviće se na udaljenosti većoj od 2m od susednih međa, kako je predviđeno Urbanističkim projektom.

2.1.4.6. Međusobna udaljenost objekata

Objekti na parcelama se postavljaju na propisanom rastojanju iz ovog Prostornog plana iz razloga protivpožarne zaštite, zaštite od obrušavanja snjegova i atmosferskih voda, urbanističke i arhitektonske regulacije prostora.

Objekti na istoj parceli se postavljaju:

- na rastojanju od minimum 5,0 m od zida do zida za stambene namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1,0 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti 4,0 m od zida do zida, s tim da streha ne smije da prelazi 1,0 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za:

- objekte stambene namjene – slobodnostojeće objekte na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 1,5 m i na dijelu bočnog dvorišta južne orijentacije 2,5 m; dvojne objekte na bočnom dijelu dvorišta 4,0 m;

2.1.4.7. Visina objekata

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12 m.

2.1.4.13. Parkiranje i garažiranje

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 m² korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namjene.

Na osnovu usvojenog Urbanističkog Projekta, svakoj stambenoj jedinici odgovara jedno pripadajuće PM, locirano uz sami vikend-objekat.

III) Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata- Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom. 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.

IV) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

2.1.4.11. Pristup parceli

Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri načina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli, i to:

- direktnim izlazom na naseljsku saobraćajnicu ili javni put; ili
- preko privatnih prilaza; ili
- putem ugovora o službenosti.

- Pravo privatnih prilaza ili putem ugovora o službenosti (druga i treća alineja prethodnog stava) mogu se primenjivati i odnositi, po potrebi, na više parcela.

- Predmetna građevinska parcela ima pristup na saobraćajnicu u okviru k.p. 885, a koja se dalje nadovezuje na opštinski put, tj. na k.p. 1853/1, sa istočne strane. Ugovor o službenosti prolaza preko K.P. 885, K.O. Gornje Lopiže investitor je pribavio prilikom izrade Urbanističkog Projekta.

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

ELEKTROINSTALACIJE:

Priključenje objekata izvršiti sa postojećeg priključnog stuba NN mreže, iz TS 10/0.4 kV „Gornje Lopiže“, šifra 2214. Od vrha inpregiriranog drvenog NN stuba do SIMO4 izvesti priključak kablom tipa PPOO-A 4x25 mm².

Opis prostora koji je stranka obavezna da obezbedi za smeštaj priključnog objekta:

Izgraditi IMM-4 kao slobodnostojeće postavljeno na granici parcele investitora i javne površine, pozicionirano za nesmetan pristup i očitavanje. Moguća je korekcija pozicije SIMO-4 duž granice parcele investitora i javne površine. Potrebno je rešiti imovinske odnose vezane za ovu izgradnju. Priključenje objekta moguće je nakon realizacije unutrašnjeg priključka od SIMO-4 do razvodne table u objektima - vikendicama.

U svemu ostalom prema uslovima ETD „Čačak“, pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-402900-25, od 16.10.2025.g.;

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:

- VODOVODNA MREŽA: Planirane objekte priključiti na postojeću seosku vodovodnu mrežu. U okviru parcele izgraditi vodovodni šaht, u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Vodonepropusni šaht izgraditi na udaljenosti 1,5 m od regulacione linije prema opštinskom putu. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „SEOSKI VODOVOD“, broj: 1074/21 od 07.08.god. pr

- KANALIZACIONA MREŽA: Izdatim uslovima „Seoskog vodovoda“ 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 kanizacionu mrežu- U selu nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren.

V) 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).
- USLOVI ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE:

Za vikend objekte, koji se koriste za povremeni - sezonski boravak u toku godine, ne radi se elaborat energetske efikasnosti, a u skladu sa članom 1, stav 2 Pravilnika o energetskej efikasnosti zgrada ("Sl.gl.RS",br. 61/2011), i čl. 7 Pravilnika o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada ("Sl.gl.RS",br. 69/2012 i 44/2018-dr.zakon)

- Promjena namjene zemljišta: Izvršiti promenu namene zemljišta u katastru nepokretnosti, na osnovu potvrđenog Urbanističkog Projekta, pre izdavanja građevinske dozvole, a u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivr. zemljište.

VI) MOGUĆE I OBAVEZUJUĆE FAZE U REALIZACIJI PROJEKTA:

Objekte je moguće graditi fazno, tj. Lokacijski uslovi mogu biti izdati samo za dijelove objekta. U konkretnom slučaju, u ovoj fazi predviđena je izgradnja samo vikend-objekata. Ugostiteljski objekat, sadržan u Urbanističkom Projektu, NIJE PREDMET ove faze izgradnje.

- **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.

*Projekat za građevinsku dozvolu mora biti izrađen 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 rešenja o građevinskoj dozvoli podnosi se:

- Idejni Projekat urađen u skladu sa Lokacijskim uslovima;
- Lokacijski uslovi za izgradnju stambenih vikend - objekata;
- Takse za podnošenje zahtjeva;
- 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 podnjet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

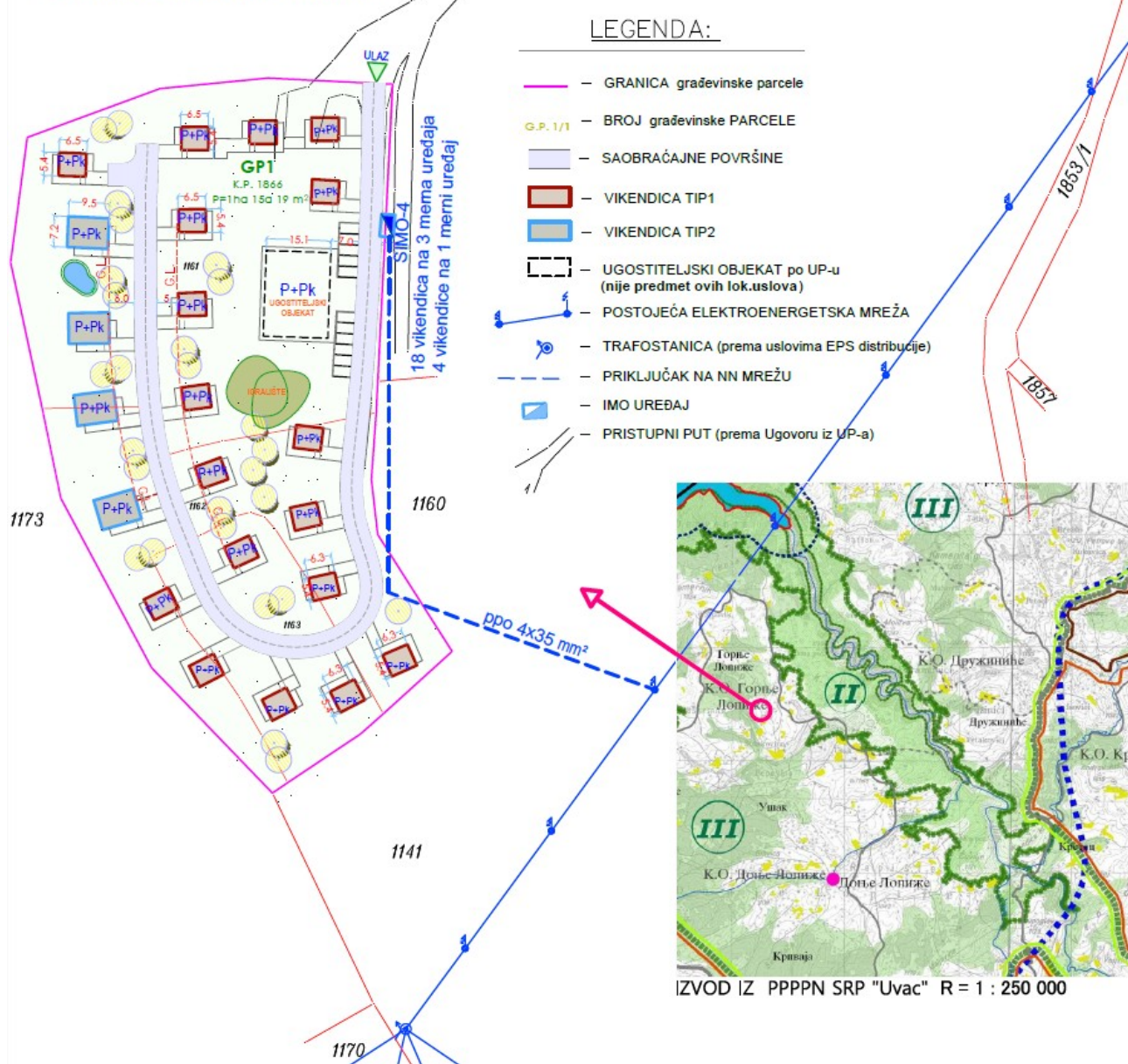
SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-2905/2022 od 18.02.2022.god.;
- Uslovi „Seoskog vodovoda“, (sadržani u Urbanističkom Projektu);
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-402900/25, od 16.10.2025.g.

GRAFIČKI PRILOG-LOKACIJSKI USLOVI ZA K.P. 1866, K.O. GORNJE LOPIŽE

- Lokacijski uslovi izdaju se na osnovu:
- PROSTORNOG PLANA OPŠTINE SJENICA (Opšt.sl.gl. 7/2013, usvojen 08.11.2013.),
- PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE SRP "UVAC" i
- POTVRĐENOG URBANISTIČKOG PROJEKTA

885



Pouka o pravnom lijeku: Na izdate lokacijske uslove može se podnijeti prigovor nadležnom Opštinskom vijeću u roku 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