



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanizam,
imovniško pravne poslove i
zaštita životne sredine
Broj predmeta: ROP-SJE-6799-LOC-2/2021
Zavodni broj: 353-74/2021-07
Datum: 31.05.2021.godine

Postupajući po zahtevu **investitora: Talović Jasmina i Nermina iz Sjenice**, koji je podnet preko punomoćnika Harisa Mujagića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambeno-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-odluka US, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/2021), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.glasnik RS“, br.68/2019), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.glasnik RS“, br.115/2020), Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“, br.22/2015) i Prvih i drugih izmena plana generalne regulacije Sjenica („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 18/2018 i 26/19), Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju slobodnostojećeg stambeno-poslovnog objekta planirane spratnosti: podrum, prizemlje i tri sprata (Po+P+3) na katastarskoj parceli broj 4377 KO Sjenica, Ukupne BRGP nadzemno 1499,88m², ukupne bruto izgrađene površine 1842,85m². Ukupna neto površina je 1554,63m².

Objekat je kategorije B klasifikacione oznake:

- 112212 stambene zgrade sa više od tri stana -65,2%
- 123001 zgrade za trgovinu na veliko i malo -11,90% i
- 125101 industrijske zgrade sa čistom proiz. – 22,9%

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Prvih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 18/2018) i drugih izmena PGR-e („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 26/2019) Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.3. centralna zona, mešovita namena. Na parceli postoji prizemna porodična stambena zgrada izgrađena pre donošenja propisa o izgradnji objekata kao i poslovni objekat privremenog karaktera. Objekti su predviđeni za rušenje. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori. Pristup parceli je direktan sa ulice Ivana Vasojevića Vasketa i Uskofijeva.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Građevinska parcela je u granicama kat.parcele broj 4377 KO Sjenica.
Građevinska parcela je formirana projektom preparcelacije katastarskih parcela broj: 766/7 i 766/13 K.O. Sjenica, koji je overen od nadležnog opštinskog organa-Odelenja za urbanizam, imovniško-pravne poslove i zaštitu životne sredine; Overa br: 035-47/2021-04 od 29. 03.2021.g. Površina građevinske parcele iznosi 546 m².

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekta: stambeno-poslovni

Građevinska linija: Građevinska linija i regulaciona linija po planskom dokumentu se poklapaju prema ulici Ivana Vasojevića Vasketa a prema ulici Uskofijeve je na 2,5m od planom predviđene saobraćajnice. Građevinske linije objekta su date u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju. Ukoliko podzemna etaža prelazi građevinsku liniju objekta, kota ploče podzemne etaže van gabarita objekta mora biti u nivou terena. Ulaz u podzemnu garažu ne sme biti van građevinske parcele.

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3,00 m.(čl.29.stav 1. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl.glasnik RS",br.22/2015).

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 1.3;

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6 (60%) (prema priloženom IDR-u 57,96%), sa platoima i saobraćajnicama 85%.
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele za parcele od 300m² do 600m² je 3.0, a za parcele preko 600m² je 4.0 (prema priloženom IDR-u 2,62%).

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **85%** (računajući sve objekte na parceli i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 15%**.

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.3;

Spratnost objekta za koji se izdaju uslovi je: podrum, prizemlje i tri sprata, (Po+P+3), prema priloženom IDR-u.

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele površine od 300-600m² je P+3+Pk, a za parcele preko 600m² je P+6 u navedoj zoni.

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 2,0m. Kako je projektom predviđena rampa sa padom od 15% za ulazak u podzemnu garažu i neophodno je nadkrivanje iste, potrebno je pribaviti saglasnost suseda overenu u nadležnom sudu.

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. 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 Ivana Vasojevića Vasketa i Uskofijeve iz koje je ulaz u podzemnu garažu. 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 po jednoj stambenoj jedinici i jedno parking mesto na 70m² korisne površine poslovnog prostora. Prema priloženom idejnom rešenju predviđeno je 1 parking mesto na parceli i 11 u podzemnoj garaži, ukupno 12 parking mesta.

Najveći dozvoljeni nagib kog otvorenih rampi je 12% a ako su pokrivene najveći dozvoljeni nagib je 15%. Rampa ne sme da počinje van građevinske parcele. Ako je potrebno zbog nagiba rampe, povećati kotu prizemlja. Obzirom na klimu i količinu padavina u Sjenici mora se voditi računa o širini i nagibu rampe u projektu za građevinsku dozvolu.

Analizom priloženog IDR-a za novoplanirani objekat, utvrđeno je da treba obezbediti 15 parking mesta. Parking mesto predviđeno na parceli nije moguće izvesti jer mora da se obezbedi kolski prilaz do ulaza u stambeni deo objekta koji ne može biti uži od 2,5m.

Nedostajuća parking mesta su 4, koja je investitor dužan uplatiti prema Odluci o izmenama i dopunama odluke o određivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, broj:06-6/2017-18 od 19.05.2017.god.

Spoljne stepenice- Otvorene spoljne stepenice se mogu postaviti na prednjoj fasadi objekta ako stepenište savlađuje visinu do 0,90m.

Vertikalni saobraćaj - Vertikalni saobraćaj u objektu unutrašnjim stepenicama i liftovima (u skladu sa pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", broj 58/12, 74/15 i 82/15). Pri projektovanju liftova poštovati važeće standard za liftove.

Standard pristupačnosti

Pristup glavnom ulazu mora biti prilagođen osobama sa invaliditetom- izgrađena propisana rampa, platforma sa pratećim elementima (ograde, držači i dr.) koji omogućavaju pristup objektu, holskom prostoru i svim zajedničkim sadržajima u prizemlju objekta u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br.22/2015).

Održavanje čistoće

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

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.

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. Najistureniji delovi objekta ne smeju prelaziti liniju regulacije saobraćajnica prema planskom dokumentu kao ni prema faktičkom stanju saobraćajnice.

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. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, drveta, raznih fasadnih obloga.

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 vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.

Objekat mora biti izgrađen u skladu sa Pravilnikom o energetskej 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 satavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Opšta pravila za izgradnju objekata

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru stambeno poslovnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5 m, poslovnih prostora ne može biti manja od 3,0m. 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.

Svaki novoprojektovani stan mora da ima po jednu stanarsku ostavu. U objektu predvideti prostor za smeštaj pribora za održavanje zgrade. Planirane stambene i pomoćne prostorije stanova projektovati u skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", br.58/12,74/15 i 82/15).

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- - Prema uslovima JKP "VRELA" Sjenica, broj 725/21 od 17.05.2021. god. parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta opremljena je infrastrukturuom ali zbog većeg kapaciteta uradiće se novi priključak iz ulice Uskofijeve, pa je potrebno uraditi nove vodovodne instalacije i priključiti ih na vodovodnu mrežu PE Ø110, a u svemu prema navedenim uslovima koji sadrže i grafički prilog na kom je dat položaj vodovodnog priključka. U okviru parcele izgraditi odgovarajući vodonepropusni šaht, na udaljenosti 3,0m od regulacione linije u kojem će se ugraditi nezavisne vodovodne instalacije: sanitarna voda stambenog dela objekta, sanitarna voda poslovnog dela objekta sa meračima protoka-vodomerima sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera na svakom izvodu i za svaki stan i poslovni prostor posebno. Neophodna je izrada I hidrantske mreže u skladu sa važećim pravilnikom.

Otpadne vode iz podrumskih i drugih prostorija koje su ispod kote terena projektovati da se posredno preko pumpnog postrojenja prepumpavaju u fekalnu kanalizaciju.

U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, "VRELA" Sjenica, br: 725/21 od 17.05.2021.god. koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

uslovi za kanalizacionu mrežu-Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu Ø350 , odnosno sabirni kolektor koji se nalazi u osi ulice Ivana Vasojevića Vasketa.

Radi zaštite objekata korisnika od povratnog dejstva fekalnih voda izazvanih usporima u uličnoj kanalizaciji, položaj sanitarnih objekata (slivnika, nužnika i dr.) ne može biti ispod kote nivelete ulice U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, "VRELA" Sjenica, br: 725/21 od 17.05.2021.god. koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

Naknada za izradu tehničkih uslova iznosi 13.680,00 RSD, (sa uračunatim PDV-om).

uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu- U ulici nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je u okolni teren.

Zabranjeno je olične cevi i drenažu povezati na fekalnu kanalizaciju.

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

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 26691 od 24.05.2021.god. u momentu izdavanja uslova **ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta na predmetnoj lokaciji.**

Da bi se novoprojektovani objekat priključio na DEES neophodno je izgraditi novi kablovski vod 1kV, kablom tipske oznake i preseka PPOO-A4x150 od slobodnog izvoda niskog napona N2 do KPK koji treba postaviti u planiranom objektu. Mesto vezivanja- poseban izvod niskog napona u TS 10/0,4kV/kV “Pijaca 1”(2118).

Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je zaključivanje ugovora sa imaoцем javnog ovlašćenja- “EPS Distribucija” d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Čačak, o izgradnji nedostajuće infrastrukture, što je predhodni uslov za izdavanje građevinske dozvole.

Prema navedenim uslovima troškovi priključka na DEES iznose 709.455,00RSD bez uračunatog PDV-a.

U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje, koji su u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini, sastavni deo izdatih lokacijskih 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 Telekom Srbija, Direkcija za tehniku, Sektor za fiksnu pristupnu mrežu, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Novi Pazar ul.28.novembra 55, Novi Pazar, broj: 200459/3-2021 od 17.05.2021.god. 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 izradu tehničkih uslova iznosi 5.074,98 RSD, (sa uračunatim PDV-om).

URBANISTČKE 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).

Uslovi od interesa za odbranu: U skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama (“Sl.glasnik RS”, broj 111/09, 92/11 i 93/2012) nad podrumskim prostorijama predvideti ojačanu ploču koja može izdržati urušavanje objekta.

Etapnost gradnje: Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Ostali uslovi: Kako se vrši iskop za podzemnu garažu objekta u centralnoj zoni neophodne su dodatne mere opreza i zaštita prolaznika.

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

Idejno rešenje- broj: 7-IDR/2021, urađeno maja 2021. godine, od strane Projektni biro “HS Projekat” Sjenica, ul.Save Kovačevića bb, Odgovorno lice, Haris Mujagić, dipl.inž.grad., Licenca 310 N170 14, glavni projektant – Elvis S.Saračević, Licenca 210 A070 20 je u skladu sa prvim i drugim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.

Navedeno idejno rešenje i uslovi za projektovanje i priključenje objekta izdati od imaoaca javnih ovlašćenja su sastavni deo ovih lokacijskih uslova a to su:

- Tehnički uslovi JKP "VRELA", broj: 725/21 od 17.05.2021.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 26691 od 24.05.2021.god.
- Tehnički uslovi "Telekom Srbija", broj: 200459/3-2021 od 17.05.2021.god.

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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 i 52/21) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS", br: 73/2019).

Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine 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 u skladu sa članom 135 Zakona i Pravilnika o postupku sprođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS", br.68/2019).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje investitoru koji ima pravo svojine na zemljištu, 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 broj 19-091.

Lokacijske uslove dostaviti:

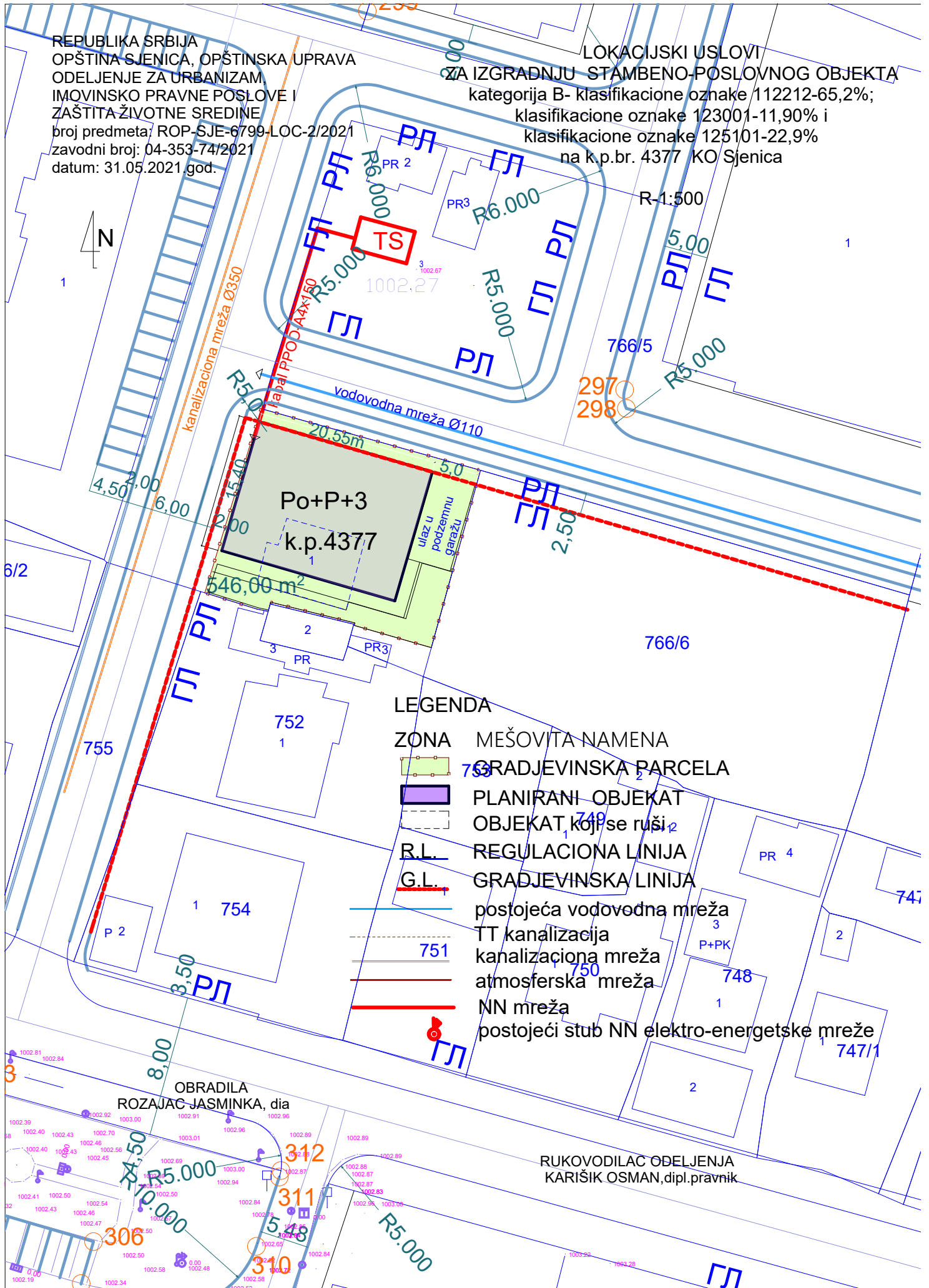
1. Podnosiocu zahteva,
2. imaoacima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

Obradila,
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh

Rukovodilac odeljenja
Karišik Osman, dipl.pravnik

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM,
IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
broj predmeta: ROP-SJE-6799-LOC-2/2021
zavodni broj: 04-353-74/2021
datum: 31.05.2021 god.

LOKACIJSKI USLOVI
ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
kategorija B- klasifikacione oznake 112212-65,2%;
klasifikacione oznake 123001-11,90% i
klasifikacione oznake 125101-22,9%
na k.p.br. 4377 KO Sjenica



RUKOVODILAC ODELJENJA
KARIŠIK OSMAN, dipl. pravnik

JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE "VRELA " SJENICA

UL. MILORADA JOVANOVIĆA BB

PIB: 100946072

MAT.BR. 07175213

TEL:020/744-929

ZAVODNI BROJ:725/21

DANA:17.05.2021.

OPŠTINA SJENICA, Ul. Kralja Petra 1

**ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO
PRAVNE ODNOSI I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Na osnovu 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, 31/2019, 37/19 i 9/20) broj predmeta ROP-SJE-6799-LOC-2/2021 (zavodni broj:04-353-79/2021), šaljem Vam odgovor na zahtjev podnosioca:

Ime I prezime: Talović Nermin I Jasmin

Matični broj:

Mjesto I adresa stanovanja: Sjenica, Ul. Ivana Vasojevića Vasketa

Kontakt telefon:

Kojim se traže uslovi za projektovanje I priključenje na sisteme vodosnabdevanja I odvođenja otpadnih voda za:

-Stambeno-poslovna zgrada , spratnosti Po+P+3

-Broj katastarske parcele : **4377**

- Katastarska opština: Sjenica

- Klasifikaciona oznaka : Objekat je kategorije B klasifikacione oznake:

- 112212 stambene zgrade sa više od tri stana -65,2%

- 123001 zgrade za trgovinu na veliko i malo -11,90% i

- 125101 industrijske zgrade sa čistom proiz. – 22,9%

Ukupne BRGP nadzemno 1499,88m², ukupne bruto izgražene površine 1842,85m².
Ukupna neto površina je 1554,63m².

Tehnička služba JKP Vrela Sjenica razmotrila je priloženu dokumentaciju I na osnovu svega izdaje sledeće:

Uslove za projektovanje I priključenje na sisteme vodosnabdevanja I odvođenje otpadnih voda

-Vodovodne instalacije objekta koji će se izgraditi na kat.parceli br. 4377 K.O.Sjenica usmeriti na priključenje na vodovodnu mrežu Ø110 u svemu prema prilogu iz grafičkog dela dokumentacije

- Dubina postavljanja priključene cijevi treba da bude minimum 1m. Šaht kao I razvod vodovodne mreže mora biti obezbijeđen od smrzavanja , dok se dimenzionisanje I I određivanje tačne lokacije šahta vrši izlaskom na lice mesta odgovornog lica ispred JKP Vrela Sjenica. Kvalitet vodovodnih instalacija do mjernog mjesta spada u nadležnost kontrole JKP Vrela Sjenica. Nakon kontrole I tehničke ispravnosti vodomera, vlasnici objekta prave ugovor sa JKP Vrela Sjenica I nakon toga stižu status korisnika usluga.

-Radni pritisak u mreži iznosi oko 4.5 bara. Ukoliko radni pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe objekta , obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska

- Za svaki stan I poslovni prostor je potrebno ugraditi poseban vodomer čije očitavanje mora biti dostupno licima nadležnim za to ispred JKP Vrela Sjenica

-Ukupna vrednost fakturisane količine vode odgovara očitanju za stambeni deo objekta na centralnom vodomeru na vodovodnom priključku objekta. Razlika između zbira registrovane potrošnje na individualnim vodomerima I registrovane potrošnje na vodomeru na vodovodnom priključku obračunavaće se za svakog korisnika srazmerno količinama očitanim na individualnim vodomerima

-Instalacije kanalizacije za upotrebljene vode iz objekta preko revizionog graničnog šahta usmeriti na priključenje na kanalizacionu mrežu promera Ø350 u ulici Ivana Vasojevića Vasketa

- Pre upustanja otpadnih voda iz poslovnog dela objekta u javnu kanalizaciju neophodno je preduzimanje svih mjera za prečišćavanje koje su predviđene zakonom

-Otpadne vode iz podrumskih I drugih prostorija koje su ispod kote terena ne projektovati da budu direktno izlivane u uličnu fekalnu kanalizaciju, već projektovati da se posredno preko pumpnog postrojenja prepumpavaju

-Priklučenje drenažnih podzemnih voda na fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno

- Otpadne vode koje se mogu zaprljati tečnim gorivom ili njegovim derivatima moraju se prethodno prečistiti od istih, pa tek onda odvesti do uličnog kanalizacionog sistema.

-Radi zaštite objekata korisnika od povratnog dejstva fekalnih voda izazvanih usporima u uličnoj kanalizaciji, položaj sanitarnih objekata (slivnika, nužnika I dr.) ne može biti ispod kote nivelete ulice

-Pri izradi projekta treba ispoštovati važeće zakonske propise za instalacije vodovoda I odvoda fekalnih voda

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

-Sve radove I materijal oko izrade priključka na vodovodnu I kanalizacionu mrežu investitor izvodi o svom trošku prema uslovima I nadzoru JKP Vrela Sjenica

Ovi uslovi se izdaju da bi investitor izvršio pribavljanje lokacijskih uslova I ostale investiciono tehničke dokumentacije kao I pribavljanje građevinske dozvole.

Cijena izdavanja tehničkih uslova za projektovanje I priključenje objekta na vodovodnu I kanalizacionu mrežu prema odluci o cijenama JKP „Vrela” iznosi:

11400,00

PDV 20% = 2280,00

Ukupno za uplatu = 13680,00 din

Dokumenta neophodna za dobijanje zvaničnog rešenja o priključenju na vodovodnu I kanalizacionu mrežu:

-zahtjev za priključenje

-građevinska dozvola

-kopija plana I list nepokretnosti (ne starija od 6 mjeseci)

-potvrda o prijavi početka izvodđenja geađevinskih radova

-projekat objekta (idejni projekat) na uvid

Prilog:

-situacija sa ucrtanim podacima

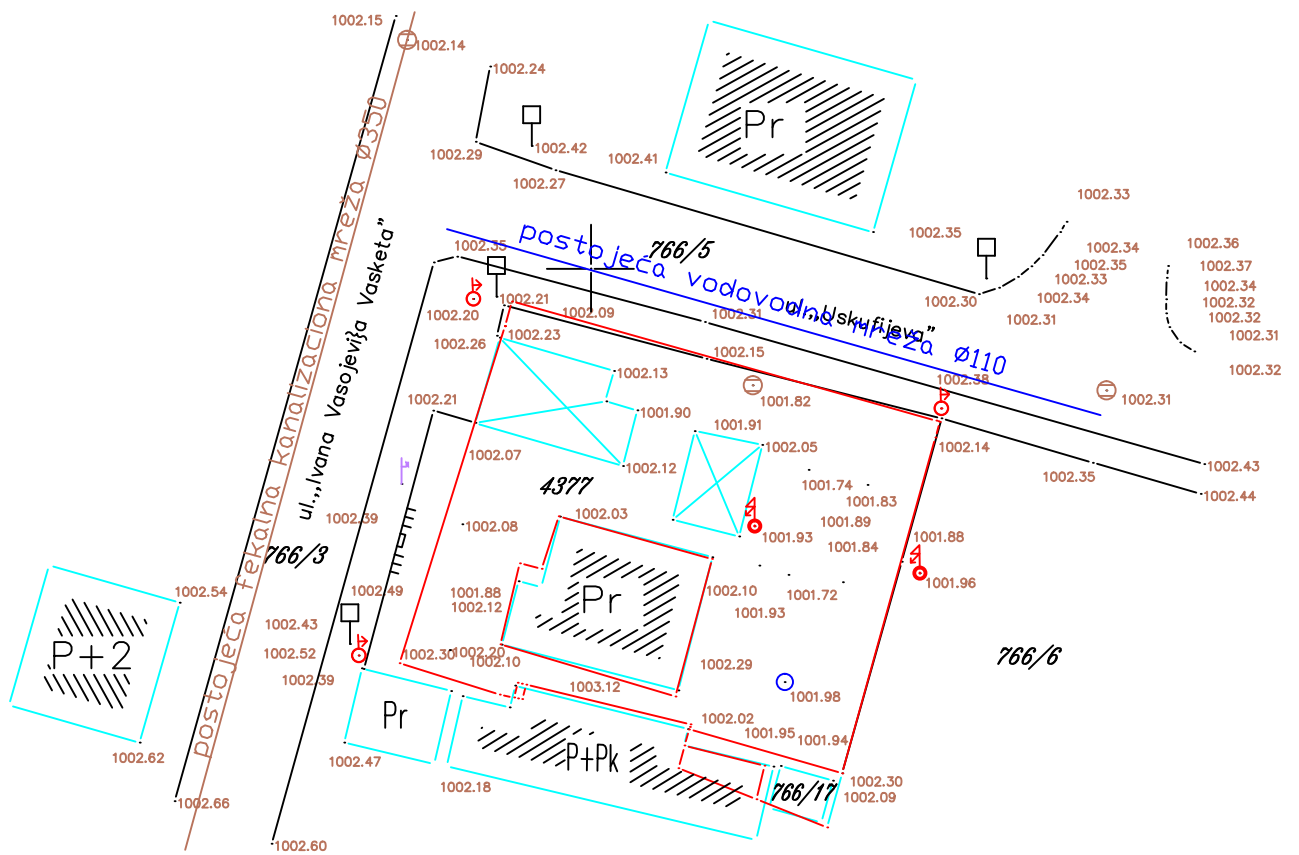
NAPOMENA: Investitori su u obavezi da obezbede nesmetan prilaz specijalizovanom vozilu za odvoženje smeća I da odrede tačnu lokaciju pozicioniranja kontejnera u koje će se odlagati otpad proizveden u objektu uključujući I poslovni I stambeni deo objekta.

U Sjenici

17.05.2021.

Direktor

Nermin Ljajić



----- stave po katastru

----- faktičko stave



Огранак Електродистрибуција Чачак

ЦЕОП:ROP-SJE-6799-LOC-2-HPAP-4/2021

Наш број: 8Е.7.0.0-D.09.31-26691

Место, датум: Сјеница, 24.05.2020.год.

СО СЈЕНИЦА

Служба за урбанизам

Краља Петра бб Сјеница

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 12.05.2021 године, поднетог у име ТАЛОВИЋ ЈАСМИН И НЕРМИН, ул. Мака Диздара бб., Сјеница, на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 8б Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Објекта:стамбено-пословног објекта, категорије В, класификационе ознаке 112212, 123001, 125101 бруто површина објекта 1842,85m² у Сјеници, ул. Звонка Миликића бб., к.п. 4377 к.о. Сјеница.

Овим условима оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ОДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ОДС.

а) На основу увида у идејно решење Пројектног бироа „ХС ПРОЈЕКТ доо „ IDR-1 из маја 2021.године, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:**

1. Закључивање уговора о изради инвестиционо-техничке документације између инвеститора и имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак ради решавања имовинско-правних односа и остале документације у складу са Законом, за изградњу електродистрибутивне мреже ван или у оквиру обухвата важећег планског документа.

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Напон на који се прикључује објекат: **0,4 kV**

Максимална снага: **45 kW**

Називна струја главних осигурача: **160 A**

Фактор снаге: изнад 0,95

Фактор једновремености за све потрошаче у објекту: **kj=0,36**

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: **КПК орман и мерно разводни орман према пројекту електричних инсталација објекта. Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Пројектну документацију за прикључни кабловски вод и решене имовинско правне односе за вод.**

Приликом полагања новопланираног 1кВ кабловског вода обратити пажњу на постојеће ел.енергетске каблове напонског нивоа од 10 kV и 1 kV. Подносилац захтева дужан је да надокнади све трошкове евентуалног оштећења наших подземних водова, која су настала непажњом извођача или не поштовањем ових техничких услова.

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.



Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите, темељни уземљивач и мере изједначавања потенцијала, и аутоматски осигурачи 16 А за сваки стан.

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека према пројекту електричних инсталација објекта, одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални, прикључак у посебним случајевима

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: новопланирана КПК коју треба поставити на планираном објекту

Место везивања прикључка на систем: посебан извод ниског напона у ТС 10/0,4 Кв „Пијаца 1“, (2118)

Опис прикључка до мерног места:

На парцели бр. 4377 КО Сјеница чији је власник Таловић Јасмин и Нермин пројектован је нови станбено –пословни објекат где се постојећи руши (постојећи прикључци су 1222795303, 1222782640).

Да би се нови објекат прикључио на ДЕЕС неопходно је изградити нови кабловски вод 1кV, каблом типске ознаке и пресека ПП00-А 4x150mm² од слободног извода ниског напона Н2 до КПК на новопроектваном објекту.

Опис мерног места: Планирати мерно разводни орман за довољан број мерних и заштитних уређаја на спољашњем зиду објекта или у ходничком делу

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/мерна група
				Тип	Ном.струја (А)	
Орман мерног места 1: станови, локали и гараже						
1	Стан	6	11,04	С	16	директно бројило, трофазно
2	Локал	2	11,04	С	16	директно бројило, трофазно
3	Прерада меса	1	13,8	С	20	директно бројило, трофазно
4	Зајед. потр.- степенишно осветљење	1	11,04	С	16	директно бројило, трофазно
5	Локал	1	17,25	С	25	директно бројило, трофазно
	Укупно ком:	11				

Мерни уређај: директно бројило, трофазно статичко вишефункцијско директно мерење електричне енергије са могућношћу даљинског очитавања и двосмерном комуникацијом

Заштитни уређаји: аутоматски осигурачи



Управљачки уређај: интегрисан у бројилу

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Ниво поузданости: _____

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 14.5kA (250MVA).

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Трошкови прикључка: | 614.360,00 РСД. |
| 2. Део трошкова система насталих због прикључења објект | 95.095,00 РСД. |
| Укупно (без обрачунатог ПДВ): | 709.455,00 РСД. |

У трошкове прикључка нису урачунати евентуални додатни трошкови решавања имовинско-правних односа за конкретно прикључење.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 180 дана по измирењу финансијских и других обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд. Уговором о изградњи прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке.

По захтеву надлежног органа „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Подношење захтева за закључивање уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ између странке и имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд је најкасније 10 дана од издавања грађевинске дозволе.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о изградњи прикључка, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне



документације потребне за прикључење.

9. Ови Услови имају важност 12 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ОДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ОДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије. **Прикључак** је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

ПРИЛОЗИ:

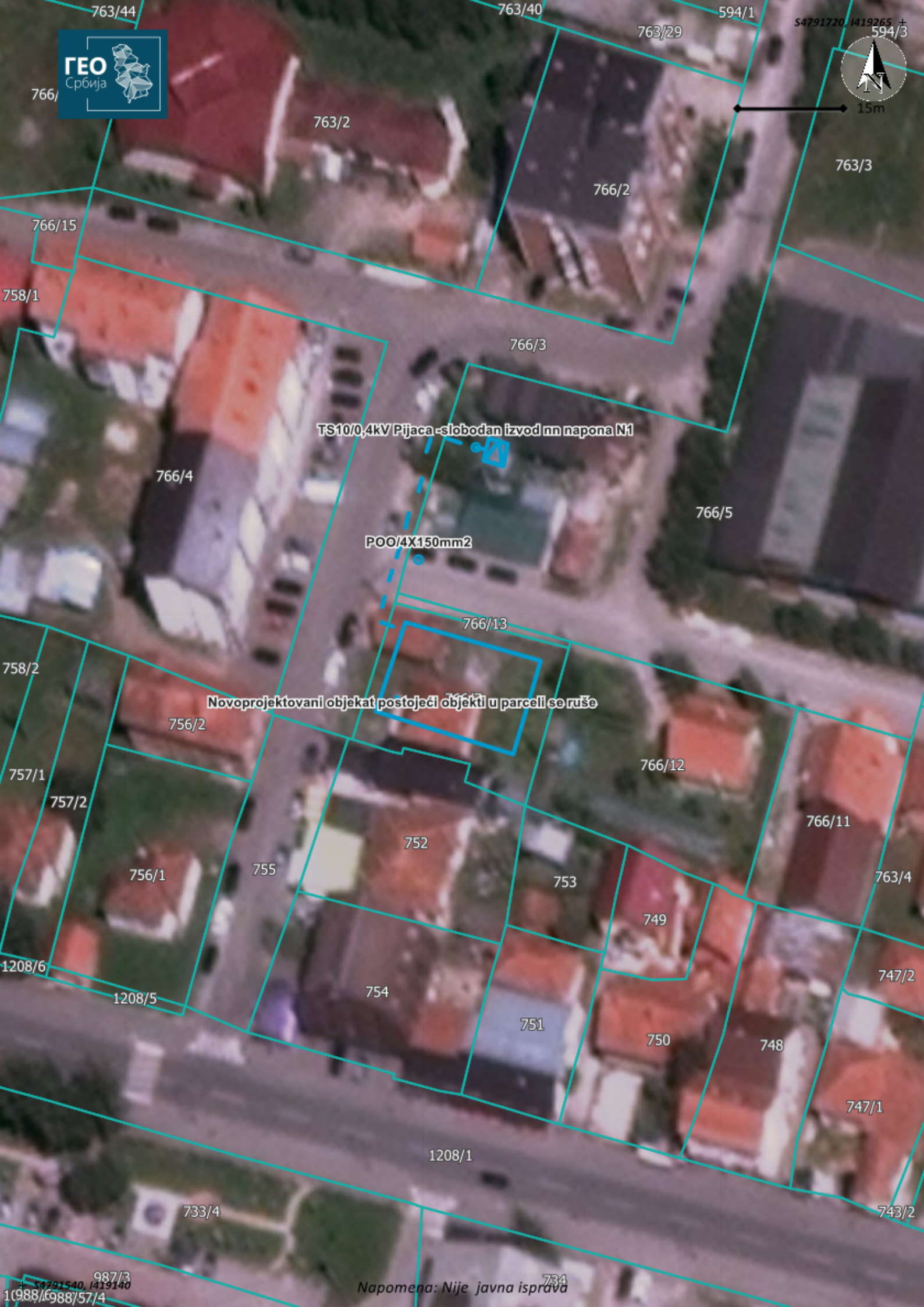


Директор Огранка

Мр Стојан Васовић, дипл.ел.инж.

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



TS10/0,4kV Pijaca-slobodan izvod nn napona N1

POO/4X150mm²

Novoprojektovani objekat postojeći objekti u parceli se ruše

Napomena: Nije javna isprava

987/3
S4791540, I419140
10988/0988/57/4