

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM,  
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I  
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE  
Broj predmeta: ROP-SJE-10683-LOCH-2/2019  
Zavodni broj: 353-80/2019-04  
Datum: 31.05.2019.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo **Kolašinac Ermedin iz Sjenice**, preko punomoćnika Izudina Mešića, dipl.inž.građ. iz Sjenice, za izdavanje 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-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 i 31/19), 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) 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 na osnovu usaglašenog zahteva**

**Za izgradnju objekta poslovne namene gde investitor uklanja postojeći objekat u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji u istim gabaritima, planirane spratnosti: prizemlje i sprat (P+1), kategorije B, klasifikacione oznake 121113, ukupne BRGP- 145,26m<sup>2</sup> na katastarskoj parceli broj 695 KO Sjenica**

#### **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 je 145,26m<sup>2</sup>, a ukupna neto površina iznosi 122,87 m<sup>2</sup>.

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

#### **Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 1.15;**

Objekat graditi na istoj lokaciji u postojećim gabaritima. U spratnom delu ispadi na objektu, erkeri mogu prelaziti regulacionu liniju max 1,2m i to na objektu višem od 3,0m iznad trotoara.

**Ispadi na objektu na slobodnom bočnom delu objekta nisu dozvoljeni.**

### ***Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.15;***

***Spratnost postojećeg objekta je: prizemlje sprat (P+1), kao i novog objekta koji se gradi kao zamena za postojeći.***

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata za parcele u navedoj zoni je:  
Za parcele od 300-600m<sup>2</sup> je P+3+Pk, a za parcele preko 600m<sup>2</sup> je P+6 a za parcele manje od 300m<sup>2</sup> dozvoljena spratnost je P+1.

### ***Obezbeđivanje pristupa objektu i prostora za parkiranje vozila***

Pristup građevinskoj parceli-objektu je iz ulice Svetozara Markovića iz koje je ulaz u poslovni prostor. Ekonomski ulaz je iz unutrašnjeg dvorišta, gde je predviđeno i parkiranje.

Kota poda poslovnog prostora ne može biti ispod kote nivelete ulice, odnosno trotoara.

### ***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.

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. 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. 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 od gotovog poda. 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.

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nastrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2m i to na delu objekta višem od 3,0m.

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

**uslovi za vodovodnu mrežu-** Planirani objekat se priključuje na postojeću vodovodnu mrežu. U okviru parcele izgraditi odgovarajući vodonepropusni šaht, u kojem će se ugraditi merač protoka- vodomer. Ako se rade dva poslovna prostora neophodno je izvesti nezavisne vodovodne instalacije sa meračima protoka-vodomerima sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera na svakom izvodu za poslovni prostor posebno. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ Sjenica, od 10.05.2019.god. koji su sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

**uslovi za kanalizacionu mrežu-**Novoplanirani objekat će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ od 10.05.2019.god. (Izvršeno plaćanje naknade za izdavanje tehničkih uslova).

**Napomena:**Za prekopavanje javnih površina: ulica i trotoara, radi izrade vodovodnog i kanalizacionog priključka investitor je u obavezi da pribavi saglasnost od JP za uređivanje građevinskog zemljišta Sjenica.

**uslovi za elektroenergetsku mrežu-** Prema uslovima, EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 150890/2 od 14.05.2019.god. predmetni objekat će se priključiti sa postojećeg mernog mesta, registrovanog brojem 1230739159, br.brojila 1220999, Pod+17,25kW, uz izmeštanje postojećeg MPO na ivici razgraničenja prema projektu električnih instalacija.

**uslovi za tt mrežu-**Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima broj: 218662/3-2019 od 06.05.2019.god, i prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova. Tehnički uslovi važe godinu dana od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa istim.

## **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, 20/15 i 87/18).

**Etapnost gradnje:** 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 1/2019, maj 2019, koje je izradio Projektni biro “IZO PROJEKT, Izudin Mešić PR” Sjenica, odgovorno lice i glavni projektant Izudin,dipl.inž.građ., Licenca 310 7406 04 je u skladu sa Prvim izmenama i dopunama plana generalne regulacije Sjenice.**

Navedeno idejno rešenje i uslovi za projektovanje i priključenje objekta izdati od imaoca javnih ovlašćenja su sastavni deo ovih lokacijskih uslova a to su:

- Tehnički uslovi JKP “VRELA”, od 10.05.2019.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 150890/2 od 14.05.2019.god.
- Tehnički uslovi “Telekom Srbija”, broj: 218662/3-2019 od 06.05.2019.god

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 i 83/18) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (’Sl.glasnik RS’,br: 72/18).

**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 u skladu sa članom 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 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 broj 19-091.

Lokacijske uslove dostaviti:

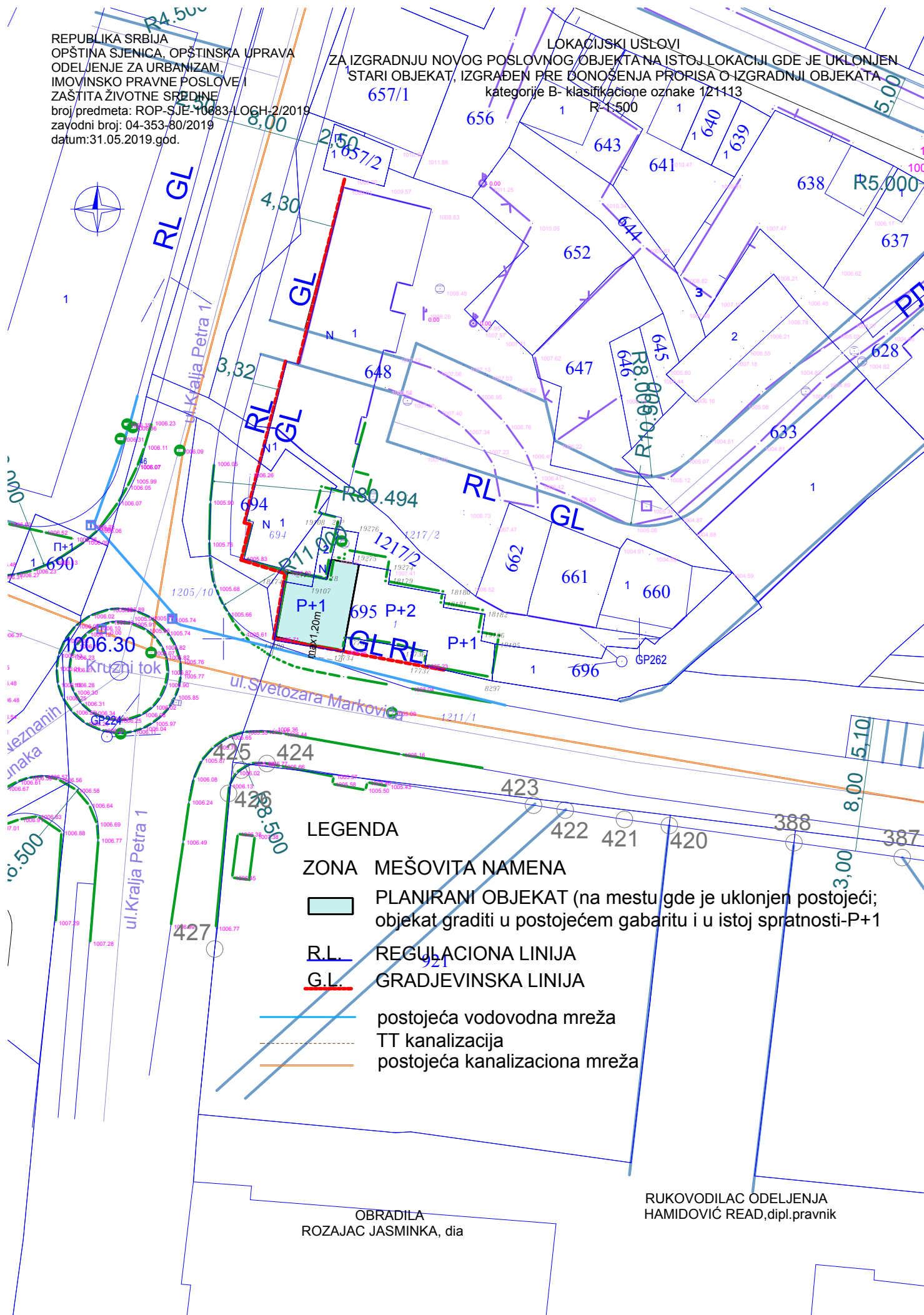
1. Podnosiocu zahteva,
2. imaočima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

Obradila,  
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh

Rukovodilac odeljenja  
Hamidović Read,dipl.pravnik

REPUBLIKA SRBIJA  
 OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA  
 ODELJENJE ZA URBANIZAM,  
 IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I  
 ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE  
 broj predmeta: ROP-SJE-10683-LOGH-2/2019  
 zavodni broj: 04-353-80/2019  
 datum: 31.05.2019.god.

LOKACIJSKI USLOVI  
 ZA IZGRADNJU NOVOG POSLOVNOG OBJEKTA NA ISTOJ LOKACIJI GDE JE UKLONJEN  
 STARI OBJEKAT, IZGRADEN PRE DONOŠENJA PROPISA O IZGRADNJI OBJEKATA  
 kategorije B- klasiifikacione oznake 121113  
 R-1:500



- LEGENDA**
- ZONA MEŠOVITA NAMENA
  - PLANIRANI OBJEKAT (na mestu gde je uklonjen postojeći; objekat graditi u postojećem gabaritu i u istoj spratnosti-P+1)
  - R.L. REGULACIONA LINIJA
  - G.L. GRADJEVINSKA LINIJA
  - postojeća vodovodna mreža
  - TT kanalizacija
  - postojeća kanalizaciona mreža

OBRADILA  
 ROZAJAC JASMINKA, dia

RUKOVODILAC ODELJENJA  
 HAMIDOVIĆ READ, dipl. pravnik