

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM,
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
Broj predmeta: ROP-SJE-21212-LOC-1/2017
Zavodni broj: 353-180/2017-04
Datum: 02.08.2017.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo Muratović Fikret iz Sjenice, preko punomoćnika Muminović Esada iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju manjeg poslovnog objekta, na osnovu člana 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, broj: 72/2009, 81/09-ispr, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odluka US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluka US, 132/14 i 145/14), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.glasnik RS“, br.113/2015), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.glasnik RS“, br.35/2015 i 114/2015), i Plana generalne regulacije Sjenice („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 6/2014), Odeljenje za urbanizam i imovinsko pravne poslove, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za katastarsku parcelu broj: 1156/27 K.O. Sjenica, u ulici Peštarska bb, u Sjenici, površine 593m², za izgradnju slobodnostojećeg objekta, prizemne spratnosti (P), kategorije B, klasifikacione oznake broj 125101-50,67% i klasifikacione oznake 122011-49,33%, ukupne BRGP-267,17m².

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Plana Generalne regulacije Sjenice, („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 6/2014).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.10. stanovanju srednjih gustina.

Napomena: Na parceli je započeta izgradnja objekta za koji se izdaju lokacijski uslovi. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Pristup parceli je direktan sa ulice Peštarske sa južne strane parcele i pristupnog puta sa zapadne strane parcele.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarska parcela 1156/27 K.O.Sjenica ispunjava uslove građevinske parcele.

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekta: deo objekta je proizvodni -zanatska radionica za izradu testenina a deo objekta je trgovina. (Na površinama opredeljenim za ovu namenu moguća je organizacija stanovanja kao i sadržaja koji su kompatibilni sa stanovanjem i koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu, a to su poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvo, verski objekti, socijalna zaštita i sl.

U okviru ove namene mogu se kao posebni objekti naći i objekti u funkciji male privrede ali sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja. Sadržaji kompatibilni pretežnoj nameni se mogu organizovati u okviru delova stambenih objekata kao dopunska namena ili se pojedini objekti sa pripadajućim parcelama mogu opredeliti za neku namenu kompatibilnu pretežnoj).

Gradevinska linija: objekat postaviti na pretežnoj građevinskoj liniji koja iznosi 5,0m od regulacione linije, koja je data u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova. Pretežna građevinska linija u ulici Peštarskoj je 5,0m od regulacione linije.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 1.10;

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1,7

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući sve objekte na parceli i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.10;

- Objekat za koji se izdaju uslovi je prizemne spratnosti. (Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele od 300-500m² je P+2+Pk a za parcele preko 500m² P+3+Pk.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Najmanja udaljenost slobodnosojedećeg objekta od susedne parcele je 2m.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama je 5m ako objekti imaju otvore za dnevno osvetljenje stambenih prostorija.

Uslovi za ograđivanje

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9m. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost suseda. 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.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup građevinskoj parceli je iz ulice Peštarske i pristupnog puta. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele, odnosno u okviru objekta i to jedno parking/garažno mesto na 70m² korisnog prostora.

Uslovi za zaštitu susednih objekata

Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susednim parcelama, i parcelama u neposrednom okruženju. Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susednih 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.

Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje objekata

Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu. Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Na objektima izvesti krovne konstrukcije koje obrazuju kose krovne ravni-kosi krov. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta.

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. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti 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). Elaborat energetske efikasnosti je sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Opšta pravila za izgradnju objekata

Proizvodni prostor organizovati prema funkciji i važećim normativima. **Svetla visina poslovnih prostora ne može biti manja od 3,0m odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.** Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DR. INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- Planirani objekat se priključuje na postojeću vodovodnu mrežu AC $\varnothing 80$ koja je izgrađena u trotoaru ulice Pešterske. U okviru parcele izgraditi vodovodni šaht, u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera i to posebno za proizvodni i posebno za objekat trgovine, jer predstavljaju dve zasebne funkcionalne celine. Vodonepropusni šaht izgraditi u okviru parcele, na udaljenosti 3,0m od regulacione linije prema ulici Pešterskoj. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, „VRELA“ broj:630/17 od 31.07.2017.god.

uslovi za kanalizacionu mrežu-Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu $\varnothing 250$ koja je izgrađena u ulici Pešterskoj, kako je dato u grafičkom prilogu, na izvod fekalne kanalizacije, PVC cevima $\varnothing 160$ mm. Pre priključka na kanalizacionu mrežu otpadne vode moraju da prođu odgovarajući tretman prečišćavanja u skladu sa pravilnikom o veterinarsko-sanitarnim uslovima za proizvodnju i promet hrane (Sl.glasnik RS,broj 11/2008,73/2010,25/2011, 27/2014. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj. 630/17 od 31.07.2017.god. (Izvršeno plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova).

Za prekopavanje javnih površina: ulica i trotoara, radi izrade vodovodnog i kanalizacionog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost od JP za uređivanje građevinskog zemljišta Sjenica.

uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu-U ulici nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren. Zabranjeno je upuštanje atsmorverskih voda, odvodnih oličnih cevi i drenaža u fekalnu kanalizaciju.

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.7.0.0-D.09.27- 190245/2 od 26.07.2017.god.(dostavljeni 01.08.2017.) priključak će se izvesti iz TS 10/04 "Pešterska 1", NN izvod br.1 "prema gradu", mreža niskog napona sa provodnikom XOO/0-3x70+50,4+2x16mm² na postojećim NN stubovima. Na postojeći NN stub postaviti IMO

sa mernim uređajem. Spoljašnji priključak od vrha NB stuba do IMO, izvesti sa provodnikom tipa X00/0-A 4x16mm². U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje, koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.(Izvršeno je plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova).

Tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim.

uslovi za tt mrežu-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima broj: 269416/1-2017 od 20.07.2017.god,koji su sastavni deo lokacijskih uslova i prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova. Tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim.

Naknada za izdavanje smernica i tehničkih uslova iznosi 2029,99din.

URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE:

Mere zaštite od potresa: Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima. ('Sl.List SFRJ' br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

Mere zaštite od požara: Objekat mora biti projektovan i izgrađen prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Sl.Glasnik RS",br.111/09 i 20/15).

Ostali uslovi: Investitor na osnovu ovih urbanističkih uslova ne može obavljati delatnost - preradu testenine, bez prethodnog odobrenja, saglasnosti ili drugog akta kojim se potvrđuje ispunjenost veterinarsko-sanitarnih uslova za ovu vrstu objekata.

Obavezna je izrada tehničko-tehnološkog projekta koji je sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole. Projekat treba da je izrađen u skladu sa Zakonom o nadzoru nad prehrambenim proizvodima biljnog porekla ("Sl.gl.RS",br.25/96, 101/2005), Zakonom o bezbednosti hrane ("Sl.gl.RS",br.41/2009, i Pravilnikom o bližim uslovima za proizvodnju i promet prehrambenih proizvoda biljnog porekla ("Sl.glasnik RS",br.50/1996, Pravilniku o sanitarno-higijenskim uslovima za objekte u kojima se obavlja proizvodnja i promet životnih namirnica i predmeta opšte upotrebe ("Sl.gl.RS",br.6/1997 i 52/1997).

Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Promena namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište izvršena je na osnovu planskog dokumenta, pa u skladu sa članom 88.stav 6 Zakona o planiranju i izgradnji, ne plaća se naknada za promenu namene zemljišta.

Idejno rešenje- broj: 20/2017 urađeno od "TEHNO-INŽENJERING" doo Novi Pazar, Odgovorno lice: Mustafić Edin, Glavni projektant: Muminović Esad,dipl.inž.arh, Licenca broj: 300K48011, je u skladu sa planom Generalne regulacije Sjenice.

Navedeno idejno rešenje i uslovi za projektovanje i priključenje objekta izdati od imaooca javnih ovlašćenja su sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

Na osnovu urbanističkih uslova datih u lokacijskim uslovima, investitor može pristupiti izradi projekta za građevinsku dozvolu i izvršiti tehničku kontrolu istog u skladu sa članom 118a. Zakona o planiranju i izgradnji: ("Sl.glasnik RS",broj: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 i 145/14) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS",broj: 23/15 i 77/15).

Lokacijski uslovi prestaju da važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.

Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta već se mora podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole na osnovu člana 135 Zakona i Pravilnika o postupku sprođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS",br.113/15).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje na osnovu važećih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- projekat za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli i naknadi za Centralnu evidenciju.

Na izdate lokacijske uslove može se podneti prigovor Opštinskom veću opštine Sjenica, preko nadležnog organa u CIS-u, u roku od tri (3) dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova, uz plaćanje adm.takse u iznosu od 250 dinara po tarifnom broju 3. Odluke o opštinskim administrativnim taksama i naknadama za usluge koje vrši opštinska uprava („Opštinski službeni glasnik Sjenica“,6/15), na račun 840-742251843-73, model 97 i poziv na broj19-091.

Lokacijske uslove dostaviti:

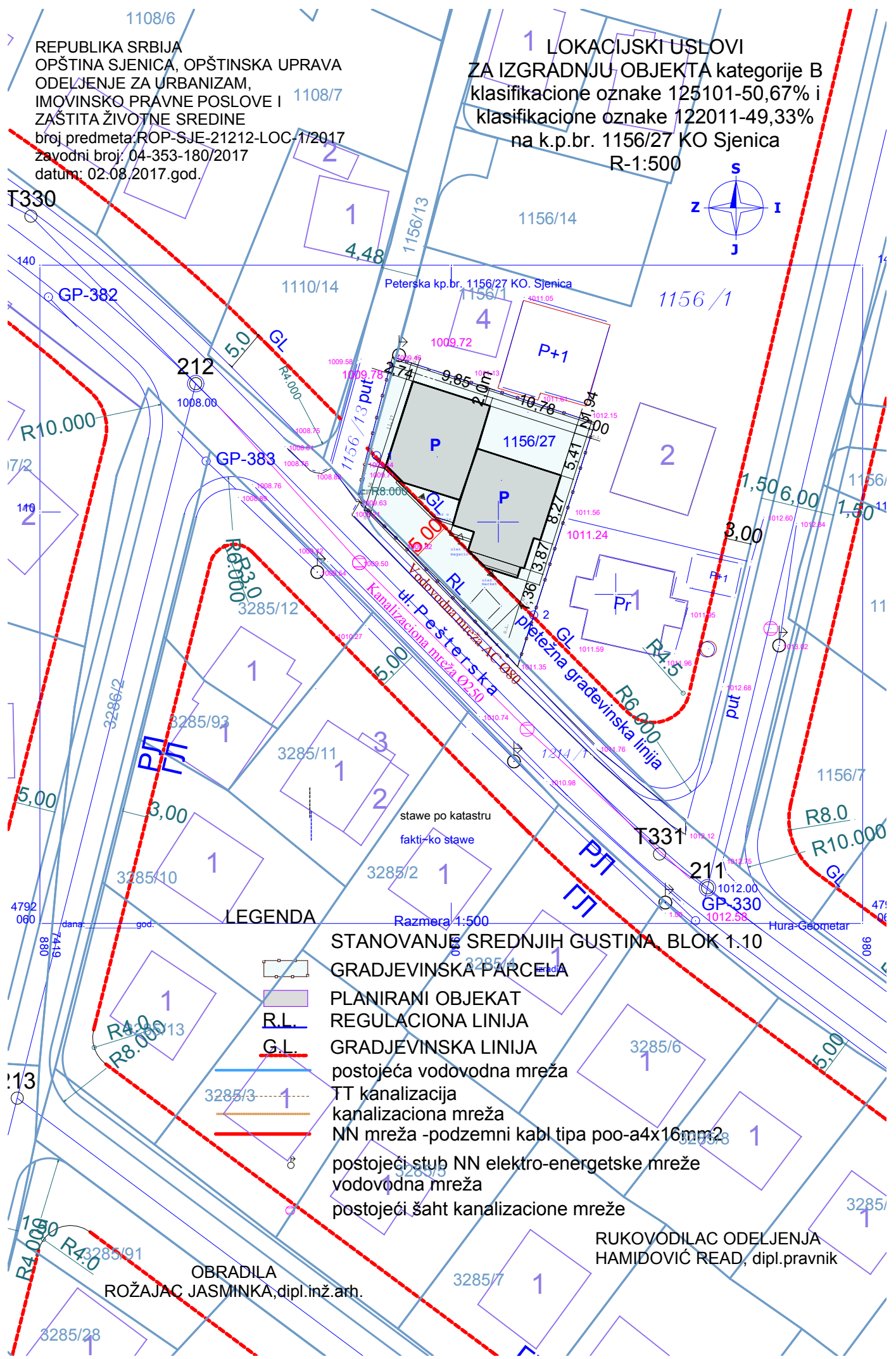
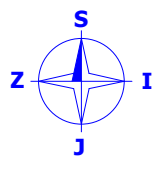
1. Podnosiocu zahteva,
2. imaocima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

Obradila,
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja
Hamidović Read,dipl.pravnik

REPUBLIKA SRBIJA
 OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
 ODELJENJE ZA URBANIZAM,
 IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I
 ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
 broj predmeta: ROP-SJE-21212-LOC-172017
 zavodni broj: 04-353-180/2017
 datum: 02.08.2017.god.

LOKACIJSKI USLOVI
 ZA IZGRADNJU OBJEKTA kategorije B
 klasifikacione oznake 125101-50,67% i
 klasifikacione oznake 122011-49,33%
 na k.p.br. 1156/27 KO Sjenica
 R-1:500



LEGENDA

- STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA BLOK 1.10
- GRADJEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- R.L. REGULACIONA LINIJA
- G.L. GRADJEVINSKA LINIJA
- postojeća vodovodna mreža
- TT kanalizacija
- kanalizaciona mreža
- NN mreža -podzemni kabl tipa poo-a4x16mm2
- postojeći stub NN elektro-energetske mreže
- vodovodna mreža
- postojeći šaht kanalizacione mreže

Razmera 1:500

OBRADILA
 ROŽAJAC JASMINKA, dipl.inž.arh.

RUKOVODILAC ODELJENJA
 HAMIDOVIĆ READ, dipl.pravnik