

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENICA  
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Br.predmeta: 07-353-148/2023  
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-26224LOCH-2/2023  
DATUM: 09.10.2023.god.

Postupajući po usaglašenom zahtjevu za izdavanje lokacijskih uslova od 06.09.2023.g. za izgradnju za izgradnju objekta samouslužne autoperionice, koji je podnijela Amela Feković iz Sjenice, a 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-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, 52/21 i 62/23), **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 POSLOVNOG OBJEKTA-AUTOPERIONICE, NA K.P.4393, K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti gradnje na katastarskoj parceli 4393, k.o. Sjenica, koja predstavlja građevinsku parcelu, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole za izgradnju poslovnog objekta - samouslužne autoperionice, spratnosti P (prizemlje), netto P=132 m<sup>2</sup> i ukupne **BRGP=146 m<sup>2</sup>**. Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odnosno za izradu **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

### PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA K.P. .... - **K.P.4393 k.o.Sjenica, P=1432m<sup>2</sup>**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... - **KATEGORIJA B – manje zahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONE OZNAKE: ..... - **100% 127420– perionice**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... - **Treće Izmjene i Dopune PGR-e**, Sjenice, SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 09.12.2021.god, („Opšt.sl.gl.“br. 26/2021);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆAJNICI:..... - Parcela ima direktan pristup na dvije saobraćajnice, i to sa južne i zapadne strane, tj. na ul.Prijepoljsku;
- **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :**

Na parceli nema izgrađenih objekata. Planirani objekat sa jednim kontejnerskim objektom i četiri mjesta za samouslužno pranje vozila, (po dva sa obje strane kontejnera), postaviće se u južnom dijelu parcele. Na lokaciji ne postoje prirodni ograničavajući faktori i parcela je slobodna za izgradnju, do utvrđenih građevinskih linija. Podnosilac je ovom odjeljenju uz zahtjev priložio i idejno rješenje autoperionice, planirane spratnosti Pr, koji je izradio projektni biro »HS PROJEKT«, iz Sjenice br.tehn.dokum. 21-IDR/2023 - odgovorni projektant Mujagić Haris, dipl.inž.građ., br.licence 317 P468 17. Rješenje uskladiti prema lokacijskim uslovima, ispoštovati zadate građevinske linije prilikom izrade **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU** i ispoštovati sve uslove nadležnih institucija datih u ovim uslovima.

- PODACI O PRAVILIMA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA ZONU ODN. CJELINU U KOJOJ SE NALAZI PREDMETNA PARCELA PRIBAVLJENIH IZ PLANSKOG DOKUMENTA:

K.P.4393 K.O. Sjenica, obuhvaćena je važećim planskim dokumentom – Trećim Izmjenama i dopunama PGR-e Sjenice i nalazi u urbanoj cjelini **C3-Urbanističke zone 3.5**, gdje je zastupljena MJEŠOVITA NAMJENA.

IZVOD IZ P G R- a Sjenice:

• **Mješovita namjena**

Na površinama opredeljenim za ovu namjenu moguća je organizacija stanovanja, poslovno – proizvodnih sadržaja, **usluga**, trgovine, ugostiteljstva, zdravstva, vjerskih objekata i sl. a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi i **servisa**, s tim da namjene međusobno ne ugrožavaju jedna drugu.

**I) Pravila u pogledu veličine parcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti parcele, kao i uslova za ograđivanje**

• Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta treba da bude 300m<sup>2</sup>; **K.P. 4393 je P=1432m<sup>2</sup>.**

- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji poslovno - proizvodnih delatnosti
- Max dozvoljeni indeks zauzetosti parcele za dio zone 3.5 – mješovite namjene iznosi: **0,6 (60%) (ostvareno Kz =10,22 %)**;
- Max dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele iznosi - **1.8; (ostvareno Ki=0,102)**
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je **85%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 15%**.
- 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.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele i to jedno parking/garažno mjesto na 70m<sup>2</sup> korisne površine 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**.
- **Planirani objekat se postavlja kao slobodnostojeći.**

**III) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Zone 2.2 deo 2.3; 2.4; 2.5; 2.12; 2.13; 3.2; dio 3.5; 3.6; 3.11 i 4.5.**

Ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji poslovno - proizvodnih djelatnosti:

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je **P+2**.
- Planirana spratnost autoparionice je **P** (prizemlje);
- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

**IV) Građevinska linija**

Građevinska linija je data na grafičkom prilogu Planskog dokumenta- **URBANISTIČKA REGULACIJA za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada**. Data je na **5m** od regulacione

linije saobraćajnice sa južne strane koja predstavlja glavnu gradsku magistralu a dio je Državnog puta Ib reda br.29. Sa zapadne strane **G.L.** je takođe data na **5m**, jer je na tom dijelu pristupna saobraćajnica za kompleks. Prema Planskom dokumentu, građevinska linija prema susjednim parcelama, za zone mješovite namjene predviđa se na **2m**. **Predmetni objekat, samouslužna autoperionica sa ČETIRI PERIONIČKA MJESTA, kao i prateći kontejner će se propisno postaviti unutar zadatih građ.linija datih na grafičkom prilogu.**

#### V) Održavanje čistoće

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

Samouslužne autoperionice ni na koji način ne treba da zagađuju prirodnu okolinu (nema štetnih zračenja, velikih industrijskih zagađenja, prekomjerne buke, zaklanjanje vizura i sl.), te se njihovo postavljanje i lociranje uglavnom vezuje za putne pravce, a nerijetko i za gradske centre (gde se očekuje velika frekvencija vozila).

Obavezno je jedino prije priključka na kanalizacionu mrežu ugraditi taložnik za sve zaprljane vode kako iz automatske perionice tako i sa spoljašnjeg parkirališta.

#### VI) **Uslovi za gradnju**

Samouslužne autoperionice mogu se organizovati kao automatske, perionice na ručno pranje i poluatomatske; sa programima i mogućnostima raznih vrsta pranja (za manje prljava vozila, zaprljana vozila, samotuširanje vozila, pranje odozdo i sl.). Organizuju se na parceli sa automatizovanom naplatnom rampom u zavisnosti od modela i montaže perionice i investitorovih želja i to na min **2m** od granice susedne parcele.

#### **Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekta i uslovi zaštite susjednih objekata**

◦ *Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu cjelinu. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.*

◦ *Prilikom izgradnje koristiti atestirane građevinske materijale. Objekte graditi od savremenih materijala, sa kosim krovnim ravnima u skladu sa proporcijama objekta, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa funkcijom i ambijentom. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Krovni pokrivač odabрати u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.*

◦ *Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susednim parcelama treba da je takav da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovinu trajanja direktnog dnevnog osunčanja.*

◦ *U cilju zaštite susjednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susjednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji dijelovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smiju prelaziti granicu susjednih parcela. Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namjene, voditi računa o zaštiti susjednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susjednim i parcelama u neposrednom okruženju.*

◦ *Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.*

Prilikom projektovanja objekata poštovati sve važeće zakone i propise vezane za zaštitu životne sredine, zaštitu od požara, sanitarnu i higijensku zaštitu.

- USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:

#### SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:

- Predmetna parcela ima izlaz na dvije saobraćajnice, sa južne strane na ul. Prijepoljsku, kao i na novoplaniranu saobraćajnicu sa zapadne strane. Građevinska linija data je na **5m** prema obje saobraćajnice.

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. SAOBRAĆAJ U MIROVANJU: **Planirana su 4 parking mjesta (PM)** na parceli.

#### ELEKTROINSTALACIJE:

- Individualni trajni priključak treba izvesti na budućem izvodnom stubu nn mreže, koju treba izgraditi. TS 10/0,4 kV „Šanac“, šifra 2130. Priključni vod je energetski kabl tipa PP00/0-A 4x150 mm<sup>2</sup>, koji je potrebno da investitor položi direktno, bez prekidanja od TS „Šanac“, do novoprojektovanog izvodnog stuba N7 9/1000.
- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV.
- Maksimalna odobrena snaga: 34,50 kV.
- Nazivna struja glavnih osigurača: 50 A
- Faktor snage: iznad 0,95.
- U svemu ostalom prema izadtim uslovi EPS distribucije, br. 8E.1.1.0.-D.07.06-409601-23, od 26.09.2023.g. **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.**
- 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 usmjeriti na priključenje na vodovodnu mrežu PVC Ø110 koja se nalazi u ulici Prijepoljskoj sa južne strane do parcele na kojoj je planirana izgradnja, a u svemu prema prilogu iz grafičkog dijela dokumentacije. Potrebno je da investitor izvrši priključenje objekat o svom trošku, a uz stručni nadzor lica zaposlenog u JKP „Vrela“. Instalacije fekalne kanalizacije usmjeriti preko revizionog graničnog šahta prema uličnoj kanalizaciji na gradsku kanalizacionu mrežu promjera ø200, pozicioniran u trotoaru ul. Prijepoljske do predmetne parcele. U svemu ostalom će se novi objekat priključiti na mrežu prema uslovima nadležne JKP „Vrela“, br. 1983/23, od 27.09.2023. koji su sastavni dio ovih lok. uslova.

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

#### TT INSTALACIJE:

- Nisu pribavljeni uslovi za priključenje na tt mrežu.

#### DRUGI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM ZAKONIMA:

• 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).

- U listi II Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“,

br. 114/2008), objekat samuslužne autoparionice se ne nalazi na listi navedene uredbe te nije potrebno pokretati postupak procene uticaja na životnu sredinu (odlučivanje o potrebi procene uticaja) shodno članu 4. i 6. Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“ br. 135/2004, 36/2009).

- Promjena namjene zemljišta: Prema čl.88 Zakona o planiranju i izgradnji vlasnik kat.parcele dužan je da plati promjenu namjene zemljišta, PRIJE izdavanja građ.dozvole. Veći dio parcele 4393 (1050 m<sup>2</sup>) se u listu nepokretnosti broj 5950 vodi kao *ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište*, te za ovaj dio parcele (dio 2 na Kopiji plana) **nije potrebno** vršiti promjenu namjene zemljišta. Međutim, kako planirani objekat pada i na dio zemljišta koji se u Listu nepokretnosti za k.p. 4393, vodi kao NJIVA 4.klase, to je potrebno da i ovaj dio parcele promjeni namjenu iz poljoprivrenog u neplodno, odn.građevinsko zemljište. (površina dijela 1 sa Kopije plana iznosi 382m<sup>2</sup>).
- **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.

### **Obaveze investitora**

Obaveza Investitora je da, pored pribavljenih Lokacijskih uslova kao i Građevinske dozvole, pribavi i sve ateste, sve potrebne planove i odobrenja. Pri tome se mora, kod svih pripremnih i tehničkih radnji, pridržavati tehničkih planova i upustava proizvođača montažnih dijelova. Svi zidarski, betonski, kanalizacioni i instalaterski radovi, kao i svi ostali radovi, uključujući betonsku podlogu za pranje, moraju biti izvedeni od strane investitora. Površine za montažu moraju biti slobodne od svake vrste dovodnih i strujnih kablova. Sve usluge arhitekata, statičko ispitivanje čelične konstrukcije i armature te sve potrebne ateste snosi investitor. Slobodan pristup, bezopasan ulaz i izlaz na čvrstom tlu za kamione mora biti osiguran.

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

- Projekat za građevinsku dozvolu podliježe tehničkoj kontroli.
- *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 takođe mora sadržati i IZJAVU odgovornog projektanta i vršioca tehničke kontrole, kojom se potvrđuje da je projekat urađen u skladu sa lokacijskim uslovima i pravilima struke.*
- *Nakon izrade projekta u obavezi ste da uradite i IZVOD IZ PROJEKTA i isti dostavite ovom odjeljenju na saglasnost.*

*Izvod iz projekta kao i Projekat za građevinsku dozvolu moraju biti izrađeni 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.73/2019.), potpisani i ovjereni 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;
- 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;

**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 katastarsku parcelu za koju je podnijet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

## SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

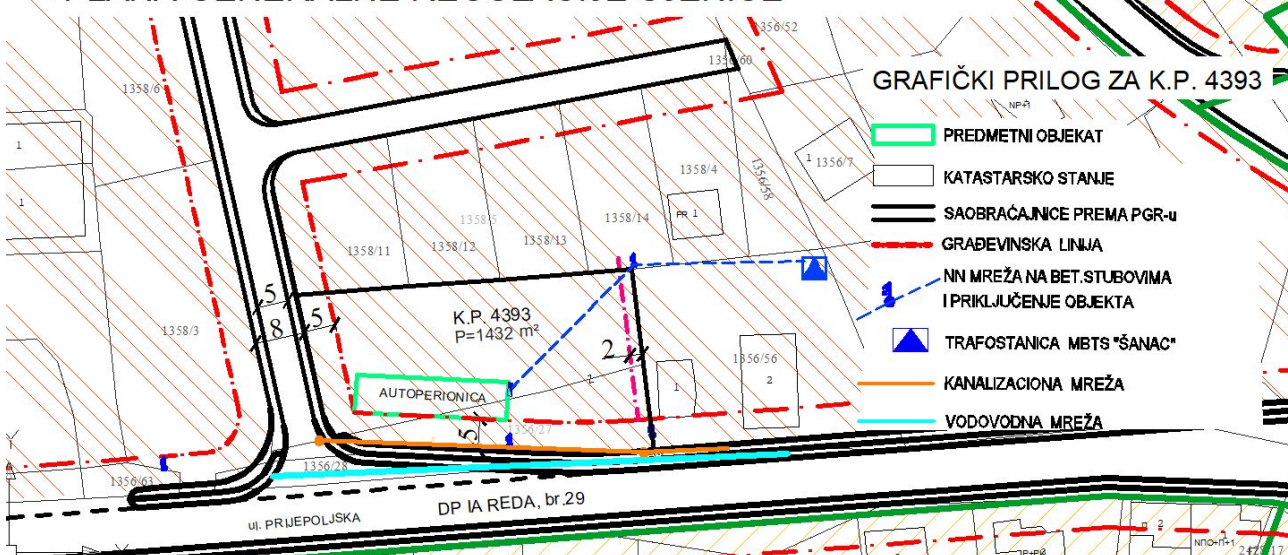
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-18940/2023, od 08.09.2023.;
- Uvjerenje katastra vodova Užice, br. 956-307-22517/2023, od 11.09.2023.g.
- Uslovi JKP "Vrela", br. 1983/23, od 26.09.2023.;
- Uslovi EDT Čačak-pogon Sjenica, br. 8E.1.1.0.-D.07.06- 409601-23, od 26.09.2023.g. (29.09.2023.g).

Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa u iznosu 2810,00 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 1000,00 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).

## GRAFIČKI PRILOG ZA K.P. 4393, K.O. SJENICA

# P+3+Pk

## IZVOD IZ PLANA- TREĆE IZMENE I DOPUNE PLANA GENERALNE REGULACIJE SJENICE



**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 i čl.13 Pravilnika o sprovođenju OP elektr.putem. Prigovor se dostavlja ovom organu kroz CIS-sistem objedinjene procedure, taksirano sa 250 din administrativne takse tarifnog broja 3 Odluke o opštinskim administrativnim taksama (“Opšt.Sl.Gl. Sjenice”, br. 6/2015).

dostaviti:

1. podnosiocu zahtjeva;
2. arhivi CIS sistema

OBRAĐIVAČ PREDMETA:  
dipl.inž.arh. Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:  
dipl.pravnik Osman Karišik