

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENCA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM I
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE,
Broj predmeta: ROP-SJE-2661-LOC-1/2016
Zavodni broj: 353 -38/2016-04
Datum: 18.03.2016.godine

Postupajući po zahtevu koji je podnela Opština Sjenica, preko punomoćnika JKP "VRELA" i Harisa Mujagića iz Sjenice, ul. Milorada Jovanovića bb, za izdavanje lokacijskih uslova za rekonstrukciju zelene pijace, 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 i imovniško pravne poslove, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za rekonstrukciju objekta-ZELENE PIJACE, prizemne spratnosti (P), kategorije B, klasifikacioni broj 123002, ukupne BRGP-1396,80m², na građevinskoj parceli koju čine katastarske parcele broj: 2278/1 i 590/2 K.O. Sjenica, u ulici Ahmeta Abdagića bb, u Sjenici, površine 4663,49m²

PODACI O LOKACIJI, POSTOJEĆEM STANJU I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetne kat.parcele se nalaze u granicama Plana Generalne regulacije Sjenice, ("Opštinski službeni glasnik Sjenica", broj: 6/2014).

Lokacija pripada urbanističkom bloku 1.19. komunalni sadržaji-Postojeća zelena pijaca

Na kp.br.2278/1 i 590/2 KO Sjenica u Sjenici je postojeća zelena pijaca koja ne ispunjava osnovne zahteve za obavljanje pijačnih aktivnosti. Na pijaci ne postoje zatvoreni ili natkriveni objekti, kompletna trgovina se odvija pod otvorenim nebom. Pijaca takođe nema odgovarajuće uslove za prodaju mlečnih i mesnih proizvoda, nema rashladnih uređaja. Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori.

Zelena pijaca je svojim frontom orjentisana prema ulici Ahmeta Abdagića odakle je glavni pešački pristup, sa suprotne strane parcele je kolski pristup što je potrebno zadržati prilikom rekonstrukcije.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele:

Područje je planski razrađeno, za zelenu pijacu je opredeljena površina i dati analitičko-geodetski elementi. Katastarske parcele 2278/1 i 590/2 K.O.Sjenica čine građevinsku parcelu.

Tip objekta: slobodnostojeći objekat, kategorije B, klasifikacione oznake 123002

Vrsta i namena objekata:

javno građevinsko zemljište –površina u funkciji komunalnih sadržaja: **postojeća zelena pijaca**

Građevinska linija:

objekat postaviti na građevinskoj liniji koja je data u grafičkom prilogu koji je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele- Zona 1.19;

Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,3

Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 0,3

Dozvoljena spratnost i visina objekata-Zona 1.19;

Maksimalna spratnost zelene pijace je P. Visinu objekata uskladiti sa namenom i propisima za tu vrstu objekata.

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Objekat postaviti kao slobodnostojeći u okviru opredeljene parcele tako da se objektu obezbedi potrebna komunikacija i propisi u pogledu protivpožarne zaštite.

Uslovi za ograđivanje

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika ograde.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup građevinskoj parceli je iz dve ulice, koje su izvedene i asfaltirane. Nivelaciono rešenje saobraćajnih površina prilagoditi kotama terena.

Parkiranje je planirano u okviru parcele i to jedno parking mesto na 100m² korisnog prostora.

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. 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. Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom. 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. 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 realizovan 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

Zelena pijaca se zadržava na postojećoj lokaciji na kojoj i sad egzistira uz planirano proširenje koje nije predmet ovih lokacijskih uslova. Proces rekonstrukcije u potpunosti prilagoditi sanitarno-higijenskim uslovima i propisima o zaštiti životne sredine i na osnovu prethodno pripremljene tehničke dokumentacije.

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 okviru parcele, 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 KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DR. INFRASTRUKTURU:

Saobraćaj- Zelena pijaca je svojim frontom orjentisana prema ulici Ahmeta Abdagića odakle je glavni pešački pristup, sa suprotne strane parcele je kolski pristup što je potrebno zadržati prilikom rekonstrukcije. Novoprojektovani izlazi iz pijace će se koristiti samo u vreme rada pijace, kako je dato u uslovima JP Direkcije za urbanizam, projektovanje i izgradnju Sjenica, broj:158/16 od 16.03.2016.god.

uslovi za vodovodnu mrežu- Planirani poslovni objekti u okviru zelene pijace koji će se izgraditi rekonstrukcijom zelene pijace mogu se priključiti iz ul. A. Abdagića ili iz u. Nove koja se nalazi sa istočne strane zelene pijace. Priključak se može obezbediti profilom od \varnothing 50- \varnothing 110mm. U okviru parcele izgraditi odgovarajući šaht u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP, „VRELA“ broj.212/16 od 16.03.2016.god.

uslovi za kanalizacionu mrežu- pijaca sa svim potrebnim pratećim objektima će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu \varnothing 600mm koja je izgrađena u ulici Ahmeta Abdagića. U okviru građevinske parcele izgraditi sabirni kanalizacioni šaht gde će se izvršiti povezivanje kanalizacije sa izvodom ulične kanalizacije. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima i uz nadzor JKP „VRELA“ Sjenica.

uslovi za atmosfersku kanalizacionu mrežu- U okviru zelene pijace urađena atmosferska kanalizacija \varnothing 800mm i odvođenje atmosferskih voda planiratu u istu. Položaj atmosferske kanalizacije dat je na topografskom planu.

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Priključak objekta izvesti podzemnim kablom tipa poo-4x150mm² sa , poseban izvod niskog napona 230V/3x230/400V iz TS 10/0,4kV “Trgovačko”, u svemu ostalom prema uslovima nadležne elektrodistribucije broj: 8E.7.0-D09.31.75710/2 od 16.03.2016.god. Naknada za izradu uslova za priključenje objekta prema predračunu ED Čačak-pogon Sjenica iznosi: 3156,00din.

uslovi za tt mrežu-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima broj: 105641/1-2016 od 16.03.2016.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. Naknada za izdavanje smernica i tehničkih uslova iznosi 2029,99din.

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).

Kako se radi o objektu javne namene potrebno je uraditi elaborate zaštite od požara koji je sastavni deo projektne dokumentacije, koji se može u skladu sa Zakonom, uraditi uz projekat za izvođenje.

Etapnost gradnje: jedna faza

Idejno rešenje- broj: 118/2016 urađeno od “URBANPROJEKT”A.D. ČAČAK, ul.Župana Stracimira 35/III, Odgovorno lice: Andreja Andrić,dipl.inž.grad., odgovorni projektant: Zorica Sretenović, dip.ing.arh, Licenca 300 5159 03, 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: 23/15 i 77/15).

Lokacijski uslovi prestaju da važe 12 meseci od dana izdavanja istih ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa ovim lokacijskim 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).

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

- lokacijski uslovi koji nisu stariji od 12 meseci;
- projekat za izdavanje građevinske dozvole u onoliko primeraka koliko želite da vam se vrati plus jedan za arhivu, sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli;
- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu,

- dokaz o pravu svojine građevinskog zemljišta;
- dokaz o obračunu naknade doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta.

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).

Lokacijske uslove dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva,
2. Arhivi

Samostalni stručni saradnik
Jasminka Rožajac, dipl.inž.arh.

Načelnik odeljenja
Hamidović Read,dipl.pravnik

POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKO-TOPOGRAFSKOJ PODLOZI
 R= 1:1000

IZVOD IZ PGR -a - URBANISTIČKA REGULACIJA za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada
 (sa planiranom dispozicijom objekta)

R = 1:1000

