

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-15/2023
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-1362-LOCH-2/2023
DATUM: 28.02.2023.

Postupajući po zahtjevu od 30.01.2023.g. za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene- lepljen za postojeći objekat, koji je podnijela Toković Mukadesa iz Sjenice, koju 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-odluka 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 OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE,
NA K.P.751 i 754/1, K.O.Sjenica**

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti izgradnje objekta mješovite namjene, koji će se lijepiti za postojeći poslovni objekat, na kat.parcelama 751 i 754/1, k.o.Sjenica, a koje predstavljaju građevinsku parcelu, formiranu Projektom Preparcelacije, ov.br. 035-184/2022, od 11.04.2022.god.

Površina novoizgrađenog objekta iznosi **P= 1253 m², nadzemno**, a ukupna **BRGP** iznosi **P=1716 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:.....- **751 i 754/1, K.O.Sjenica, P=1025 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... – **INDUSTRIJSKE ZGRADE**;
- KATEGORIJA- **V –zahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONA OZNAKA:- **18,15 % 123001 - Zgrade za trgovinu na veliko i malo;**
- **81,85 % 125102 - Industrijske zgrade**
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....**3.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. 1208/11 iz ul. Rifata Burdžovića;**

- **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI:** - Na parceli postoji jedan objekat, poslovne namjene, (br.1) koji se zadržava, kao i manji objekat br.2, sa K.P. 754/1, koji se takođe zadržava. Objekat br. 1 i 2 sa K.P. 751, kao i dio objekta (br.3 sa K.P. 754/1, koji je upisan po posebnom zakonu o

ozakonjenju), a na grafičkom prilogu označen plavom bojom, se ruše i na njihovom mjestu se izgrađuje novi proizvodno-poslovni objekat – objekat mješovite namjene, spratnosti Po+P+2.

Predmetne katastarske parcele nalazi se u obuhvatu važećeg planskog dokumenta - Trećih Izmena i Dopuna PGR-e Sjenice i to u urbanističkom bloku 1.3 u kojem je zastupljena MJEŠOVITA NAMJENA. Za izgradnju proizvodno-poslovnog objekta, na k.p. 751 i 754/1 može se na osnovu ovih lokacijskih uslova podnijeti zahtjev za izdavanje Građevinske dozvole, ali je potrebno, prije podnošenje zahtjeva za Upotrebnu dozvolu, izvršiti spajanje parcela u skladu sa Zakonom.

Podnosilac je ovom odeljenju uz zahtev priložio i idejno rešenje (br.tehn.dokumentacije: 11-IDR/2022), koji je izradio projektni biro „HS PROJEKT“ – Haris Mujagić PR, iz Sjenice, odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ. (br.licence 317 P468 17). 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 1.3*

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.

1. 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. 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 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.

2. 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.

3. 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 se poklapa sa regulacionom linijom saobraćajnice, koja predstavlja GLAVNU GRADSKU MAGISTRALU, odn. Državni put Ib reda br.29. G.L. u odnosu na susjednu parcelu je na 2m.*
- Novi objekti se mogu postavljati **na** ili **iza** zadate građevinske linije.

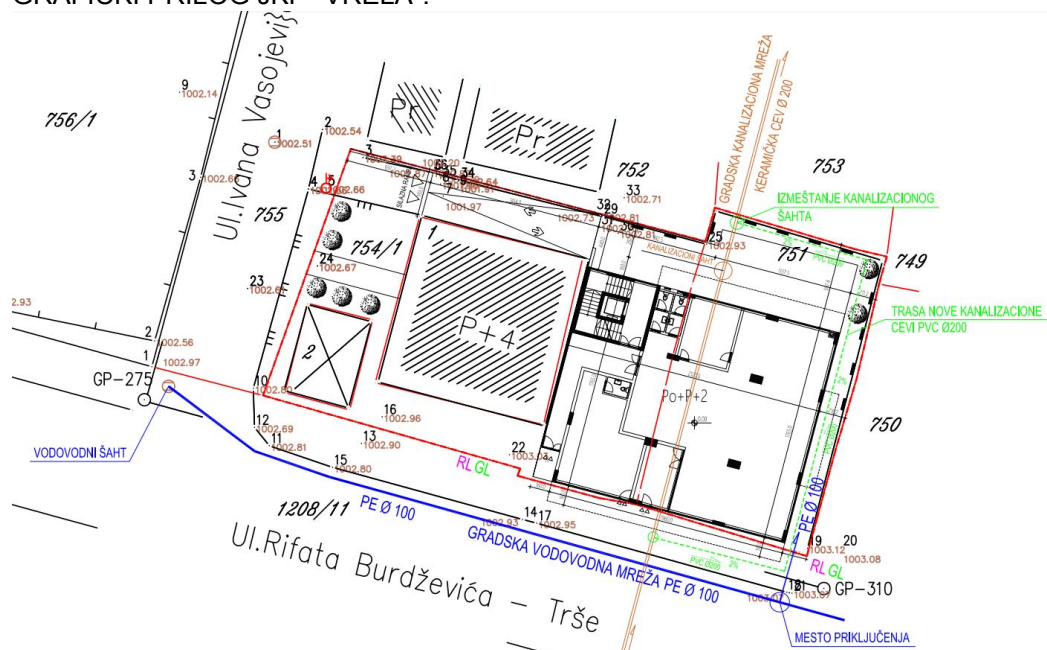
IV) **Dozvoljena spratnost i visina objekata: za zonu 3.2**

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele od 300-600 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. Postojeći objekat na koji se lijepi novoplanirani je spratnosti P+4 (vrše se manje intervencije na drugom spratu), dok planirana spratnost novoplaniranog objekta iznosi **Po+P+2 (podrum, prizemlje i dva sprata)**.
- 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. Rifata Buržovića Trša, sa južne strane, koja je definisana i izvedena sa trotoarima, a u ukupnoj širini od 16 m. Cjelokupan saobraćaj u mirovanju riješen je

- VODOVOD I KANALIZACIJA: Novoplanirani objekat MOŽE se priključiti na javnu vodovodnu mrežu u ulici Rifata Buržovića, a kanalizacionu prema uslovima JKP „Vrela“ br. 652/23, od 17.02.2023.g.;

- GRAFIČKI PRILOG JKP "VRELA":



- **ELEKTRO ENERGETSKA I TELEKOM MREŽA:** EPS Distribucija Beograd, ogranak Elektrodistribucija Čačak, izdala je uslove kojim se objekat koji se izgrađuje može priključiti na max napon od 0,4 kV, maksimalne snage 17,25 kW, na postojećem mjernom mjestu br. 4317654133 i max snage 11,04 na postojećem mjernom mjestu 5016515592, koji se zadržavaju i postavljaju u predmetni MPO. Nazivna struje glavnih osigurača 40 A. Priključak izvesti sa postojećeg distributivnog stuba nn mreže, kablom tipa PP00-A 4x70 mm². Ostalo sve prema izdatim uslovima nadležne EDT br. 8E.1.1.0-D-07.06-1892A-23, od 27.01.2023. god.

- Iznos naknade izdavanja ovih uslova iznosi 16.772, 40, a uplatu je potrebno izvršiti na žiro račun br.160-112633-28, poziv na broj: 97-491000375534. 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.



- TT MREŽA: Postoji TK podzemna kablovska mreža koja, prema podacima RGZ Službe za katastar vodova-Užice, prolazi saobraćajnicom južno od parcele, ulicom Rifata Burdžovića, 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 teh.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- 1488/23, od 17.02.2023.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.*

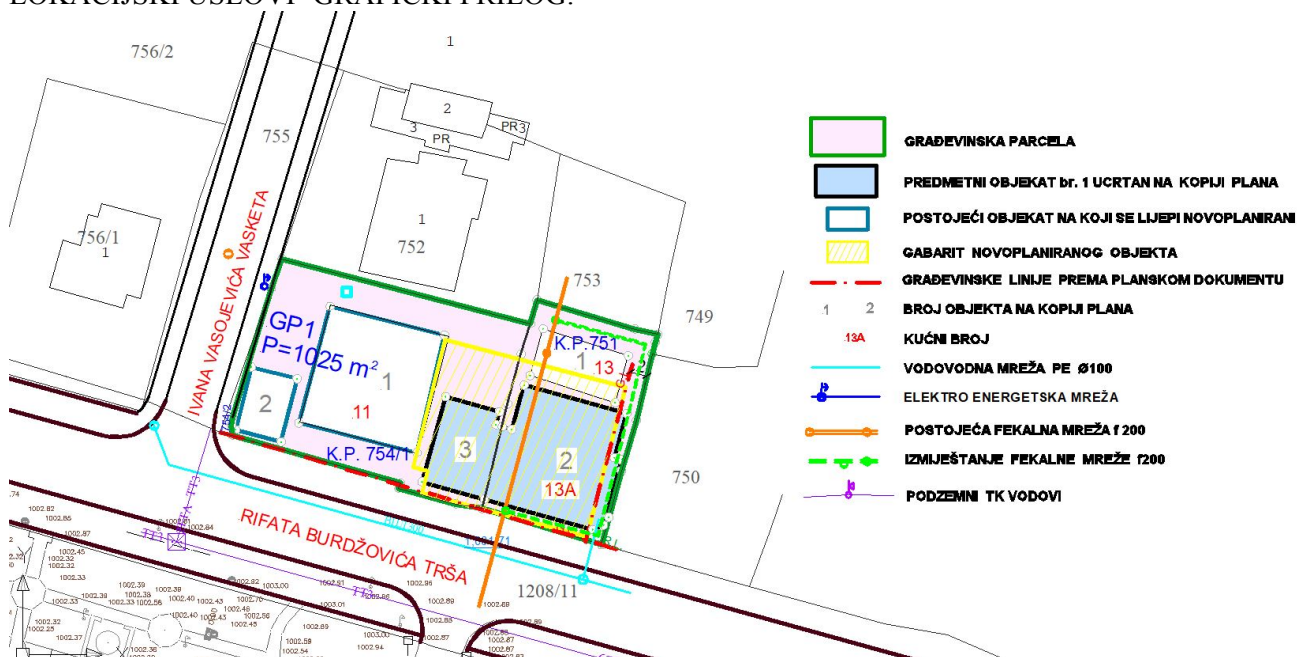
• *Projekat za građ.dozvolu mora biti izrađen u skladu sa **Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načina vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta** („*Sl.gl.RS*“, br.68/19.), potpisan i ovjeren pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.*

• 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. 952-04-148-1871/2023, od 02.02.2023.god.;
- Uslovi JKP „Vrela“ br. 652/23, od 17.02.2023.g.;
- Uslovi MUP-a br. 09.20 broj 217- 1488/23, od 17.02.2023.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 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