



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanizam,
imovniško pravne poslove i
zaštita životne sredine
Broj predmeta: ROP-SJE-1032-LOCA-2/2022
zavodni broj: 07-353-45/22
datum: 29.03.2022.god.

Postupajući po zahtevu podnosioca, Samir Rožajac PR proizvodnja predmeta od plastike za građevinarstvo KRISTAL_VEK Sjenica, podnetom preko punomoćnika Alena Avdića, za izmenu lokacijskih uslova, broj predmeta: ROP-SJE-1032-LOC-1/2016 od 15.03.2016.godine (Zavodni broj: 353-12/2016-04), za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p.broj 353/1 KO Sjenica, na osnovu čl. člana 7. Zakona o ministarstvima (Sl.glasnik RS br.128/2020), člana 23. Zakona o državnoj upravi („Sl. glasnik RS”, broj 79/05, 101/07 i 95/10), čl. 8đ. 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-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.glasnik RS”, br.68/2019), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.glasnik RS”, br.115/20) trećih izmena i dopuna Plana generalne regulacije Sjenice („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj:26/21), Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

IZMENJENE LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju slobodnostojećeg stambeno-poslovnog objekta planirane spratnosti: podrum, prizemlje, dva spratova i potkrovlje (P+2+Pk), kategorije B, klasifikacione oznake 112212-83% i klasifikacione oznake 123001-17%, ukupne BRGP - 660 m², (postojeće 159m² i dogradnja 501m²) na katastarskoj parceli broj 353/1 KO Sjenica

Ukupna neto površina objekta iznosi 536m² (120 postojeće+ 416 novo).
Broj funkcionalnih jedinica/broj stanova: 5 stanova i 2 lokala.

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Trećih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 26/21).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.17. zona stanovanja srednjih gustina.

Na parceli je započeta izgradnja predmetnog objekta, izgrađen je prizemni deo, poslovne namene.

Pristup parceli je direktan iz ulice Luja Pastera (Tadije Andrića).

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Površina građevinske parcele je 453m².

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekta: stambeno-poslovni objekat, kategorije B

Građevinska linija: Građevinska linija je na 3,0m od novoformirane saobraćajnice. Građevinske linije objekta su date u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 1.17;

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6 (prema priloženom IDR-u 35,09%)
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele je 1.7 (prema priloženom IDR-u 1,45%).

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **60%** (računajući sve objekte na parceli i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 30%**.

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.17

Spratnost objekta je: prizemlje, dva sprata i potkrovlje (P+2+Pk).

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P+2+Pk.

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Najmanja udaljenost slobodnosojedećeg objekta od susedne parcele je 2,0m.

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

Višespratni slobodnostojeći objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

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 Luja Pastera. 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, jedno parking mesto na 100m² objekta trgovine... Prema priloženom idejnom rešenju predviđeno je 7 parking mesta. Kolski ulaz u dvorište je iz postojeće saobraćajnice.

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.

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.

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 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

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, tj. 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- Planirani objekat se priključuje na postojeću, vodovodnu mrežu koja je izgrađena unutar kat.parcele 353/1. 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 protokavodomerima sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera na svakom izvodu i za svaki stan i poslovni prostor posebno. U svemu ostalom prema izmenjenim tehničkim uslovima JKP „VRELA“ Sjenica, br: 272/22 od 14.03.2022.god. koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

uslovi za kanalizacionu mrežu- Instalacije fekalne kanalizacije, će se priključi na postojeći kanalizacioni priključak u okviru građevinske parcele. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj. 272/22 od 14.03.2022.god. koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

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

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.1.1.0-D-07.06- 102192-22 od 21.03.2022.god. priključenje objekta postojeći stub mreže niskog napona ispred objekta, uraditi priključak kablom PPOO-A 4x25mm² do KPK ormana postavljenog na fasadi objekta. Rezervni NN izvod u NN razvodnom bloku TS 10/0.4 kV RAŠKA-stari pogon, šifra 2127, postojeće ili izmeštene. 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 izmenjenim tehničkim uslovima broj: 96108/3-2022 od 09.03.2022. 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.

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).

Etapnost gradnje: Nije predviđena fazna izgradnja.

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 naknada za promenu namene zemljišta.

Idejno rešenje- broj: 03/2022, urađeno marta 2022. godine, od strane Biroa za projektovanje i planiranje "URBICO"iz Sjenice, odgovorno lice projektanta i glavni projektant Rejhan Tandirović, dipl.inž.arh. licenca Inženjerske komore Srbije br. 300 F588 07 je u skladu sa trećim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.

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

- Tehnički uslovi JKP "VRELA", broj: 272/22 od 14.03.2022.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06- 102192-22 od 21.03.2022.god.
- Tehnički uslovi "Telekom Srbija", 96108/3-2022 od 09.03.2022. 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-dr.zakon, 9/20 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: 73/19).

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 sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS",br.68/19).

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 broj 19-091.

Lokacijske uslove dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva,
2. imaoćima 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