

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM,
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
Broj predmeta: ROP-SJE-5009-LOC-1/2020
Zavodni broj: 353-29/2020-04
Datum: 02.03.2020.godine

Postupajući po zahtevu **Vehba Gašanina** iz Sjenice, koji je podnet preko punomoćnika Harisa Mujagića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za dogradnju stambeno-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-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 i 09/20), 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 stambeno-poslovnog objekta kategorije B, klasifikacione oznake 121113-42,27% i klasifikacione oznake 112112-57,73%, odnosno izgradnju zatvorene terase uz postojeći objekat na građevinskoj parceli koju čine kat.parcele: 733/7, 733/2,733/6 i 733/10 KO Sjenica. Dograđeni deo je prizemne spratnosti, ukupne BRGP-88,95m².

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 1.11. mešovita namena. Na parceli postoji izgrađen poslovno stambeni objekat, spratnosti podrum, prizemlje, dva sprata i potkrovlje (Po+P+2S+Pk) uz koji se dograđuje zatvorena terasa u zimskom periodu, koja ima mogućnost otvaranja u letnjem periodu. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Postojeći objekat je izgrađen po uslovima iz Urbanističkog projekta stambeno-poslovnog kompleksa „Vilenjak“. Naselje je predviđeno od 12 poslovno-stambenih objekata u prekinutom nizu, koji su izgrađeni.

Pristup parceli je direktan sa ulice Rifata Burdžovića Trše i ul. Kralja Tvrtka I. (raniji nazivi Milorada Jovanovića i Zorana Đinđića).

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Građevinska parcela se sastoji od kat.parcela 733/7, 733/2,733/6 i 733/10 KO Sjenica, formirana projektom preparcelacije, overa broj 035-45/2019 od 27.05.2019.god. Površina građevinske parcele iznosi 284 m².

Napomena: Pre izdavanja upotrebne dozvole potrebno je izvršiti spajanje parcela.

Tip objekta: zatvorena terasa uz dvojni poslovno-stambeni objekat;

Vrsta i namena objekata: poslovno-stambeni objekat;

Građevinska linija: Građevinske linije objekta su date u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova. Građevinska i regulaciona linija se poklapaju.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 1.11; 1.5; deo 1.6; 1.7; 1.16; 1.17; 1.19; 2.6; deo 2.7 i deo 3.5.

- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 3,0

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 90% (računajući sve objekte na parceli i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min 10%.

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.11;

Planirana dogradnja je prizemne spratnosti (P), uz postojeći objekat spratnosti: podrum, prizemlje, dva sprata i potkrovlje (Po+P+2S+Pk). Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u ovoj zoni je P+6.

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Susedna parcela i objekat su u svojini istog vlasnika.

Uslovi za ograđivanje

Kako se radi o poslovno-stambenom objektu, višeporođične izgradnje, građevinska parcela se po pravilu ne ograđuje.

Obezbeđivanje pristupa parceli

Pristup građevinskoj parceli je iz dve ulice i to: Rifata Burdžovića Trše i Kralja Tvrtka I. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

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. Na objektima izvesti krovne konstrukcije koje obrazuju kose krovne ravni–kosi krov. **Nije dozvoljeno zidanje parapeta iznad kote trotoara, odnosno staklene površine uskladiti sa postojećim objektom.** Zatvaranje terase izvršiti konstruktivnim elementima u skladu sa postojećim objektom i zastakliti termoizolacionim staklom.

Dogradnju izvesti da sa postojećim 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. 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 energetske 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 i ima upotrebnu dozvolu a kako se radi o dogradnji samo jedne prostorije, odnosno terase zatvorenog tipa i ne povećava se kapacitet postojećih instalacija nisu pribavljani uslovi nadležnih javnih preduzeća u postupku izdavanja lokacijskih uslova.

URBANISTIČKE 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). Nisu predviđene faze u realizaciji projekta.

Promena namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište izvršena je na osnovu planskog dokumenta, pa u skladu sa članom 88.stav 6 Zakona o planiranju i izgradnji, ne plaća naknada za promenu namene zemljišta. (Za predmetnu parcelu promena namene zemljišta izvršena je na osnovu detaljnog urbanističkog plana Sjenice koji je usvojen 1971.god.)

Idejno rešenje koje je izradio Projektni biro "HS Projekat" Sjenica, ul.Save Kovačevića bb, broj tehničke dokumentacije:6-IDR/2020; 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 Sjenica,

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-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 i 9/20) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl.glasnik RS", br: 73/2019).

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 na osnovu člana 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 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 broj19-091.

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

