

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-198/2022.
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-31155-LOC-1/2022
DATUM: 28.10.2022.god.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje lokacijskih uslova od 03.10.2022.g, za izgradnju slobodnostojećeg proizvodnog objekta-mljekare, koji je podnio Hajradinović Elvedin, čiji je punomoćnik Džemail Suljević 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 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.glasnik RS”, br:68/19), 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 PROIZVODNOG OBJEKTA-MLJERE

NA K.P.4385 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti izgradnje objekta za prijem, preradu i obradu mlijeka i mliječnih proizvoda, spratnosti P+1 na građevinskoj parceli K.P. 4385, k.o. Sjenica, netto površine $P = 545 \text{ m}^2$ i **BRGP = 640,74 m²**. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odn. uslovi za izradu **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA KAT. PARCELE:..... - **4385, K.O.Sjenica, P=2127 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... – **INDUSTRIJSKE ZGRADE – RADIONICE DO 400 m²**;
- KATEGORIJA- **V** –nezahtjevni objekti;
- KLASIFIKACIONA OZNAKA:- **100% 125103 proizvodni objekat-mljekara**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... - **Treće Izmjene i Dopune PGR-e Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI:** (usvojene 09.12.2021.god, „Opš.sl.gl.“ br. 26/2021)
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI: – **direktno sa k.p. 4342 i 3219/5**;

- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:- **Na parceli je započeta izgradnja objekta;**

Predmetna katastarska parcela nalazi se u obuhvatu važećeg planskog dokumenta - Trećih Izmena i Dopuna PGR-e Sjenice i to u urbanističkom bloku 4.1u kojem je zastupljena namjena stanovanje u poljoprivredi. Za izgradnju proizvodnog objekta – mljekare za proizvodnju i preradu mlijeka, kategorije V na k.p. 4385, **izrađen je Projekat preparcelacije K.P. 3219/6, 3219/7, 3219/10, 3219/11 i 3219/12**, (ov.br. 035-238/22 od 28.07.2022.god) pa je novoformirana građevinska parcela GP1 dobila novi kat.broj - K.P.4385.

Podnosilac je ovom odeljenju uz zahtev priložio i idejno rešenje planirane izgradnje (br.tehn.dokumentacije: 01/2022), koji je izradio projektni biro „STUDIO S“ - Džemail Suljević PR, iz Sjenice, odgovorni projektant Suljević Džemail, dipl.inž.arh. (br.licence 300 A034 04). Rješenje je izrađeno korektno, te se kao takvo prihvata, a prema ostalim uslovima, ispoštovati sve zadate parametre date ovim Planom, kao i zaštitite životne sredine i zaštitite 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:

• **Stanovanje u poljoprivredi urbanističke zone 4.1**

Ova namjena je zastupljena u okviru sve četiri prostorne cjeline. U okviru opredijeljenih površina ove namjene, moguća je organizacija različitih sadržaja poslovno – proizvodnog karaktera, usluga, trgovine, turizma, ugostiteljstva, stanovanja i dr.

Garđevinska parcela GP1 definisana je analitičko-geodetskim elementima, tačkama od 1-24.

I) Pravila u pogledu vrste i namjene objekata koji se grade, veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, uslova za ograđivanje, kao i obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje

Vrsta i namjena objekta: Dozvoljava se izgradnja slobodnostojećih objekata, stambenih i pomoćnih, kao i objekata u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti.

Tip objekta: Proizvodni objekat za prijem, preradu i obradu mlijeka i mliječnih proizvoda.

- Ukoliko se u okviru parcele oragnizuju sadržaji u funkciji poslovno.proizvodnih djelatnosti, minimalna površina novoformirane parcele treba da bude - **600m². (Predmetna parcela ima P=2127 m²).**
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele iznosi : **0,6 (60%)** (stambeno 30%+ekonomsko 30%); **Predloženim Idejnim rješenjem ova zauzetost iznosi 26,36 %.**
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi: **1.2** (stambeni 0.9 + ekonomski 0.3). Predloženim IDR-om ostvaren je koef.izgrađenosti **0.3**.
- Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namijenjeni za smještanje 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 0,9 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 jedan stan ili na 60 m² poslovnog prostora.

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

- Najmanja udaljenost slobodno stojećeg objekta od susjedne parcele je **1,5 m**.
- Višespratni slobodno stojećí 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 **min 3 m od regulacione (R.L.)** tj. saobraćajnice sa istočne strane-ul. Rasima Muminovića. Građevinska linija novoplanirane saobraćajnice sa sjeverne i zapadne strane data je ovim Lokacijskim uslovima takođe na **3m**.
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.

IV) Dozvoljena spratnost i visina objekata: za zonu 4.1 uz ulicu Lenjinovu

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata na parcelama u ovoj zoni je P+1+Pk, odn. tri vidne nadzemne etaže, s tim da najviša tačka krovne konstrukcije bude na min rastojanju od elektroenergetskog objekta (dalekovoda) 5 m.
- 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: Parceli se pristupa sa interne saobraćajnice, sa sjeverne strane, tj. na K.P. 3219/5 i dalje na postojeći put ulicu Rasima Muminovića sa istočne strane. Prema kategorizaciji državnih puteva Srbije, ova saobraćajnica ne predstavlja Državni put, pa se objekti na parcelama postavljaju u odnosu na nju na minimalnom rastojanju od 3 m, kako je dato Planskim dokumentom.

ELEKTROINSTALACIJE:

- Trajni priključak izvjesti sa najbližeg stuba nadzemne nn mreže do IMO1, kablom tipa X00-A 4 x 16 mm². (Na grafičkom prilogu predstavljeno). TS 10/0,4 Kv „Luke Gobeljića 2 – izvod fara Kolašinac“, šifra 2123.

Maksimalna odobrena snaga: **27,6 kW**.

Nazivna struja glavnih osigurača : **40 A**.

Sve radove izvjesti uz prethodni zahtjev i stručni nadzor ED „Čačak“ - pogon Sjenica. U svemu ostalom prema izdatim uslovima EDT-a br. 8E.1.1.0-D-07.06-441806-22, od 19.10.2022.g. i grafičkom prilogu.

- **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.

*Iznos naknade za izdavanje ovih uslova iznosi **8756,00 rsd**, a predračunsku vrijednost potrebno je uplatiti na žiro račun EPS distribucije br. **160-112633-28**, poziv na broj: **97-381000349865**.*

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:

- Vodovodne instalacije objekta koji će se izgraditi na kat.parceli br. 4385 k.o Sjenica, usmjeriti na priključenje na vodovodnu mrežu PE 110, unutar katastarske parcele 4342 k.o Sjenica, u svemu prema grafičkom prilogu

- Dubina postavljanja priključene cijevi treba da bude minimum 1m. Šaht kao i razvod vodovodne mreže mora biti obezbijeđen od smrzavanja, dok se dimenzionisanje i određivanje tačne lokacije šahta vrši izlaskom na lice mjesta odgovornog lica ispred JKP Vrela Sjenica.

-Profil vodovodnog priključka za dati objekat od 3/4' - Potrebno je ugraditi vodomjer čije očitavanje mora biti dostupno licima nadležnim za to ispred JKP Vrela Sjenica

-Radni pritisak u mreži iznosi oko 3 bara. Ukoliko radni pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe objekta, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska

-Instalacije kanalizacije za upotrebljene vode iz objekta usmjeriti na priključenje u septičku jamu koju je neophodno izgraditi unutar katastarske parcele br. 4385 k.o. Sjenica u skladu sa propisima

NAPOMENA: Za prekopavanje javnih površina-trotoara I dijela ulice radi izrade vodovodnog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost JP Direkcija za urbanizam, projektovanje i izgradnju Sjenica.

U svemu ostalom prema izdanim uslovima JKP „Vrela“ Sjenica, izdatim pod br.2405/22, od 17.10.2022.

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

• Ostali uslovi: Investitor na osnovu ovih urbanističkih uslova ne može obavljati djelatnost - radionica za prijem, preradu i obradu mlijeka i mliječnih proizvoda, skladištenje i hlađenje, bez prethodnog odobrenja, saglasnosti ili drugog akta kojim se potvrđuje ispunjenost veterinarsko-sanitarnih uslova za ovu vrstu objekata.

Obavezna je izrada tehničko-tehnološkog projekta koji je sastavni dio tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. Projekat treba da je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom o veterinarsko-sanitarnim uslovima, odnosno opštim i posebnim uslovima za higijenu hrane životinjskog porekla, kao i o uslovima higijene hrane životinjskog porekla. (“*Sl.glasnik RS*, broj 25/11 i 27/14).

• USLOVI ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE:

• Energetska efikasnost objekta: U izgradnji svih novih i rekonstrukciji postojećih objekata poštovaće se principi energetske efikasnosti. Energetska efikasnost objekata postiže se primjenom sljedećih mjera:

- poštovanjem svih prirodnih faktora okruženja: klima i mikroklima, solarni uticaj, zelenilo, vjetar, orijentacija objekta, konfiguracija terena, međusobni odnosi objekata i drugih faktora od značaja za

energetski efikasno ponašanje objekata pri urbanističkom planiranju, projektovanju i izgradnji objekata;

- realizacijom pasivnih solarnih sistema – projektovanjem kompaktne forme objekta, omotača (zidovi, otvori, krovovi i podne površine) kojim se minimiziraju toplotni gubici i obezbeđuje zaptivanje objekta, dimenzija zastakljenih površina i izborom vrste stakala koje zadovoljavaju pasivni standard, pasivnog grejanje, hlađenja i ventilacije, prirodnog osvetljenja i sl.;
- snabdevanjem toplom vodom i električnom energijom korišćenjem obnovljivih izvora enegije i dr.
- Energetska efikasnost svih objekata koji se grade, rekonstruišu, dograđuju, obnavljaju, adaptiraju i saniraju utvrđivaće se u postupku energetske sertifikacije i posedovanjem energetskeg pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetskeg efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskeg svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

• **Promjena namjene zemljišta:** U skladu sa članom 88. *Zakona o planiranju i izgradnji* („Sl. Gl.RS“ br.72/2009, 81/09-isp.,64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/2014,145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), **prije izdavanja građevinske dozvole** neophodno je izvršiti **promenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko**. Obzirom da se u listu nepokretnosti broj 4199 k.o. Sjenica parcela 4385 vodi kao **zemljište u građevinskom području – livada 2.klase**, investitor je u obavezi da promenu namene izvrši u skladu sa zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

- **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 infrastrukturnih objekata potrebno je izvršiti gemehaničko ispitivanje tla. Zabranjena je izgradnja objekata ispod energetskeg objekata. Ukoliko su od vremena projektovanja do *izvođenja* radova izgrađeni novi objekti, izvođač je dužan da iste unese i prilagodi propisima i novim uslovima.

Prije početka radova neophodno je da izvođač obiđe trasu i prekontroliše i obilježi pravac i ako ima nekih odstupanja u odnosu na trasu datu u projektu da blagovremeno o tome obavijesti projektanta i ista ukloni, pa tek onda da krene sa izvođenjem radova. Priključni NN vod se može pustiti pod napon i koristiti po izvršenom tehničkom pregledu i dobijenoj upotrebnoj dozvoli.

- **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 energetskeg efikasnosti objekta;

- 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. 952-04-148-20958/2022, od 10.10.2022.god.
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0-D-07.06-441806-22, od 19.10.2022.g. (24.10.2022.);
- Uslovi JKP „VRELA“, br. 2405/22, od 17.10.2022.god.;

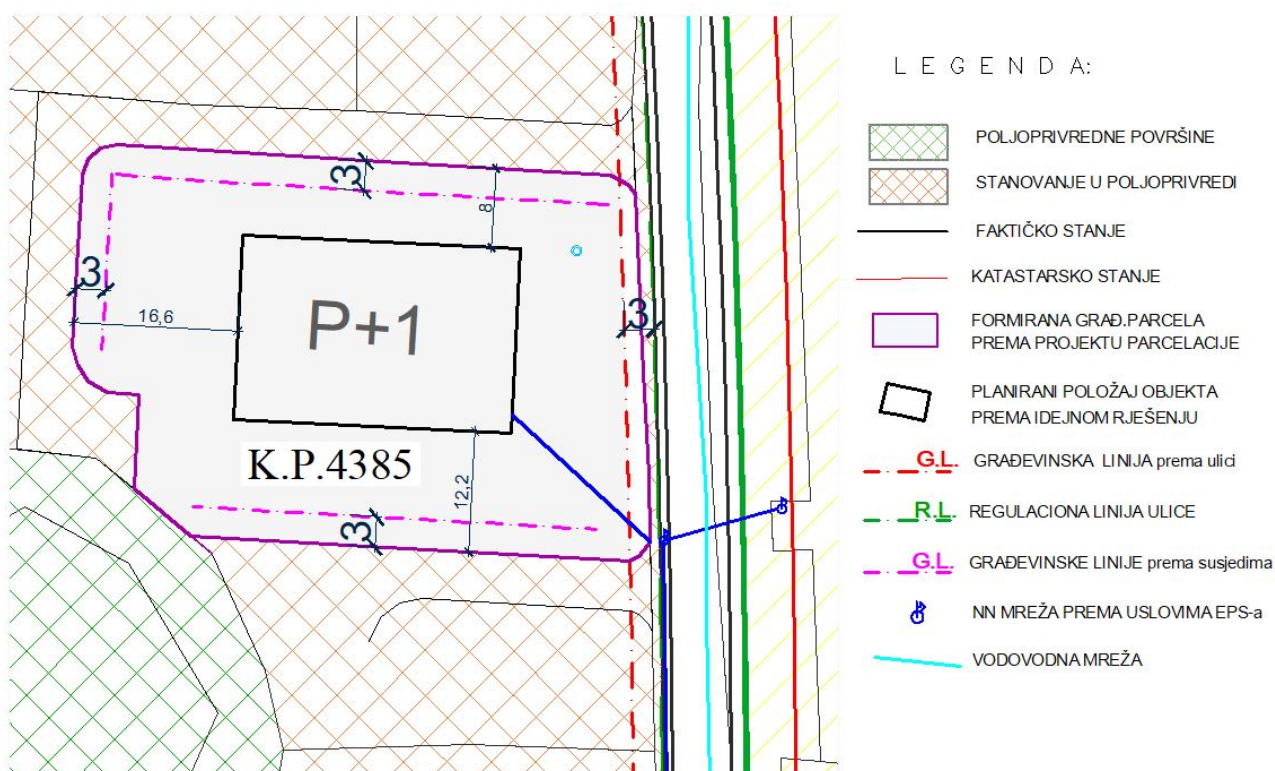
NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe dvije godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarske parcele za koje je podnjet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

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 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. V u iznosu od 8000,00 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).

LOKACIJSKI USLOVI- GRAFIČKI PRILOG:

IZVOD IZ 3. ID PGR -a - URBANISTIČKA REGULACIJA I PARCELACIJA za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada i PROJEKTA PREPARCELACIJE K.P. 3219/5, /321910, k.o Sjenica (ov.br.035-238/22 od 28.07.2022.)
R = 1:500



dostaviti:

1. Podnosiocu zahtjeva preko CIS sistema;
2. Arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž. arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.pravnik



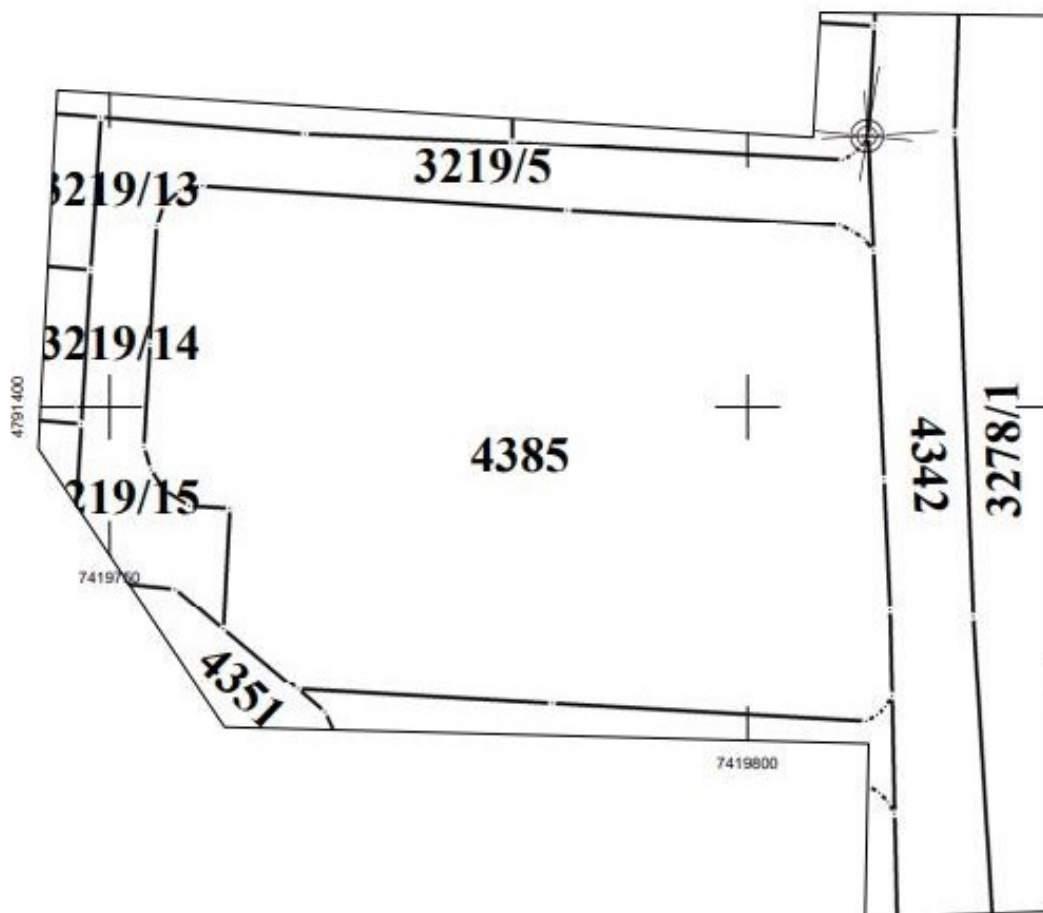
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Сјеница
Број: 952-04-148-20958/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Сјеница

Размера штампe 1: 500

Катастарска парцела број 4385



Напомена:
Датум и време издавања:
10/10/2022.године

Овлашћено лице:

М.П.

ДАНКО
МИЛИКИЋ
011051196 Sign

Digitally signed by
ДАНКО МИЛИКИЋ
011051196 Sign
Date: 2022.10.10
10:30:19 +02'00'