



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta:07-353-206/2025
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-41118-LOC-1/2025
DATUM: 31.12.2025.god.

Postupajući po zahtevu od 15.12.2025. koji je podnela Đurić Valentina, koju po punomoćju zastupa Rejhan Tandirović iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju turističkih vikend-objekata u nizu, 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 4 VIKEND - OBJEKTA U NIZU,
SPRATNOSTI Pr, NA K.P.4247/3, K.O.SJENICA

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na kat.parceli 4150/2, K.O. Ursule, koja predstavlja GRAĐEVINSKU PARCELU – GP 1/1 ($P=2100m^2$), formiranu Urbanističkim Projektom, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju 4 vikend-objekta u nizu, spratnosti Pr (prizemlje), tako da ukupna BRGP svih objekata na parceli iznosi **$P= 284,51 m^2$** .

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. - **K.P.4247/3 k.o Ursule, Puk=21a 00m²;**
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJE B – manje zahtevni objekti;**
- KLASIFIKACIONE OZNAKE:..... - **B -100 %- 111011– Kuće u nizu, spojene zidom, ili niz spojenih kuća na strmini (terasama), u kojima svaki stan ima svoj krov i svoj ulaz direktno iz prizemlja;**
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... - **4.Izmene i dopune PGR-e Sjenica,**
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 06.11.2023.god, Opš.sl.gl.24/2023);
I Urbanističkog projekta, ov.br. 07-350-9/25;
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:..... - Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu, formiranu Urb.projektom, k.p.4247/5 i dalje na ul.Vidikovac.
- **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:**

Za predmetnu lokaciju urađen je **Urbanistički projekat** za parcelaciju k.p. 4247/1, k.o. Sjenica i izgradnju 4 VIKEND-OBJEKTA, potvrđenog od ovog odjeljenja pod br. 07-350-9/2025 od 12.09.2025. godine.

Na parceli nema izgrađenih objekata i teren je u padu pravcem jug-jugoistok. Podnosilac zahteva ovom odeljenju priložio je uz zahtev i idejno rešenje planiranih objekata, 4 vikend-kućica međusobno spojenih, spratnosti Pr (prizemlje).

Projekat je izradio Biro za projektovanje i planiranje „URBICO“, Sjenica, br.dokumentacije 11/2025, od novembra, 2025.g., odgovorni projektant Tandirović Rejhan, dipl.inž.arh. br.licence 300F 588 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:** objekti u nizu (4 vikendice međusobno vezane);
- **Vrsta i namena objekta:** STAMBENI, za povremeni boravak;
- **Gabaritne dimenzije objekta kao celine iznose:** 35,13 m x (7,23m+2,0m);
- **4 VIKENDICE** površine: $BRUTO_{pod\ obj} - P = 72,75 + 72,75 + 72,75 + 66,26\ m^2 = 284,51\ m^2$.

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

K.P. 4247/3, K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom—Četvrtim izmenama i dopunama Plana Generalne Regulacije (PGR-e Sjenice) i nalazi se u GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA, u zoni u kojoj je zastupljeno stanovanje u poljoprivredi kao i poljoprivredne površine. Urbanističkim projektom se poljoprivredne površine u okviru kompatibilne namene menjaju u građevinsko zemljište. Zemljište je u vlasništvu podnosioca zahtjeva, a parcela je formirana URBANISTIČKIM PROJEKTOM ZA PARCELACIJU I IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKE NAMJENE, NA K.P. 4247/1, K.O. SJENICA (OV.BR. 07-350-9/2025, od 12.09.2025.god.).

IZVOD IZ 4. PGR-a Sjenice i potvrđenog URBANISTIČKOG PROJEKTA:

I) Stanovanje u poljoprivredi

Na površinama opredeljenim za stanovanje u poljoprivredi moguća je organizacija stanovanja kao i sadržaja koji su kompatibilni sa stanovanjem i koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu, a to su poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvo, socijalna zaštita i sl. U okviru ove namene mogu se kao posebni objekti naći i objekti u funkciji male privrede ali sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja. Uz glavne putne pravce moguće je organizovati i benzinske pumpe i servise kao i druge objekte putne infrastrukture.

Na atraktivnim lokacijama se mogu naći objekti u funkciji turizma.

- Urbanistički parametri za objekte turističko – uslužne namene:
- dozvoljeni indeks zauzetosti 60% maksimalno;
- dozvoljeni indeks izgrađenosti 65% maksimalno;
- minimalna površina građevinske parcele je 8 ari;
- maksimalna visina novog ili rekonstruisanog objekta je 7m.

• KARAKTERISTIKE TERENA

PRIRODNI I STVORENI USLOVI

Područje projekta je neizgrađeno, nadmorske visine 1072 – 1080 nm.

Parcela 4247/1 KO Sjenica ima direktan pristup na javnu saobraćajnicu sa severo istočne strane. Deo parcele koji je u obuhvatu urbanističkog projekta planira se povezati na javnu saobraćajnicu preko interne saobraćajnice širine 5m.

• PARCELE

Ovaj urbanistički projekat radi se deo kp br. 4247/1 KO Sjenica, formirajući jedinstvenu građevinsku parcelu GP1, površine 2099 m². Parcela je u nagibu prema jugoistočnoj strani, dajući prostoru jedinstven karakter vizura i otvorenosti prema širem reonu.

II) OPIS PLANIRANIH INTERVENCIJA NA PODRUČJU URBANISTIČKOG PROJEKTA SITUACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO REŠENJE

- Prema zahtevu investitora na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja turističkog kompleksa.
 - Prostorna organizacija rađena je u skladu sa mogućnostima lokacije za planiranu namenu sa ciljem formiranja kvalitetnog i savremenog rešenja.
- Prema predloženom situacionom rešenju površine na predmetnoj parceli mogu se svrstati na:
površine pod objektima, saobraćajne površine i zelene površine. Površine pod objektima:

– Stambeni objekat planinske autohtone arhitekture spratnosti P+0 koji sadži 4 apartmana, vikend kuće dimenzija (7,0m x 7,0m + 7 x 2m terase).

- Stambeni objekat je apartmanskog tipa, prizemnog karaktera. U prizemnom delu svakog apartana je dnevni boravak sa kuhinjom i trpezarijom, kupatilo i dve spavaće sobe. Idejna rešenja tipskih objekata data su na grafičkom prilogu. Grafički prilog br 3 ovog projekta.

Saobraćajne površine:

Kompleks je preko internog puta i opštinskog puta saobraćajno vezan sa ostatkom opštine Sjenica

Sa opštinskog puta omogućen je pristup građevinskoj parceli u kome se predviđa izgradnja kolske saobraćajnice širine 5,5m, kao i parking prostor za korisnike apartmana. U okviru parcele, obezbeđeno je parkiranje za 5 vozila.

Unutar kompleksa omogućen je pešački pristup svakoj od apartmanskih jedinica.

Zelene površine:

Sve ostale površine su već ili su planirane za ozelenjavanje.

NAMENA POVRŠINA	Bruto m ²	m ² pod objektom
Pod objektima		
Stambeni objekat sa 4 apartmana	284	284
Saobraćajne površine		
-Kolski prilazi	639	
-Pešačke staze i platoi	393	
-Parking	170	
Zelene površine		
-Zelene površine	1536	

Indeks zauzetosti = $(284 / 2099) \times 100 = 13,5\%$

Indeks izgrađenosti = $284 / 2099 = 0,13$

USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Stambeni objekat sa 4 apartmanske jedinice

- **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:

- Definisan je građevinskom linijom

- Veličina objekta: - Okvirna veličina objekata data grafičkim prilogom.

Odstupanja su moguća u okviru +/- 10% saglasno uslovima terena

- Tip izgradnje: slobodnostojeći objekat sa 4 apartmanske jedinice

- Spratnost: Pr;

- Izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija se dozvoljava ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
- Visina objekta – maksimalno 6.5m, a u skladu sa namenom objekata i propisima;
- Arhitektonsko oblikovanje: Planinskog karaktera, u skladu sa namenom objekata položajem i značajem lokacije.
- Urbanističkim projektom – idejnim rešenjem data arhitektonska forma nije strogo obavezna.
- Planirana je izgradnja novih planinskih kuća autohtonim materijalima, drvo, kamen, opeka, šindra uz primenu savremenih materijala koji obezbeđuju trajnost i sigurnost objekata po današnjim principima građenja.
- Arhitektura i obrada ovih objekata mora ispoštovati autentičnost cele lokacije.
- Opremanje objekta: - potrebnim instalacijama i uređajima u funkciji namene.
- **Namena objekata:** - površina za okupljanje, odmor i rekreaciju;
- **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.

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Pristup kompleksu

Prilaz kompleksu će se ostvariti preko novoprojektovane kolske saobraćajnice širine 5,5m, a sve u okviru k.p. br 4247/1. (Sprovođenjem parcelacije u katastru nepokretnosti, saobraćajnica je dobila novi katastarski broj: 4247/5, k.o. Sjenica).

Interne saobraćajnice:

U skladu sa funkcijom obezbeđen je kvalitetan pristup i parkiranje vozila. Omogućen je kolski pristup apartmanima, pešačko kolskom stazom koja čini deo uređenja lokacije. Ovom stazom obezbeđuje se pristup i manipulisanje protivpožarnim vozilima.

Parkiranje

U okviru kompleksa obezbediti parking prostor za 5 vozila - po jedno parking mesto za svaki apartman + 1 PM.

REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

Urbanističkim projektom se uz gornju severo-zapadnu granicu planira uvođenje interne saobraćajnice koja obezbeđuje direktan pristup turističkom kompleksu.

Građevinske linije

Planskim dokumentom građevinska linija je data na 5m u odnosu na regulaciju opštinskog puta, ali će se planirani objekti postaviti duboko unutar građevinskog kompleksa razrađenog Urbanističkim projektom.

Građevinska linija objekata je određena u odnosu na interni put širine 5,5m. Položaj objekata određen grafičkim prilogom „Plan regulacije i nivelacije”.

Objekti su planirani na udaljenosti od min 3,9m od severo-zapadne granice susedne parcele, dok je na južnoj strani ta udaljenost veća. Prema susednoj parceli sa južne strane, objekti će se postaviti na udaljenosti od 2,9 -3,6m. Moguća su minimalna odstupanja ako to zahtevaju uslovi terena i bolja rešenja. Ceo kompleks niveletski je postavljen saglasno konfiguraciji terena, koji je u padu.

Uređenje slobodnih površina

Uređenje celog kompleksa usklađeno je sa namenom i uslovima terena. Planom nivelacije uglavnom je praćena postojeća konfiguracija terena.

Pešačke prilazi

Planirati pešačke staze koje povezuju objekte. Staze mogu biti od lomljenog kamena, rečnog kamena, kaldrme ili od drugog materijala – prema potrebi.

Pešačko kolski prilazi

Pešačko kolskim prilazom omogućiti kolski prilaz apartmanima, snabdevanje i pristup protivpožarnim vozilima. Materijalizacija ovog prilaza je sa kamenim pločama u skladu sa uređenjem slobodnih površina kompleksa.

Zelene površine

Oko objekata formirati zelene površine koje mogu biti materijalizovane sa klupama i stolovima za odmor. Stolove i klupe raditi od drveta.

Površine planirati sa zasadam četinara ili visokih lišćara i izvesti ih po mogućstvu prenošenjem već odraslih stabala.

Travnate površine oplemeniti zasadam visokih lišćara ili četinara i ukrasnim rastinjem koje će se definisati projektnom dokumentacijom, pri čemu zadržati i uklopiti postojeću vegetaciju. Planirati i podizati zasade autohtonih vrsta u većoj meri odomaćenih.

Materijalizaciju parkinga planirati sa raster pločama i travnatim zasadam. Vegetaciju uskladiti sa podzemnim i nadzemnim instalacijama poštujući propise o njihovom međusobnom rastojanju.

Ograđivanje

Ograđivanje može biti sa više vrsta ograda kao: plot od kolja, plot od povije deo kamenog zida, ograda od oblica i sl. U celu postavku ulazilo bi se kroz kapiju izgrađenu u skladu sa ambijentom.

Sakupljanje i odnošenje čvrstog otpada

Obavezno je organizovanje sakupljanja smeća i odvoženja na određenu deponiju. Položaj kontejnera i kanti sa otpadom i uređenje za to planiranog prostora definisati projektima uređenja.

Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Ukoliko se u toku radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je obavezan da o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture i preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti, a da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

Zaštita prirode

Formiranje kompleksa i izgradnja objekata u njemu zasnovana je na očuvanju i afirmaciji karakterističnih prirodnih elemenata u slici predela, odnosno vidika. Predmetno područje ne nalazi se unutar zaštićenog prirodnog dobra za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite, ne nalazi se u prostornom obuhvatu ekoloških mreža, niti u prostoru evidentiranih prirodnih dobara. Investitor je u obavezi da o eventualnom nalazu geoloških ili paleontoloških dokumenata (fosili, minerali, kristali...) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, obavesti Ministarstvo poljoprivrede i zaštite životne sredine, u roku od osam dana od pronalaska uz preduzimanje mera zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica, u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode.

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PROJEKTA

Urbanistički projekat usvaja i overava nadležni opštinski organ u skladu sa Zakonom. Lokacijsku uslove izdaje nadležni opštinski organ u skladu sa odredbama ovog Urbanističkog projekta

Uslovi izgradnje i regulacije se definišu za objekte, odnosno prostor predviđen za uređenje nagrađevinskoj parceli.

Parkiranje i garažiranje

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;
- na 60 m² korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namene.

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.

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

USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

Predmetna građevinska parcela ima pristup na saobraćajnicu formiranu Urbanističkim projektom, koja je u suvlasništvu podnosioca zahteva. Predmetna pristupna saobraćajnica je od građ.parcele u pravcu istoka, direktna veza sa t.j.k.p. 4339/1, koja predstavlja opštinski nekategorisani put. Prema ovoj saobraćajnici građevinska linija je data na 5m, a svi predmetni objekti će se postaviti na većoj udaljenosti od nje.

Planski dokument na osnovu kojeg se izdaju Lokacijski uslovi ne sadrži elemente za priključenje objekta na elektrodistributivnu mrežu, a za priključenje na vodovodnu i kanizacionu mrežu uslovi se preuzimaju iz Urbanističkog Projekta. Služba za urbanizam pribavlja po službenoj dužnosti uslove EPS Distribucije.

ELEKTROINSTALACIJE:

Priključenje objekata izvesti izgradnjom IMM1 kao slobodnostojeće postavljeno na granici parcele investitora i javne površine, pozicionirano za nesmetan pristup i očitavanje. Moguća je korekcija pozicije IMM duž granice parcele investitora i javne površine. Priključni vod je energetski kabl tipa POO-A 4x25 mm², kojeg je potrebno da investitor položi direktno bez prekidanja od postojećeg betonskog stuba do SIMO1. Na dodvodnom vodu pre oba brojala ugraditi limitatore nazivne struje – 25A, 3 kom.

- Napon na koji se priključuju objekti: 0,4 kV;
- Maksimalna snaga: 17,25 kW;
- Nazivna struja glavnih osigurača: 25 A;
- Faktor snage: 0,95.

Priključenje objekta moguće je nakon realizacije unutrašnjeg priključka od IMO-6 do razvodne table u vikend objektima.

U svemu ostalom prema uslovima ETD „Čačak“, pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-515290-25, od 23.12.2025. (ROP-SJE-41118-LOC-1-HPAP-2/2025);

Ovi uslovi obavezujući su za „EPS distribuciju“ d.o.o. Beograd samo ako u celosti u istovetnoj i identičnoj sadržini čine sastavni deo ovih lokacijskih uslova. Imaju važnost dve godine ukoliko se u tom periodu ne ishoduju lokacijski uslovi; u suprotnom-važe sve vreme važenja lokacijskih uslova, odnosno do isteka važenja građevinske dozvole.

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: Prema uslovima JKP „Vrela“, vodovodna mreža profila 6/4' polietilen, izgrađena je u ulici Vidikovac, na K.P. 4339/1, gdje se na prosečnoj dubini od 90 cm nalaze vodovodne cevi, a prosečan pritisak u vod.mreži iznosi oko 1-2 bara. Na grafičkom prilogu uslova br. 989/25, od 22.05.2025.g. evidentno je da je vodovodna mreža izvedena samo delimično u ulici Vidikovac, tj. na udaljenosti od cca 900m od predmetne lokacije. Zato je potrebno da investitor sâm dovede vodu na način koji je najpovoljniji (bilo od postojeće vod.mreže padom do svoje parcele ili sa neke druge lokacije uz upotrebu potisnih pumpi).

- KANALIZACIONA MREŽA: Izdatim uslovima JKP „Vrela“ konstatovano je da ti Imaoci Javnih ovlašćenja na datoj lokaciji ne poseduju fekalnu kanizacionu mrežu, niti je planirana izgradnja iste, tako da je investitor je u obavezi da sam reguliše način odlaganja otpadnih voda. Otpadne vode rešiće se izgradnjom ODGOVARAJUĆE septičke jame.

Postavlja se na najudaljenijoj najnižoj koti u odnosu na objekte, na mjestu koje je najpogodnije za pristup vozilima za pražnjenje.

- **Uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu** - U ovom delu nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren.

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:**

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 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).

Promena namene zemljišta: Promena namene zemljišta izvršiće se u katastru nepokretnosti, na osnovu potvrđenog Urbanističkog Projekta, nakon plaćene naknade za promenu namene, propisanu Zakonom o poljoprivrednom zemljištu. Kat.parcela 4247/3, k.o. Sjenica se u Listu nepokretnosti broj 6198 vodi kao zemljište u građevinskom području – njiva 3.klase, pa je potrebno izvršiti promenu namene pre izdavanja građevinske dozvole.

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

Objekte je moguće graditi fazno, tj. Lokacijski uslovi mogu biti izdati samo za delove objekta. U konkretnom slučaju, nije predviđena fazna realizacija projekta.

- **LOKACIJSKI USLOVI PREDSTAVLJAJU ZA IZRADU PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU.**

- *Odgovorni projektant je obavezan da projekat uradi u skladu sa pravilima građenja, kao i svim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima. Projekat za građevinsku dozvolutakođe 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;

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 / SADRŽANIH U PLANSKOM DOKUMENTU:

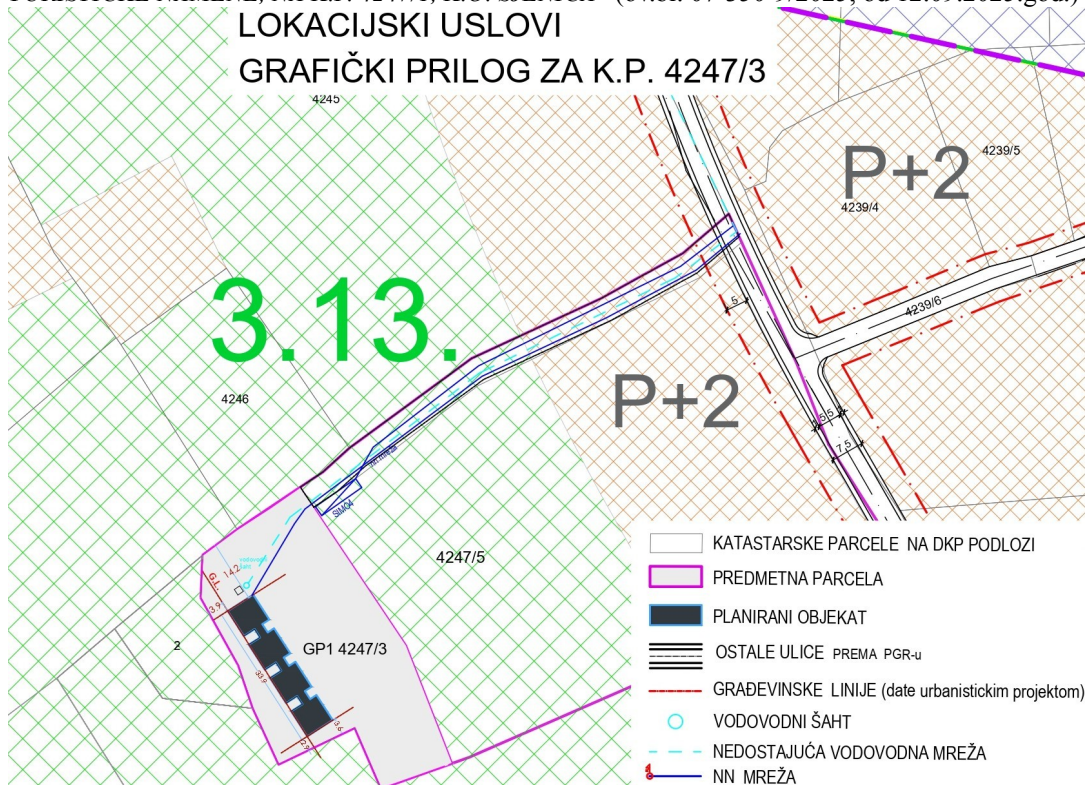
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-25916/2025, od 17.12.2025.god.;
- Uslovi JKP „VRELA“, br. 989/25 od 22.05.2025.god; (sadržani u UP-u)
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-515290-25, od 23.12.2025. (ROP-SJE-41118-LOC-1-HPAP-2/2025);

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).

GRAFIČKI PRILOG – IZVOD IZ „URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA PARCELACIJU I IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKE NAMENE, NA K.P. 4247/1, K.O. SJENICA“ (ov.br. 07-350-9/2025, od 12.09.2025.god.)

LOKACIJSKI USLOVI

GRAFIČKI PRILOG ZA K.P. 4247/3



dostaviti:

- podnosiocu zahteva;

- arhivi CIS sistema
- Imacima javnih ovlašćenja koji su izdali uslove

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik