

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM,  
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I  
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE  
Broj predmeta: ROP-SJE-13051-LOC-1/2019  
Zavodni broj: 353-99/2019-04  
Datum: 10.06.2019.godine

Postupajući po zahtevu pravnog lica "Axilla" doo Sjenica, koji je podnet preko punomoćnika Rejhana Tandirovića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju proizvodnog objekta, na osnovu člana 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, broj: 72/2009, 81/09-ispr, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl. glasnik RS“, br. 113/2015, 96/2016, 120/2017), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl. glasnik RS“, br. 35/2015, 114/2015 i 117/17) i Prvih izmena i dopuna Plana generalne regulacije Sjenice („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 18/2018), Odeljenja za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

**Za izgradnju slobodnostojećeg proizvodnog objekta, planirane spratnosti: suteran, prizemlje i jedan sprat (Su+P+1), kategorije V, ukupne BRGP- 640,2m<sup>2</sup>, nadzemno–382m<sup>2</sup> na katastarskoj parceli broj 1460/1 KO Sjenica**

### PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Prvih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 18/2018).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 3.3. zona stanovanja malih gustina.

Na parceli nema izgrađenih objekata.

Pristup parceli je direktan iz ulice Jezdimira Lovića sa istočne strane parcele.

### PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Površina katastarske parcele je 5200m<sup>2</sup>. Katastarska parcela ispunjava elemente građevinske parcele za izgradnju proizvodnog objekta.

**Tip objekta:** slobodnostojeći objekat,

**Vrsta i namena objekta:** proizvodni objekat – tekstilna industrija.

Objekat je kategorije V, klasifikacione oznake 125102- 100%

Ukupna bruto građevinska površina objekta je 640,2m<sup>2</sup>, bruto površina nadzemno iznosi 382m<sup>2</sup> a ukupna neto površina iznosi 557m<sup>2</sup>.

Prema planskom dokumentu pored stanovanja moguća je organizacija sadržaja koji su kompatibilni sa stanovanjem i koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu, a to su poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvo, verski objekti, socijalna zaštita i sl.

U okviru ove namene mogu se kao posebni objekti naći i objekti u funkciji male privrede ali sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

**Građevinska linija:** Građevinska linija prema planu je na min 5,0m od ulice Jezdimira Lovića a prema priloženom IDR je na min 10m. Građevinske linije objekta su date u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

**Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 3.3;**

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,4 (40%).
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1,0

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.

### ***Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 3.3; - stanovanje malih gustina***

Planirani objekat je spratnosti: suteran, prizemlje i sprat (Su+P+1) a deo objekta je suteran i prizemlje (Su+P). Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u ovoj zoni je P+1+Pk.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.

### ***Najmanja međusobna udaljenost objekata***

Najmanja udaljenost slobodnosojčeg objekta od susedne parcele je 1,5m, priloženim idejnim rešenjem je na dva metra.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama je 4m ako objekti imaju otvore za dnevno osvetljenje stambenih prostorija.

***Uslovi za ograđivanje***-Građevinske parcele na kojima se nalaze industrijski objekti i ostali radni i poslovni objekti, skladišta, radionice i sl. mogu se ograđivati ogradom visine do 2,20m. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika ograde.

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

Pristup građevinskoj parceli je iz ulice Jezdimira Lovića. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Za proizvodne objekte jedno PM na 200m<sup>2</sup> korisnog prostora.

### ***Spoljne stepenice***

Otvorene spoljne stepenice se mogu postaviti na prednjoj fasadi objekta ako stepenište savlađuje visinu do 0,90m.

### ***Vertikalni saobraćaj***

Vertikalni saobraćaj u objektu unutrašnjim stepenicama i liftovima. Pri projektovanju liftova poštovati važeće standarde za liftove.

### ***Održavanje čistoće***

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

### ***Uslovi za zaštitu susednih 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 namena planirati na udaljenostima od susednih 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.

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.

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

Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu. 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. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga.

### ***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 vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti 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). Elaborat energetske efikasnosti je sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

### ***Opšta pravila za izgradnju objekata***

Svetla visina poslovnih prostora ne može biti manja od 3,0m od gotovog poda. Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nastrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2m i to na delu objekta višem od 3,0m.

Proizvodne prostore projektovati u skladu sa pravilnikom za određenu vrstu delatnosti.

## **USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:**

***uslovi za vodovodnu mrežu-*** Planirani objekat se priključuje na primarnu vodovodnu mrežu Ø110 koja je izgrađena u ulici Jezdimira Lovića neposredno ispred parcele. U okviru parcele izgraditi odgovarajući vodonepropusni šaht, na udaljenosti 3,0m od regulacione linije u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Neophodna je izrada i hidrantske mreže u skladu sa važećim pravilnikom. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ Sjenica, br:579/19 od 30.06.2019.god. koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

***uslovi za kanizacionu mrežu-*** Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanizacionu mrežu Ø300 u ulici Jezdimira Lovića. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj. 579/19 od 30.06.2019.god. (Izvršeno plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova).

***uslovi za atmosfersku kanizacionu mrežu-*** U ulici Jezdimira Lovića nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren. Zabranjeno je upuštanje atsmorverskih voda, odvodnih oličnih cevi i drenaža u fekalnu kanalizaciju.

***Napomena:*** Za prekopavanje javnih površina: ulica i trotoara, radi izrade vodovodnog i kanizacionog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost od JP za uređivanje građevinskog zemljišta Sjenica.

***uslovi za elektroenergetsku mrežu-*** Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 164830/2 od 29.05.2019.god. priključak će se izvesti iz TS 10/04 "Jezdimira Lovića" izvod niskog napona prema "Hodžićima" sa provodnikom X00/0-A4x70mm<sup>2</sup>+2x16mm<sup>2</sup> na postojeći NN stub, na koji će se postaviti IMO sa mernim uređajem. Spoljašnji priključak od vrha NB stuba do IMO, izvesti sa provodnikom tipa X00/0-A 4x16mm<sup>2</sup>. U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje, koji su u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini, sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

Tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim. Izvršeno je plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova.

***uslovi za tt mrežu-*** Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima broj: 239767/3-2019 od 21.05.2019.god. i prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova. Tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim.

## **URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE:**

**Mere zaštite od potresa:** Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima. ("Sl.List SFRJ" br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

**Mere zaštite od požara:** Objekat mora biti projektovan i izgrađen prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.Glasnik RS",br.111/09, 20/15 i 87/18).

Prema uslovima Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 09/20 broj 217-7598/19 od 28.05.2019, koji su sastavni deo lokacijskih uslova, nema posebnih uslova u pogledu mera zaštite od požara.

**Za proizvodni objekat tekstilne namene, kategorije V, max spratnosti: suteran, prizemlje i jedan sprat (Su+P+1) obavezna je izrada glavnog projekta zaštite od požara. Pre otpočinjanja postupka za utvrđivanje podobnosti objekta za upotrebu, potrebno dostaviti na saglasnost projekte za izvođenje objekta, čiji je sastavni deo i glavni projekat zaštite od požara.**

**Etapnost gradnje:** Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Vlasnik katastarske parcele dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa Zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište, član 88.stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji.

**Idejno rešenje- broj 12/2019 od maja 2019, koje je izradio Projektni biro "ARHITEKT"d.o.o. Sjenica, odgovorno lice Mujagić Munib, glavni projektant Rejhan Tandirović,dipl.inž.arh., Licenca 300 F588 07 je u skladu sa Prvim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.**

Navedeno idejno rešenje i uslovi za projektovanje i priključenje objekta izdati od imaoca javnih ovlašćenja su sastavni deo ovih lokacijskih uslova a to su:

- Tehnički uslovi JKP "VRELA", broj: 579/19 od 30.06.2019.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 164830/2 od 29.05.2019.god.
- Tehnički uslovi "Telekom Srbija", broj: 239767/3-2019 od 21.05.2019.god.
- Uslovi Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 09/20 broj 217-7598/19 od 28.05.2019;

Na osnovu urbanističkih uslova datih u lokacijskim uslovima, investitor može pristupiti izradi projekta za građevinsku dozvolu i izvršiti tehničku kontrolu istog u skladu sa članom 118a. Zakona o planiranju i izgradnji: ("Sl.glasnik RS",broj: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, 83/18, 31/19 i 37/19) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS",br: 72/18).

**Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.**

Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta već se mora podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole u skladu sa članom 135 Zakona i Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS",br.113/15, 96/2016,120/2017).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje na osnovu važećih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa navedenim pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- projekat za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;

- dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli i naknadi za Centralnu evidenciju.

Na izdate lokacijske uslove može se podneti prigovor Opštinskom veću opštine Sjenica, preko nadležnog organa u CIS-u, u roku od tri (3) dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova, uz plaćanje adm.takse u iznosu od 250 dinara po tarifnom broju 3. Odluke o opštinskim administrativnim taksama i naknadama za usluge koje vrši opštinska uprava („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, 6/15), na račun 840-742251843-73, model 97 i poziv na broj 19-091.

Lokacijske uslove dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva,
2. imaočima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

Obradila,  
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh

Rukovodilac odeljenja  
Hamidović Read, dipl.pravnik

1465/1

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM,  
IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I  
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE  
broj predmeta: ROP-SJE-13051-LOC-1/2019  
zavodni broj: 04-353-99/2019  
datum:10.06.2019.god.

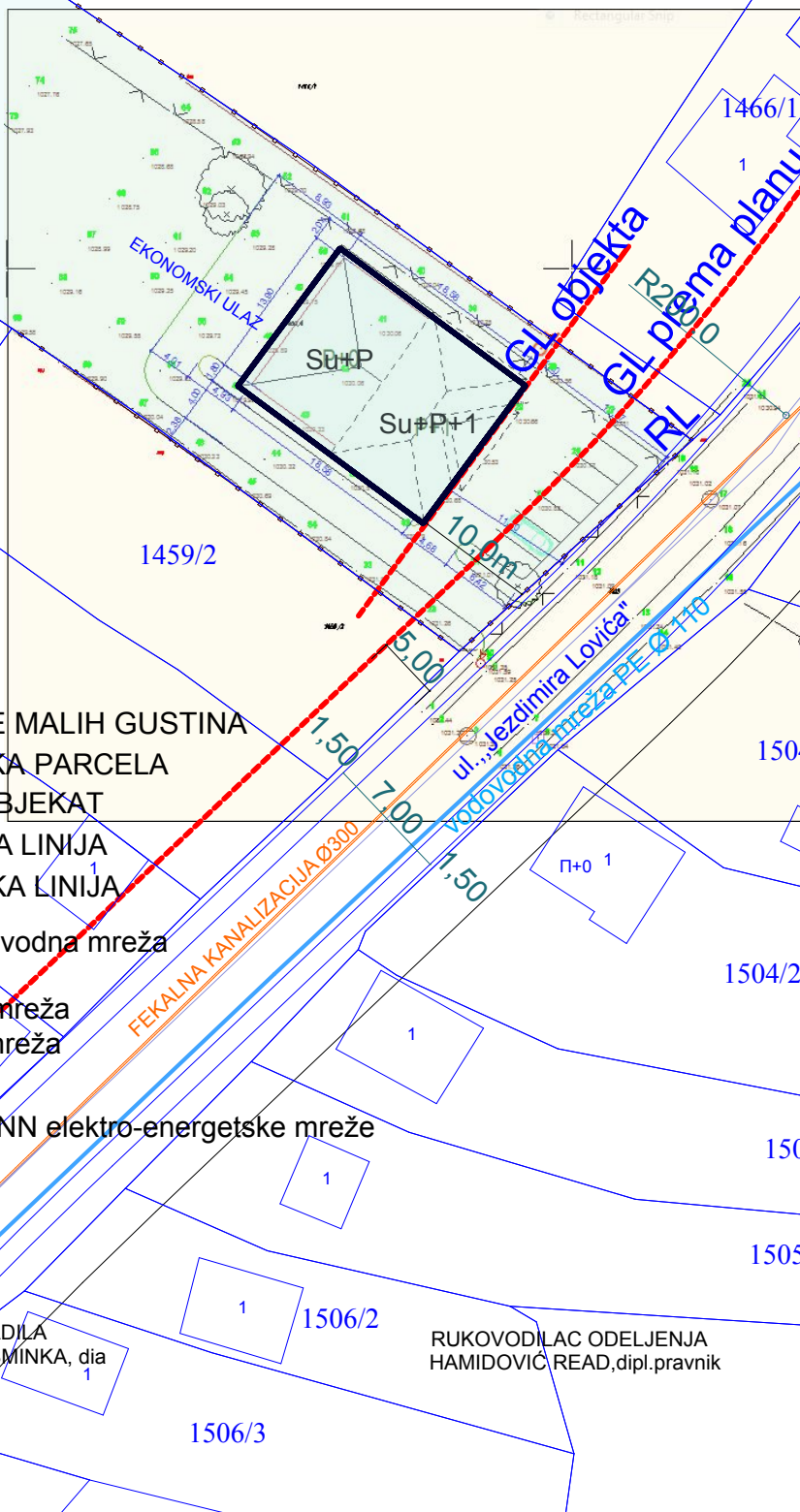
LOKACIJSKI USLOVI  
ZA IZGRADNJU PROIZVODNOG OBJEKTA  
kategorija V- klasifikaciona oznaka 125102 - 100%  
na k.p.br. 1460/1 KO Sjenica

R-1:500

1460/1

3

1459/1



LEGENDA

ZONA STANOVANJE MALIH GUSTINA

GRADJEVINSKA PARCELA

PLANIRANI OBJEKAT

R.L. REGULACIONA LINIJA

G.L. GRADJEVINSKA LINIJA

postojeća vodovodna mreža

TT kanalizacija

kanalizaciona mreža

atmosferska mreža

NN mreža

postojeći stub NN elektro-energetske mreže

1454/3

1455

1454/2

1449

OBRADILA  
ROZAJAC JASMINKA, dia

RUKOVODILAC ODELJENJA  
HAMIDOVIC READ, dipl. pravnik

1506/3

1504

1504/2

150

1505

1506/2

1466/1

1504

150

1505