

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA  
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Br.predmeta: 07-353-89/2024  
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-13927-LOC-1/2024  
DATUM: 06.06.2024.god.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje lokacijskih uslova od 09.05.2024.g. za izgradnju objekta samouslužne autoprerionice, koji je podnio Muhamed Dacić iz sela Cetanoviće, opština Sjenica, kojeg po punomoćju zastupa Haris Mujagić iz Sjenice, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl.glasnik RS“, br. 72/2009, 81/09-ispr, 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 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 POSLOVNOG OBJEKTA-AUTOPERIONICE, NA K.P.3315/3, K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli, koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju poslovnog objekta - samouslužne autoprerionice, spratnosti P (prizemlje), netto P=132,33 m<sup>2</sup> i ukupne **BRGP=150 m<sup>2</sup>**. 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.3315/3 k.o.Sjenica, P=805 m<sup>2</sup>**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJA B – manje zahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE: ..... - **100% 127420– perionice**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... – **Četvrte Izmjene i Dopune PGR-e**, Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 06.11.2023.god, („Opšt.sl.gl.“br. 24/2023);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆAJNICI:..... - Parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu, sa sjeverne strane, k.p. 4329/1, tj. na ul.Hučaljka;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :

Na parceli nema izgrađenih objekata. Planirani objekat sa jednim kontejnerskim objektom / mašinskom prostorijom i četiri mjesta za samouslužno pranje vozila, (po dva sa obje strane kontejnera), postaviće se u centralnom dijelu parcele. Na lokaciji ne postoje prirodni ograničavajući faktori. Parcela je u blagom padu u pravcu zapad - istok. Podnosilac je ovom odjeljenju uz zahtjev priložio i idejno rješenje autoprerionice, planirane spratnosti Pr, koji je izradio projektni biro »HS PROJEKT«, iz Sjenice br.tehn.dokum.14-IDR/2024 - odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ., br.licence 317 P468 17. Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU** i ispoštovati sve uslove nadležnih institucija datih u ovim uslovima.

- Gabaritne dimenzije objekta: 6,40m x 23,40m. (4 boxa dim 4,60m x 6,40m)+kontejnerski box.

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

K.P.3315/3 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Četvrtim Izmjenama i dopunama PGR-e Sjenice i nalazi u urbanoj cjelini **C3-Urbanističke zone 1.7**, gdje je zastupljena MJEŠOVITA NAMJENA.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

- **Mješovita namjena**

Na površinama opredeljenim za ovu namjenu moguća je organizacija stanovanja, poslovno – proizvodnih sadržaja, **usluga**, trgovine, ugostiteljstva, zdravstva, vjerskih objekata i sl. a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi i **servisa**, s tim da namjene međusobno ne ugrožavaju jedna drugu.

**I) Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, kao i uslova za ograđivanje**

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta treba da bude 300m<sup>2</sup>; **K.P. 3315/3 je P=805 m<sup>2</sup>.**
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji poslovno - proizvodnih delatnosti Max dozvoljeni indeks zauzetosti za dio zone 1.7 – mješovite namjene iznosi: **0,6 (60%) (ostvareno Kz =18,60 %)**;
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 10%**.
- 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.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele i to jedno parking/garažno mjesto na 70m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora.

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

- Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susjedne parcele je **2,0 m**.
- **Planirani objekat se postavlja kao slobodnostojeći.**

**III) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Dio zone 1.1; 1.5; deo 1.6; 1.7; 1.16; 1.17; 1.19; 2.6; dio 2.7 i dio 3.5.**

Ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji poslovno - proizvodnih djelatnosti:

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je **P+4**.
- Planirana spratnost autoperionice je **P** (prizemlje);
- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

**IV) Građevinska linija**

Građevinska linija data je ovim Planom na **5m** od regulacione linije saobraćajnice sa sjeverne strane koja predstavlja glavnu gradsku magistralu a dio je Državnog puta Ib reda br.29. Prema Planskom dokumentu, građevinska linija prema susjednim parcelama, odnosno najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od granice susjedne parcele za objekte spratnosti P+2 predviđa se na **2m**. Ovim lokacijskim uslovima definiše se najmanja udaljenost od susjedne parcele sa istočne strane (odn.prema K.P.3315/4) na 4m, zbog nagiba terena prema ovoj parceli, zbog čega je potrebno da **Predmetni objekat, samouslužna autoperionica sa ČETIRI PERIONIČKA MJESTA, kao i prateći kontejner će se propisno postaviti unutar zadatih građ.linija datih na grafičkom prilogu.**

## V) Održavanje čistoće

Za sakupljanje komunalnog otpada postaviti kontejner potrebne zapemine. Kontejnere postaviti u boks i ograditi zaštitnom ogradom čija je pozicija treba biti naznačena na situacionom planu projekta za građevinsku dozvolu. Podloga za guranje kontejnera treba da bude od čvrstog materijala, bez stepenika i sa najvećim dozvoljenim nagibom od 3%.

Samouslužne autoperionice ni na koji način ne treba da zagađuju prirodnu okolinu (nema štetnih zračenja, velikih industrijskih zagađenja, prekomjerne buke, zaklanjanje vizura i sl.), te se njihovo postavljanje i lociranje uglavnom vezuje za putne pravce, a nerijetko i za gradske centre (gde se očekuje velika frekvencija vozila).

Obavezno je jedino prije priključka na kanalizacionu mrežu ugraditi taložnik za sve zaprljane vode kako iz automatske perionice tako i sa spoljašnjeg parkirališta.

## VI) Uslovi za gradnju

Samouslužne autoperionice mogu se organizovati kao automatske, perionice na ručno pranje i poluautomatske; sa programima i mogućnostima raznih vrsta pranja (za manje prljava vozila, zaprljana vozila, samotuširanje vozila, pranje odozdo i sl.). Organizuju se na parceli sa automatizovanom naplatnom rampom u zavisnosti od modela i montaže perionice i investitorovih želja i to na min **2m** od granice susedne parcele.

Parcela je u blagom padu u pravcu zapad – istok, od približno 3,5%. Zbog izdignutog terena u odnosu na susjednu parcelu, a u odnosu na kotu trotoara, na parceli je potrebno prethodno izvršiti pripreme radove nasipanja i ukopavanja zemlje, **ALI NIJE DOZVOLJENO IZDIZANJE TERENA U ODNOSU NA SUSJEDNU k.p. 3315/4, više od 0,3m.** Ulaz i izlaz vozila na parcelu i iz nje, ne smije se odvijati u nivou pristupne sobračajnice, već se vozila blagim padom od ulice trebaju uvoditi u parcelu.

### **Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta i uslovi zaštite susjednih objekata**

- *Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu cjelinu. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.*
- *Prilikom izgradnje koristiti atestirane građevinske materijale. Objekte graditi od savremenih materijala, sa kosim krovnim ravnima u skladu sa proporcijama objekta, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa funkcijom i ambijentom. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.*
- *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 dnevnog osunčanja.*
- *U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji dijelovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smiju prelaziti granicu susjednih parcela. Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namjene, voditi računa o zaštiti susjednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susjednim i parcelama u neposrednom okruženju.*
- *Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (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.*
- 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:

### SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

- Predmetna parcela ima izlaz na saobraćajnicu sa sjeverne strane na ul. Hučaljku, koja po svom rangu predstavlja GRADSKU MAGISTRALU, odn.dio DP Ib reda, br.29. Građevinska linija data je na **5m** prema ovoj saobraćajnici.

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. SAOBRAĆAJ U MIROVANJU: **Planirana su 4 parking mjesta (PM)** na parceli.

### ELEKTROINSTALACIJE:

- Individualni trajni priključak treba izvesti do mjernog mjesta, sa najbližeg stuba nadzemne mreže do IMO1 kablom tipa X00/0-A 3x35+54,6 mm<sup>2</sup>. TS 10/0,4 kV "ANEKS", šifra 2501.
- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV.
- Maksimalna odobrena snaga: 43,47 kW.
- Nazivna struja glavnih osigurača: 63 A
- Faktor snage: iznad 0,95.
- U svemu ostalom prema izdatim uslovi EPS distribucije, br. 8E.1.1.0.-D.07.06-234031-24, od 31.05.2024.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, 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 i isti priložiti ovom organu uz prijavu radova.

### INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE:

- Vodovodne instalacije objekta usmjeriti na priključenje na vodovodnu mrežu PVC Ø110 koja se nalazi u ulici Milorada Jovanovića sa sjeverne strane parcele, a u svemu prema prilogu iz grafičkog dijela dokumentacije. Potrebno je da investitor izvrši sve potrebne radnje na izgradnji vodovodnog priključka do objekta o svom trošku, a uz stručni nadzor lica zaposlenog u JKP „Vrela“. Dužinu nedostajeće vod.mreže od L=40m izvesti cijevima profila 5/4“. Fekalna kanalizaciona mreža nalazi se u ulici Hučaljka, profila Ø200. Potrebno je da investitor o svom trošku izvrši sve potrebne radnje na izgradnji nedostajuće kanaliz.mreže u dužini od oko 27m, a u svemu prema priloženom grafičkom prilogu. Za navedene radove je potrebno riješiti imovinsko-pravne odnose.

U svemu ostalom će se novi objekat priključiti na mrežu prema uslovima nadležne JKP „Vrela“, br. 1165/24, od 27.05.2024.god. koji su sastavni dio ovih lok. uslova.

TT INSTALACIJE: - Nisu pribavljeni uslovi za priključenje na tt mrežu.

### 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).

• U listi II Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“, br. 114/2008), objekat samoslužne autopreionice se ne nalazi na listi navedene uredbe te nije potrebno pokrenuti postupak procene uticaja na životnu sredinu (odlučivanje o potrebi procene uticaja) shodno članu 4. i 6. Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“ br. 135/2004, 36/2009).

- Promjena namjene zemljišta: Prema čl.88 Zakona o planiranju i izgradnji vlasnik kat.parcele dužan je da plati promjenu namjene zemljišta, PRIJE izdavanja građ.dozvole. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 5275, kat.parcela 3315/3 vodi kao *ostalo gradsko građevinsko zemljište*, **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.

### **Obaveze investitora**

Obaveza Investitora je da, pored pribavljenih Lokacijskih uslova kao i Građevinske dozvole, pribavi i sve ateste, sve potrebne planove i odobrenja. Pri tome se mora, kod svih pripremnih i tehničkih radnji, pridržavati tehničkih planova i upustava proizvođača montažnih dijelova. Svi zidarski, betonski, kanalizacioni i instalaterski radovi, kao i svi ostali radovi, uključujući betonsku podlogu za pranje, moraju biti izvedeni od strane investitora. Površine za montažu moraju biti slobodne od svake vrste dovodnih i strujnih kablova. Sve usluge arhitekata, statičko ispitivanje čelične konstrukcije i armature te sve potrebne ateste snosi investitor. Slobodan pristup, bezopasan ulaz i izlaz na čvrstom tlu za kamione mora biti osiguran.

### **• 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;

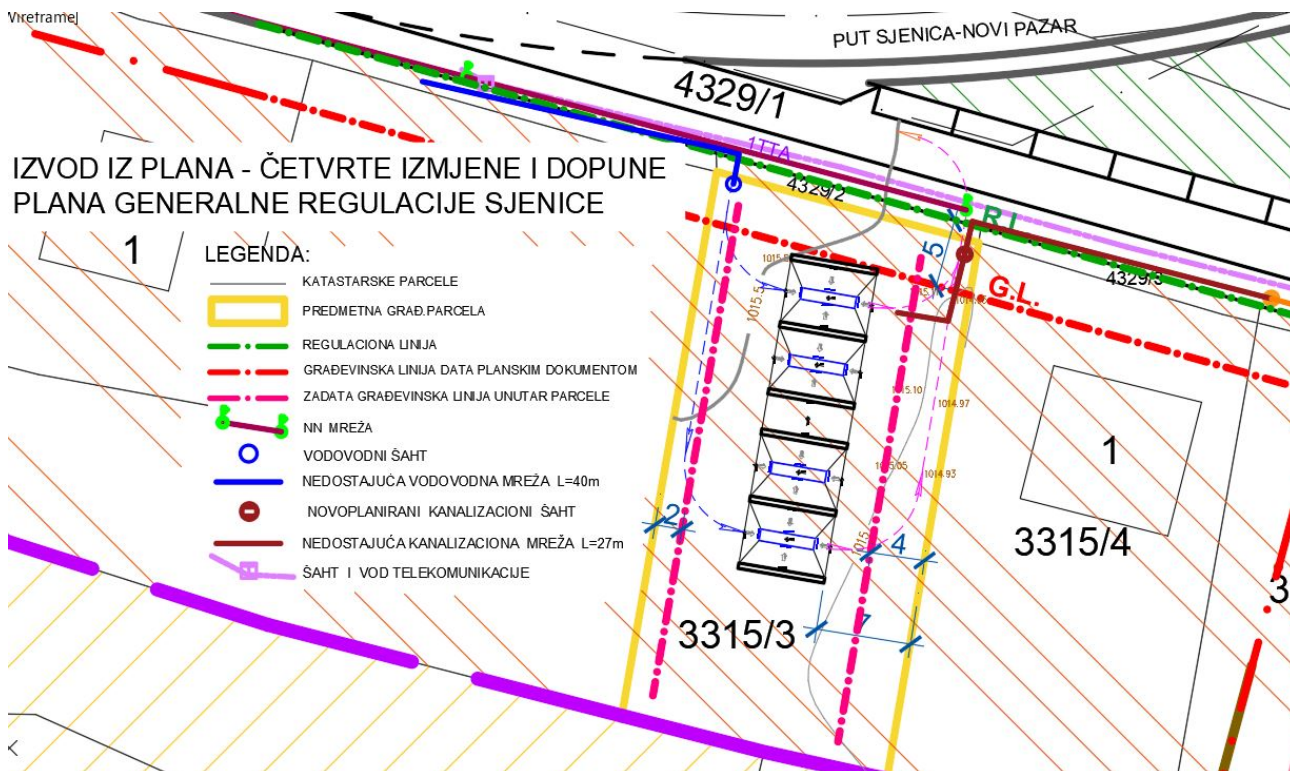
NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe dvije godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podniet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

### **SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:**

- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-9597/2024, od 14.05.2024.;
- Izvod iz katastarskog plana vodova Užice, br. 956-307-12002/2024, od 14.05.2024.g.
- Uslovi JKP "Vrela", br. 1165/24, od 27.05.2024.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0.-D.07.06-234031-24, od 31.05.2024.g.

Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa u iznosu 3730,00 dinara 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 1000,00 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).

## GRAFIČKI PRILOG ZA K.P. 3315/3, 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

OBRADIVAČ PREDMETA:  
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
dipl.pravnik Osman Karišik