



REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA  
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Br.predmeta: 07-353-95/2022.  
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-8615-LOC-7/2022  
DATUM: 10.06.2022.

Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-8615-LOC-7/2022, od 17.05.2022. koji je podnelo MINISTARSTVO DRŽAVNE UPRAVE I LOKALNE SAMOUPRAVE REPUBLIKE SRBIJE - *Jedinica za implementaciju projekata za potrebe Opštine Sjenica*, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju KOMUNALNOG OBJEKTA-GRADSKE PIJACE u Sjenici, koju po punomoćju zastupa Muminović Edis iz Sjenice, a na osnovu **čl. 7 Zakona o ministarstvima** ("Sl.gl.RS", br. 128/2020), **čl. 23 Zakona o državnoj upravi** ("SL.GL.RS." br. 79/05, 101/07 i 95/10), **čl. 8đ, 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, (Sl.gl.RS, br.72/2009 i 24/2011,42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/2018-izmene i dopune-31/2019, 37/19, 9/20 i 52/21), **čl. 2, 3, 4, 8, 9 i 10 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.gl.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 / REKONSTRUKCIJU OBJEKTA GRADSKE PIJACE U SJENICI NA K.P.2278/1 i 590/2, K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti izgradnje KOMUNALNOG OBJEKTA-PIJACE u Sjenici, spratnosti **Pr (prizemlje)**, ukupne **BRGP 1399 m<sup>2</sup>**, na K.P. 2278/1 i 590/2, koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije–**PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

#### PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. .... **K.P.2278/1 i 590/2 k.o.Sjenica, Puk=45a 83m<sup>2</sup>**  
Građ.parcela **GP 1** (od k.p. 2278/1, P=3219 m<sup>2</sup> i k.p. 590/2, P=1364 m<sup>2</sup>);
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... **KATEGORIJE V – zahtjevni objekti**,  
KLASIFIKACIONA OZNAKA: - **V 100 % - 123002 –ZGRADE ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO;**  
- **KOMUNALNI OBJEKAT-ZATVORENE PIJACE PREKO 400 m<sup>2</sup>, do P+1**
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....- **Treće izmjene i dopune PGR-e Sjenice**,  
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 09.12.2021.g „Opš.sl.gl.“, br.26/21);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: **Parcela ima direktan pristup sa južne strane,**  
**na k.p.1208, tj. na ulicu Isa-bega Ishakovića.**
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti trajnog karaktera. Parcela je pod objktima montažnog karaktera- tezgama koje će se ukloniti u svrhu izgradnje objekta-pijace. Teren je ravan i predstavlja povoljnu lokaciju za izgradnju pijačnih sadržaja, kako je i predviđeno Planskim dokumentom.

Idejno rješenje za zelenu pijacu izradilo je Preduzeće za projektovanje, inženjering i konsalting „BMSK“ d.o.o.iz Beograda, ul. Visokog Stevana 43a, odgovorni projektant Todorović Borisav, dipl.inž.arh.-broj licence 300 0178 03, a na osnovu pravila datih u Informaciji o lokaciji, izdatoj pod br.04-353-42/2020.

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

Lokacija je obuhvaćena važećim planskim dokumentom-Treće Izmjene i Dopune Plana Generalne Regulacije, nalazi se u urbanističkom bloku **1.19** i u potpunosti je opredijeljena za namjenu *Komunalne djelatnosti – Zelena Pijaca*. Predmetne K.P. čine gradsko građevinsko zemljište u javnoj svojini, koje je u opštoj upotrebi. Zelena pijaca je svojim frontom orjentisana prema ulici Isa-bega Ishakovića (bivša Ahmeta Abdagića).

K.P. 2278/1 i 590/2 čine građevinsku parcelu, Planskim dokumentom u potpunosti opredijeljenu za Zelenu pijacu. Područje je planski razrađeno i parcela je data analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje. Postojeća zelena pijaca je privremenog / montažnog karaktera i ne ispunjava osnovne zahtjeve za obavljanje pijačnih aktivnosti. Na pijaci ne postoje zatvoreni ili natkriveni objekti, kompletna trgovina se odvija pod otvorenim nebom. Pijaca takođe nema odgovarajuće uslove za prodaju mlečnih i mesnih proizvoda, nema rashladnih uređaja. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

PODACI IZ PGR-e:

- ***Komunalne djelatnosti-Zelena pijaca***
- **2.2.2.7 Površina za zelenu pijacu**

Postojeća zelena pijaca se zadržava na lokaciji na kojoj i sad egzistira uz planirano proširenje.

Proširenje pijace graditi u skladu sa uslovima definisanim u planu. **(nije predviđeno u ovoj fazi)**

#### **I) Pravila u pogledu veličine parcele**

Za svaku opredeljenu površinu u predlogu plana su definisani analitičko geodetski elementi za obeležavanje.

#### **II) Vrsta i namena objekata**

Slobodnostojeći komunalni objekat – Zelena pijaca, zahtevni objekat klasif.oznake 123002.

#### **III) Položaj objekata na parceli**

Građevinske linije su definisane na nivou blokova i prikazane u grafičkom prilogu Urbanistička regulacija za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada.

U okviru prostora opredeljenog za pijacu prodaju organizovati na otvorenom – tezge i prodaju u zatvorenim objektima. Objekte postavljati unutar zadatih građevinskih linija. Opredeljena površina za proširenje zelene pijace data je u grafičkim prilogima koordinatama koje treba poštovati.

#### **IV) Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele**

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3. **(30%)**

Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 0.3.

#### **V) Dozvoljena spratnost i visina objekata**

Maksimalna spratnost zelene pijace je P. Visinu objekata uskladiti sa namenom i propisima za tu vrstu objekata.

#### **VI) Najmanja međusobna udaljenost objekata**

Objekat postaviti kao slobodnostojeći u okviru opredeljene parcele tako da se objektu obezbedi potrebna komunikacija i propisi u pogledu protivpožarne zaštite.

#### **VII) Uslovi za ograđivanje**

Prema javnim površinama ograđivanje je moguće transparentnom ogradom do visine od 1.4 m ili živom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

#### **VIII) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

Svako opredeljenoj parceli definisan je pristup sa javne površine, a parkiranje obezbediti u okviru parcele. Pristup građevinskoj parceli je iz dve ulice, koje su izvedene i asfaltirane. Nivelaciono

rješenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena. Parkiranje je planirano u okviru parcele i to jedno parking mesto na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora.

### **IX) Uslovi za zaštitu susjednih objekata**

Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susjednih 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, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja.

Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susednim parcelama treba da je takav da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovinu trajanja direktnog osunčanja.

U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

### **X) Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata**

Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primjenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu cjelinu. Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale. 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 izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga.

### **XI) Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije.**

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti: smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade, povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. Objekat mora biti izgrađen u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.gl.RS", br. 61/2011) i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada ("Sl.glasnik RS", broj 69/12).

- USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU PRIBAVLJENI OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA:

#### **a) USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**

- Zelena pijaca je sa južne strane orjentisana na ulicu Isa-Bega Ishakovića (bivša Ahmeta Abdagića), koja je potpuno izvedena u svojoj regulaciji GRADSKO SAOBRAĆAJNICE II REDA, što je ujedno i glavni pješački ulaz u postojeću pijacu. Saobraćajnica sa istočne strane, takođe gradska saobraćajnica, u potpunosti je izvedena i sa nje je kolski pristup objema parcelama je sa sjevero-istočne strane, što je potrebno i zadržati prilikom rekonstrukcije.

#### **SAOBRAĆAJ U MIROVANJU:**

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele i to: jedno parking / garažno mjesto na 100 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora.

#### **b) USLOVI ZA VODOVODNU I KANALIZACIONU MREŽU:**

-Vodovodne instalacije objekta usmjeriti na priključenje na vodovodnu mrežu PVC Ø110 koja se nalazi u ulici Novoj sa istočne strane ili u ulici Isa – bega Ishakovića sa južne strane u svemu prema prilogu iz grafičkog dijela dokumentacije. U okviru parcele izraditi vodomerska kućica / šaht u koji će se ugraditi merač protoka- vodomjer sa ugrađenim ventilima. Šaht kao i razvod vodovodne mreže mora biti obezbijeđen od smrzavanja.

- Nakon kontrole i tehničke ispravnosti vodomjera, vlasnici objekta prave ugovor sa JKP „Vrela“ Sjenica i nakon toga stiču status korisnika usluga.

-Profil vodovodnog priključka: max Ø110;

-Izvod fekalne kanalizacije usmjeriti prema postojećoj kanalizacionoj mreži Ø600koja se nalazi južno u ulici Isa-bega Ishakovića (bivša A.Abdagića). Uokviru parcele izraditi sabirni kanaliz.šaht, koji će se povezati sa uličnom fekalnom kanalizacijom.

-Instalacije kišne kanalizacije usmjeriti na kolektor kišne kanal. Ø800 koji pozicioniran takođe u ulici sa južne strane.

- Priklučenje drenažnih podzemnih voda na fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno;

- Otpadne vode koje se mogu zaprljati tečnim gorivom ili njegovim derivatima moraju se prethodno prečistiti od istih, pa tek onda odvesti do uličnog kanalizacionog sistema.

NAPOMENA: Za prekopavanje javnih površina-trotoara i dijela ulice radi izrade vodovodnog i kanalizacionog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost JP Direkcija za urbanizam, projektovanje i izgradnju Sjenica, a u svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP "Vrela" Sjenica, br.212/16 od 03.07.2020 (izdati u prethodnom postupku 16.03.2016.)

#### **c) EDT MREŽA:**

Nadležna institucija EPS distribucija Čačak izdala je OBAVEŠTENJE br.2460800-D.09.31-235963/22, od 30.05.2022. kojim potvrđuje da su još uvijek važeći uslovi koje je izdala u prvom postupku pribavljanja Lokacijskih uslova, te da se isti nisu promijenili, tj. da je potrebno tehničku dokumentaciju izraditi prema UPP br. 8E.7.0.0-D09.31-168301/2. Ovim uslovima iz 2020.god. konstatovano je da u momenutu izdavanja uslova, izgradnja objekta NIJE MOGUĆA, bez prethodno ispunjenih sljedećih uslova:

- Zaključenje ugovora o izradi investiciono-tehničke dokumentacije i opremanju zemljišta za nedostajuću elektro-energetsku infrastrukturu, između insvestitora i ODS Elektrodistribucije;

- U momentu izdavanja uslova ne postoji izgrađena elektro-energetska infrastruktura potrebnog kapaciteta, pa je potrebno Zaključivanje ugovora o opremanju zemljišta između Imaoca javnog ovlašćenja „EPS Distribucije d.o.o“ Beograd, ogranak Elektrodistribucija Čačak i investitora odn. jedinice lokalne samouprave. U svemu ostalom prema izdatim uslovima EDT-a, izdatim 30.06.2020.god.

**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 izradi investiciono-tehničke dokumentacije, dat je kao prilog ovim lokacijskim uslovima.

**NAPOMENA:** Rok važenja ovih uslova, produžen je do 30.06.2024.god. god, na osnovu izdatog Obavještenja.

**OSTALI USLOVI PRIBAVLJENI U PRVOM POSTUPKU ISHODOVANJA LOKACIJSKIH USLOVA, OSTAJU NEPROMIENJENI.**

#### **d) TT MREŽA:**

Objekat priključiti na TT mrežu u svemu prema izdatim smjernicama nadležne institucije „TelekomSrbija“, br.177562/3-2020 od 17.06.2020. Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi 2029,99 rsd.

#### e) TOPLIFIKACIJA:

Na predmetnoj lokaciji ne postoji mogućnost priključenja na gradski toplovodni sistem. Grijanje je riješeno u okviru kompleksa, sopstvenim sistemom grijanja.

#### 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). Prema uslovima Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 09.20 broj 217-8740/20 od 26.06.2020., koji su sastavni dio ovih lokacijskih uslova, nema posebnih uslova u pogledu mjera zaštite od požara. Mjere pri požaru: mali požari gase se suvim prahom, dok se za veće požare koriste raspršena pjena ili raspršena voda.

Za objekte kategorije V obavezna je izrada Glavnog projekta zaštite od požara. (Naknada za izdavanje ovih uslova nije naplaćena). Izdati uslovi u pogledu mjera i zaštite od požara, sastavni su dio lokacijskih uslova i čine osnov za izdavanje građevinske dozvole.

NAPOMENA: Potrebno je uraditi Glavni projekat zaštite od požara, koji je sastavni dio PZI-a i kroz objedinjenu proceduru dobiti **saglasnost na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara**, a prije podnošenja zahtjeva za upotrebnu dozvolu. (shodno čl.33 Zakona o zaštiti od požara).

• **Promjena namjene zemljišta:** Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 78 predmetna kat.parcela vodi kao gradsko građevinsko zemljište, nije potrebno vršiti promjenu namjene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko.

MOGUĆE I OBAVEZUJUĆE FAZE PROJEKTA: Nije predviđena fazna izgradnja objekta.

- *Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta;*
- **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.*

*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.*

**Zahtjev za građevinsku dozvolu podnosi se elektronskim putem, kroz CIS sistem objedinjene procedure.**

- Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:
  - Projekat za građevinsku dozvolu, sa izvršenom tehničkom kontrolom;
  - Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, potvrđen da je izrađen u skladu sa lokacijskim uslovima;
  - Elaborat energetske efikasnosti objekta;
  - Dokaze o uplati administrativnih taksi za izdavanje građevinske dozvole (OAT i Rat uplatnice);
  - Dokaz o uplati CEOP naknade za izdavanje građ. dozvole.
- Dokaze o vlasništvu na zemljištu organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole pribaviće po službenoj dužnosti.

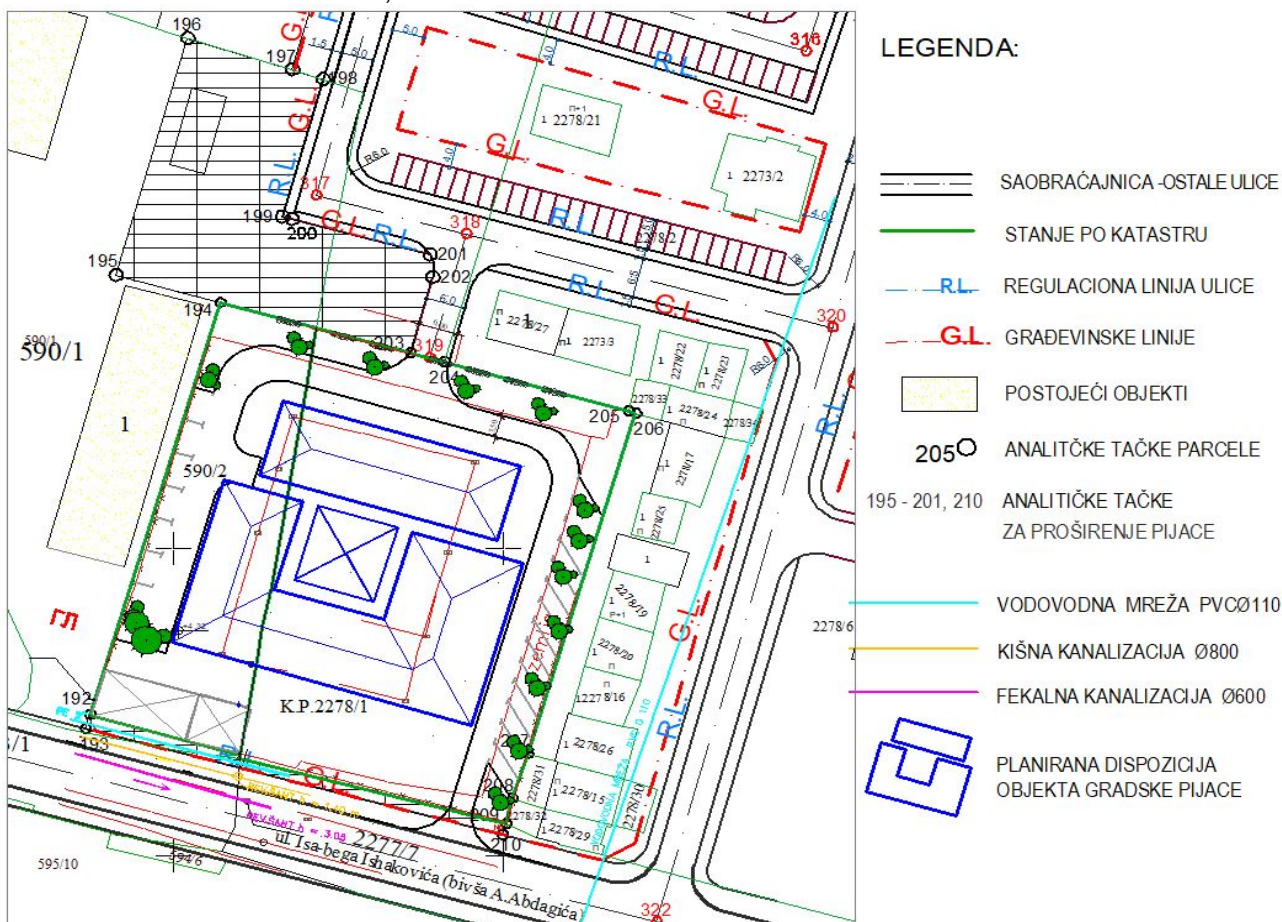


SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana parcele, br.953-2/2020-32, od 12.06.2020.g;
- Uslovi „TelekomSrbija“ br. 177/3-2020, od 17.06.2020.g;
- Uslovi MUP-a-RS - Sektora za zaštitu i spasavanje-odsjek u Novom Pazaru, 09.-20 br.217-8740/20, od 26.06.2020.g;
- Uslovi JKP „Vrela“ br. 212/2016. (izdati 16.03.2016. u prethodnom postupku);
- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.7.0.0-D09.31-168301/2, od 01.07.2020.;
- Obavještenje o produžetku važenja izdatih UPP, br. 2460800-D.09.31-235963/22.

GRAFIČKI PRILOG:

LOKACIJA K.P. 2278/1 I 590/2, K.O. SJENICA



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.

**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 neposredno ili preporučenom poštom, 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

OBRAĐIVAČ PREDMETA:  
dipl.inž.arh Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
dipl.prav.Osman Karišik