

REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA

ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE

POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Br.predmeta: 001881502 2026 07082 004 010 351 160

Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-10258-LOC-1/2026

DATUM: 29.03.2026.god.

Postupajući po zahtevu od 02.04.2026.god. koji je podneo Mrvić Dušan iz Kragujevca, kojeg po punomoćju zastupa Miodrag Mitić, takođe iz Kragujevca, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju individualnog stambenog vikend-objekta u selu Donje Lopiže, opština Sjenica, 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 SLOBODNOSTOJEĆEG VIKEND-OBJEKTA SPRATNOSTI P+Pk
U SELU DONJE LOPIŽE, OPŠTINA SJENICA

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu u građevinskom području naselja Ušak, selo Donje Lopiže, a u cilju izgradnje slobodnostojećeg stambenog objekta – kuće za odmor, spratnosti P+Pk (prizemlje i potkrovlje), ukupne **BRGP = 162,95 m²**. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odnosno za izradu *PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU*.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. - **K.P 462, k.o. DONJE LOPIŽE, P=69a 48 m²**;
- KLASA I NAMENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJE A – nezahtevni objekti**;
- KLASIFIKACIONEOZNAKE:..... - **100 % 111011**– STAMBENE ZGRADE SA 1 STANOM DO 400m²;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... - **Prostorni Plan Opštine Sjenica**,
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 08.11.2013.g (Opšt.sl.gl. 7/2013);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: - Preko K.P. 192, k.o.D.Lopiže, na opštinski seoski put;

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:

Na parceli je postojao objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji, u površini od 42m², kojeg je potrebno izbrisati iz baze podataka katastra nepokretnosti. Na parceli postoje I drugi stambeni I pomoćni objekti, nelegalizovani. Podnosilac je uz zahtev ovom odeljenju priložio i idejno rješenje planiranog stambenog objekta, spratnosti P+Pk (prizemlje i potkrovlje), koje je izradio Studio a23, arhitektonska delatnost, Miodrag Mitić, Pr iz Kragujevca, br.teh.dokumentacije 052 IDR/2026, od marta, 2026.g odgovorni projektant Mitić Miodrag, dipl. inž.arh. br.licence 321 A242 24. Rešenje 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:** Individualni stambeni objekat za povremeni boravak.
- **Gabarit objekta:** lomljena kvadratična forma dim: (2,5m+6,32+0,87) x (3,2 m +4,64+ 3m);

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

K.P 462, k.o. DONJE LOPIŽE obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Prostornim Planom Opštine Sjenica (PPO Sjenice) i nalazi u rejonu intezivnog mešovitog stočarstva i to u neposrednoj blizini zone zaštite prirode III stepena - Specijalnog Rezervata Prirode „Uvac“. Parcela je u građevinskom području naselja. Zemljište je u vlasništvu podnosioca zahteva.

IZVOD IZ PPO Sjenica:

2.1.4. Pravila uređenja i građenja objekata stambene namene

Pravila uređenja i građenja odnose se na formiranje građevinskih parcela i izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata stambene, stambeno-poslovne i poslovne namene. Objekti poslovne namene su kompatibilni sa stanovanjem i mogu se graditi u zonama pretežno stambene namene.

Za sve slučajeve koji se ne mogu podvesti pod pravila utvrđena u dijelu 2.1.4. ovog Prostornog plana primenjuju se odredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS”, broj 22/15 i 77/2015). Pravila parcelacije i izgradnje, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i visinska regulacija važe za svaku pojedinačnu građevinsku parcelu.

2.1.4.2. Indeks zauzetosti

Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele

Stanovanje – mešovito domaćinstvo: 40% (ostvareno je svega 1,6 %)

2.1.4.3. Indeks izgrađenosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti parcele

Stanovanje – mešovito domaćinstvo: 0.8 (ostvareno 0,023)

2.1.4.4. Građevinska linija

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi **5,0 m**, osim na dijelu državnog puta IB reda kada iznosi 20 m, odnosno II reda 10,0 m, osim ukoliko je predmetni put proglašen naseljskom saobraćajnicom od strane nadležnog organa.

Ukoliko se novi objekat gradi kao zamjena za postojeći objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno pravilima izgradnje ovog Prostornog plana.

2.1.4.5. Regulaciona linija

Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

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 m od zida do zida za stambene namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m;

- na rastojanju od minimum 6 m od zida do zida za stambeno-poslovne i poslovne namjene, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti **4 m** od zida do zida, s tim da streha ne smije da prelazi 1 m.

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

- objekte stambene namene – slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije **1,5 m** i na delu bočnog dvorišta južne orijentacije **2,5 m**;

2.1.4.7. Visina objekata

Maksimalna spratnost objekta je **P+1+Pk**, odnosno do tri vidne nadzemne etaže. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12 m. Objekat koji se predviđa je spratnosti **P+Pk (prizemlje i potkrovlje)**.

2.1.4.9. 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 četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crijep 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;

2.1.4.10. Ograde

Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sljedeća:

- za parcelu stambene namene najviše do 1,6 m; • za parcelu poslovne namene najviše do 2,0 m.

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.

Predmetna parcela ima direktan pristup na naseljsku saobraćajnicu, K.P. 192, k.o. Donje Lopiže, koja je u svojini opštine Sjenica.

2.1.4.13. Parkiranje i garažiranje

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbjeđuje 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 namene.
- Prilikom projektovanja objekata poštovati sve važeće zakone i propise vezane za zaštitu životne sredine, zaštitu od požara, sanitarnu i higijensku zaštitu.

• USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

- **USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:** Parcela ima direktan pristup na seosku saobraćajnicu koja predstavlja nekategorisani put u svojini opštine Sjenica, tj. na ulicu Ušačku. Prema kategorizaciji državnih puteva Srbije, ova saobraćajnica ne predstavlja Državni put, već ima rang opštinskog puta, pa se objekti na parcelama postavljaju u odnosu na nju na minimalnom rastojanju od 5 m.

- ELEKTROINSTALACIJE:

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

- Maksimalna odobrena snaga: 11,04 kW;

- Faktor snage: 0,95;

• Trajni priključak izvesti sa postojećeg priključnog stuba nadzemne nn mreže, TS „DONJE LOPIŽE“ šifra 2213. Priključak mernog mesta od stuba nadzemne nn mreže izvesti kablom tipa X00-A 4x16mm², uvući ga u neprekidno pancir crevo od vrha postojećeg impregnisanog drvenog stuba MNN do IMO1, postaviti ga na stubu u kom ugraditi novo trofazno elektronsko multifunkcionalno brojilo sa limitatorima, ograničivačima snage od C16 A po fazi. (Na grafičkom prilogu predstavljeno).

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-07.06-165845-26, od 16.04.2026.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:

- Uslovi za priključenje na vodovodnu mrežu nisu pribavljani od nadležnih institucija, jer investitor planira sopstveno vodosnabdevanje sa lokalnih izvora. Izvod fekalne kanalizacije, obzirom da nije izvedena seoska kanalizaciona mreža, investitor će rešiti izgradnjom sopstvene vododržive septičke jame, udaljene od stambenog objekta na rastojanju kojem se može nesmetano pristupiti radi čišćenja.

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:

• Energetska efikasnost objekta: 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 („Službeni glasnik RS”, br. 61/11) i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada („Sl.gl. RS“ br. 69/212, 44/2018 i 111/2022). ***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).***

• Promena namene 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, 52/21), **pre izdavanja građevinske dozvole** neophodno je izvršiti **promenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko**. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 130 k.o. Donje Lopiže parcela 462 vodi kao **građevinsko zemljište izvan građevinskog područja**, investitor NEMA OBAVEZU promene namene zemljišta.

• MOGUĆE I OBAVEZUJUĆE FAZE U REALIZACIJI PROJEKTA:

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

• **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. 96/2023), potpisani i overeni pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

• Uz zahtev 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;
- 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:

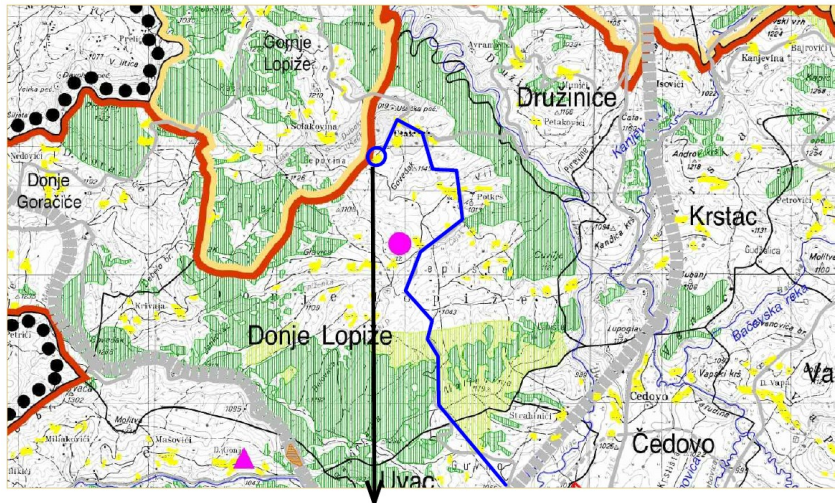
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-7264/2026, od 07.04.2026.god.;
- Uverenja katastra vodova Užice, br. 956-307-10215/2026, od 07.04.2026.god.
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-165845-26, od 16.04.2026.g;

GRAFIČKI PRILOG:

IZVOD IZ PPO SJENICA (usvojen 08.11.2013."Opšt.sl.gl.", br.7/13).

Namene površina

R 1:10 000



LEGENDA:

- POLOŽAJ PARCELE U ODNOSU NA GRAD
- POVEZANOST SA GRADSKIM CENTROM
- GRANICA PROSTORNOG PLANA
- AUTOPUT BEOGRAD-JUŽNI JADRAN
- PLANIRANI PUT I REDA
- GRANICA PGR-a SJENICA
- REJON PAŠNJAKOG GOVEDARSTVA
- REJON INTENZIVNOG MJEŠOVITOG STOČARSTVA
- PAŠNJAKI REJON
- POSTOJEĆE ŠUME
- PLANIRANE ŠUME
- GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA



DEFINISANJE POLOŽAJA OBJEKTA, KAO I
PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU

R = 1: 1000

- FAKTIČKO STANJE
- KATASTARSKE PARCELE
- GRADEVINSKA PARCELA U GRANICAMA KATASTARSKE
- G.L. GRADEVINSKA LINIJA
- R.L. REGULACIONA LINIJA
- IZVOD FEKALNE KANALIZACIJE
- SEPTIČKA JAMA (opciono)
- NN MREŽA
- NOVOPLANIRANI OBJEKAT
- OBJEKAT UCRTAN U BAZI KN (porušen)

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 2 Odluke o opštinskim administrativnim taksama ("Opšt.Sl.Gl. Sjenice", br. 6/2015).

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva;
2. Imaocima javnih ovlaštenja koji su izdali uslove;
3. arhivi CIS sistema

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVOĐILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik