

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM I
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE,
Broj predmeta: ROP-SJE-20591-LOC-1/2016
Zavodni broj: 353 -201/2016-04
Datum: 16.09.2016.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo ZES-KOTON d.o.o. iz Sjenice, preko punomoćnika PP "ARHITEKT", odgovorno lice Munib Mujagić iz Sjenice, ul. Nova bb, 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-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 građevinsku parcelu koju čine katastarske parcele broj: 511/2; 511/3; 503/5; 503/8 KO Sjenica, u ulici Ahmeta Abdagića u Sjenici, površine 666m², za izgradnju slobodnostojećeg proizvodnog objekta, spratnosti: prizemlje i jedan sprat (P+1) a u delu objekta dva sprata (P+2), kategorije V klasifikacione oznake: 125102, ukupne BRGP-834,32m².

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 1.1. mešovita namena.

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

Pristup parceli je direktan sa ulice Ahmeta Abdagića sa severne strane parcele.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarske parcele 511/2; 511/3; 503/5; 503/8 K.O.Sjenica čine građevinsku parcelu.

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekta: proizvodni objekat-pogon tekstilne industrije.

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 1.1;

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,8
 - Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 4,0
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **90%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 10%**.

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.1;

- Objekat za koji se izdaju uslovi je spratnosti: prizemlje i jedan sprat i u delu objekta dva sprata. (Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u ovoj zoni je P+3+Pk za parcele preko 600m²). 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 2m.

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

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. **Građevinske parcele na kojima se nalaze industrijski objekti i ostali radni i proizvodni objekti mogu se ograđivati i ogradom visine do 2,2m.** 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 Ahmeta Abdagića. 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, 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

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- Planirani objekat se priključuje na postojeću vodovodnu mrežu $\phi 63$ koja je izgrađena u okviru građevinske parcele. Za veći profil priključka moguće je dovođenje vode iz ulice Ahmeta Abdagića u kojoj je izgrađena primarna vodovodna mreža PHD cevi $\phi 100$. 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 na udaljenosti 1,0m od regulacione linije prema ulici Ahmeta Abdagića. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, „VRELA“ broj: 667/16 od 01.09.2016.god.

uslovi za kanizacionu mrežu-Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanizacionu mrežu koja je izgrađena u ulici Ahmeta Abdagića, kako je dato u grafičkom prilogu, na izvod fekalne kanalizacije, PVC cevima $\phi 160$ mm. Pre priključka na kanizacionu mrežu izgraditi revizioni šaht. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, „VRELA“ broj: 667/16 od 01.09.2016.god.

Naknada za izdavanje tehničkih uslova za priključak na vodovodnu i kanizacionu mrežu iznosi 16.560,00din prema računu JKP „VRELA“, broj:232/16 od 26.08.2016.(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 p00-4 x 25mm² sa slobodnostojećeg priključnog ormara, izvod niskog napona 230/3x230/400V iz TS 10/0,4kV "Grad". Za veću jednovremenu snagu neophodna je izgradnja 10/0,4kV trafostanice prema uslovima nadležne elektrodistribucije br: 8E.7.0.0-D.09.31-238522/2 od 02.09.2016.g. (Izvršeno je plaćanje naknade za izradu tehničkih uslova pre izdavanja istih).

uslovi za tt mrežu-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima broj: 325419/1-2016 od 25.08.2016.god,koji su sastavni deo lokacijskih uslova 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 9.134,96din.

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).

Za proizvodni objekat potrebno je uraditi elaborate zaštite od požara koji je sastavni deo projektne dokumentacije, koji se može u skladu sa Zakonom, uraditi uz projekat za izvođenje.

Ostali uslovi: Pri projektovanju se pridržavati svih propisa i normativa za projektovanje objekata tekstilne industrije.

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, ne plaća naknada za promenu namene zemljišta.

Idejno rešenje- broj: 06/2016 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 planom generalne regulacije 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: 23/15 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 sprovođenja 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 prema kategoriji i klasi objekta;
- 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:

1. Podnosiocu zahteva,
2. arhivi

Obradila,
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh.

Načelnik odeljenja
Hamidović Read,dipl.pravnik

