



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštita životne sredine

Broj predmeta: ROP-SJE-9183-LOC-1/2022

zavodni broj: 07-353-55/2022

Datum:27.04.2022.godine

Postupajući po zahtevu **Islamske zajednice u Srbiji, muftijstvo sandžačko**, koji je podnet preko punomoćnika Džemaila Suljevića iz Sjenice, 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), Trećih izmena i dopuna Plana generalne regulacije Sjenice (“Opštinski službeni glasnik Sjenica”, broj 26/21), Urbanističkog projekta za izgradnju medrese i doma za učenke, Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju kompleksa: objekat srednje stručne škole- medrese i internat za učenike, spratnosti: prizemlje i dva sprata (P+2) na katastarskoj parceli broj 4379 KO Sjenica u Sjenici u ulici Lenjinovoj.

Ukupna bruto građevinska površina je 3119,96m² a ukupna neto površina je 2641,91m².

Objekat je kategorije V klasifikacione oznake:

- **126331 srednja stručna škola-medresa -45,23% i**
- **113002 dom/internat -54,77%**

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Predmetne kat.parcele se nalaze u granicama Trećih izmena i dopuna Plana Generalne regulacije Sjenice, (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj: 26/21).

Za predmetnu lokaciju izrađen je Urbanistički projekat, broj overe: 350-12/ 2021 od 07.10.2021.god.

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

Pristup parceli je direktan sa nove ulice, koja se priključuje na ul. Lenjinovu.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Katastarska parcela broj: 4379 K.O.Sjenica, predstavlja građevinsku parcelu.

Ukupna površina građevinske parcele je 3462 m².

Tip objekta: slobodnostojeći objekti

Vrsta i namena objekata – srednja stručna škola-medresa i dom za učenike.

Građevinska linija: Građevinska linija objekta srednje stručne škole je na 5,0m od regulacione linije prema ulici a objekat internata na 14,5m.

(Građevinske linije su prema potvrđenom urbanističkom projektu).

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 spratnost obe zgrade je prizemlje i dva sprata (P+2) prema potvrđenom urbanističkom projektu.

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 dve celine – objekat verske škole (medresa) i internat. Spratnost oba objekta je prizemlje i dva sprata (Pr+2). između objekata je plato i uređena zelena površina. Parkiranje je predviđeno u sklopu parcele.

Predviđena su dva ulaza u kompleks iz pristupne saobraćajnice.

Površina kompleksa:

1. objekat srednje stručne škole- medrese _____ 1.182,94m²

2. internat za učenike škole _____ 1.458,97m²

Ukupno _____ 2.641,91m²

Najmanja međusobna udaljenost objekata- prema 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- Svakoј opredeljenoј parceli definisan je pristup sa javne površine a parkiranje obezbediti u okviru parcele. za obrazovne ustanove potrebno je jedno PM na 70m² korisnog prostora. potreban broj PM za školu je 17 što je i obezbeđeno na parceli.

Pristup glavnom ulazu mora biti prilagođen osobama sa invaliditetom- izgrađena propisana rampa, platforma sa pratećim elementima (ograde, držači i dr.) koji omogućavaju pristup objektu, holskom prostoru i svim zajedničkim sadržajima u prizemlju objekta 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 ("Službeni glasnik RS", br.22/2015).

Objekat projektovati sa adekvatnim kao unutrašnjim osvetljenjem prostorija za boravak učenika, tako i osvetljenje komunikacija oko objekta i glavnog prilaza u objekat.

Objekat prema priloženom idejnom rešenju se greje centralno preko interne kotlarnice.

Projekat grejanja je sastavni deo projektne dokumentacije koja se prilaže za građevinsku dozvolu.

Ozelenjavanje: U okviru kompleksa predvideti dekorativne zelene površine.

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, drveta i sl.

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 energetskoj 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 za smeštaj učenika

Ukupna veličina kompleksa- površina zemljišta za dom učenika treba da zadovolji standard od min 15-18m² površine zemljišta po učeniku.

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

Objekat treba da je funkcionalan, statički stabilan, hidro i termički propisno izolovan i opremljen svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima, odnosno projektovan u skladu sa Pravilnikom o koji reguliše izgradnju i opremanje domova za učenike.

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:

uslovi za vodovodnu mrežu- Planirani objekti se priključuju na primarnu vodovodnu mrežu PVC ø110 koja je izgrađena u ulici Nikole Tesle (Lenjinova), prema urbanističkom projektu i izdatim tehničkim uslovima broj: 500/22 od 11.04.2022.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: 500/22 od 11.04.2022.god.

uslovi za kanalizacionu mrežu- Fekalna kanalizacija je izgrađena ulici Nikole Tesle. Novoplanirani objekti će se priključiti na kanalizacionu mrežu ø250 u ulici Nikole Tesle trasom planirane ulice uz prisustvo stručnog lica nadležnog JKP "VRELA".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: 500/22 od 11.04.2022.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- na lokaciji 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, Elektro distribucije Čačak, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-171860-22 od 19.04.2022.god., na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta i istu je potrebno izgraditi na sledeći način: Izgraditi novi izvod MNN 0,4kV od TS 10/04kV Studentski dom kablom tipa POO-A4x150mm² uz regulacionu liniju do IMM za poluindirektno merenje koje će se nalaziti na liniji razgraničenja.

Mesto priključenja je TS 10/04kv STUDENSKI DOM, izvod br.4. mesto vezivanja priključka na sistem je slobodnostojeći OMM sa poluindirektnim merenjem i strujnim mernim transformatorom 200/5A, stepena zaštite IP54, uz izgradnju nedostajuće elektroenergetske infrastrukture.

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: 143239/3-2022 od 05.04.2022.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: 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 217-5525/22 od 13.04.2022, koji su sastavni deo lokacijskih uslova, nema posebnih uslova u pogledu mera zaštite od požara.

Za objekat srednje stručne škole i internata u Sjenici, spratnosti oba objekta: prizemlje i dva sprata (P+2) 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.

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: 03/2022, mart 2022 godine, koje je izradilo:

„ IZO PROJEKT“, Izudin Mešić PR, Sjenica, odgovorno lice projektanta Izudin Mešić dipl.inž.građ. i glavni projektant: Džemail Suljević dipl.inž.arh; broj licence: 300 A 034 04 je u skladu sa potvrđenim Urbanističkim projektom broj: 350-12/ 2021 od 07.10.2021.god.

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

- Tehnički uslovi JKP "VRELA", broj. 500/22 od 11.04.2022.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na distributivni sistem električne energije, 8E.1.1.0-D-07.06-171860-22 od 19.04.2022.god.,
- Tehnički uslovi "Telekom Srbija", broj: 143239/3-2022 od 05.04.2022.god.,
- Uslovi Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 09.20 broj 217-5525/22 od 13.04.2022,

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. imaočima 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