

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM,  
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I  
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE  
Broj predmeta: ROP-SJE-3366-LOCH-2/2016  
zavodni broj: 353 -43/2017-04  
datum: 06.03.2017.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo Karišik Muriz iz Sjenice, preko punomoćnika PP "ARHITEKT", odgovorno lice Munib Mujagić iz Sjenice, ul. Nova bb, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju potkrovlja na postojećem stambeno poslovnom objektu, 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-odlika 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 rekonstrukciju i dogradnju potkrovlja na stambeno-poslovnom objektu spratnosti prizemlje i dva sprata, izgrađenom na za kat.parceli broj: 628 K.O. Sjenica, Trg Svetozara Markovića u Sjenici.**

**Ukupna BRGP dogradnje iznosi -140,00m<sup>2</sup>, a ukupna BRGP objekta sa dogradnjom iznosi 620,00m<sup>2</sup>, spratnosti P+2+Pk.**

**Objekat je kategorije B, klasifikacione oznake 112212-75% i 123001-25%.**

## PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna stambeno-poslovna zgrada i kat.parcela se nalaze u granicama Plana Generalne regulacije Sjenice, ("Opštinski službeni glasnik Sjenica", broj: 6/2014).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.15. stanovanju mešovite namene.

Stan Karišik Muriza se nalazi na drugom spratu stambeno poslovnog objekta, spratnosti P+2S, na kat.parceli broj: 628 K.O.Sjenica, Trg Svetozara Markovića.

Krov na objektu je dvovodni a krovni pokrivač je crep, sa nagibom krova od 33°.

## PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Predmetni objekat se nalazi na kat.parceli koja se nalazi u granicama Plana Generalne regulacije Sjenice, ("Opštinski službeni glasnik Sjenica", broj: 6/2014).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.15. mešovita namena gde je maksimalna dozvoljena spratnost objekata P+3+Pk, tako da je moguća izgradnja potkrovlja na postojećem objektu spratnosti P+2.

Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,8

- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 4,0

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **90%** (računajući objekat i platioe sa saobraćajnicama i parkinzima).Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 10%**.

Postojeći objekat ima kolski pristup sa ulice Balkanske gde je predviđen javni parking a pešački pristup iz pešačke zone-Trg Svetozara Markovića.

Kako je krov na objektu dvovodni i nagib veći od 30 stepeni moguće je preuređivanje u stambeni prostor. **Rekonstrukciju i dogradnju tavanskog prostora izvesti na celom objektu ne remeteći konstruktivne delove zgrade; (nosivi zidovi, dimnjaci i ventilacije), kako se ne bi uticalo na stabilnost i sigurnost objekta, kao i na bezbednost susednih objekata.**

Najbolje je za rekonstrukciju i dogradnju predvidjeti upotrebu lakših materijala. Najjednostavnije i najprihvatljivije je suha montaža, tj. upotreba gipsanih ploča za oblaganje krova i za izvođenje pregradnih zidova. Visina nadzotka ne sme biti viša od 1,6m. Kako se u potkrovlju rade i kupatilo i kuhinja neophodno je pojačanje podne konstrukcije i izrada "plivajućeg poda".

Svaki nastanjeni prostor u potkrovlju mora imati osiguran pristup propisno dovoljno širokim i čvrsto ugrađenim stepenicama.

### **Rekonstrukcijom u ovom slučaju se menja izgled i menjaju se konstruktivni elementi krova u postojećem gabaritu.**

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

Potkrovlje namenjeno stanovanju treba izgraditi kao ventilaciono potkrovlje. Takvo potkrovlje je otpornije i dugotrajnije, umanjuje pregrevavanje, stvaranje vlage, kondenzaciju, truljenje greda, oksidaciju i koroziju cevi, propadanje izolacije i prevremeno propadanje krova.

Protivpožarni propisi zahtevaju da se ugradi najmanje jedan uspravni prozor.

### **Nije dozvoljena izgradnja balkona i terasa u krovu.**

Kako se u potkrovlju gradi kupatilo i kuhinja, treba predvideti postavljanje svih potrebnih instalacija (struja, vodovod, kanalizacija) dovoljnog kapaciteta, što se posebno odnosi na kanalizaciju i povezati ih sa instalacijama stana ispod, odnosno rekonstrukcija postojećih instalacija sa povećanjem kapaciteta.

### ***Uslovi za zaštitu susednih objekata i objekta koji se dograđuje***

Prilikom izgradnje potkrovlja, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susednim objektima, kao i na samom objektu na kom se vrši dogradnja; da se ne ugrozi njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećeg objekta.

Potrebno je izvršiti proračun stabilnosti konstrukcije.

### ***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.

Na objektu izvesti dvovodni krov sa ugrađenim vertikalnim prozorima. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta.

### **Fasadu objekta uraditi za kompletan objekat da čini 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. 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 energetskoj 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.

## **USLOVI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:**

**uslovi za vodovodnu mrežu-** Planirani stambeni prostor u dograđenom potkrovlju se priključuje na vodovodnu mrežu koja je izgrađena u stanu ispod, koji je u vlasništvu podnosioca zahteva, maksimalnim profilom do  $\phi 1/2$ . Za svaki stan ugraditi merač protoka-vodomer prema uslovima nadležnoj JKP "VRELA", Sjenica, broj 172/2017 od 01.03.2017.god.

(Naknada za izdavanje tehničkih uslova za priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu iznosi 6.624,00din prema računu JKP "VRELA", izvršeno plaćanje).

**uslovi za kanalizacionu mrežu-** Planirani stambeni prostor će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu, na taj način što će se postojeće vertikalne fekalne kanalizacije produžiti do novoformiranih mokrih čvorova uz saglasnost stanara stambene zgrade u kojima se vrši produžetak vertikalne kanalizacione mreže.

**uslovi za elektroenergetsku mrežu-** osvetljenje i potreban broj utičnica uraditi u skladu sa normativima za projektovanje i izgradnju elektro instalacija i izvršiti povezivanje sa postojećim elektro instalacijama u zgradi. Način priključenja kabl tipa p004x16mm<sup>2</sup> po stambenoj jedinici. Mesto vezivanja priključka na sistem- razvodni ormar u zgradi-izvod niskog napona iz TS 10/0,4kV "Kupatilo 1". U svemu ostalom prema uslovima nadležne elektrodistribucije, broj: 8E.7.0.0-D.09.31-47318/1 od 24.02.2017.god. Naknada za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na elektroenergetsku mrežu iznosi (Izvršeno je plaćanje naknade za izradu tehničkih uslova pre izdavanja istih).

## **URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE:**

**Mere zaštite od potresa:** Radi zaštite od potresa radovi na adaptaciji i rekonstrukciji 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:** adaptacija i rekonstrukcija tavanskog prostora u cilju prenamene u stambeni prostor mora biti projektovana i izgrađena 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).

## **POSEBNI USLOVI:**

**Kako se radi o pretvaranju zajedničkih prostorija, odnosno tavanskog prostora u stambeni prostor neophodna je saglasnost većine stanara u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada "Sl.glasnik RS",br.44/95,46/98,1/2001-odluka USRS,101/2005-dr.zakon,27/2011-odluka US i 88/2011 i saglasnost korisnika zemljišta, Opštine Sjenica.**

**Idejno rešenje- broj: 1/2017 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: 23/2015, 77/2015, 58/2016 i 96/2016).

Obaveza odgovornog projektanta je projekat mora da bude urađen u skladu sa pravilima građenja i svim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima.

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.

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 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), na račun 840-742251843-73, model 97 i poziv na broj 19-091.

Lokacijske uslove dostaviti:

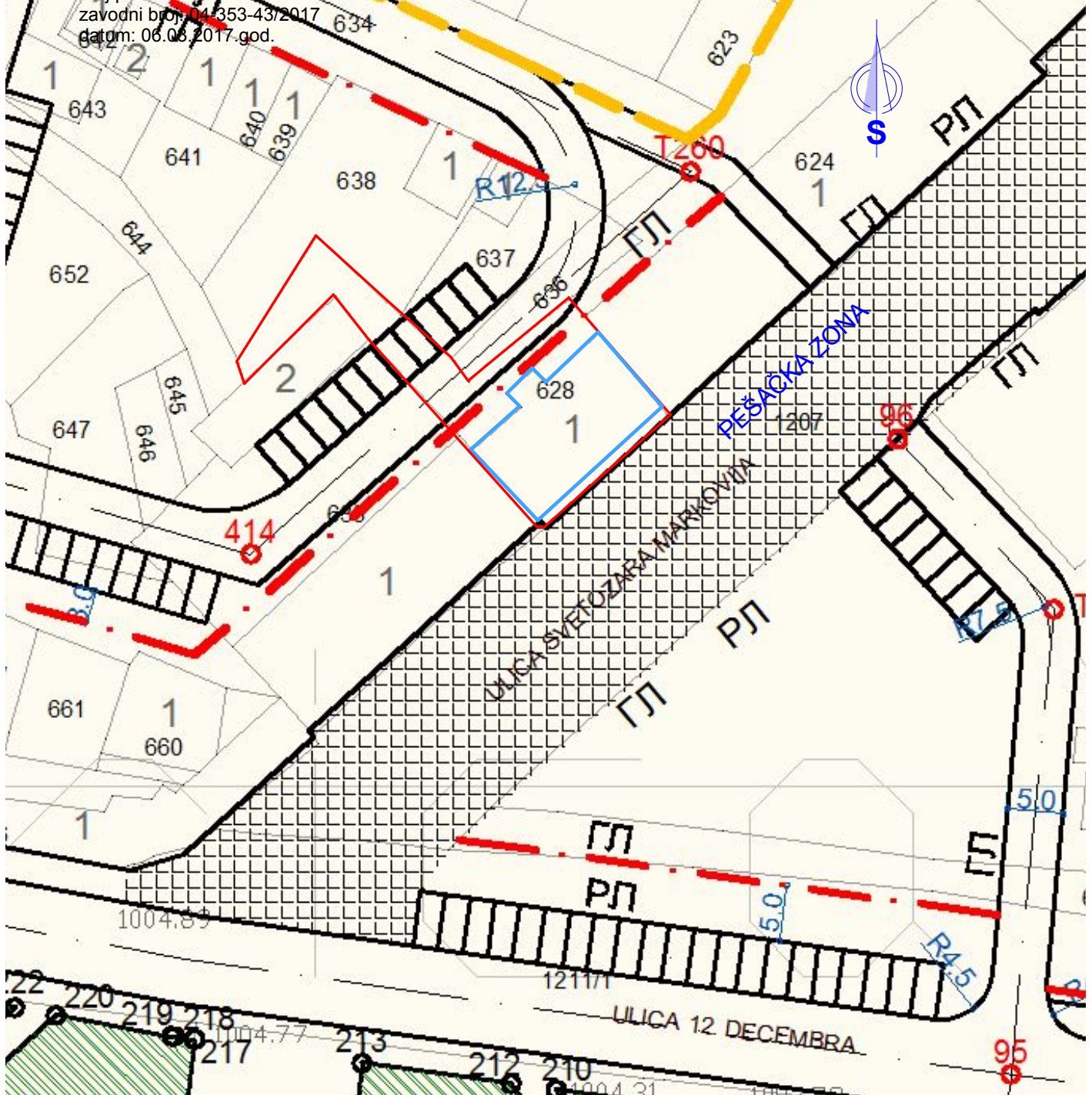
1. Podnosiocu zahteva,
2. imaocima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

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: RUP-SJE-3366-LOC-1/2017  
zavodni broj: 04-353-43/2017  
datum: 06.06.2017.god.

LOKACIJSKI USLOVI  
ZA DOGRADNJU POTKROVLJA NA VIŠEPORODIČNOM  
STAMBENO-POSLOVNOM OBJEKTU  
na k.p.br. 628 KO Sjenica  
R-1:500



LEGENDA

MEŠOVITA NAMENA BLOK 1.15

POSTOJEĆI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

PLANIRANA DOGRADNJA POTKROVLJA

R.L. REGULACIONA LINIJA

G.L. GRADJEVINSKA LINIJA

KATASTARSKA PARCELA

SAMOSTALNI SAVETNIK  
ROZAJAC JASMINKA, dia

RUKOVODILAC ODELJENJA  
HAMIDović READ, dipl. pravnik