

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM,
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
Broj predmeta: ROP-SJE-13263-LOC-1/2017
Zavodni broj: 353-139/2017-04
Datum: 22.05.2017.godine

Postupajući po zahtevu koji je podnela **Hadžiahmetagić Ismeta** iz Sjenice, preko punomoćnika Mujagić Muniba iz Sjenice, ul. Nova, bb za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju postojećeg stambeno poslovnog objekta, na osnovu člana 27, stav 6 i člana 53- 57, stav 5; 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, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za dogradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na kat.parceli broj: 2270/1 K.O. Sjenica, koja ima površinu 614,00m² u ul.Novoj u Sjenici.

Ukupna BRGP dogradnje iznosi -56,00m², a ukupna BRGP objekta sa dogradnjom iznosi 472,00m².

Spratnost dograđenog dela objekta je: prizemlje i jedan sprat (P+1) a spratnost postojećeg objekta se menja, potkrovlje se dograđuje do spratne visine, tako da spratnost objekta posle dogradnje je: prizemlje i dva sprata (P+2).

Objekat je: kategorije B, klasifikacione oznake 112112.

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 1.20. stanovanje srednjih gustina. Na parceli je stambeno-poslovni objekat spratnosti: prizemlje, sprat i potkrovlje. Poslovni prostor je u prizemlju objekta-stomatološka ordinacija sa pratećim sadržajem.

Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Pristup parceli je direktan sa ulice Nove sa zapadne strane parcele.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarska parcela broj: 2270/1 K.O.Sjenica, ispunjava uslove građevinske parcele.

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekata: porodični stambeni objekat sa poslovnim prostorom u prizemlju.

Građevinska linija: položaj dogradnje i građevinske linije dati su na grafičkom prilogu koji je sastavni deo lokacijskih uslova.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele - Zona 1.20 ;

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 1,7

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući sve objekte na parceli i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima). Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.20;

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u ovoj zoni je P+2+Pk. Postojeći objekat je spratnosti: prizemlje, sprat i potkrovlje (P+1+Pk).

- **Dogradnja prema priloženom idejnom rešenju je sa severne strane postojećeg objekta i dograđeni deo je spratnosti prizemlje i sprat (P+1).**
- **Na postojećem objektu se vrši rekonstrukcija i potkrovni deo se dograđuje do spratne visine tako da je spratnost planiranog objekta prizemlje i dva sprata (P+2).**

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.

Planirana dogradnja je na udaljenosti od 0,5m od suseda, za koju postoje overene saglasnosti suseda koje su priložene uz zahtev. Udaljenost od objekta na susednoj parceli je oko 10,0m, tako da je moguće izvesti planiranu dogradnju.

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. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost suseda. 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 Nove, koja je formirana u celom gabaritu i izgrađena sa kompletnom infrastrukturom. 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.

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.

Fasadu objekta uraditi za kompletan objekat da čini jedinstvenu estetski oblikovnu celinu.

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 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, odnosno objektima na susednim parcelama.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

Postojeći objekat je priključen na kompletnu infrastrukturu prema uslovima nadležnih javnih preduzeća. A kako se radi o dogradnji ulaza i garaže i povećava se samo spratna visina objekta, broj stambenih jedinica se zadržava i ne povećava se kapacitet postojećih instalacija, nisu pribavljani uslovi nadležnih javnih preduzeća u postupku izdavanja lokacijskih uslova.

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.Glasnik RS",br.111/09 i 20/15).

Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Idejno rešenje- broj: 14/2017, koje je izradio: »ARHITEKT« doo Sjenica ul. Nova bb, Sjenica; odgovorno lice projektanta: Mujagić Munib; glavni projektant Mujagić Munib, dipl. inž. arhitekture, broj licence: 30088004, je u skladu sa planom generalne regulacije Sjenice.

Navedeno idejno rešenje je 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-odluka 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”, br: 23/15, 77/15, 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.113/15).

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;
- 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. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
3. arhivi

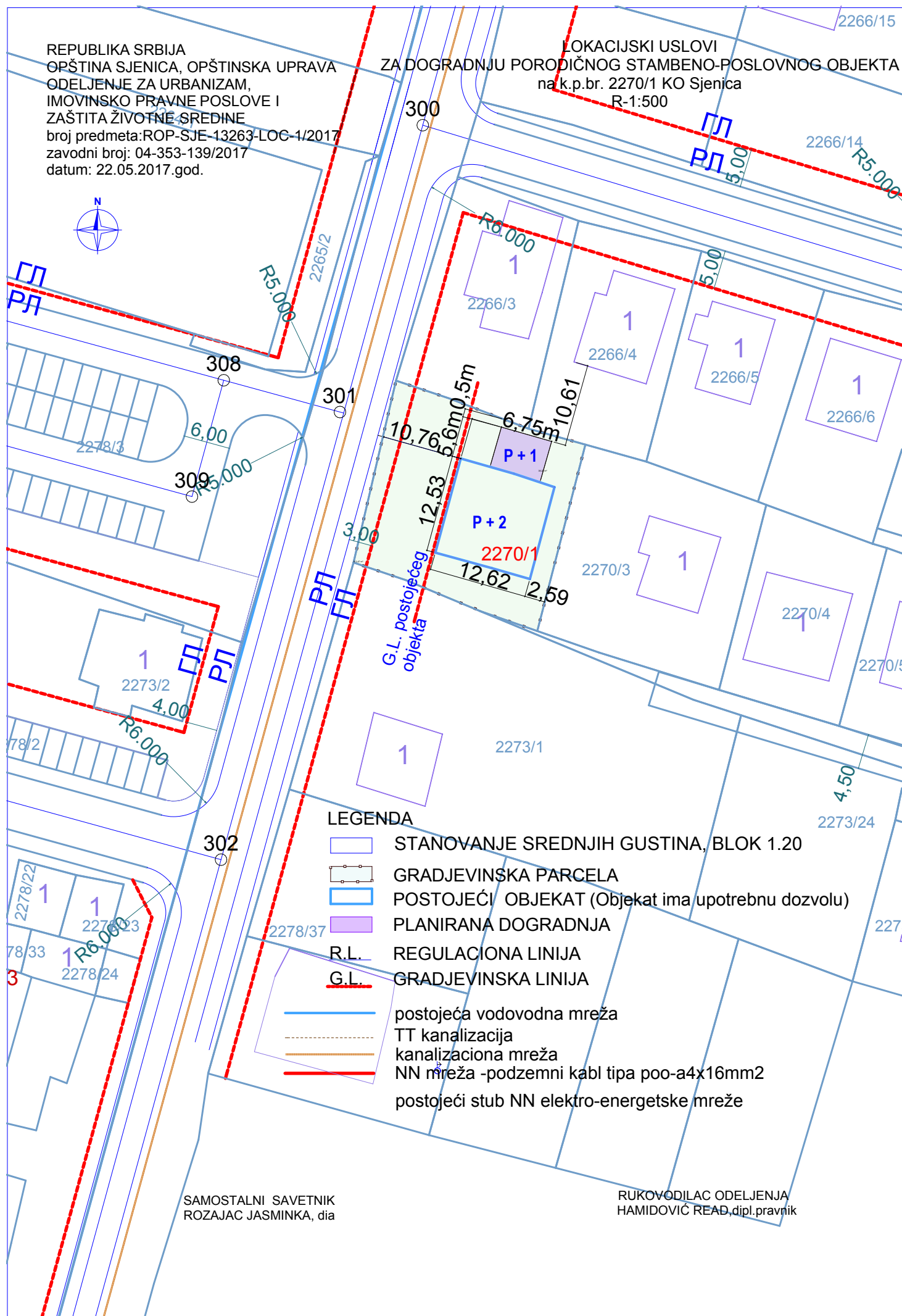
Obradila,
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh

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-13263-LOG-1/2017
zavodni broj: 04-353-139/2017
datum: 22.05.2017.god.



LOKACIJSKI USLOVI
ZA DOGRADNJU PORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
na k.p.br. 2270/1 KO Sjenica
R-1:500



LEGENDA

-  STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA, BLOK 1.20
-  GRADJEVINSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKAT (Objekat ima upotrebnu dozvolu)
-  PLANIRANA DOGRADNJA
-  R.L. REGULACIONA LINIJA
-  G.L. GRADJEVINSKA LINIJA
-  postojeća vodovodna mreža
-  TT kanalizacija
-  kanalizaciona mreža
-  NN mreža -podzemni kabl tipa poo-a4x16mm2
-  postojeći stub NN elektro-energetske mreže

SAMOSTALNI SAVETNIK
ROZAJAC JASMINKA, dia

RUKOVODILAC ODELJENJA
HAMIDOVIĆ READ, dipl. pravnik