

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM I
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE,
Broj predmeta: ROP-SJE-9561-LOC-1/2016
Zavodni broj: 353 -95/2016-04
Datum: 06.06.2016.godine

Postupajući po zahtevu koji je podnela Halilović Bisera iz Sjenice, preko punomoćnika Harisa Mujagića iz Sjenice, ul. Ahmeta Abdagića bb, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju manjeg poslovnog objekta- otvoreni kanal za pranje vozila i kancelarije, 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), 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: 1515/4 K.O. Sjenica, na uglu ulice Jezdimira Lovića i ulice Tomislava Tripkovića, u Sjenici, površine 482m², za izgradnju otvorenog kanala za pranje vozila i pratećeg objekta- kancelarije, prizemne spratnosti (P), kategorije B, klasifikacioni broj 123001, ukupne BRGP-23,56m².

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 2.2. stanovanju malih gustina.

Na parceli nema izgrađenih objekata. Teren je u blagom padu i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Pristup parceli je direktan sa ulice Jezdimira Lovića sa zapadne strane i ulice Tomislava Tripkovića sa severne strane parcele.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarska parcela 1515/4 K.O.Sjenica ispunjava uslove građevinske parcele.

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekta: otvoreni kanal za pranje vozila i kancelarija.

Građevinska linija: objekat postaviti na građevinskoj liniji koja je data u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 1.11;

- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,4
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1,0

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 1.20;

Objekat za koji se izdaju uslovi je prizemne spratnosti koji će služiti kao kancelarija i čekaonica za stranke i otvoreni kanal za pranje vozila. (Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P+1+Pk, odnosno tri vidne nadzemne etaže na nagnutom terenu). Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

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 2,0 m.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama može biti 3m.

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 dve ulice i to: ul. Jezdimira Lovića i Tomislava Tripkovića.

Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena i ulaz i izlaz iz parcele uraditi prema ulici Tomislava Tripkovića gde je manja frekvencija saobraćaja i omogućava brzo i efikasno uljucenje i iskljucenje iz saobraćaja bez dodatnog rada motora i stvaranja dodatne buke.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele.

Uslovi za zaštitu susednih objekata

Prilikom izgradnje novih objekata, nezavisno 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, 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. 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

Poslovni 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 vodovodnu mrežu $\phi 110$ koja je izgrađena u trotoaru do predmetne katastarske parcele sa maksimalnim profilom $\phi 3/4"$. U okviru parcele izgraditi vodovodni šaht, u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Vodonepropusni šaht izgraditi na udaljenosti 1,0m od regulacione linije prema ulici Jezdimira Lovića. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj: 499/16 od 02.06.2016.god.

uslovi za kanalizacionu mrežu- Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu $\phi 315\text{mm}$ koja je izgrađena u osi ulice Jezdimira Lovića, kako je dato u grafičkom prilogu. Priključak izvesti PVC cevima $\phi 160\text{mm}$. Pre priključka na kanalizacionu mrežu otpadne vode moraju da prođu odgovarajući tretman prečišćavanja, odnosno u okviru kat.parcele izgraditi sabirni kanalizacioni šaht koji će se povezati sa muljnim separatorom (taložnik sitnih čestica a nakon prelaza postaviti betonske separatore lakih naftnih derivata od pranja i to: $\phi 147\text{cm}$ ($129+82$)cm proizvod OLEOPATRK, ACO Srbija ili slični. Priključak na kanalizaciju je privremenog karaktera dok se ne izgradi integralni separatan sistem kanalisanja i sistem za tretman otpadnih voda. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj. 499/16 od 02.06.2016.god. Otpadne vode koje se ispuštaju u javnu kanalizaciju ne smiju sadržavati: zapaljive i eksplozivne materije; kisele alkalne i agresivne materije; ostaci dezinfekcionih sredstava i drugih hemikalija i boja, ostale štetne materije i sl.

Unutrašnja kanalizacija mora biti izgrađena i održavana: da u uslovima njenog normalnog korišćenja bude isključena mogućnost zagađenja njene okoline, bilo njenim površinskim razlivanjem, bilo prodiranjem zagađenih voda u podzemne slojeve i da je zaštićena od delovanja usporene vode u javnu kanalizaciju;

uslovi za atmosfersku mrežu- U ulici nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda izvesti preko separatora lakih naftnih derivata, masti i ulja u drenažni bunar.

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Priključak objekta izvesti nadzemnim kablom tipa xoo-A4 x 16mm^2 sa NN betonskog stuba, izvod niskog napona 230/3x230/400V iz TS 10/0,4kV "Jezdimira Lovića", prema uslovima nadležne elektrodistribucije br: 8E.7.0.0-D.09.31-144289/2 od 27.05.2016.g.

uslovi za tt mrežu-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima broj: 194756/1-2016 od 20.05.2016.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 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 i dobiti upotrebnu dozvolu, bez prethodnog odobrenja, saglasnosti ili drugog akta kojim se potvrđuje ispunjenost uslova datih od nadležnog JKP "VRELA", Sjenica.

Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Promena namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište izvršena je na osnovu planskog dokumenta, pa u skladu sa članom 87.stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji, vlasnik katastarske parcele plaća naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Idejno rešenje- broj: 10/2016 urađeno od projektnog biroa "HS Projekt" Sjenica, ul.Save Kovačevića bb, Odgovorno lice: Haris Mujagić,dipl.inž.građ, Glavni projektant: Haris Mujagić, dipl.inž.građ., Licenca 310 N170 14, je u skladu sa planom generalne regulacije Sjenice.

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

- kopija plana kat.parcele br.1515/4 KO Sjenica, broj: 953-1/2016-133 od 18.05.2016.
- tehničke uslove JKP "VRELA", broj 499/16 od 02.06.2016.god.
- elektroenergetski i tehnički uslovi broj: 8E.7.0.0-D.09.31-144289/2 od 27.05.2016.god.
- smernice i tehnički uslovi od "Telekom Srbija", broj:194756/1-2016 od 20.05.2016.

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 u roku od tri dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova. Prigovor se predaje ovom organu neposredno ili preporučeno poštom, 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:
podnosiocu zahteva,
u predmet i
nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani

Obradila,
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh.

Načelnik odeljenja
Hamidović Read,dipl.pravnik

