



REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA  
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Br.predmeta: 07-353-5/2023  
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-11219-LOC-4/2023  
DATUM: 06.02.2023.

Postupajući po zahtjevu od 05.01.2023.g, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju jednog sprata na administrativnom dijelu objektu-fabricsi tekstilne industrije, koji je podnio Suljević Salko iz Sjenice, 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-ispri; 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 POSLOVNOM OBJEKTU,  
NA K.P.2280/1 K.O.Sjenica**

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti nadgradnje jednog sprata na dijelu objekta br.1 (datog na kopiji plana) na K.P. 2280/1, k.o. Sjenica, objekta poslovne namjene, postojeće spratnosti P+1 (dogradnja do spratnosti P+1+**Pk**). Planirana površina dogradnje iznosi **P= 404 m<sup>2</sup>**, tako da ukupna **BRGP** objekta nakon dogradnje iznosi **P= 1215 m<sup>2</sup>**. (818 m<sup>2</sup>+404 m<sup>2</sup>). 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:.....- **2280/1, K.O.Sjenica, P=2323 m<sup>2</sup>**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... – **INDUSTRIJSKE ZGRADE** ;
- KATEGORIJA .....- **V** –zahtjevni objekti;
- KLASIFIKACIONA OZNAKE:..... - **100% 125102–RADIONICE PREKO 400 m<sup>2</sup>**;
- 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. 4327/2 i pristupnog puta 2280/2;**
- **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:- Na parceli ne postoje drugi objekti, osim objekta koji se dograđuje;**

Predmetna katastarska parcela nalazi se u obuhvatu važećeg planskog dokumenta - Trećih Izmena i Dopuna PGR-e Sjenice i to u urbanističkom bloku 3.2 u kojem je zastupljena MJEŠOVITA NAMJENA. Za izgradnju poslovnog objekta za tehnički pregled vozila, na k.p. 2280/1 ranije je rađena dogradnja jednog sprata na prizemnom objektu, sa reorganizacijom prostora i povećanjem kapaciteta, tako da za spratnost P+1 objekat ima dozvolu. Ovim lokacijskim uslovima vrši se pretvaranje krovne etaže u potkrovlje sa nazitkom od 150 cm, tako da spratnost nakon dogradnje novog objekta iznosi P+1+Pk.

Podnosilac je ovom odeljenju uz zahtev priložio i idejno rešenje dogradnje (br.tehn.dokumentacije: 36-IDR/2022), koji je izradio projektni biro „HS PROJEKT“ – Haris Mujagić 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 PGR- a Sjenice:

• *Mješovita namjena urbanističke zone 3.2*

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 - 600m<sup>2</sup>. Predmetna parcela ispunjava uslove građevinske parcele.
- 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 600m<sup>2</sup>- 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 m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

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

- Najmanja udaljenost slobodno stojećeg objekta od susjedne parcele je **2,0 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 20 m od planirane regulative, tj. Saobraćajnice koja predstavlja GLAVNU GRADSKU MAGISTRALU, odn. Državni put Ib reda br.29. 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 3.2

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele od 300-600 m<sup>2</sup> je P+3+Pk, a za parcele preko 600 m<sup>2</sup> je **P+6**, 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: 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: Postojeći objekat je već priključen na vodovodnu i kanalizacionu mrežu po ranije izdatim uslovima JKP „Vrela“.

ELEKTRO ENERGETSKA I TELEKOM MREŽA: EPS Distribucija Beograd, ogranak Elektrodistribucija Čačak, izdala je uslove kojim se objekat koji se dograđuje može priključiti na max napon od 0,4 kV, maksimalne snage 27, 6 kW, i nazivne struje glavnih osigurača 40 A. Priključak izvesti sa postojećeg kablovskog voda PP00-A 4x35 mm<sup>2</sup> posebnim izviđanjem iz MBTS 10/0.4 kV „Giljeva“. Ostalo sve prema izdatim uslovima nadležne EDT br. 8E.1.1.0-D-07.06-1892A-23, od 27.01.2023. god.

TT MREŽA: Postoji TK podzemna kablovska mreža koja, prema podacima RGZ Službe za katastar vodova-Užice, prolazi saobraćajnicom južno od parcele, ulicom Prijepoljskom, koja predstavlja DP Ib reda br. 29.

### • **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 potresa: Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima. (“Sl.List SFRJ”

br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

**Mere zaštite od požara:** Objekti moraju biti projektovani i izgrađeni 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).

Ministarstvo unutrašnjih poslova RS, sector za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru izdalo je uslove broj **09.20 broj 217-5-32/23 od 20.01. 2023.god.** u kojima se konstatuje da NEMA POSEBNIH USLOVA U POGLEDU MERA ZAŠTITE OD POŽARA, kao i da je u fazi projektovanja i izgradnje predmetnog objekta sa svim pripadajućim instalacijama, uređajima i opremom potrebno **primeniti mere zaštite od požara utvrđene važećim zakonima, tehničkim propisima, standardima i drugim aktima kojima je uređena oblast zaštite od požara.**

Neophodno je, u skladu sa čl. 123 Zakona o planiranju i izgradnji, Pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure el.putem („SL.gl.RS“, br. 68/19), kao i u skladu sa čl. 33 Zakona o zaštiti od požara ("Sl.gl.RS“ br. 111/09, 20/15 i 87/18) prije otpočinjanja postupka za utvrđivanje podobnosti objekta za upotrebu, dostaviti na saglasnost projekte za izvođenje objekta, čiji je sastavni deo i Glavni projekat zaštite od požara.

- **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.

- **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.
- Uslovi MUP-a br. 09.20 6poj 217-5-32/23 od 20.01. 2023.god.
- Uslovi EPS distribucije Beograd, br. 8E.1.1.0-D-07.06-1892A-23, od 27.01.2023. 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 podnijet 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.prav.