

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM I
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE,
Broj predmeta: ROP-SJE-29675-LOCH-1/2016
Zavodni broj: 353 -279/2016-04
Datum: 15.12.2016.godine

Postupajući po zahtevu SZTR MLEKARA "KORZO" Sjenica, ul. Milorada Jovanovića 47, koji je podnet preko punomoćnika Prelić Memsudina iz Sjenice, ul. Kralja Petra i, 15/3, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju manjeg proizvodnog 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 i 145/14), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS”, br.113/2015 i 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 deo katastarske parcele broj: 3282 K.O. Sjenica, u ulici Peštarska bb, u Sjenici, površine 1637m², za izgradnju slobodnostojećeg proizvodnog objekta, spratnosti: suteran i prizemlje (Su+P), kategorije V, klasifikacioni broj 125103, ukupne BRGP-528,78m².

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

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

Za predmetno područje urađen je Projekat preparcelacije katastarskih parcela broj: 3282, 3275/1 i 3281/1 K.O. Sjenica, koji je overen od nadležnog opštinskog organa-Odelenja za urbanizam i imovinsko-pravne poslove; Overa broj: 035-359/2015-04 od 22. 02.2016.god.

Lokacija pripada urbanističkom bloku 4.3. stanovanju malih gustina.

Na parceli nema izgrađenih objekata. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Pristup parceli je direktan sa ulice Peštarske sa severostočne strane parcele i planirane saobraćajnice sa severozapadne strane.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Građevinska parcela broj 1 površine od 1637m² definisana analitičko geodetskim tačkama 31; 32; 33; 34; 35; 35.1; 35.2; 35.3; i 36 u navedenom projektu parcelacije je deo katastarske parcele br.3282 KO Sjenica.

Napomena: Pre izdavanja upotrebne dozvole investitor je u obavezi da izvrši parcelaciju u skladu sa Zakonom i navedenim projektom parcelacije.

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekta: proizvodni objekat-zanatska radionica za prijem, preradu i obradu mleka i mlečnih proizvoda, skladištenje i hlađenje, kapaciteta 2.000 l/dan.

Građevinska linija: objekat postaviti na građevinskoj liniji udaljenoj 10,0m od ulice Pešterske, dnosno 7,0m od granice parcele a 5,0m od ulice predviđene planom, kako je dato u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 4.3;

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,4 (40%)
- 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 4.3;

Objekat za koji se izdaju uslovi je prizemne spratnosti sa suterenom. (Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P+1+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. Garaže i pomoćni objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Najmanja udaljenost slobodnosojedećeg objekta od susedne parcele je 1,5m.

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

Uslovi za ograđivanje

Građevinske parcele na kojima se nalaze industrijski objekti i ostali radni i poslovni objekti mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,20m osim na uglovima ulica zbog preglednosti u saobraćaju. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika ograde.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup građevinskoj parceli je iz ulice Pešterske. 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 200m² 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.

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 2,8m 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 $\varnothing 110$ koja je izgrađena u trotoaru leve strane ulice Pešterske na oko 100m od predmetne parcele. U okviru parcele izgraditi novi vodovodni šaht, u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Vodonepropusni šaht izgraditi u okviru parcele na udaljenosti 1,5m od regulacione linije prema ulici Pešterskoj. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj.1025/16 od 07.12.2016.god. koji su sastavni deo ovih uslova.

uslovi za kanizacionu mrežu-Novoplanirani objekat nije moguće priključiti na postojeću kanizacionu mrežu koja je u ulici Pešterskoj na udaljenosti od 120m od predmetne parcele, te će investitor 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 „VRELA“ broj. 1025/16 od 07.12.2016.god. Naknada za izdavanje tehničkih uslova za priključak na vodovodnu i kanizacionu mrežu iznosi 16.560,00din prema računu JKP “VRELA”, (izvršeno plaćanje).

uslovi za atmosfersku kanizacionu mrežu-U ulici 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 35mm², izvod niskog napona 3x230/400V iz TS 10/0,4kV "Pešterska 3", prema uslovima nadležne elektrodistribucije br: 8E.7.0.0-D.09.31-326549/2 od 02.12.2016.g.

uslovi za tt mrežu-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima broj: 473347/1-2016 od 29.11.2016.god, i prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova. Tehnički uslovi su sastavni deo lokacijskih uslova i 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 - radionica za prijem, 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.

Vlasnik dela katastarske parcele dužan je da plati naknadu za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište pre izdavanja građevinske dozvole u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Idejno rešenje- broj: 14/2016 urađeno od: Studio za projektovanje "KONIN" Novi Pazar, ul. Relje Krilatice br.67, Odgovorno lice: Snežana Žižić,dipl.inž.građ., Glavni projektant: Snežana Žižić,dipl.inž.građ., Licenca 310 3852 03, je u skladu sa planom generalne regulacije Sjenice.

Navedeno idejno rešenje i uslovi za projektovanje i priključenje objekta izdati od imaoa 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, 121/2012, 42/2013-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/2013, 98/2013-odluke US, 132/2014 i 145/2014) 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 sprovođenja 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 o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.gl.RS",br.23/2015; 77/2015; 58/2016 i 96/2016).
- dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli i
- dokaz o plaćenju 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:

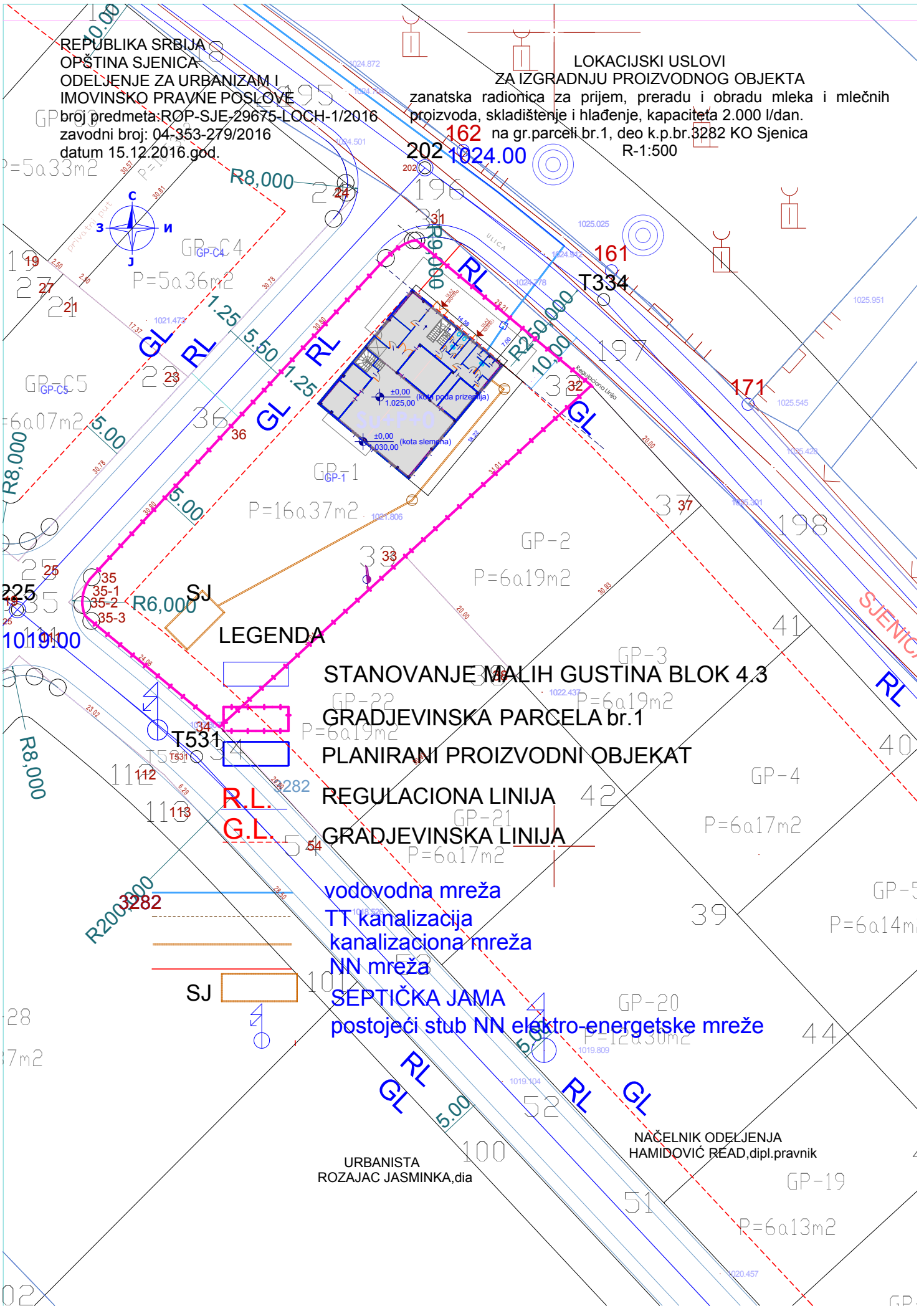
1. Podnosiocu zahteva,
2. imaojima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi i
3. arhivi

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-29675-LOCH-1/2016
zavodni broj: 04-353-279/2016
datum 15.12.2016.god.

LOKACIJSKI USLOVI
ZA IZGRADNJU PROIZVODNOG OBJEKTA
zanatska radionica za prijem, preradu i obradu mleka i mlečnih
proizvoda, skladištenje i hlađenje, kapaciteta 2.000 l/dan.
na gr.parceli br.1, deo k.p.br.3282 KO Sjenica
R-1:500



LEGENDA

-  STANOVANJE MALIH GUSTINA BLOK 4.3
-  GRADJEVINSKA PARCELA br.1
-  PLANIRANI PROIZVODNI OBJEKAT
-  REGULACIONA LINIJA
-  GRADJEVINSKA LINIJA
-  vodovodna mreža
-  TT kanalizacija
-  kanalizaciona mreža
-  NN mreža
-  SEPTIČKA JAMA
-  postojeći stub NN elektro-energetske mreže

URBANISTA
ROZAJAC JASMINKA, dia

NAČELNIK ODELJENJA
HAMIDOVIĆ READ, dipl. pravnik