

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM,  
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I  
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE  
Broj predmeta: ROP-SJE-10683-LOCA-4/2019  
Zavodni broj: 353-262/2019-04  
Datum: 16.12.2019.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Kolašinac Ermedin iz Sjenice**, preko punomoćnika Izudina Mešića, dipl.inž.građ. iz Sjenice, za izdavanje izmenjenih lokacijskih uslova za izgradnju poslovnog objekta kao zamena za postojeći, na osnovu člana 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji ( „Sl. glasnik RS“, broj: 72/2009, 81/09-isp, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odluka US, 54/13, 98/13-odluke 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), 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:

### IZMENJENE LOKACIJSKE USLOVE

**Za izgradnju objekta poslovne namene gde investitor uklanja postojeći objekat u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji u istim gabaritima, planirane spratnosti: prizemlje, sprat i potkrovlje (P+1+Pk), kategorije B, klasifikacione oznake 121113, ukupne BRGP- 202,95m<sup>2</sup> na katastarskoj parceli broj 695 KO Sjenica**

**Izmena lokacijskih uslova se odnosi samo na pretvaranje tavanskog prostora u poslovni** u svemu ostalom je prema izdatim Lokacijskim uslovima na osnovu usaglašenog zahteva-ROP-SJE-10683-LOCH-2/2019 od 31.05.2019.g.

#### 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 1.15. zona mešovite namene.

Na parceli su izgrađeni objekti poslovne namene u prekinutom nizu. Objekti su izgrađeni pre donošenja propisa o izgradnji objekata.Na parceli su tri objekta u nizu od kojih je središnji spratnosti: prizemlje i dva sprata a druga dva su spratnosti: prizemlje i sprat, od kojih svaka celina ima zaseban krov.

Predmet lokacijskih uslova je zapadni deo objekta kako je dato u grafičkom prilogu istih.

Pristup parceli je direktan iz ulice Svetozara Markovića i iz unutrašnjeg dvorišta.

#### PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Površina katastarske parcele je 227m<sup>2</sup>, što je i površina sva tri objekata u nizu. Površina objekta koji se uklanja u cilju izgradnje novog objekta je 67,94m<sup>2</sup>.

**Napomena:** stari objekat je uklonjen i započeta je izgradnja novog objekta.

**Tip objekta:** objekat u nizu

**Vrsta i namena objekta: objekat poslovne namene** – Objekat je kategorije B, klasifikaciona oznaka 121113. Ukupna bruto građevinska površina objekta po izmenjenom idejnom rešenju je 202,95m<sup>2</sup>, a ukupna neto površina iznosi 175,29m<sup>2</sup>.

Razlika u korisnoj površini u odnosu na ranije izdate uslove iznosi 52,42m<sup>2</sup>.

**Građevinska linija:** Građevinska linija i regulaciona linija se poklapaju, odnosno zadržava se postojeća građevinska linija.

Pretvaranje sopstvenog tavanškog prostora u ovom slučaju obuhvata ugradnju krovnih prozora na postojećem objektu u postojećem gabaritu i volumenu objekta kojima se menja izgled a ne menjaju konstruktivni elementi krova.

Potkrovlje treba da je opremljeno dovoljnim brojem prozora koji su otvoreni neposredno na slobodan prostor i osiguravaju osvetljenost i provetravanje prostorija. Ukupna površina prozorskih otvora treba biti jednaka 10% površine prostorije.

Protivpožarni propisi zahtevaju da se ugradi najmanje jedan uspravni prozor i to na južnom delu objekta. Na slobodnom bočnom delu objekta nije dozvoljeno postavljati uspravni prozor osim prozora u ravni krova.

#### ***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. Predvideti mogućnost korišćenja solarne 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 satavni 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 poslovno 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, odnosno objektima na susednim parcelama.

### **USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:**

U svemu prema već izdatim uslovima nadležnih javnih preduzeća koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova na osnovu usaglašenog zahteva-ROP-SJE-10683-LOCH-2/2019 od 31.05.2019.g.

### **URBANISTČKE MERE ZAŠTITE:**

***Mere zaštite od potresa:*** Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata 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.GlasnikRS",br.111/09, 20/15 i 87/18).

***Etapnost gradnje:*** Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

**Izmenjeno idejno rešenje broj 6/2019, decembar 2019, koje je izradio Projektni biro "IZO PROJEKT, Izudin Mešić PR" Sjenica, odgovorno lice i glavni projektant Izudin, dipl.inž.grad., Licenca 310 7406 04 je u skladu sa Prvim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.**

Na osnovu urbanističkih uslova datih u izmenjenim 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-odluka US, 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: 72/2018).

**Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.**

Na osnovu ovih izmenjenih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta već se mora podneti zahtev za izdavanje izmenjene građevinske dozvole na osnovu člana 135 Zakona i Pravilnika o postupku sprođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS", br.113/15, 96/2016,120/2017). Postupak za izdavanje izmenjene građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Izmenjena Građevinska dozvola se izdaje na osnovu važećih izmenjenih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje izmenjene građevinske dozvole prilaže se:

- izvod iz izmenjenog projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- izmenjen projekat za građevinsku dozvolu, arhitektonsko-građevinski projekat, projekat konstrukcija, projekat vodovoda i kanalizacije, projekat električnih instalacija, projekat zaštite od požara i projekat mašinskih instalacija; 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 izmenjene 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. imaojima 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