



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 07-353-97/2022.
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-15155-LOC-1/2022
DATUM: 09.06.2022.god.

Postupajući po zahtjevu br. ROP-SJE-15155-LOC-1/2022, od 18.05.2022.god. MEŠIHATA ISLAMSKJE ZAJEDNICE U SRBIJI, ul.Gradska br.1, Novi Pazar, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju VJERSKOG OBJEKTA-DŽAMIJE u selu Tuzinje, po punomoćju Tandirović Rejhana iz Sjenice, a na osnovu čl. 7 Zakona o ministarstvima ("Sl.GL.RS", br. 128/2020), čl. 23 Zakona o državnoj upravi ("SL.GL.RS." br. 79/05, 101/07 i 95/10), čl. 8đ, **čl.53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji**, (Sl.gl.RS, br.72/2009 i 24/2011,42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/2018-izmene i dopune-31/2019, 37/19 i 9/20), **čl. 2, 3, 4, 8, 9 i 10 Uredbe o lokacijskim uslovima**("Sl.gl.RS"br. 35/2015, 114/2015 i 117/2017), **čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem** („Sl.gl.RS”,br.68/2019), 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 VJERSKOG OBJEKTA- DŽAMIJE i GASULHANE NA K.P.1139/2, K.O.Tuzinje

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti izgradnje VJERSKOG OBJEKTA-DŽAMIJE, spratnosti **Pr+1 (prizemlje+sprat)**, ukupne **BRGP=310m²** i pratećeg objekta uz nju – GASULHANE, spratnosti Pr i **BRGP=37,27 m²**, u selu Tuzinje, opština Sjenica, na K.P. 1139/2, koja čini građevinsku parcelu - GP1 iz Urbanističkog Projekta, a u cilju pribavljanja građevinske dozvole. 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. 1139/2, k.o.Tuzinje, P_{uk}=20a 46m²**;
Građ.parcela **GP 1** (od dijela k.p.1139) ;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... **KATEGORIJE V– zahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONA OZNAKA:**100 % - 127210 –ZGRADE ZA OBAVLJANJE VJERSKIH OBREDA**;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG.....- **Prostorni Plan Opštine Sjenica (PPO Sjenice)**,
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojen 08.11.2013, „Opšt.sl.gl.“br. 7/2013);
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:..... - **Parcela ima direktan pristup na put sa zapadne strane, na put Duga Poljana-K.Bunari, tj. k.p. 2876, ko Tuzinje**;

- **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI :**

Na parceli ne postoje izgrađeni objekti. Planirana je izgradnja dva objekta, vjerskog objekta-džamije i pratećeg objekta uz džamiju – gasulhane, a u okviru građevinske parcele.

Idejno rješenje džamije, br. 313/2022, izradilo je JP za uređivanje građ.zemljišta, Sjenica, odgovorni projektant Tandirović Rejhan, dipl.inž.arh.-broj licence 300 F588 07. IDR je urađeno u skladu sa Urbanističkim Projektom, koje treba ispoštovati i prilikom izrade **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

- PODACI O PRAVILIMA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA ZONU ODN. CJELINU U KOJOJ SE NALAZE PREDMETNE PARCELE, PRIBAVLJENIH IZ PLANSKOG DOKUMENTA I POTVRĐENOG UP-a:

Lokacija je obuhvaćena važećim planskim dokumentom-Prostornim Planom opštine Sjenica, nalazi se u građevinskom području naselja, u zoni sa režimom zaštite III stepena, za koju je na osnovu Informacije o lokaciji izrađen UP (ov.br.350-16/2021, od 03.02.2022.g).

K.P. 1139/2 jeste građevinska parcela definisana Urbanističkim projektom opredijeljena je za izgradnju džamije, i pratećeg objekta uz nju – gasulhane - za obavljanje vjerskih obreda kupanja umrlih. Područje je planski razrađeno i parcela je data analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje. Potrebno je prije podnošenja zahtjeva za upotrebu objekta izvršiti spajanje parcela istog vlasnika u skladu sa Zakonom i podzakonskim aktima. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori, osim što je parcela neznatno spuštена u odnosu na kotu terena, pa je potrebno nasipanje zemljom prije otpočinjanja gradnje

PODACI IZ PPO-e:

- Za izgradnju svih novih, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata javne namjene obavezna je izrada urbanističkog projekta. U slučaju fazne izgradnje urbanistički projekat se radi za cjelinu kompleksa sa jasno naznačenim fazama izgradnje koje se mogu realizovati na način da svaka faza može da funkcioniše samostalno i kao dio cjeline.
- **Vjerski objekti** koji su prepoznati u postojećem stanju se kao takvi se zadržavaju. Za gradnju novih objekata nisu opredeljene posebne lokacije već se oni mogu graditi u okviru drugih pretežnih namjena.

Za predmetnu lokaciju izrađen je Urbanistički Projekat, a pravila uređenja i građenja koja su data ovim urbanističko-tehničkim dokumentom predviđaju izgradnju dva objekta na parceli i to: Objekat br.1-DŽAMIJA (spratnosti P+1) i Objekat br. 2 – GASULHANA (zgrada za obavljanje vjerskih obreda, spratnosti Pr). Pravila gradnje iz Urbanističkog Projekta koja se odnose na izgradnju Vjerskog objekta – džamije su sljedeća:

I) Pravila u pogledu koeficijenata zauzetosti parcele, kao i položaj objekta na samoj parceli:

- TIP OBJEKTA: Slobodnostojeći, vjerski objekat, P+1, zahtjevni objekat klasif.oznake 127210. Objekat džamija, namijenjen je obavljanju vjerskih obreda. U prizemlju i na spratu koji formira galeriju će se obavljati namazi, jedan od glavnih muslimanskih vjerskih obreda;

- STEPEN ZAUZETOSTI PARCELE: max 30%. **Ostvareno je 9%.**;

- STEPEN IZGRAĐENOSTI NA PARCELI:..... 1. **Ostvareno je 0,17;**

- Procenat učešća zelenila: 35%; **Ostvareno – 65%.**

- GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Građ.linija prema ulici data je na 5 m, a prema graf.prilogu iz Urbanističkog projekta, objekat će se postaviti na većoj udaljenosti od ove.

II) Dozvoljena spratnost i visina objekata

- Maksimalna spratnost u seoskim zonama je P+1+Pk.Objekat je planiran za spratnost **P+1**, sa ukupnom visinom 29 m.

III) Najmanja međusobna udaljenost objekata

Objekat postaviti kao slobodnostojeći u okviru opredeljene parcele tako da se objektu obezbedi potrebna komunikacija i propisi u pogledu protivpožarne zaštite.

IV) Uslovi za ograđivanje

Prema javnim površinama ograđivanje je moguće transparentnom ogradom do visine od 1.4m ili živom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i

živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

V) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Svakoj opredeljenoj parceli definisan je pristup sa javne površine, a parkiranje obezbijediti u okviru parcele. Pristup građevinskoj parceli je iz pravca D.Poljana-Karajukića Bunari, koje su izvedene i asfaltirane. Nivelaciono rješenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena. Parkiranje je planirano u okviru parcele i to jedno parking mjesto na 20m² BRGP džamije.

VI. Uslovi za zaštitu susjednih objekata

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 parcelama i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namjena planirati na udaljenostima od susjednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja.

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 osunčanja.

U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

Mjere zaštite životne sredine: Prilikom izgradnje objekata mora se voditi računa da ne dođe do ugrožavanja terena i objekata u susedstvu. Nakon izgradnje tj. u toku redovne eksploatacije objekta, pod uslovom da se pri radu poštuju svi normativi i standardi u delatnosti koja će se obavljati u objektu, ne očekuje se da će doći do ugrožavanja životne sredine.

VII. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata

Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namjenom, uz primjenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu cjelinu. Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Na objektima izvesti krovne konstrukcije koje obrazuju kose krovne ravn-kosi krov. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga.

VIII. Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije.

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti: smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade, povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. Objekat mora biti izgrađen u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.gl.RS", br. 61/2011) i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada ("Sl.glasnik RS", broj 69/12).

- USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU PRIBAVLJENI OD DIMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA:

a) USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- Lokacija je sa zapadne strane ovičena ulicom. Glavni ulaz u džamiju je u skladu sa tradicijom sa severo-zapadne strane. Na parceli je planirano i formiranje više pešačkih staza koja povezuju ulaze u objekte sa ulicom.

SAOBRAĆAJ U MIROVANJU:

Način rešavanja parkiranja: (DATO URB.PROJEKTOM)

Parkiranje je planiranou sjevernom dijelu parcelea, direktno sa pristupnog puta upravno na pristupnu saobraćajnicu. Na platou je planirano parkiranje za ukupno 3 vozila.

b) USLOVI ZA VODOVODNU I KANALIZACIONU MREŽU:

Prema uslovima nadležne JKP „Seoski vodovod“, koji su izdati prilikom izrade Urbanističkog projekta, br. 1101/21, od 25.11.2021., za ovo područje nema izgrađene vodovodne i kanalizacione mreže, kao ni u samom selu Tuzinje. Postoje samo pojedinačni vodovodi, na koje će se investitor interno priključiti, dok će odvoženje otpadnih voda riješiti izgradnjom odgovarajuće septičke jame, koju treba pozicionirati na min 15 m i to samo na nižoj koti u odnosu na novi objekat.

c) EDT MREŽA:

Objekat će se priključiti na postojeći stub mreže niskog napona. Priključak mjernog mjesta od distributivnog stuba nadzemne nn el.mreže izvesti kablom XOO-a 4x16 mm² do OMM1. Glavni osigurači nazivne struje 25A. Maksimalna odobrena snaga 17,25 kW. U svemu ostalom prema izdatim uslovi EPS distribucije, br. 8E.1.1.0-D07.06-230086-22, od 31.05.2022.g. Inos troškova izdavanja ovih uslova iznosi **16.772,40 din**, a predračunsku vrijednost uplatiti na žiro račun EPS-a **br. 160-112633-28, poziv na broj: 97-311000315788**. **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.

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).

Za objekte kategorije V obavezna je izrada Glavnog projekta zaštite od požara. (Naknada za izdavanje ovih uslova nije naplaćena). Izdati uslovi u pogledu mjera i zaštita od požara, sastavni su dio lokacijskih uslova i čine osnov za izdavanje građevinske dozvole.

NAPOMENA: Potrebno je uraditi Glavni projekat zaštite od požara, koji je sastavni dio PZI-a i kroz objedinjenu proceduru dobiti **saglasnost na tehničku dokumentaciju u pogledu mjera zaštite od požara**, a prije podnošenja zahtjeva za upotrebnu dozvolu. (shodno čl.33 Zakona o zaštiti od požara).

• Promjena na mjerne zemljišta: Izradom Urbanističkog Projekta izvršena je promjena u katastru nepokretnosti, tako da se zemljište za izgradnju objekta, nalazi na građevinskom zemljištu izvan građevinskog područja.

- MOGUĆE I OBAVEZUJUĆE FAZE U REALIZACIJI PROJEKTA:

Objekat je moguće graditi fazno. U konkretnom slučaju, nije predviđena je fazna realizacija projekta.

• *Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta;*

• **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.*

*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.*

Zahtjev za građevinsku dozvolu podnosi se elektronskim putem, kroz CIS sistem objedinjene procedure.

• Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

- Projekat za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa Lokacijskim uslovima i sa izvršenom tehničkom kontrolom;

- Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, potvrđen da je izrađen u skladu sa lokacijskim uslovima;

- Elaborat energetske efikasnosti objekta;

- Dokaze o uplati administrativnih такси za izdavanje građevinske dozvole (OAT i Rat uplatnice);

- Dokaz o uplati CEOP naknade za izdavanje građ. dozvole.

• Dokaze o vlasništvu na zemljištu organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole pribaviće po službenoj dužnosti.

SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

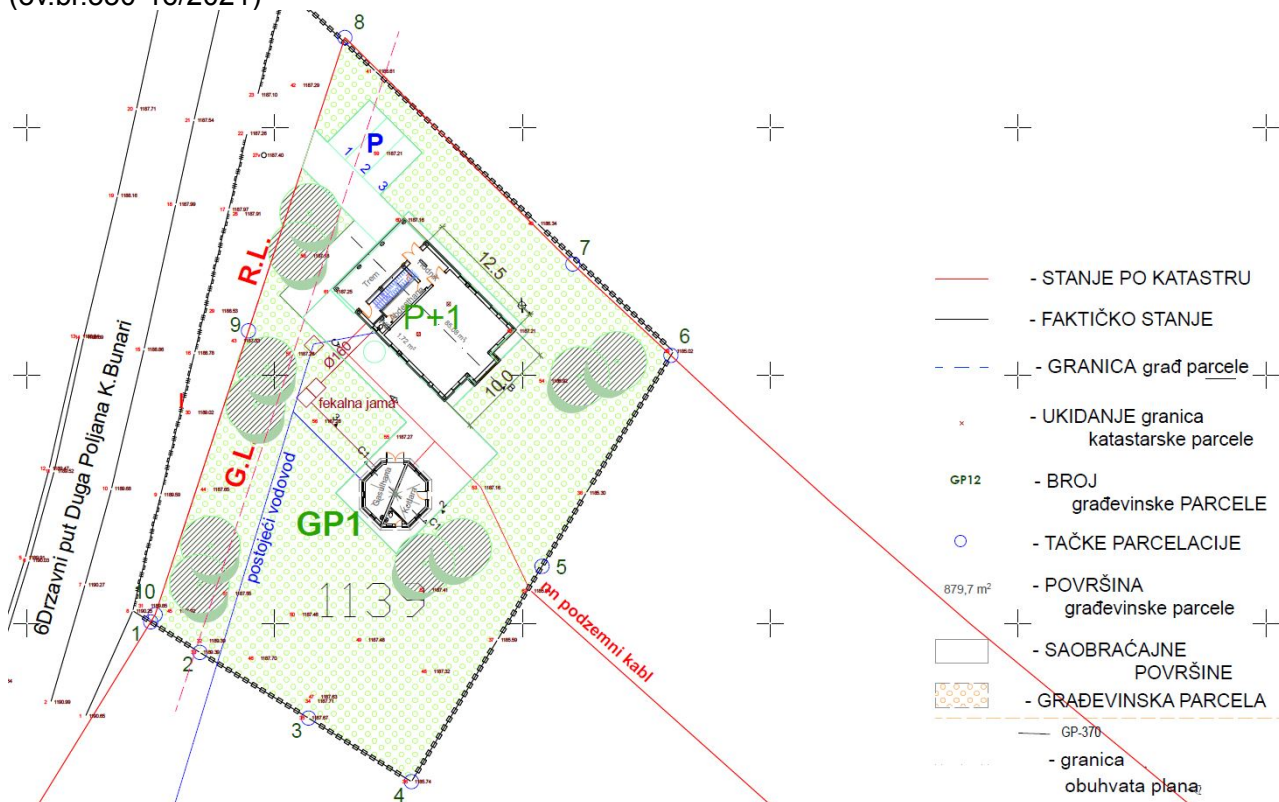
- Kopija plana parcele, br. 952-04-148-10688/2022, od 24.05.2022.god.;

- Uslovi JKP „Vrela“ br. 1101/2021. od 25.11.2021.;

- Uslovi ETD „Čačak“, pogon Sjenica, broj 8E.1.1.0-D07.06-230086-22, od 31.05.2022.g.

GRAFIČKI PRILOG:

IZVOD IZ URBANSSTIČKOGF PROJEKTAZA UREĐENJE I IZGRADNJU DŽAMIJE U TUZINJU (ov.br.350-16/2021)



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.

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 neposredno ili preporučeno poštom, 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 kroz CIS sistem objednjene procedure;
2. arhivi

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
dipl.inž.arh Adelina Avdić

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
dipl.prav. Osman Karišik