

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA
ODELJENJE ZA URBANIZAM,
IMOVNIŠKO PRAVNE POSLOVE I
ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
Broj predmeta: ROP-SJE-39036-LOCH-2/2021
Zavodni broj: 353-214/2021-07
Datum: 15.11.2021.godine

Postupajući po zahtevu Opštine Sjenica, koji je podnet preko punomoćnika Edisa Muminovića iz Sjenice, ul. Zmaja od Bosne, br.1, za izdavanje lokacijskih uslova, 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, 53a-57, Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 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.115/2021),Prvih i drugih izmena i dopuna Plana generalne regulacije Sjenice (“Opštinski službeni glasnik Sjenica”, broj 18/2018 i 26/19), Urbanističkog projekta osnovne škole u Sjenici na k.p.broj: 123/1 i 347 KO Sjenica (urbanističko-arhitektonsko oblikovanje površina javne namene), Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju objekta javne namene – ZGRADA OSNOVNE ŠKOLE, na katastarskoj parceli broj 123/1 i 347 KO Sjenica u Sjenici u ulici Prijepoljskoj.

Ukupna bruto građevinska površina nadzemno je 9057,23m²; ukupna bruto izgrađena površina je 9455,56m² a ukupna neto površina 8594,46m².

Objekat je kategorije V i klasifikacione oznake 126321. Spratnost objekta je: suteren, prizemlje i dva sprata (Su+P+2).

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetne kat.parcele se nalaze u granicama Prvih i drugih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 18/2018 i 26/19).

Za predmetnu lokaciju je izrađen Urbanistički projekat broj: 350-14/ 2021 07.10.2021.god.

Teren je relativno ravan i ne postoje prirodni ograničavajući faktori, na parceli nema izgrađenih objekata.

Pristup parceli je direktan sa tri ulice i to: ulica Prijepoljska, ul. Luja Pastera i ul. Mehmed Fatih.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarske parcele broj: 123/1 i 347 K.O.Sjenica, čine jednu građevinsku parcelu.

Ukupna površina građevinske parcele je 12900 m². Javno građevinsko zemljište je tačno definisano i određeno analitičko – geodetskim elementima. Koordinate tačaka javnog građevinskog zemljišta- školstvo, su date na grafičkom prilogu.

Tip objekta: slobodnostojeći objekti

Vrsta i namena objekata Javno građevinsko zemljište, osnovno obrazovanje, sa tačno definisanim i određenim analitičko – geodetskim elementima u planu.

Građevinska linija: Građevinska linija na 7,0m od regulacione linije prema ulici Prijepoljskoj a prema ostalim ulicama na 5,0m.

(Građevinske linije prema grafičkom prilogu i potvrđenom urbanističkom projektu, koji su sastavni deo ovih lokacijskih uslova).

Dozvoljena zauzetost i izgrađenost građevinske parcele:

- Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,6
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 2,5

Dozvoljena spratnost i visina objekata: Planirana zgrada škole osnovnog obrazovanja je: suteren, prizemlje i dva sprata (Su+P+2). Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P+3+Pk.

Najmanja međusobna udaljenost objekata- Objekte postaviti kao slobodnostojeće u okviru opredeljene parcele tako da se objektima obezbedi potrebna komunikacija i povezanost a u skladu sa propisima u pogledu protivpožarne zaštite i prema potvrđenom urbanističkom projektu.

Gabariti objekata i spratnost objekata- na osnovu potvrđenog Urbanističkog projekta

Planirani kompleks je koncipiran kao tri celine – objekat škole, objekat fiskulturne sale i objekat bazena. Sva tri objekta su međusobno funkcionalno i fizički povezana i ukupne su spratnosti Su+Pr+2. Na parceli, u unutrašnjem dvorištu koje formira objekat, su predviđeni sportski tereni za košarku i odbojku kao i propratni elementi parternog uređenja dvorišta kao što su tribine i igralište za najmlađe.

Parkiranje je predviđeno u sklopu parcele.

Predviđena su dva ulaza u kompleks, glavni ulaz iz ulice Prijepoljska i sporedni ulaz iz ulice Luja Pastera.

Površina kompleksa:

1. Glavni objekat škole sa svlačionicama bazena i fiskulturne sale	7.723,03m²
2. Fiskulturna sala i topla veza	1.096,69m²
3. Bazen	635,85m²
Ukupno	9.455,56m²

Najmanja međusobna udaljenost objekata- prema grafičkom prilogu i potvrđenom urbanističkom projektu.

Uslovi za ograđivanje- Ograđivanje je obavezno zbog bezbednosti dece. Građevinska parcela se može ograditi transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije budu na zemljištu parcele koja se ograđuje.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila- Svakoju opredeljenoj parceli definisan je pristup sa javne površine a parkiranje obezbediti u okviru parcele.

Svi objekti javne namene moraju biti pristupačni osobama sa invaliditetom i otežanim kretanjem u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl.glasnik RS“, br.22/2015).

Ozelenjavanje: U okviru kompleksa predvideti podizanje pojasa zaštitnog zelenila sastavljenog od kompaktnih zasada listopadne i četinarske vegetacije. Zaštitno zelenilo postaviti između kompleksa i ulice Prijepoljske, koja je po rangu gradska magistrala (državni put IB reda 29, Prijepolje- Novi Pazar).

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. 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.

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 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.**

Zgradu za osnovno obrazovanje projektovati u skladu sa Pravilnikom o normativima školskog prostora, opreme i nastavnih sredstava za osnovnu školu ("Sl.glasnik SRS-Prosvetni glasnik", br.4/90).

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- Planirani objekti se priključuju na primarnu vodovodnu mrežu PVC ø110 koja je izgrađena u ulici Luja Pastera (Milorada Jovanovića), prema urbanističkom projektu i izdatim tehničkim uslovima broj: 1752/21 od 05.11.2021.god. koji su sastavni deo urbanističkog projekta.

U okviru parcele izgraditi odgovarajući šaht u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Vodovodni šaht mora biti vodonepropusan min dimenzija 100/100/120cm sa standardnim šaht poklopcem. Minimalna dubina postavljanja vodovodne mreže je 1,00m radi zaštite od smrzavanja. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ br: 1752/21 od 05.11.2021.god.

uslovi za kanalizacionu mrežu- na predmetnoj lokaciji fekalana kanalizacija je izgrađena u sve tri ulice. Novoplanirani objekti će se priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu ø315, koja je izgrađena u okviru same katastarske parcele. Pre priključka na kanalizacionu mrežu investitor je u obavezi da izradi revizioni šaht za svaki objekat u okviru građevinske parcele, gde će se izvršiti povezivanje kanalizacije sa izvodom ulične kanalizacije. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ broj: 1752/21 od 05.11.2021.god.

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 atmosfersku kanalizacionu mrežu- U ulici nije urađena atmosferska kanalizacija i odvođenje atmosferskih voda je slobodnim padom u okolni teren. Zabranjeno je upuštanje atsmorverskih voda, odvodnih oličnih cevi i drenaža u fekalnu kanalizaciju.

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Prema uslovima EPS-a, Elektrodistribucije Čačak, broj: 20700-D.09.27-293688 od 10.11.2021.god. (dostavljeni 12.11.2021.god.), kojim obaveštavaju da će se koristiti uslovi koji su već izdati u ranijem postupku izdavanja lokacijskih uslova za istu lokaciju, broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 386851/1 od 28.12.2018.god. da na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta.

Da bi se omogućilo priključenje objekata na distributivni sistem električne energije potrebno je zaključivanje ugovora sa imaoцем javnog ovlašćenja- “EPS Distribucija” d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Čačak, o izgradnji nedostajuće infrastrukture, što je predhodni uslov za izdavanje građevinske dozvole.

U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje koji su u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini sastavni deo lokacijskih uslova.

uslovi za tt mrežu- Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu u skladu sa tehničkim uslovima broj: 3033174/2-2018 od 23.07.2018.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. (Uslovi iz Urbanističkog projekta).

URBANISTČKE MERE ZAŠTITE:

Mere zaštite od potresa: Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima. (“Sl.List SFRJ” br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

Mere zaštite od požara: Objekti moraju biti projektovani i izgrađeni 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).

Prema uslovima Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 09.20 broj 217-17214/21 od 08.11.2021, koji su sastavni deo lokacijskih uslova, nema posebnih uslova u pogledu mera zaštite od požara.

Za objekat osnovne škole u Sjenici, spratnosti osnovnog objekta: suteran, prizemlje i dva sprata (Su+P+2) i ostalih objekata koji čine jednu celinu, obavezna je izrada Glavnog projekta zaštite od požara, koji je potrebno dostaviti na saglasnost nadležnom Ministarstvu unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, pre otpočinjanja postupka za utvrđivanje podobnosti objekta za upotrebu.

Geotehnički uslovi izgradnje: Izraditi Elaborat geotehničkih uslova izgradnje planiranog objekta, sa preciznim zaključcima o mogućnostima izgradnje planiranog objekta.

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 tehničke dokumentacije: 1924-01-00, decembar 2019 godine, koje je izradilo: „ STUDIO A&D ARCHITECTS“, d.o.o., Beograd, odgovorno lice projektanta i glavni projektant: Danilo Grahovac dipl.inž.arh; broj licence: 300 K 595 11 je u skladu sa potvrđenim Urbanističkim projektom broj: 350-14/ 2021 od 07.10.2021.god.

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

- Tehnički uslovi JKP “VRELA”, broj. 1752/21 od 05.11.2021.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, 20700-D.09.27-293688 od 10.11.2021.god. i broj: 8E.7.0.0-D.09.31- 386851/1 od 28.12.2018.god.
- Tehnički uslovi “Telekom Srbija”, broj: 3033174/2-2018 od 23.07.2018.god., (Uslovi iz Urbanističkog projekta).
- Uslovi Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 09.20 broj 217-17214/21 od 08.11.2021,

Na osnovu urbanističkih uslova datih u lokacijskim uslovima, propisa i pravila struke, investitor može pristupiti izradi projekta za građevinsku dozvolu i izvršiti tehničku kontrolu istog u skladu sa članom 118a. i 129 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: 73/19).

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.68/2019).

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 broj 19-091.

Lokacijske uslove dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva,
2. imaoocima 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
Karišik Osman, dipl.pravnik