

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM,
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
Broj predmeta: ROP-SJE-11219-LOC-1/2019
Zavodni broj: 353-82/2019-04
Datum: 05.07.2019.godine

Postupajući po zahtevu **Suljević Salka** iz Sjenice, koji je podnet preko punomoćnika Harisa Mujagića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju i nadgradnju 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-odluka US, 54/13, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14,83/18, 31/19 i 37/19), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.glasnik RS“, br.113/2015, 96/2016,120/2017), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.glasnik RS“, br.35/2015, 114/2015 i 117/17) i Prvih izmena i dopuna Plana generalne regulacije Sjenice („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 18/2018), Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za dogradnju i nadgradnju slobodnostojećeg poslovnog objekta, planirane spratnosti: prizemlje i jedan sprat (P+1), kategorije V, ukupne BRGP- 811,18m² (postojeći objekat 284,70m² a dogradnja i nadgradnja 526,48m²) na katastarskoj parceli broj 2280/1 KO Sjenica

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Prvih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, („Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 18/2018).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 3.2. zona mešovite namene.

Na parceli postoji izgrađen objekat- tehnički pregled vozila.

Pristup parceli je direktan sa postojećeg pristupnog puta koji je priključak na državni put IB reda 29, Prijepolje-Sjenica.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Površina katastarske parcele je 2323m². Katastarska parcela ispunjava elemente građevinske parcele za izgradnju proizvodnog objekta.

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena dograđenog dela objekta: *proizvodni objekat* – tekstilna industrija.

Objekat je kategorije V, klasifikacione oznake 125102- 100%

Ukupna bruto građevinska površina dograđenog dela objekta je 526,48m², bruto površina objekta sa postojećim je 811,18m² a ukupna neto površina dogradnje iznosi 497,05m².

Prema planskom dokumentu na površinama opredeljenim za ovu namenu moguća je organizacija stanovanja, poslovno – proizvodnih sadržaja, usluga, trgovine, ugostiteljstva, zdravstva, verskih objekata i sl. a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi i servisa, stim da namene međusobno ne ugrožavaju jedna drugu. Objekti se mogu postavljati kao slobodnostojeći ili u zonama 2.2; deo 2.3; deo 2.4; 2.12; 2.13; **3.2**; deo 3.5; 3.6; 3.11 i 4.5 ukoliko se organizuje proizvodnja mogu se formirati i kompleksi.

Građevinska linija: Građevinska linija prema planu je na min 20,0m od državnog puta IB reda 29, put Prijepolje-Sjenica. Građevinske linije objekta su date u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 3.2;

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6(60%).
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1,8

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **85%** (računajući objekat i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 15%**.

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 3.2; - mešovita namena

Planirana dogradnja objekta je spratnosti: prizemlje i sprat (P+1).

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u ovoj zoni je P+2.

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 slobodnosjećeg 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.

Uslovi za ograđivanje-Građevinske parcele na kojima se nalaze industrijski objekti i ostali radni i poslovni objekti, skladišta, radionice i sl. mogu se ograđivati ogradom visine do 2,20m. 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 sa postojećeg pristupnog puta. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Za proizvodne objekte jedno PM na 200m² korisnog prostora.

Spoljne stepenice

Otvorene spoljne stepenice se mogu postaviti na prednjoj fasadi objekta ako stepenište savlađuje visinu do 0,90m.

Vertikalni saobraćaj

Vertikalni saobraćaj u objektu unutrašnjim stepenicama i teretnim liftom. Pri projektovanju liftova poštovati važeće standarde za liftove.

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 u okviru sopstvene parcele. 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. 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. 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

Svetla visina poslovnih prostora ne može biti manja od 3,0m od gotovog poda. 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.

Proizvodne prostore projektovati u skladu sa pravilnikom za određenu vrstu delatnosti.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- Planirani objekat se priključuje na postojeći vodovodnu mrežu u okviru građevinske parcele, na postojeći vodovodni priključak. U postojećem vodovodnom šahtu, ugraditi još jedan merač protoka-vodomer za šivaru kao zasebnu funkcionalnu jedinicu, sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Neophodna je izrada i hidrantske mreže u skladu sa važećim pravilnikom. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ Sjenica, broj: 502/19 od 14.05.2019.god. koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

uslovi za kanalizacionu mrežu- Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu, odnosno u postojeću septičku jamu, jer u ovom delu naselja nije izgrađena gradska fekalna kanalizacija. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj: 502/19 od 14.05.2019.god. (Izvršeno plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova).

uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu- U ulici nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren. Zabranjeno je upuštanje atmosferskih voda, odvodnih oličnih cevi i drenaža u fekalnu kanalizaciju.

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 150881/2 od 13.05.2019.god. priključak će se izvesti sa postojećeg KPK na spoljašnjem zidu objekta. Postojeći priključak je iz TS 10/04 "Hrnjak fabrika mesa" izvod niskog napona prema Tehničkom pregledu koji se dograđuje, provodnik tipa POO-a4x35mm². Potrebno je postaviti novo merno mesto za šivaru. 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. Izvršeno je plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova.

uslovi za tt mrežu-Objekat se priključuje na postojeću TT prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova.

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, 20/15 i 87/18).

Prema uslovima Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 09/20 broj 217-9034/19 od 26.06.2019, koji su sastavni deo lokacijskih uslova, nema posebnih uslova u pogledu mera zaštite od požara.

Za proizvodni objekat tekstilne namene, kategorije V, maksimalne spratnosti: prizemlje i jedan sprat (P+1) obavezna je izrada glavnog projekta zaštite od požara. Pre otpočinjanja postupka za utvrđivanje podobnosti objekta za upotrebu, potrebno dostaviti na saglasnost projekte za izvođenje objekta, čiji je sastavni deo i glavni projekat zaštite od požara.

Etapnost gradnje: Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Kako se radi o izgrađenoj građevinskoj parceli i dogradnji objekta koji ima građevinsku i upotrebnu dozvolu vlasnik katastarske parcele ne plaća naknadu za promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište, član 88.stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji.

Idejno rešenje- broj 9/2019 od juna 2019, koje je izradio Projektni biro "HS Projekat" Sjenica, ul.Save Kovačevića bb, Odgovorno lice i glavni projektant: Haris Mujagić, dipl.inž.građ., Licenca 310 N170 14, je u skladu sa Prvim 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: 502/19 od 14.05.2019.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: : 8E.7.0.0-D.09.31- 150881/2 od 13.05.2019.god.
- Tehnički uslovi "Telekom Srbija", broj: 239767/3-2019 od 21.05.2019.god.
- Uslovi Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 09/20 broj 217-9034/19 od 26.06.2019,

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 i 37/19) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS",br: 72/18).

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.113/15, 96/2016,120/2017).

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 navedenim 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. imaočima 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
Hamidović Read,dipl.pravnik

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM,
IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
broj predmeta: ROP-SJE-11219-LOC-1/2019
zavodni broj: 04-353-82/2019
datum:05.07.2019.god.

LOKACIJSKI USLOVI
ZA DOGRADNJU I NADGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA
događeni deo objekta je proizvodnog karaktera
kategorije V- klasifikacione oznake 125102 - 100%
na k.p.br.2280/1 KO Sjenica

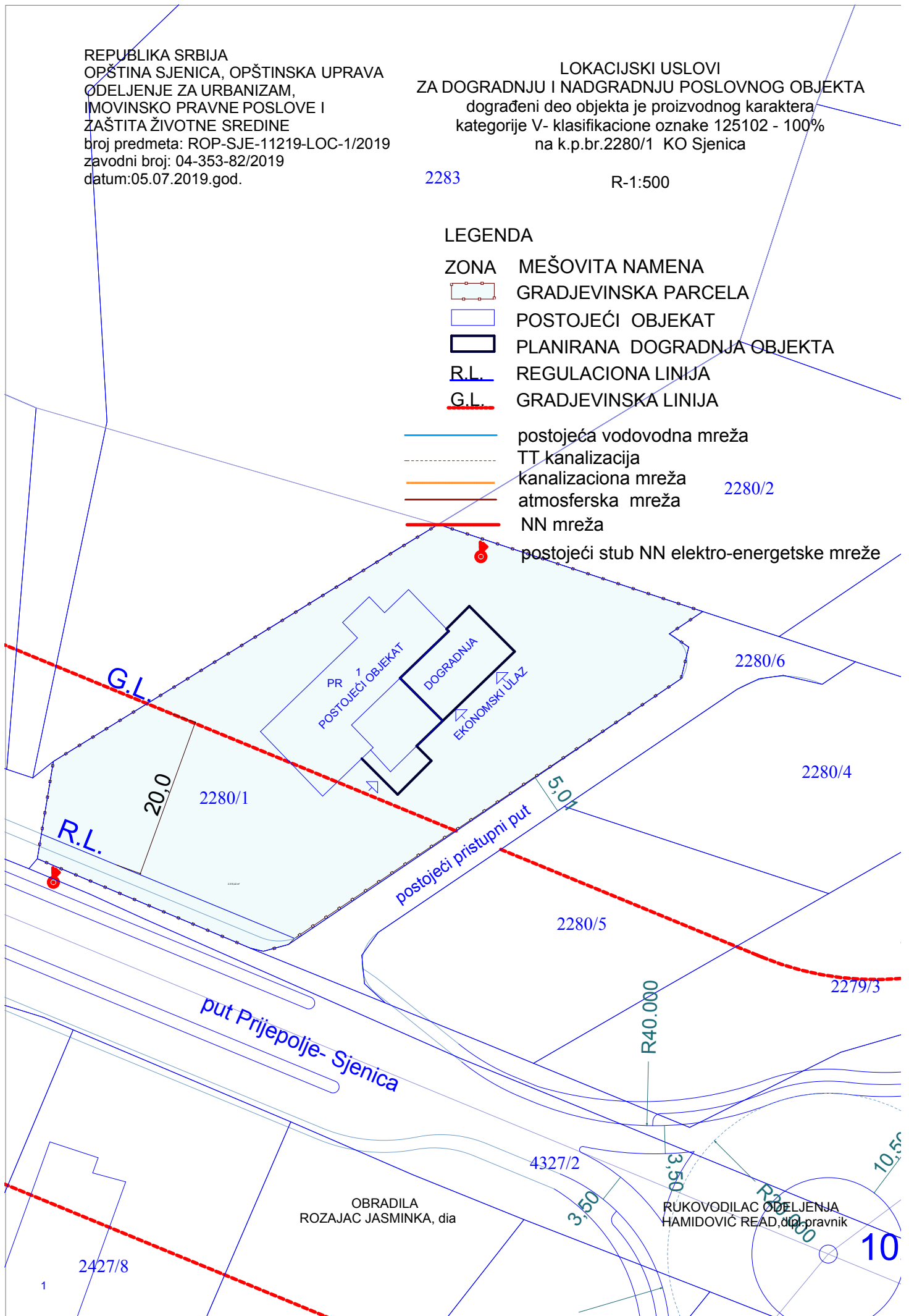
2283

R-1:500

LEGENDA

- ZONA MEŠOVITA NAMENA
GRADJEVINSKA PARCELA
POSTOJEĆI OBJEKAT
PLANIRANA DOGRADNJA OBJEKTA
R.L. REGULACIONA LINIJA
G.L. GRADJEVINSKA LINIJA

- postojeća vodovodna mreža
TT kanalizacija
kanalizaciona mreža
atmosferska mreža
NN mreža
postojeći stub NN elektro-energetske mreže



2427/8

1

OBRADILA
ROZAJAC JASMINKA, dia

RUKOVODILAC ODELJENJA
HAMIDOVIĆ READ, dia-pravnik

10