



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА СЈЕНИЦА, ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, имовинско правне послове и
заштиту животне средине
Број предмета:ROP-SJE-43077-LOC-1/2024
Заводни број:353-250/2024-07
Датум:22.01.2024.године

Поступајући по захтеву подносиоца: **Комесеријат за избеглице и миграције**, МБ 07898100, Народних хероја 4, Београд- Нови Београд, поднет преко пуномоћника Данила Граховца ЈМБГ 1702984710133 из Београда, за издавање локацијских услова за реконструкцију и промену намене Центра за Азил, на основу члана 7. Закона о министарствима (Сл.гласник РС бр.128/2020), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС”, број 79/05, 101/07 и 95/10), чл. 8ђ. 27, 53а.-57 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број: 72/2009, 81/09-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/2013-одлика УС, 50/2013-одлукаУС, 54/13, 98/13-одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл.гласник РС”, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима (“Сл.гласник РС”, бр.87/2023), члана 4. тачка 12. И тачка 16. Правилника о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступак који надлежни орган спроводи (“Сл.гласник РС”, бр.87/2023 и 16/2024) и Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације, (“Општински службени гласник Сјеница“, број: 24/2023), Одељење за урбанизам, имовинско правне послове и заштиту животне средине издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију објекта у постојећем габариту и волумену и промену намене објекта, зграда текстилне индустрије у Центар за Азил који се налази на катастарској парцели 2245/48 КО Сјеница.

Центар за Азил за смештај миграната се састоји од два објекта међусобно функционално повезана, укупне бруто површине 3068,38м², нето површина 2719,39м²
Објекат број 1 бруто површина објекта -1632м², нето 1480,96м²;
Објекат број 2 бруто површина објекта-1436,38м², нето 1238,43м².

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

Предметна кат.парцела се налази у оквиру планског документа- Четврте измене и допуне Плана Генералне регулације Сјенице, ("Општински службени гласник Сјеница", број: 26/2021). Локација припада урбанистичком блоку 2.3. мешовита намена.

На предметној парцели се налази бивша управна зграда спратности П+2 (објекат 2) и производна хала спратности П+0 (објекат 1). Оба објекта су делови бивше фабрике „Весна“ која је реконструисана на основу Решења о одобрењу извођења радова број ROP –SJE-6168-ISAW-1/2018 усвојеног од стране Општинског већа општине Сјеница решењем број 06-6/2018-8 од 24.4.2018

Терен је релативно раван и не постоје природни ограничавајући фактори.

Колски приступ парцели је директан са улице Јабланичке са источне стране парцеле и индиректно, преко интерне саобраћајнице унутар комплекса на улици Лењиновој (нови назив улице – улица Николе Тесле).

ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ

У катастру непокретности, објекат је уписан као Зграда текстилне индустрије са одобрењем за употребу број 354/16 од 10.7.1985. године.

Објекат пре извршене реконструкције:

Са предње стране се налазила управна зграде бивше фабрике „Весна“, спратности П+2 (објекат 2), док је у продужетку са западне стране била лепљена производна хала приземне спратности покривена тестерастим шед кровом (објекат 1).

Реконструкција је извршена у две фазе: део зграде спратности П+2 (објекат 2) је реновиран у I фази како би се хитно сместили тражиоци азила. Извршено је претварање канцеларија у смештајне капацитете и адаптација санитарних и помоћних просторија.

Због повећаног броја тражилаца азила, у II фази извршено је претварање производне хале (објекат 1) у стамбене јединице за смештај миграната чиме су се смештајни капацитети центра повећали за 132 лежаја, према функционалном распореду просторија.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА-реконструкције

Катастарска парцела број: 2245/48 КО Сјеница.испуњава услове грађевинске парцеле.

Укупна површина парцеле је 3449 м². Ова парцела је настала деобом целог индустријског комплекса на мање делове коју су биле предмет приватизације бивше фабрике „ВЕСНА“.

Грађевинска линија: реконструкцију вршити у постојећем габариту и волумену.

Правила за реконструкцију објекта:

У складу са законом о планирању и изградњи, реконструкција преставља извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту у постојећем габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност, мењају конструктивни елементи или технолошки процес. Мења се чак и спољни изглед објекта или чак повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација.

Реконструкција заправо подразумева промену техничких спецификација објекта и прилагођавање постојеће грађевине промени намене или потреба. Суштина реконструкције

је у томе што подразумева извођење радова у постојећем габариту и волумену објекта, већ се само мењају његови конструктивни елементи. Суштина је да се приликом реконструкције објекта задрже сви или што већи број носивих зидова и стубова, а у случају њиховог рушења, статичар мора обезбедити одговарајуће замене носивих елемената којима ће осигурати статичку стабилност целе конструкције.

Приложеним идејним решењем предвиђени су следећи радови:

-радови на замени старог и постављање новог кровног покривача, са свим пратећим елементима,

-замена громобранских инсталација;

-испитивање канализационне мреже, утврђивање недостатака и замена нефункционалних делова мреже унутар објекта;

-обрада плафона и зидова и санирање оштећења од прокишњавања и влаге.

-преглед унутрашње и спољашње столарије и замена оштећене ПВЦ столарије и

И други радови мањег обима који су неопходни како би предвиђени радови и делови објекта били у потпуности завршени и приведени својој намени, а који ће бити прецизно дефинисани пројектном документацијом..

Пре извођења радова на реконструкцији предвиђених приложеним идејним решењем, потребно је извршити испитивање постојеће конструкције и утврдити да она није угрожена раније изведеним радовима. У случају уочених оштећења, обавеза Инвеститора је да обезбеди могућност пројектовања и извођења одговарајућих репарационих мера на постојећој конструкцији објекта.

Уколико се током извођења радова појаве видна оштећења на елементима конструкције, неопходно је консултовати пројектанта конструкције и предвидети одговарајуће мере.

Услови за оградивање- Оградивање је могуће и то транспарентном оградом до 1,4м висине од коте тротоара. Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије буду на земљишту власника ограде.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Колски приступ парцели је директан са улице Јабланичке са источне стране парцеле и индиректно, преко интерне саобраћајнице унутар комплекса на улици Леђинову (нови назив улице Николе Тесле). Паркирање је планирано у оквиру парцеле.

Одржавање чистоће- За сакупљање комуналног отпада поставити контејнер потребне запремине. Контејнере поставити у бокс и оградити заштитном оградом чија је позиција назначена на ситуационом плану идејног пројекта. Подлога за гурање контејнера је од чврстог материјала, без степеника и са највећим дозвољеним нагибом од 3%.

Услови за заштиту суседних објеката- Приликом реконструкције објеката, неовисно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката на суседним парцелама у конструктивном смислу, и у смислу не угрожавања њихове функције, затеченог начина и услова коришћења као и о парцелама у непосредном окружењу.

Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката

Грађење објеката у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину. За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале. Изградња објеката са равним кровом није дозвољена. На објектима извести кровне конструкције које образују косе кровне равни–коси кров. Кровне равни обликовати у складу

са пропорцијама објекта. Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, дрвета, разних фасадних облога. Фасаду објекта урадити за комплетан објекат да чини естетски обликовну целину.

Услови за повећање енергетске ефикасности и коришћење обновљивих извора енергије

У циљу енергетске и еколошке одрживе изградње објеката треба тежити: смањењу губитака топлоте из објекта побољшањем топлотне заштите спољних елемената и повољним односом основе и волумена зграде, повољном оријентацијом зграде и коришћењем. При изградњи објеката користити савремене термоизолационе материјале, како би се смањила потрошња топлотне енергије. Као систем против претеране инсолације користити одрживе системе (грађевинским елементима, зеленилом и сл.) како би се смањила потрошња енергије за вештачку климатизацију. При прорачуну коефицијента пролаза топлоте објеката узети вредности за 20-25% ниже од максималних дозвољених вредности за ову климатску зону. Објекат мора бити изграђен у складу са правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.Гл.РС",бр. 61/2011)и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл.гласник РС",број 69/12). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Општа правила за изградњу објеката- Светла висина пословних простора не може бити мања од 3,0м а стамбени мање од 2,5м. Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативма и прописима.

Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери на уличну канализацију. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ ПРИБАВЉЕНИ У ЦИЉУ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Постојећи објекат је прикључен на комплетну инфраструктуру према условима надлежних јавних предузећа а како се ради о реконструкцији објекта, према приложеном ИДР-у не повећава се капацитет постојећих инсталација нису прибављени услови надлежних јавних предузећа у поступку издавања локацијских услова, осим услова противпожарне заштите.

УРБАНИСТЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

Мере заштите од потреса: Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима. ("Сл.Лист СФРЈ" бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара: Објекат мора бити пројектован и изграђен према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.Гласник РС",бр.111/09 и 20/15).

Према условима Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Новом Пазару, 07.20 број 217-139/24 од 20.01.2025.год., који су саставни део издатих локацијских услова, нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара.

За објекат-Центар за Азил који се састоји из два објекта и то објекат 1, приземне спратности(П) и објекат 2 спратности приземље и два спрата(П+2), обавезна је израда Главног пројекта заштите од пожара.

Потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Нису предвиђене фазе у реализацији пројекта реконструкције и промене намене.

Промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште извршена је на основу планског документа, па у складу са чланом 88.став 6 Закона о планирању и изградњи, не плаћа накнада за промену намене земљишта.

Идејно решење- број: 2410-1-1, израђено новембра 2024 од стране - пројектни биро "STUDIO A&D ARCHITECTS" ДОО, ул. Младе Босне бр.31, 11000 Београд, одговорно лице пројектанта и главни пројектант Данило Граховац дипл.инг арх., Лиценца број 300К59511 је у складу са планским документом.

Идејно решење реконструкције и промене намене објекта приложено уз захтев је саставни део издатих локацијских услова као и Услови Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Новом Пазару, 07.20 број 217-139/25 од 20.01.2025.год.

На основу урбанистичких услова датих у локацијским условима, инвеститор може приступити изради Идејног пројекта у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи: ("Сл.гласник РС",број:72/2009, 81/09-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/2013-одлика УС, 50/2013-одлукаУС, 54/13, 98/13-одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и чланом од 42 до 48 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС",бр: 73/2019).

Локацијски услови престају да важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе у складу са тим условима.

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мора поднети захтев за издавање решења којим се одобрава извођење тих радова на основу члана 145 Закона о планирању и изградњи и Правилника о поступку спровђења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.Гласник РС",бр.96/23). Техничка документација мора бити израђена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС",бр: 73/19).

Уз захтев за издавање решења по члану 145 прилаже се:

- локацијски услови који нису старији од две године;
- идејни пројекат израђен у складу са са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС",бр: 73/19) и
- доказ о уплати прописаних административних такси.

Поступак за издавање решења којим се одобрава извођење радова из члана 145. Закона о планирању и изградњи и члана 4. тачка 12. и тачка 16. Правилника о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о

одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступак који надлежни орган спроводи (“Сл.гласник РС”, бр. 87/23 и 16/24) покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз Централни информациони систем (ЦИС).

Решење о одобрењу за реконструкцију и промену намене се издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту за објекат који има одобрење за употребу.

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Сјеница, преко надлежног органа у ЦИС-у, у року од три (3) дана од дана достављања локацијских услова, уз плаћање адм.таксе у износу од 250 динара по тарифном броју 3. Одлуке о општинским административним таксама и накнадама за услуге које врши општинска управа („Општински службени гласник Сјеница“,6/15), на рачун 840-742251843-73, модел 97 и позив на број19-091.

Локацијске услове доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. имаоцима јавних овлашћења од којих су прибављени услови
3. надлежној служби ради објављивања на интернет страни
4. архиви

Обрадила,
Рожајац Јасминка, дипл.инж.арх

Руководилац одељења
Каришик Осман,дипл.правник