



Postupajući po zahtjevu za izdavanje lokacijskih uslova od 19.08.2022.g, za dogradnju jednog sprata na administrativnom dijelu objektu-fabricsi tekstilne industrije, koji je podnio „SANATEX“ D.O.O. iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Džemail Suljević iz Sjenice, a na osnovu **čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, („Sl.glasnik RS“, br. 72/2009, 81/09-isp, 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 DOGRADNJU JEDNOG SPRATA NA ADMINISTRATIVNOM DIJELU OBJEKTA-FABRIKE TEKSTILNE INDUSTRIJE, NA K.P.4370 K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti nadgradnje jednog sprata na dijelu objekta br.3 (datog na kopiji plana) na K.P. 4370, k.o.Sjenica, koji predstavlja administrativni dio objekta tekstilne industrije, spratnosti P+1 (dogradnja je do spratnosti P+2). 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:..... 4370, K.O.Sjenica, P=3742 m²;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - INDUSTRIJSKE ZGRADE – RADIONICE DO 400 m²;
- KATEGORIJA B –manje zahtjevni objekti;
- KLASIFIKACIONA OZNAKA: - 100% 125101–fabrika tekstila-kancelarije;
- 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. 2245/75;
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:..... - **Na parceli postoje i drugi proizvodni i pomoćni objekti fabrike;**

Predmetna katastarska parcela nalazi se u obuhvatu važećeg planskog dokumenta - Trećih Izmena i Dopuna PGR-e Sjenice i to u urbanističkom bloku 2.3 u kojem je zastupljena MJEŠOVITA NAMJENA. Za izgradnju proizvodno-industrijskog objekta – fabrike tekstilne industrije, spratnosti P+1, kategorije V na k.p. 4370, ranije je izrađen Urbanistički Projekat u okviru kojeg su priključeni svi uslovi nadležnih institucija. Kasnije je izrađen i Projekat preparcelacije K.P. 2245/8, 2245/12, 2245/34, 2245/41 i 2239/3, pa je formirana građevinska parcela GP1 dobila novi kat.broj-K.P.4370.

Podnosilac je ovom odeljenju uz zahtev priložio i idejno rešenje dogradnje (br.tehn.dokumentacije: 07/2022), 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 zaštite životne sredine i zaštite na radu.

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

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

• **Mješovita namjena urbanističke zone 2.3**

Ova namjena je zastupljena u okviru sve četiri prostorne cjeline. U okviru opredijeljenih površina moguća je organizacija različitih sadržaja poslovno – proizvodnog karaktera, usluga, trgovine, turizma, ugostiteljstva, stanovanja i dr. a uz glavne putne pravce i benzinskih pumpi, servisa i drugih objekata putne infrastrukture. Poslovno-proizvodni kompleks tekstilne industrije „Sanatex“, već je razrađen Urbanističkim Projektom.

I) Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, uslova za ograđivanje, kao i obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje

- Ukoliko se u okviru parcele oragnizuju sadržaji u funkciji poslovno.proizvodnih djelatnosti, minimalna površina novoformirane parcele treba da bude - 600m².
- U slučaju već postojećih neizgrađenih ili izgrađenih parcela, građevinskim parcelama se smatraju sve parcele čija minimalna površina zadovoljava prethodno navedene uslove, sve manje parcele su neuslovne za gradnju, a ukoliko na istim postoje objekti na njima je dozvoljeno samo tekuće održavanje.

- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele iznosi : **0,6 (60%)**;
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi: za parcele od 3-6 ari 3.0, a za parcele **preko 600m² -4.0**;
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je **85%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min15%**.
- 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 60 m² 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**.
- Višespratni slobodnostojeći 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 10 m od planirane regulative, tj. saobraćajnice. Građevinska linija novoplaniranog sprata prati gabarit postojećeg sprata.(grafički prilog)*
- Novi objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije.

IV) Dozvoljena spratnost i visina objekata: za zonu 2.3 uz ulicu Lenjinovu

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele od 300-600 m² je P+3+Pk, a za parcele preko 600 m² je P+6, s tim da najviša tačka krovne konstrukcije bude na min rastojanju od elektro enrgetskog 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)

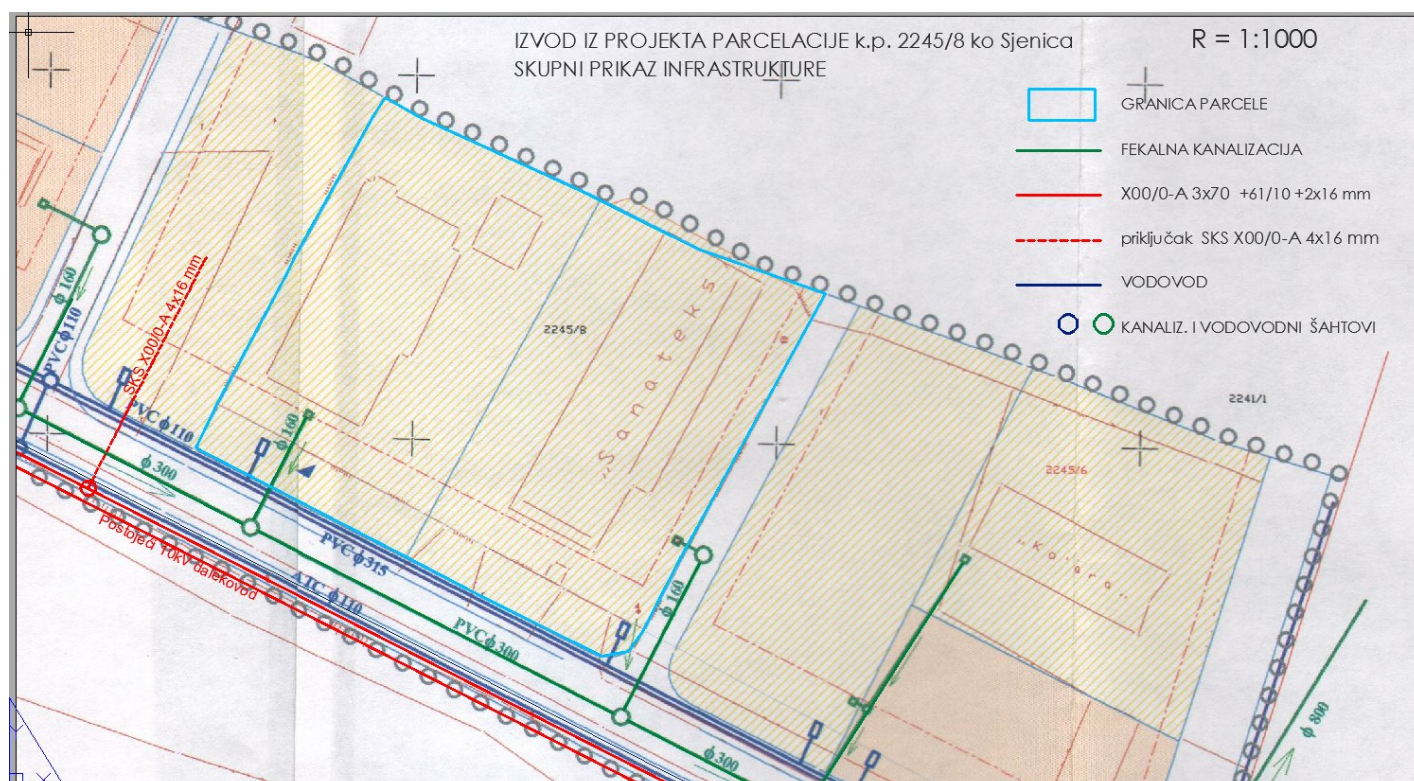
• **USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:**

SAOBRAĆAJ: Pristup parceli je iz ul. Lenjinove, sa južne strane, koja je definisana i izvedena sa trotoarima, a u širini od 2,5m. Kolski i pješački prilazi objektima odvojeni su zelenilom.

VODOVOD I KANALIZACIJA: Vodovodni priključci za sve objekte na parceli izvedeni su iz ul. Lenjinove u kojoj je vodovodna mreža od ACT cijevi ø110. Kanalizaciona mreža je urađena na prosječnoj dubini 2,2m od PVC cijevi ø315 osovinom ul. Lenjinove.

ELEKTRO ENERGETSKA I TELEKOM MREŽA: Južnom stranom Lenjinove postoji 10 kV vazdušni vod. Na osnovu rešenja za izdavanje Elektroenergetske saglasnosti za izradu Urbanističkog Projekta za izgradnju proizv-industr. pogona u ul. Lenjinovoj, predviđena je izgradnja MBTS 10/0.4 kV i NN el.mreže za priključenje novopredviđenih objekata, ali obzirom da fabrika „Sanatex“ ima sopstveno napajanje preko stubne trafostanice, ona se neće priključiti na novopostavljenu NN mrežu. Novoplaniranom dogradnjom, potrošnja električne energije se znatno ne povećava (samo za potrebe osvjjetljenja i eventualno za rad računara), tako da nisu privlačni uslovi nadležne EDT.

Postoji TK podzemna kablovska mreža. Položiti kabl odgovarajućeg kapaciteta od najbliže rezerve do objekta u kome će biti koncentracija TK mreže. Za priključenje novih objekata na TK mrežu, dati su uslovi Telekomu Srbije, a za novoplaniranu dogradnju spratnu, nije potreban novi priključak.



- 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.listSFRJ” 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)*

- 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 energetskih 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 obide trasu i prekontrolriše 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.

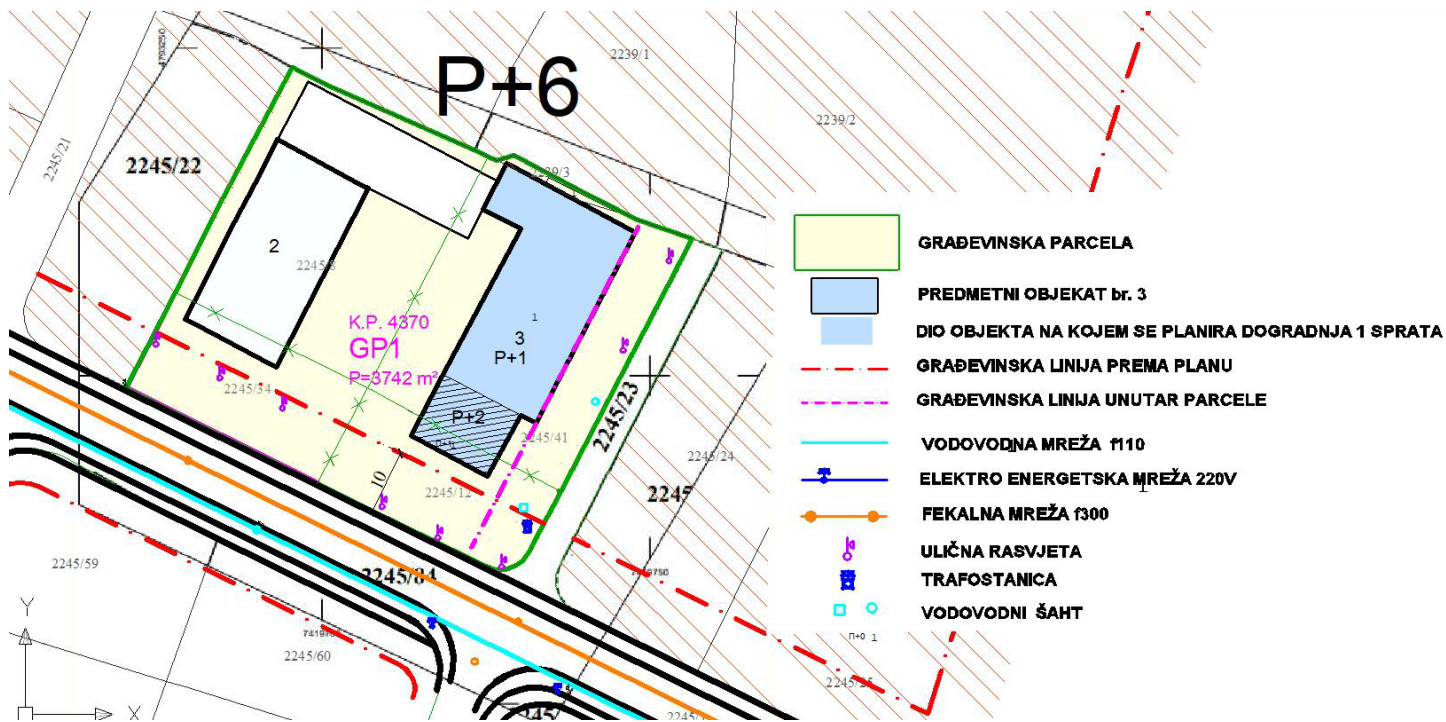
• **LOKACIJSKI USLOVI PREDSTAVLJAJU OSNOV ZA IZRADU PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU.**

- *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 energetske 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;

LOKACIJSKI USLOVI- GRAFIČKI PRILOG:



SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana br. 952-04-148-17618/2022, od 25.08.2022.god.
- Za dogradnju jednog sprata fabrike tekstile industrije nisu pribavljeni uslovi nadležnih Imaoca Javnih Ovlašćenja (IJO);

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 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 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 iznosu od 2270, 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 3000,00 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).

dostaviti:

1. Podnosiocu zahtjeva preko CIS sistema;
2. Arhivi

OBRADIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž. arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.pravnik