

R E P U B L I K A S R B I J A
O P Š T I N A S J E N I C A
O D J E L J E N J E Z A U R B A N I Z A M, I M O V I N S K O - P R A V N E P O S L O V E
I Z A Š T I T U Ž I V O T N E S R E D I N E
Br.predmeta: 001391833 2026 07082 004 010 351 160
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-7783-LOCAH-3/2026
DATUM: 09.04.2026.god.

Postupajući po zahtjevu za izmjenu lokacijskih uslova od 22.03.2026.g, za izgradnju poslovnog objekta, lepljen uz postojeći, koji je podnijelo Preduzeće za inženjering, projektovanje i trgovinu „ARHITEKT“ D.O.O. iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Rejhan Tandirović iz Sjenice, a na osnovu **čl. 23 Zakona o državnoj upravi („Sl. glasnik RS”, broj 79/05, 101/07 i 95/10), čl. 8d, 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl.glasnik RS“, br. 72/2009, 81/09-isp, 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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21,m 62/23 i 91/25), **čl. 2, 3, 4, 9 i 16 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

IZMIJENJENE LOKACIJSKE USLOVE ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA, SPRATNOSTI Pr, NA K.P.4392 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti izgradnje poslovnog objekta, koji će se lijepiti za postojeći poslovni objekat br. 5 i br. 1 (datog na kopiji plana) na K.P. 4392, k.o.Sjenica, a koja predstavlja građevinsku parcelu / građevinski kompleks, formiran Projektom Preparcelacije, ov.br. 035-533/2022, od 31.12.2023.god.

Površina novoizgrađenog objekta iznosi netto **P=497 m²**, dok njegova ukupna **BRGP** iznosi **P= 527 m²**. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odn. uslovi za izradu **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

Ovi uslovi mijenjaju se u pogledu uslova imalaca javnih ovlašćenja, MUP RS Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru, a u skladu sa članom 16 *Uredbe o lokacijskim uslovima*.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA KAT. PARCELE:.....- **4392, K.O.Sjenica, P=1ha 62a 24 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:.....- **ZGRADE ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO**;
- KATEGORIJA- **V – zahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONA OZNAKA: – **100% 123002– zgrade za trgovinu preko 400 m²**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... - **Četvrte Izmjene i Dopune PGR-e Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojene 06.11.2023.god, „Opš.sl.gl.“ br. 24/23).**
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:- **direktno sa k.p. 4324/1**;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:- **Na parceli postoje i drugi proizvodni i pomoćni objekti fabrike;**

Predmetna katastarska parcela nalazi se u obuhvatu važećeg planskog dokumenta - Četvrtih Izmjena i Dopuna PGR-e Sjenice i to u urbanističkom bloku 2.4 u kojem je zastupljena MJEŠOVITA NAMJENA. Za predmetno područje je izrađen **Projekat preparcelacije K.P.2245/3, 2245/65, 2245/64, 2245/63, 2245/55, 2245/54, 2245/53, 2245/52, 2245/51, 2245/66, 2245/67, 2245/68, 2245/58, 2245/71 i 2245/72, KO SJENICA**, ovjeren i potvrđen od ovog Odjeljenja pod br. 035-533/2022, od 31.12.2023.god. pa je novoformirana građevinska parcela / građevinski kompleks - GP1 dobila novi kat.broj - **K.P.4392**.

Podnosilac je ovom odjeljenju uz zahtjev priložio i idejno rješenje izgradnje poslovnog objekta za više namjena (br.tehn.dokumentacije: 04/2023), koji je izradio projektni biro „URBICO“ - iz Sjenice, odgovorni projektant Tandirović Rejhan, dipl.inž.arh. (br.licence 300 F588 07).

Idejnim rješenjem postojeći gabarit objekata br.1 i 5 ostaje nepromijenjen. Novoplanirani objekat „lijepljen“ uz postojeće ne ometa pristupe i normalno funkcionisanje objekata br. 1 i br. 5. Rješenje je izrađeno korektno, te se kao takvo prihvata, a prema ostalim uslovima, ispoštovati sve zadate parametre date ovim Planom, kao i zaštite životne sredine i zaštite na radu.

- PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA ZONU ODN. CJELINU U KOJOJ SE NALAZE PREDMETNE PARCELE, PRIBAVLJENIH IZ PLANSKOG DOKUMENTA:

IZVOD IZ PGR- a Sjenice:

• *Mješovita namjena urbanističke zone 2.4*

Ova namjena je zastupljena u okviru sve četiri prostorne cjeline. U okviru opredijeljenih površina moguća je organizacija različitih sadržaja poslovno – proizvodnog karaktera, usluga, trgovine, turizma, ugostiteljstva, stanovanja i dr. a uz glavne putne pravce i benzinskih pumpi, servisa i drugih objekata putne infrastrukture.

I) Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, uslova za ograđivanje, kao i obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje

- Ukoliko se u okviru parcele oragnizuju sadržaji u funkciji poslovno.proizvodnih djelatnosti, minimalna površina novoformirane parcele treba da bude - 600m².
- U slučaju već postojećih neizgrađenih ili izgrađenih parcela, građevinskim parcelama se smatraju sve parcele čija minimalna površina zadovoljava prethodno navedene uslove, sve manje parcele su neuslovne za gradnju, a ukoliko na istim postoje objekti na njima je dozvoljeno samo tekuće održavanje.
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji poslovno - proizvodnih djelatnosti iznosi: **0,6 (60%); Planiranom izgradnjom ova zauzetost iznosi: 38,35 %, prema Idejnom rješenju;**
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 85% (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min 15%.
- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9 m, a ukoliko se na parceli organizuje proizvodnja - u skladu sa propisima za tu vrstu djelatnosti. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost susjeda. 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.
- Za svaku građevinsku parcelu u okviru namjene mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz sa javne površine namijenjene za saobraćaj. Kolski prilaz parceli koja nema direktan pristup javnoj saobraćajnici je minimalne širine 3,5 m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao aneks uz osnovni objekat ili kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli i u okviru planom zadatih parametara gradnje.

- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbjeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine i to - jedno PM ili GM na 60 m² poslovnog prostora.

II) Pravila u pogledu položaja objekata na parceli i udaljenja od susjednih

- Najmanja udaljenost slobodnosojedećeg objekta od susjedne parcele je **2,0 m**.
- Višespratni slobodnostojeći objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

III) Građevinska linija

- Građevinske linije su definisane na nivou blokova i prikazane u grafičkom prilogu *Urbanistička regulacija za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada. Na grafičkom prilogu dat je njen položaj, (G.L.) koji je na 5 m od planirane regulative, tj. saobraćajnice. Građevinska linija novoplaniranog objekta prati gabarit postojećeg objekta za koji se novoplanirani objekat lijepi, dok je gabarit prema istoku do zadate građ.linije (graf prilog).*
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.

IV) Dozvoljena spratnost i visina objekata: za zonu 2.4

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji poslovno - proizvodnih delatnosti je **P+2**.
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namijenjeni za smještanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.
- Ispadi na objektu-građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu više od 1,2 m i to na dijelu objekta višem od 3m. (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada).

• USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

SAOBRAĆAJ: Pristup parceli je iz ul. Jablaničke, sa istočne strane, koja je definisana i izvedena sa trotoarima, u ukupnoj širini od 12m. (šk.=7m i št.= 2x2,5m).

u širini od 2,5m. Kolski i pješački prilazi objektima odvojeni su zelenilom.

- VODOVOD I KANALIZACIJA: Novoplanirani poslovni objekat na K.P. 4392, K.O. Sjenica, može se, prema uslovima nadležne JKP „vrela“ priključiti na vodovodnu mrežu, koja prolazi ulicom Jablaničkom. Vodovodna mreža izgrađena je PE cijevima, profila Ø 110. Investitor je u obavezi da ugradi potreban profil vodomjera, da obezbijedi vodovodni šaht i sve potrebne radove za priključenje cijevi o svom trošku. (graf.prilog)

Na fekalnu kanalizacionu mrežu, koja se takođe nalazi u ulici Jablaničkoj, novoplanirani objekat se može priključiti. Kanalizaciona mreža je urađena na prosječnoj dubini 2,2m od PVC cijevi ø315 osovnom ul. Lenjinove.

- ELEKTROENERGETSKA I TELEKOM MREŽA: Nadležna EPS Distribucija Beograd, pogon Čačak u svojim uslovima br. 8E.1.1.0-D-07.06-144942-23, konstatovala je da za izgradnju novoplaniranog objekta nije potrebna izgradnja novog priključka na DSEE, već će se priključenje vršiti sa postpjeće TS kupca, postojećeg mjernog mjesta, registrovanog pod br. 12611. Ukoliko se sa planiranim objektom izađe iz okvira odobrene snage, potrebno je podnijeti zahtjev za povećanje odobrene snage. Ovim uslovima EPS Distribucija Srbije, d.o.o Beograd, određuje mjesto priključenja, način i tehničko-tehnološke uslove priključenja, mjesto i način mjerenja el.energije, rok i troškove priključenja.

Preko dijela K.P. 4392, K.O. Sjenica prolazi 10 kV podzemni vod, iz TS 35/10 „Sjenica 2“ do TS 10/0,4 kV „Vesna 1“ i TS 10/0,4 „Vesna 2“.

Investitor je u obavezi da poštuje sljedeće:

1. Zaštitni pojas za podzemne elektroenergetske vodove (kablove) iznosi 1m od armirano-betonske izvice, za naponski nivo 1kV do 35 kV, uključujući i 35kV.
2. Investitor je u obavezi da zaštititi postojeće kablovske vodove u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000v („Sl.list SFRJ“, br. 4/1974 i 13/1978.) Ostalo sve prema izdatim uslovima nadležne EPS Distribucije, od 10.04.2023.god.

- DRUGI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM ZAKONIMA:

- Zaštita na radu: Mjere bezbjednosti i zaštite na radu sprovoditi u skladu sa *Zakonom o bezbednosti i zdravlju na radu* („Sl.gl.RS“, br. 101/2005).

- 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.listSFRJ” 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), kao i u skladu sa *Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara* (“Sl.gl.RS”, br.70/94).

- USLOVI ZAŠTITE OD POŽARA-PP USLOVI: U uslovima u pogledu mjera zaštite od požara, koje je izdalo Ministarstvo unutrašnjih poslova RS, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, broj 217-2251/26, od 02.04.2026.g., prilikom projektovanja predmetnog objekta potrebno je primeniti čl. 19 Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene („Sl.glasnik RS“, br. 22/2019).

Shodno čl. 123 Zakona o planiranju i izgradnji, a u skladu sa odredbama Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl. glasnik RS“,br. 96 /2023) i čl. 33 Zakona o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br. 111 /09 , 20/15 i 87/18) potrebno je, **prije otpočinjanja postupka za utvrđivanje podobnosti objekata za upotrebu, dostaviti na saglasnost projekte za izvođenje objekata, čiji je sastavni deo i Glavni projekat zaštite od požara.**

- 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.
- INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI:

Planom nisu dati inženjersko-geološki uslovi, tako da prilikom izgradnje objekata infrastrukturnih i drugih objekata potrebno je izvršiti gemehaničko ispitivanje tla. Zabranjena je izgradnja objekata ispod energetskih objekata. Ukoliko su od vremena projektovanja do izvođenja radova izgrađeni novi objekti, izvođač je dužan da iste unese i prilagodi propisima i novim uslovima.

Geomahaničko ispitivanje tla vršeno je u ranijem periodu kada su izgrađeni postojeći objekti fabrike, koji postoje i danas na parceli.

- **LOKACIJSKI USLOVI PREDSTAVLJAJU OSNOV 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 dozvolu mora sadržati i IZJAVU glavnog projektanta o međusobnoj usaglašenosti, kojom se potvrđuje da je projekat urađen u skladu sa lokacijskim uslovima i pravilima struke.*

- *Projekat za građ.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.68/19.), potpisan i ovjeren 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 (ukoliko je potrebno);

- 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;

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana br 952-04-148-5963/2026, od 23.03.2026.god.;
- Uvjerenje Katastra vodova-Užice, br. 956-307-6918/2023, od 22.03.2023. god;
- Uslovi JKP „Vrela“, br. 1126/23, od 06.04.2023.god;
- Uslovi EPS Distribucije, br. 8E.1.1.0-D-07.06-144942-23, od 10.04.2023. god.
- **Uslovi MUP RS, Sektor za vanredne situacije u N.Pazaru, 07.20 broj 217-2251/26, od 02.04.2026.g.**

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 katastarske parcele za koje je podniet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

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. Prigovor se dostavlja ovom organu kroz CIS sistem OP, taksirano sa 250 din administrativne takse tarifnog broja 3 Odluke o opš. adm.taksama (“Opšt.sl.gl. Sjenice”, br. 6/2015).

Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa u smislu člana 5, broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. Gl. RS” broj 43/03, 51/03,61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13-dr zakon) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova, tarifni br 8 tač. B u iznosu od 5000,00 din Odluke o opštinskim administrativnim taksama(„Opšt.sl.gl.Sjenica, br 6/2015). Naknada za usluge centralne evidencije objedinjene procedure u iznosu od 2000,00 din. na osnovu čl. 27 a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre (“Sl.gl.RS, br 119/2013, 138/2014, 45/2015 I 106/2015).

dostaviti:- Podnosiocu zahtjeva preko CIS-a;

- Imaojcima javnih ovlašćenja koji su izdali uslove;

- Arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž. arh

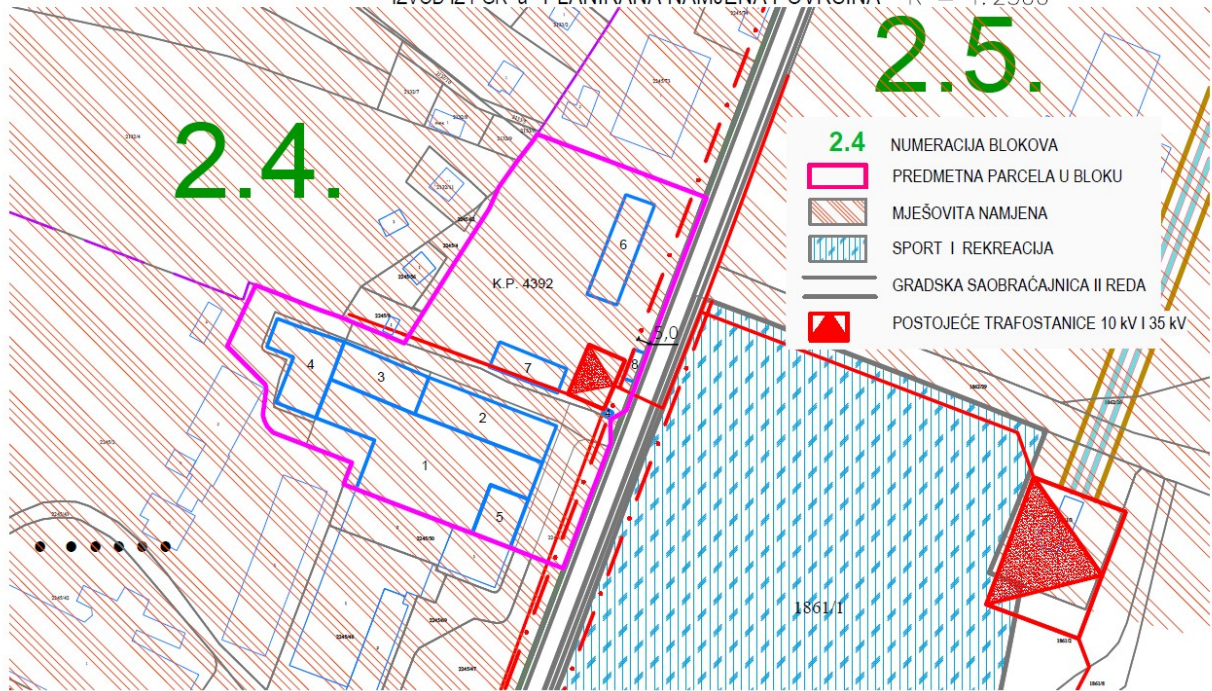
RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.pravnik

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
br.predmeta: 001391833 2026 07082 004 010 351 160
BR. IZ CEOP-a: ROP-SJE-7783-LOCAH-3/2026
DATUM: 09.04.2026. god
SJENICA

LOKACIJSKI USLOVI - GRAFIČKI PRILOG
ZA POSLOVNI OBJEKAT NA KAT.PARCELI 4392, K.O.Sjenica

PODNOŠILAC ZAHTEVA: PP ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I TRGOVINU "ARHITEKT" D.O.O.
MJESTO: ul. Jablanička bb, Sjenica

IZVOD IZ PGR -a - PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA R = 1: 2500



IZVOD IZ PGR -a - URBANISTIČKA REGULACIJA SA SKUPNIM PRIKAZOM INFRASTRUKTURE
NA ORTOFOTO PODLOZI R = 1: 750

