



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i
zaštitu životne sredine

Broj predmeta: ROP-SJE-17325-LOC-1/2023

Zavodni broj: 353-112/2023-07

Datum: 24.07.2023.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Jukić Emir** iz Sjenice, preko punomoćnika Džemila Suljevića iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju zanatskog objekta, na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima (Sl.glasnik RS br.128/2020), člana 23. Zakona o državnoj upravi („Sl. glasnik RS”, broj 79/05, 101/07 i 95/10), čl. 8đ. 27, 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-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.glasnik RS”, br.68/2019), Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.glasnik RS”, br.115/20) i Trećih izmena i dopuna PGR-e („Opštinski službeni glasnik Sjenica”, broj:26/21), Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za rekonstrukciju zanatskog objekta prizemne spratnosti, površine pod objektom 120m², evidentiranog kao objekat broj 3 na katastarskoj parceli broj 722 KO Sjenica, u ulici Čaršija br. 39 u Sjenici.

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetna kat.parcela se nalazi u granicama Trećih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, („Opštinski službeni glasnik Sjenica”, broj: 26/2021). Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.2. mešovita namena. Na predmetnom području je planirana dalja planska razrada, izrada PDR-a I za blok 1.2 i doneta je odluka o izradi PDR I, broj: 06-1/2015-2 od 05.02.2015. Kako u propisanom roku a više od 12 meseci PDR nije usvojen a radi se o rekonstrukciji postojećeg objekta u postojećem gabaritu i volumenu, na postojećoj građevinskoj parceli koja ima kolski i pešački pristup, lokacijski uslovi će se izdati u skladu sa članom 57. Stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji.

Predmet rekonstrukcije je objekat prizemne spratnosti. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Kolski pristup parceli je direktan sa ulice Safet bega Bašagića sa istočne strane parcele i pešački sa pešačke zone-Čaršija. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarska parcela broj: 722 K.O.Sjenica ispunjava uslove građevinske parcele.

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekata: objekat zanatskih usluga

Građevinska linija: rekonstrukciju vršiti u postojećem gabaritu i volumenu.

Pravila za rekonstrukciju objekata: Svi postojeći objekti prepoznati u obuhvatu Plana, bez obzira da li su premašili parametre gradnje zadate planom, ukoliko ne zadiru u planiranu regulaciju, mogu da se zadrže. Sve postojeće objekte je potrebno uskladiti sa uslovima oblikovanja koji su zadati planom.

Postojeći objekti izgrađeni na građevinskim parcelama kao i na parcelama manjim od planom definisanih površina minimalne parcele, mogu se zadržati kao takvi uz mogućnost tekućeg održavanja, adaptacija, sanacije i rekonstrukcije, odnosno, na njima su dozvoljene intervencije u postojećem gabaritu i volumenu objekta.

U skladu sa zakonom o planiranju i izgradnji, rekonstrukcija predstavlja izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu u postojećem gabaritu i volumenu objekta, kojima se utiče na stabilnost i sigurnost, menjaju konstruktivni elementi ili tehnološki proces. Menja se čak i spoljni izgled objekta ili čak povećava broj funkcionalnih jedinica, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija. Rekonstrukcija obuhvata i izmenu otvora na fasadi. Kako se objekat nalazi uz granicu susedne parcele zabranjeno je otvaranje otvora prema susednim parcelama.

Rekonstrukcija zapravo podrazumeva promenu tehničkih specifikacija objekta i prilagođavanje postojeće građevine promeni namene ili potreba. Suština rekonstrukcije je u tome što podrazumeva izvođenje radova u postojećem gabaritu i volumenu objekta, već se samo menjaju njegovi konstruktivni elementi. Suština je da se prilikom rekonstrukcije objekta zadrže svi ili što veći broj nosivih zidova i stubova, a u slučaju njihovog rušenja, statičar mora obezbediti odgovarajuće zamene nosivih elemenata kojima će osigurati statičku stabilnost cele konstrukcije. Pored rušenja nosećih elemenata, tu je svakako i rušenje pregradnih zidova koji nemaju veći uticaj na stabilnost cele strukture. Za razliku od određenih oblika adaptacije ili sanacije objekta, gde zahvati nisu toliki, **za rekonstrukciju kojom se menjaju konstruktivni elementi, građevinska dozvola je obavezna.**

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 preko pristupne kolsko-pešačke saobraćajnice, 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.

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. Podloga za guranje kontejnera je od čvrstog materijala, bez stepenika i sa najvećim dozvoljenim nagibom od 3%.

Uslovi za zaštitu susednih objekata- Prilikom rekonstrukcije kao i 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 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. 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- Svetla visina 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 rekonstrukciji objekta, prema priloženom IDR-u 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.

Idejno rešenje- broj: IDR R1/2023, jul 2023, koje je izradio projektni biro "STUDIO S", Džemail Suljević PR, Sjenica, odgovorno lice projektanta i glavni projektant Džemail Suljević dipl.ing arh., Licenca broj 300A03404 je u skladu sa planskim dokumentom.

Idejno rešenje rekonstrukcije objekta priloženo uz zahtev je sastavni deo izdatih 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, 9/20 i 52/21) 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.68/2019).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu na osnovu važećih lokacijskih uslova. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaze 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 broj19-091.

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,
Rožajac Jasminka, dipl.inž.arh

Rukovodilac odeljenja
Karišik Osman,dipl.pravnik