

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM I
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE,
Broj predmeta: ROP-SJE-32578-LOC-1/2016
Zavodni broj: 353 -317/2016-04
Datum: 20.12.2016.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo : "EKOL-MILK 2016" DOO, selo Štavalj, opština Sjenica za dogradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br.2165 KO Štavalj, iz Sjenice, preko punomoćnika PP "ARHITEKT", odgovorno lice Munib Mujagić iz Sjenice, ul. Nova bb, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju 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-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14 i 145/14), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.glasnik RS", br.113/2015, 96/2016), 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 dogradnju i rekonstrukciju objekta izgrađenog na katastarskoj parceli broj: 2165 K.O. Štavalj, opština Sjenica, površine parcele 550m². Objekat je kategorije B, klasifikacija pojedinih delova objekta i učešće u ukupnoj površini objekta je: 57,5% klasifikacione oznake 125101 i 42,5% klasifikacione oznake 111011.

BRGP dograđenog dela objekta-45,80m² a ukupna BRGP objekta sa dogradnjom iznosi 241,80m².

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Prostornog plana opštine Sjenica, ("Opštinski službeni glasnik " br.7/2013).

Navedena katastarska parcela nalazi se u zoni sa režimom zaštite prirodnih vrednosti III stepena, u rejonu intenzivnog mešovito stočarstva, u okviru postojećeg građevinskog područja.

Na parceli je izgrađen objekat, koji na spratu ima stanovanje a u prizemlju je proizvodna delatnost. Prizemlje se rekonstruiše i dograđuje, dok spratni deo ostaje isti.

Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Pristup parceli je direktan sa opštinskog puta sa severne strane parcele.

Katastarska parcela 2165 K.O.Štavalj ispunjava uslove građevinske parcele.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA -Izvod iz Prostornog plana opštine Sjenica; Za izgradnju, rekonstrukciju i dogradnju objekata stambene i poslovne namene na području Prostornog plana Sjenice važe sledeća pravila:

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekta: u prizemlju objekta -zanatska radionica za prijem, preradu i obradu mleka i mlečnih proizvoda, skladištenje i hlađenje, kapaciteta do 1.000 l/dan.

Građevinska linija: objekat postaviti na građevinskoj liniji koja je na 5,0m od regulacione linije što je dato u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

Dozvoljena spratnost i visina objekata-;

Dogradnja objekta za koju se izdaju uslovi je prizemne spratnosti. (Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk. To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12.0 m. Za postojeće objekte koji su viši od 12.0 m prihvata se stečena obaveza prema izdatoj lokacijskoj i građevinskoj dozvoli. Visina objekta za poslovne namene ne može da bude veća od 16,0 m.)

Indeks zauzetosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa zauzetosti datog u tabeli 23.

Tabela 23. Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele

| | Namena i tipologija izgradnje | Maksimalni indeks zauzetosti |
|-----|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| 1. | Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo | 30% |
| 1.1 | Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo | 30% ili postojeći* |
| 2. | Stanovanje – mešovito domaćinstvo | 40% |
| 2.1 | Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo | 40% ili postojeći* |
| 3. | Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo | 50% |
| 3.1 | Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo | 50% ili postojeći* |
| 4. | Poslovna namena | 80% |
| 4.1 | Stambeno-poslovna namena | 60% |

Indeks izgrađenosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti utvrđenog u tabeli 24.

Tabela 24. Maksimalan indeks izgrađenosti parcele

| | Namena i tipologija izgradnje | Maksimalni indeks izgrađenosti |
|-----|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1. | Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo | 0.8 |
| 1.1 | Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo | 0.8 ili postojeći* |
| 2. | Stanovanje – mešovito domaćinstvo | 0.8 |
| 2.1 | Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo | 0.8 ili postojeći* |
| 3. | Stanovanje - poljoprivredno domaćinstvo | 1.0 |
| 3.1 | Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo | 1.0 ili postojeći* |
| 4. | Poslovna namena | 1.0 |
| 4.1 | Stambeno-poslovna namena | 1.0 |

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Objekti na parcelama se postavljaju na propisanom rastojanju iz ovog Prostornog plana iz razloga protivpožarne zaštite, zaštite od obrušavanja snegova i atmosferskih voda, urbanističke i arhitektonske regulacije prostora.

Objekti na istoj parceli se postavljaju:

- na rastojanju od minimum 6,0 m od zida do zida za stambeno-poslovne i poslovne namene, s tim da streha ne sme da prelazi 1,0 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti 4,0 m od zida do zida, s tim da streha ne sme da prelazi 1,0 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za:

- objekte stambene namene – slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 1,5 m i na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 2,5 m; dvojne objekte na bočnom delu dvorišta 4,0 m;
- objekte poslovne i stambeno-poslovne namene na bočnom delu dvorišta 5,0 m.

Uslovi za ograđivanje

Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sledeća:

- za parcelu stambene namene najviše do 1,6 m;
- za parcelu poslovne namene najviše do 2,0 m.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Parkiranje ili garažiranje vozila rešava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbeđuje jedno parking/garažno mesto za individualno putničko vozilo:

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namene;
- na 60 m² korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namene.

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 najjistureniji 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, raznih fasadnih obloga.

Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Energetska efikasnost svih objekata koji se grade, rekonstruišu, dograđuju, obnavljaju, adaptiraju i saniraju (stambene, javne, poslovne, turističke, sportsko-rekreativne, uslužne i druge namene, kulturna dobra i objekti u njihovoj zaštićenoj okolini i drugi objekti koji koriste energiju) utvrđivaće se u postupku energetske sertifikacije i posedovanjem energetske pasoša 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.

U izgradnji svih novih i rekonstrukciji postojećih objekata poštovaće se principi energetske efikasnosti.

Energetska efikasnost objekata postiže se primenom sledećih mera:

- poštovanjem svih prirodnih faktora okruženja: klima i mikroklima, solarni uticaj, zelenilo, vetar, orijentacija objekta, konfiguracija terena, međusobni odnosi objekata i drugih faktora od značaja za energetski efikasno ponašanje objekata pri urbanističkom planiranju, projektovanju i izgradnji objekata;
- realizacijom pasivnih solarnih sistema – projektovanjem kompaktne forme objekta, omotača (zidovi, otvori, krovovi i podne površine) kojim se minimiziraju toplotni gubici i obezbeđuje zaptivanje objekta, dimenzija zastakljenih površina i izborom vrste stakala koje zadovoljavaju pasivni standard, pasivnog grejanje, hlađenja i ventilacije, prirodnog osvetljenja i sl.;
- snabdevanjem toplom vodom i električnom energijom korišćenjem obnovljivih izvora enegije i dr.

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- Planirana dogradnja se priključuje na postojeću vodovodnu mrežu koja je izgrađena u okviru građevinske parcele. Objekat je priključen na javni seoski vodovod Štavalj. U okviru parcele izgraditi novi vodovodni šaht, u kojem će se ugraditi merač protokavodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera i to posebno za postojeći stambeni i posebno za poslovni deo objekta. Vodonepropusni šaht izgraditi na udaljenosti 1,5m od regulacione linije prema opštinskom putu. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, „SEOSKI VODOVOD“, broj: 616/16 od 15.12.2016.god.

uslovi za kanalizacionu mrežu- Investitor je u obavezi izgraditi odgovarajuću septičku jamu u skladu sa propisima za ovu vrstu delatnosti, na mestu gde odredi sanitarni inspektor. Pre priključka na septičku jamu 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, „SEOSKI VODOVOD“, broj: 616/16 od 15.12.2016.god.

Izvršeno je plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova.

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

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Priključak objekta izvesti podzemnim kablom tipa poo-4 x 35 mm² sa NN betonskog stuba, izvod niskog napona 3x230/400V iz TS 10/0,4kV "ŠTAVALJ", prema uslovima nadležne elektrodistribucije br: 8E.7.0.0-D.09.31-331641/2 od 08.12.2016.g.

uslovi za tt mrežu-Objekat je priključen na postojeću TT mrežu.

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).

Ostali uslovi: Investitor na osnovu ovih urbanističkih uslova ne može obavljati delatnost - preradu i obradu mleka i mlečnih proizvoda, skladištenje i hlađenje, 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 i Pravilnikom o veterinarsko-sanitarnim uslovima, odnosno opštim i posebnim uslovima za higijenu hrane životinjskog porekla, kao i o uslovima higijene hrane životinjskog porekla. ("Sl.glasnik RS, broj 25/11 i 27/14).

Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Idejno rešenje- broj: 08/2016 urađeno od "ARHITEKT" doo Sjenica, ul.Nova bb, Odgovorno lice: Munib Mujagić,dia, Glavni projektant: Munib Mujagić,dia, Licenca 300 8800 04, je u skladu sa prostornim planom 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: 23/2015, 77/2015, 58/2016 i 96/2016).

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.113/2015 i 96/2016).

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 roku od tri (3) dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova, uz plaćanje 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).

Lokacijske uslove dostaviti:

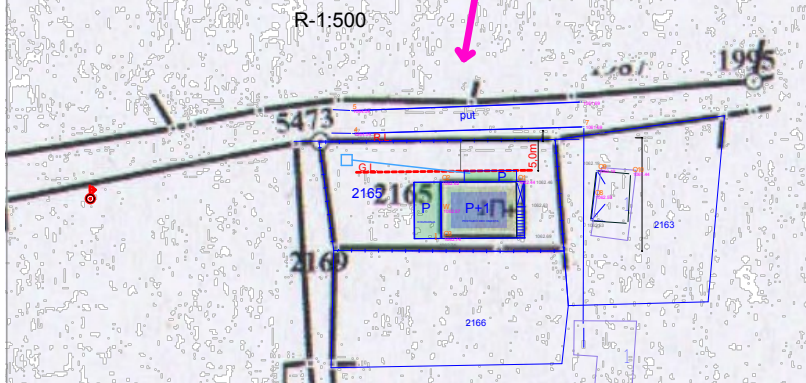
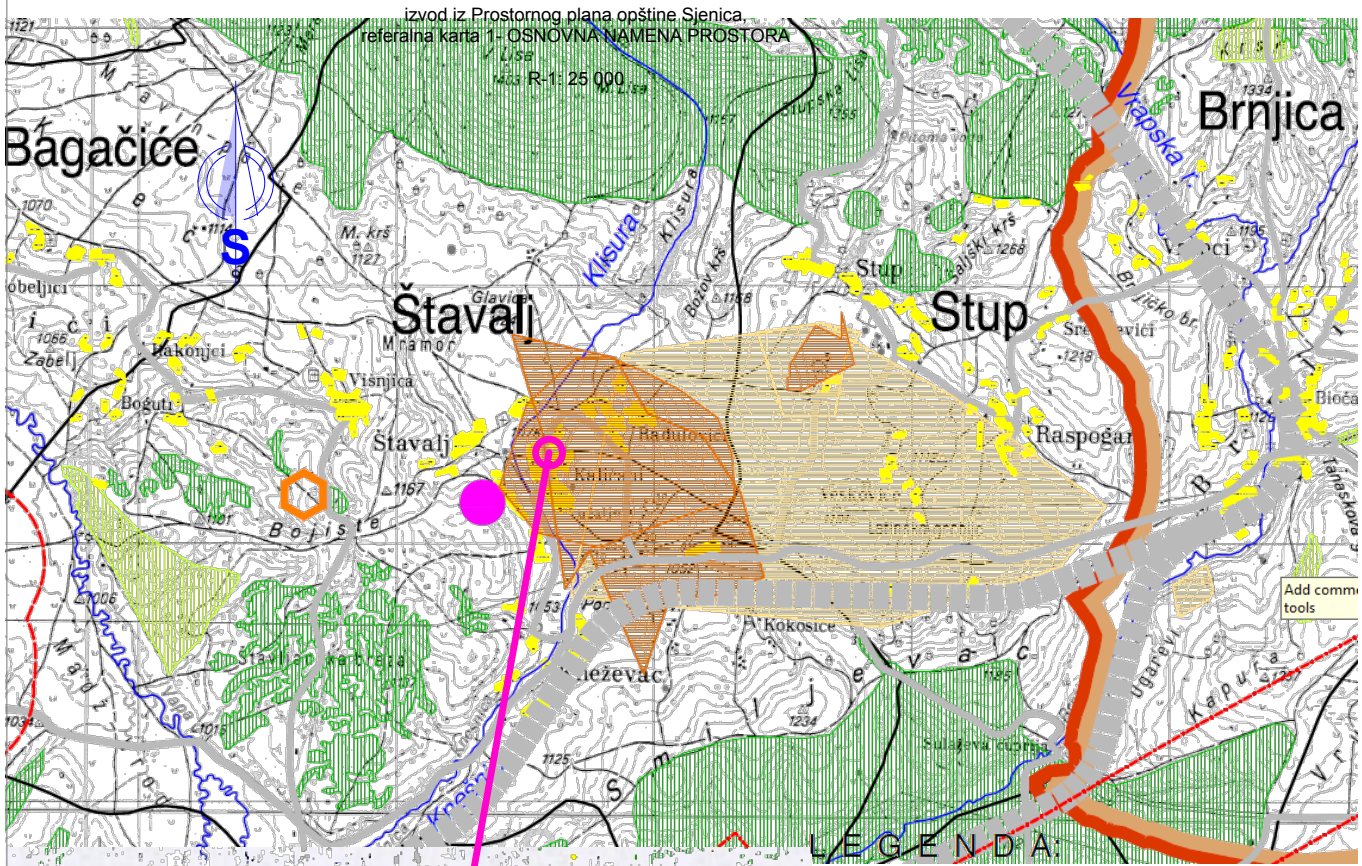
1. Podnosiocu zahteva,
2. imaoocima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. arhivi

Obradila,
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh.

Načelnik odeljenja
Hamidović Read,dipl.pravnik

REPUBLIKA SRBIJA
 OPŠTINA SJENICA
 ODELJENJE ZA URBANIZAM I
 IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE
 broj predmeta: ROP-SJE-32578-LOC-1/2016
 zavodni broj: 04-353-317/2016
 datum 20.12.2016.god.

LOKACIJSKI USLOVI
 ZA DOGRADNJU PRIZEMLJA-PROIZVODNOG dela objekta
 ZANATSKA RADIONICA ZA PRERADU MLEKA
 na k.p.br.2165 KO Štavalj
 R-1:500



LEGENDA:

| | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| ●●●●● | GRANICA PROSTORNOG PLANA |
| — | GRANICA OPŠTINE |
| — | GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE |
| — | GRANICA GP (PGR) SJENICE |
| RURALNI REJONI | |
| [Yellow box] | POLIMORFNI RURALNI REJON |
| [Orange box] | REJON PAŠNJAČKOG GOVEDARSTVA |
| [Red box] | REJON INTENZIVNOG MEŠOVITOG STOČARSTVA |
| [Brown box] | PAŠNJAČKI REJON |
| ŠUME | |
| [Green box] | POSTOJEĆE ŠUME |
| [Light green box] | PLANIRANE ŠUME |
| OSTALE POVRŠINE | |
| [Yellow dots] | GRABEVINSKO PODRUČJE NASELJA |
| [Pink circle] | PRIVREDNO-INDUSTRIJSKI KOMPLEKSI I LOKALITETI |
| [Pink triangle] | KOMPLEKSI I LOKALITETI EKSPLOATACIJE I/ILI OBRADE PRIRODNIH RESURSA |
| [Brown box] | EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA |
| [Yellow box] | REZERVE MINERALNIH SIROVINA |
| [Orange circle] | GEOLOŠKA ISTRAŽIVANJA |

LEGENDA

| | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| [Blue box] | POSTOJEĆI OBJEKAT - NA SPRATU STANOVANJE U PRIZEMLJU RADIONICA ZA PRERADU MLEKA |
| [Blue dashed box] | GRADJEVINSKA PARCELA |
| [Blue solid box] | PLANIRANA DOGRADNJA PROIZVODNOG DELA OBJEKTA |
| [Red line] | R.L. REGULACIONA LINIJA |
| [Green line] | G.L. GRADJEVINSKA LINIJA |
| [Blue line] | vodovodna mreža |
| [Orange line] | kanalizaciona mreža |
| [Red line] | NN mreža |
| [Red symbol] | postojeći stub NN elektro-energetske mreže |
| [Blue symbol] | postojeći šaht vodovodne mreže |

SAMOSTALNI STRUČNI SARADNIK
 ROŽAJAC JASMINKA, dipl.ing.arh.

NAČELNIK ODELJENJA
 READ HAMIDOVIĆ, dipl.pravnik