



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

web: www.novipazar.rs, e-mail: ismail.batilovic@novipazar.org.rs

broj: ROP-NPA-11016-LOC-2/2017

Datum: 07.4.2017.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Bibić Bajrama [REDACTED], podnela punomoćnik Crnovršanin Šeljka, za izdavanje lokacijskih uslova, na osnovu člana 53a., 54. i 55. Zakona o planiranju 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 i 145/2014), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju industrijske zgrade –proizvodnog objekta (radionice), spratnosti Pr+1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 9055/2 K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: 1577 m².

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta V, klasifikaciona oznaka 125102 –radionice preko 400m².

PODACI O OBJEKTU: Objekat će u funkcionalnom smislu predstavljati proizvodni objekat namenjen proizvodnji stolarije i komadnog nameštaja sa pratećim prostorijama. U prizemlju je projektovana hala u kojoj će se instalirati tehnološki proces proizvodnje. Pored hale u prizemlju je i u ulaznom delu smeštena vertikalna komunikacija i to dvokrako stepenište i lift. U međuspratu odnosno galeriji smešten je uslužni magacin. Na I spratu se nalaze prostorije za radnike kao i prostorije za administraciju odnosno komercijalu sa pratećim prostorijama koji čine funkcionalnu celinu sa celim procesom proizvodnje. Gabariti objekta su u okviru građevinskih linija date PGR 4 Čerimidžinica,

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidžinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015).

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:

Celina 5, – Radna zona 2.

Pravila građenja:

Radna zona II, je zona privredjivanja, planirana na prostoru između dela ulice Ruđera Boškovića sa severoistočne strane i korita reke Trnavice sa jugozapadne strane. Na ovom prostoru su ranije bili smešteni najveći proizvodni kompleksi u Novom Pazaru tj. proizvodnja obuće i proizvodnja nameštaja koje su bile u društvenom sektoru. U ovoj zoni zadnjih godina, privatizacijom društvenih preduzeća formirana su i rade privatna proizvodna preduzeća.

Radna zona II obuhvata postojeću industrijsku zonu i novoplaniranu radnu zonu sa severo istočne strane ulice Ruđera Boškovića i prvenstveno je namenjena za razvoj malih i srednjih preduzeća. Postojeći kompleksi

se zadržavaju, uz moguću vlasničku transformaciju, prestrukturiranje i dekomponovanje. Realizacija budućih radnih zone na osnovu novih planova detaljne regulacije.

VRSTA I NAMENA OBJEKTA	Privredni, poslovni, proizvodni i industrijski objekti
NAMENA PRATEĆA	-Uslužne delatnosti, komercijalne delatnosti, skladišta i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture. -Za uslužne delatnosti i komercijalno poslovanje i skladišta: - minimalna površina parcele 4,00ari; minimalna širina 12m , -Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta), slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je min. 3,50 m.. -Koficijenti zauzetosti: -70% objekti poslovanja -max. visina 16,00m
NAMENA ZABRANJENA	Sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.
USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Za privredne, poslovne, proizvodne i industrijske komplekse: - minimalna površina parcele 8,00 ari; minimalna širina parcele 16,00m Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m. Veličina ostalih parcela usaglašava se i formira prema potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE	Gradjevinska linija je definisana na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06. i obavezujuća je za novu izgradnju objekta. Rastojanje građevinskih linija od bočnih granica parcele i zadnje granice parcele min. 5,0m, za objekte osnovne namene, uz obezbeđenje protivpožarnog puta i zaštitnog zelenog pojasa. Dozvoljena je izgradnja objekata u kombinacijama sa objektima iz prateće namene navedenih objekata. - Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1.60 m. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE	Realizacija programa industrijske zone vršiće se fazno na pojedinačnim lokacijama, a na osnovu plana generalne regulacije, prema sledećim pravilima: - indeks zauzetost - max 60% - tehnološke i saobraćajne površine - max 25% - zelenilo min.15% - ukoliko ne postoji potreba za tehnološkim površinama one mogu preći u kategoriju površina namenjenih za izgradnju objekata Obzirom na neujednačenu izgradjenost u okviru postojećih kompleksa u slučaju da je postojeći procenat zauzetost parcela (ili drugi urbanistički parametar) viši od maksimalnih vrednosti zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećanja.
NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA	Maksimalna visina objekta 16,00m Ovo ograničenje se ne odnosi na tehnološke i posebne objekte kompleksa (čija se visina ne računava: dimnjaci, tornjevi i sl.).
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Dozvoljena je izgradnja više objekata osnovne i prateće namene na parceli do max. zadatih parametara. Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i to: garaže, ostave, nastrešnice, tremovi i slično iza osnovnog objekta.
USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE	Pristup parceli sa pristupne ulice - puta ili druge javne površine. Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila.
OSTALO	Minimalni procenat ozelenjenih površina u kompleksu je 15%.

	<p>U okviru kompleksa predvideti podizanje pojaseva zaštitnog zelenila minimalne širine pojasa zaštitnog zelenila:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2.0 m od bočnih i zadnje granice parcele; -3,0m na kontaktu sa izgrađenim ili planiranim stambenim zonama Sva neophodna zaštitna odstojanja - od suseda, pojasevi sanitarne zaštite i dr., moraju se ostvariti unutar same parcele. <p>U okviru kompleksa nije dozvoljeno planiranje i uređenje površina za otvorene deponije već je neophodno predvideti posebne prostore za sakupljanje, primarnu selekciju i odnošenje komunalnog i industrijskog otpada.</p> <p>Skladištenje materijala i robe na otvorenom delu parcele ne sme biti organizovano u delu parcele prema javnoj površini (ulici), već mora biti vizuelno zaklonjeno objektima ili zelenilom.</p> <p>Tehnološke površine, pretovarno-manipulativne površine i parking površine za teretna vozila - iza osnovnog objekta</p> <p>Ograđivanje parcele prema karakteru kompleksa i nameni objekta.</p>
POSEBNI USLOVI	<p>Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, kao i objekte male privrede, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat.</p> <p>Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi analiza uticaja objekta na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.</p>

PRISTUP PARCELI: Sa severne strane – pristupni put k.p.9244/3 KO Novi Pazar.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 13,50m visina slemena, spratnost Pr+1 (prizemlje, sprat).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli nema postojećih objekata .

Na osnovu uverenja RGZ-a br.952-3/2017-5110 od 17.3.2017, utvrđeno je da na parceli nema podzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Objekat se prema IDR-u postavlja iza planirane građevinske linije.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju se projektom za građevinsku dozvolu.

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena.

PARKIRANJE: Jedno PM na 200m², potrebno 8 PM, obezbeđena na parceli.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- tehničkom dokumentacijom obavezno predvideti odgovarajuće mere zaštite radi očuvanja stabilnosti terena i susednih objekata prilikom izgradnje i upotrebe predmetnog objekta, saglasno Zakonu o geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br.88/11);

- prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima.

- Uslovi za energetska efikasnost , objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada (“Sl. glasnik RS “, br. 61/11).

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 012/17 od 21.3.2017. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Obaveštenje br.09/27u/2016 od 20.3.2017 u kome se kaže da su Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 09/27u/2016 od 16.6.2016.god izdati od „EPS Distribucija” važeći.

- Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost za prekopavanje od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br. 20/2017 od 21.3.2017. god. Obnovljeni uslovi br.11/2016.

- Obaveštenje JKP Gradska čistoća 6/16 od 20.3.2017.godine, u kome se kaže da su uslovi iz predmeta ROP-NPA-11016-LOC-1/2016 važeći.

- Obaveštenje MUP-a, sektor za vanredne situacije, od 21.3.2017.godine, u kome se kaže da su uslovi br.217/5746/16 od 17.6.2016.godine važeći.

- Tehnički uslovi Telekom Srbija br.107719/2 od 22.3.2017.godine.
- Obaveštenje Odeljenja za zaštitu životne sredine, protivpožarnu zaštitu, bezbednost i zdravlje na radu od 29.3.2017.godine.
- Vodni uslovi izdati od JVP „Srbijavode”, Beograd, Vodoprivredni centar „Morava” Niš, 2 br.07-2057/2 od 04.4.2017.godine.

POTREBNA DOKUMENTACIJA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU: Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

1. Izvod iz projekta i projekat za građevinsku dozvolu u skladu sa Zakonom 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 i 145/2014) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Sl. Glasnik RS”, br. 23/2015). Za objekte za koje je zakonom kojim se uređuje zaštita od požara propisana mera obavezne zaštite od požara, sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu jeste i elaborat zaštite od požara.
2. Dokaz o pravu svojine odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu
3. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 51-I-16 urađeno od strane d.o.o. „Stil Haus” Novi Pazar, odgovorni projektant Kavrajić Sadija, dipl. inž.arh., br. licence 300 2361 03, urađeno je u skladu sa važećim planom, stim što, na osnovu člana 8đ, tokom sprovođenja objedinjene procedure nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri, već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b ovog zakona.

ROK VAŽENJA Lokacijski uslovi važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarske parcele za koje je podnet zahtev.

Podnosilac zahteva može podneti zahtev za izmenu jednog ili više uslova za projektovanje, odnosno priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu u kom slučaju se vrši izmena lokacijskih uslova.

Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa u iznosu 300,00 dinara u smislu člana 5 , broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. Gl. RS” broj 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13-dr zakon), taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 2500,00 din. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list opštine Novog Pazara, br 11 /2015), naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 350,00 dinara, tarifni br 2, tačka 9. Odluke o opštinskim adm. taksama („Sl. list opštine Novi Pazar”, br. 7/2006 i „Sl.list Grada Novog Pazara” br.11/2015), kao i naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 2000,00 din. na osnovu čl. 27.a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre (sl. Glasnik RS, br 119/2013, 138/2014, 45/2015 i 106/2015).

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih.

Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Maida Ćorović, d.i. a.

Ismail Batilović, d.i.g.