



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 001391550 2026 07082 004 010 351 160
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-7563-LOC-1/2026
DATUM: 20.04.2026.god.

Postupajući po zahtjevu od 16.03.2026. god. koji je podnio NUSRET RAMOVIĆ PR IZGRADNJA STAMBENIH I NESTAMBENIH ZGRADA GARDEN SJENICA, iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Džemail Suljević iz Sjenice, za izmjenu lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta za kolektivno stanovanje na k.p. 4422 k.o. 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 DVA SPORTSKA TERENA ZA PADEL, U SJENICI

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskim parcelama, koje predstavljaju građevinske parcele formirane Urbanističkim projektom, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju sportskih terena (TERENA ZA PADEL), ukupne bruto parterno uređene površine **P= 427 m²** od čega površina jednog terena iznosi **P= 194,13 m²**, odnosno ukupna BRGP oba terena **P= 388,26 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.1358/8 i 1358/9, k.o.Sjenica, P_{uk}=964 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:.....- **KATEGORIJE G – inženjerski objekti**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE:.....- **100% 241100 - Sportski tereni**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....- **Četvrte Izmene i Dopune PGR-e, Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojene 06.11.2023.god, „Opš.sl.gl.“ br.24/2023)**;
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:- Parcela ima direktan pristup na internu saobraćajnicu, sa južne strane, k.p. 4394, k.o. Sjenica, formiranu ranijom izradom Urbanističkog Projekta.
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI: Na parcelama nema izgrađenih objekata.

Podnosilac zahtjeva ovom odjeljenju priložio je Idejno rješenje objekta dva sportska terena za pedel, koje je izradio „STUDIO S“ iz Sjenice, odgovorni projektant Suljević Džemail, dipl.inž.arh.-broj licence 300 A0345 04, br.teh.dokumentacije IDR02/2026, od marta 2026.g.). 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 objekta iznose: 2 x 19,4m x 10m.

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

K.P. 1358/8 i 1358/9, K.O. Sjenica, obuhvaćene su važećim planskim dokumentom – Četvrtim Izmjenama i dopunama PGR-e Sjenice i nalazi u Urbanističkoj zoni **3.5**, urbane cjeline **C3**, u kojoj je zastupljena namjena-MJEŠOVITA NAMJENA. Objе predstavljaju građevinske parcele, GP12 i GP 11, formirane ranije izrađenim Urbanističkim Projektom „Beni Petrol“.

NAPOMENA: Lokacijski uslovi se mogu izdati za dio katstarske parcele uz obavezu investitora da prije izdavanja građevinske dozvole izvrši parcelaciju (odnosno preparcelaciju), kao i na više katastarskih parcela, uz obavezu investitora da prije podnošenja zahtjeva za upotrebnu dozvolu izvrši spajanje tih parcela u skladu sa zakonom. (čl. 53, stav 2 Zakona o planiranju i izgradnji).

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

Mješovita namjena se prostire u okviru sve četiri prostorne cjeline. U okviru cjeline 3, ova namjena je planirana uz Državni put 1b reda broj 29 - putni pravac prema Prijepolju kao i djelimično uz unutrašnji prsten. Ove površine su pretežno neizgrađene i locirane su uz jedan od glavnih putnih pravaca tako da je moguća organizacija i sadržaja putne infrastrukture (benzinske pumpe, servisi i sl.), a težiti na većim parcelama organizaciji poslovno – proizvodnih sadržaja. Na površinama opredijeljenim za ovu namjenu moguća je organizacija stanovanja, poslovno – proizvodnih sadržaja, usluga, trgovine, ugostiteljstva, zdravstva, verskih objekata i dr.

I) Pravila u pogledu veličine p arcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti p arcele, kao i uslova za ograđivanje

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta - 300m², dvojnog - 400m² (dvije po 200²m, objekata u nizu - 150m²); (***Predmetna parcela ima površinu veću od minimalno propisane.***)
- Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dvije po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5m.
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji stanovanja: **0,6 (60%); (Ostvareno Idejnim rješenjem – 44,30%)**
 - Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 10%**. Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namijenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.
 - Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9m. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost suseda. 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 namenjene za saobraćaj. Kolski prilaz parceli koja nema direktan pristup javnoj saobraćajnici je minimalne širine 3,5m. 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.
 - Planom niti podzakonskim aktima, nisu dati normativi za parkiranje kod izgradnje sportskih terena, ali je svakako potrebno, opredeliti slobodnu površinu za parkiranje, unutar same građevinske parcele.

II) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Zona 3.5;

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u ovom dijelu bloka 3.5 MJEŠOVITE NAMJENE je P+4.
- Za ovu vrstu objekata nije data spratnost, jer se radi o objektima niskogradnje, tj. objekat = parter.

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

- Najmanja udaljenost slobodnosojedećeg objekta od susjedne parcele **za objekte spratnosti do P+2 je - 2m.**

IV) Gradevinska linija

- G.L. se nalazi na rastojanju od **5m** u odnosu na reg. liniju saobraćajnice sa južne strane, koje predstavlja internu saobraćajnicu, ranije formiranu Urbanističkim projektom.
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate gradevinske linije. na parceli (vrt, bašta i slično).
- Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pješačke 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 plateoe, treba izvršiti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno dijelom prema zelenim površinama

V) Opšta pravila izgradnje

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%.

Odvođenje površinskih voda sa manipulativnih i parking površina planiranih u dvorištom dijelu parcele, čija površina prelazi 200 m², uslovljeno je zatvorenom kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

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 namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susednim 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 susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji dijelovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smiju prelaziti granicu susjednih parcela.

b) Uslovi za ozelenjavanje i zaštitu životne sredine

Ozelenjavanje parcele uslovljeno je nadmorskom visinom područja, ekspozicijom terena, orijentacijom itipom objekta. Nadmorska visina područja (1000m), ekspozicija terena i orijentacija svakog pojedinačnog dijela objekta uslovljavaju izbor vrsta i njihov raspored. U tom smislu, treba koristiti lišćarske vrste drveća i rasporediti ih tako da se omogući njihovo pravilno osunčavanje (zimi sunce, ljeti hladovina).

Zelenilo će se formirati kao travnati parter-nisko parterno zelenilo (žardinjere i slobodne zelene, travne i cvjetne površine).

c) 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. Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvršiti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

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

- USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

- Predmetna parcela ostvaruje direktan pristup na internu saobraćajnicu sa sjeverne i zapadne strane, tj. na K.P. 4394, k.o. Sjenica, ranije formiranu urbanističkim projektom i Projektom Preparcelacije i dalje preko 1356/28 na ulicu Peštersku, koja po svom rangu predstavlja GRADSKU SAOBRAĆAJNICU (dio DP IB reda, br.29). Prema internoj saobraćajnici građevinska linija je data na 5 m, u odnosu na regulacionu liniju.

- ELEKTROINSTALACIJE:

- Za osvjjetljenje sportskih terena nadležna institucija EPS distribucija Čačak izdala je uslove br. 8E.1.1.0-D-07.06-156999-26, od 07.04.2026.g., u kojima je konstatovala sljedeće:
 1. Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak:
 - Napon na koji se priključuje objekat:0,4 kV;
 - Maksimalna snaga:11,04 kW;
 - Nazivna struja glavnih osigurača:..... 16 A;
 - Faktor snage:0,95;
 2. Individualni trajnipriključak izvršiti sa postojećeg distributivnog stuba nn mreže iz TS „ŠANAC“, šifra 2130.
 3. Poliesterski ormar IMO1, sa postoljem, ugrađenim jednim direktnim trofaznim električnim brojiлом i osiguračima od 3 x 16 A.
 4. Ostalo sve prema uslovima EPS Distribucije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-156999-26, od 07.04.2026.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.

Ovi uslovi imaju važnost 24 mjeseca ukoliko se u tom periodu ne ishoduju lokacijski uslovi; u suprotnom važe sve vrijeme važenja lokacijskih uslova, ili do isteka građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima.

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:

- Nisu pribavljani uslovi nedležnog JKP „Vrela“, jer planirani objekti ne planiraju priključenje na vodovodnu niti na kanalizacionu mrežu.

VII) DRUGI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM ZAKONIMA:

- Nema posebnih uslova za izgradnju objekata niskogradnje kao što su sportski tereni za padel.
- Promjena namjene zemljišta: Predmetne parcele su ranije izrađenim Urbanističkim projektom „Beni petrol“, promijenile namjenu iz poljoprivrednog u građevinsko, tj. navedene su u listu nepokretnosti broj 2112 kao ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište, tako da NIJE POTREBNO vršiti promjenu namjene 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.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;

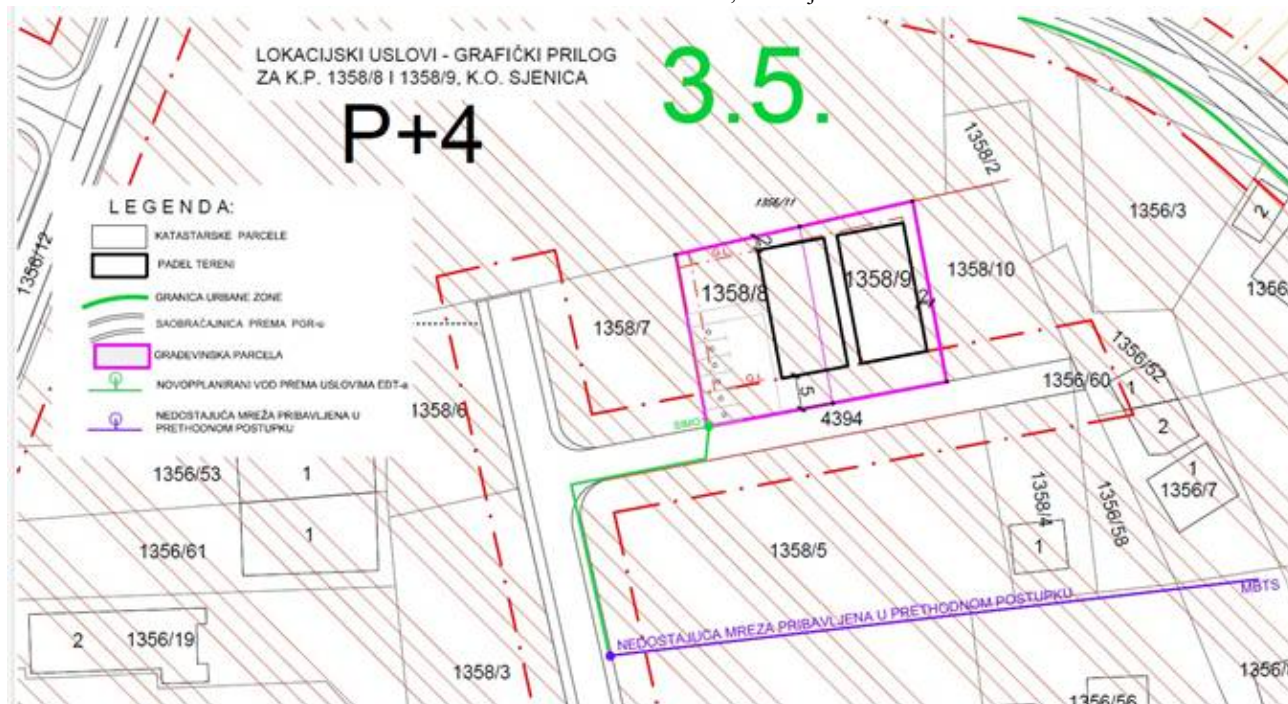
Organ nadležan za izdavanje građ.dozvole će dokaz o pravu svojine na zemljištu ili pravu zakupa na građevinskom zemljištu pribaviti po službenoj dužnosti kroz CIS sistem;

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. 956-307-7851/2026, od 19.04.2026.god.;
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-5634/2026, od 19.04.2026.god.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-156999-26, od 07.04.2026.g. (09.04.2026.)

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJSKIH USLOVA ZA K.P. 1358/8 i 1358/9, K.O. Sjenica:



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;
3. Imaocima javnih ovlašćenja koji su izdali uslove.

OBRADIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.pravnik Osman Karišik