



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-14124-LOC-4/2018

Datum: 16.08.2018.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Hamam Wellnes & Spa centar, doo Novi Pazar, Banja br.72, podnela punomoćnica Elfić Zineta, 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 restorana, spratnosti Po+Pr+1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 408, 409, 410, 415/1, 415/2, 416/1 i 416/2 K.O. Novi Pazar.

Površina katastarskih parcela: 314 +1392 +996 +522 +516 +544 +58 = 4342m².

U skladu sa čl.10. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.glasnik RS”, br.113/2015, 96/2016 i 120/2017), obavezno je pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole sprovesti preparcelaciju u skladu sa Zakonom radi izdvajanja zemljišta za izgradnju objekata javne namene ili javnih površina.

Takođe, obavezuje se investitor da pre izdavanja upotrebne dozvole reši za trajno pitanje službenosti prolaza preko k.p.98/1 KO Banja i formira građevinsku parcelu.

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta V, klasifikaciona oznaka 121114 -zasebne zgrade restorana, barova, kantina.

PODACI O OBJEKTU: Objekat ima ugostiteljsku funkciju: namenjen je za odmor i rekreaciju. Suteran služi kao vinarija sa pomoćnim prostorijama. U prizemlju se nalazi restoran sa terasom i pratećim prostorijama, kao i stepenišni prostor koji vodi na prvi sprat, na kojem se nalaze galerijski prostori sa ostavama i pratećim prostorijama. Kapacitet restorana je 280 gostiju. Ulaz je orijentisan prema dvorištu, ka severozapadnoj strani gde je i predviđen pristupni plato. Stepeništa koja povezuju dve etaže su unutrašnja, dvokraka, širine kraka 1,50 m, urađena od armiranog betona. Ukupna bruto izgrađena površina 1353+138=1491 m².

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, Svojbor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidzinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015).

Urbanistički projekat urađen od strane „Geo NP ST”, doo, Novi Pazar zaveden i potvrđen pod br.350-207/17 od 29.3.2018.godine.

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

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

Celina 1, zona C.

Namena zemljišta: Porodično stambeni objekti, stambeni objekti za odmor i izdavanje (vikend kuće), objekti poslovanja (moteli i hoteli apartmansko-pansionskog tipa).

Pravila građenja:

Na parcelama preko 5,00 ari moguća je gradnja motela i hotela apartmansko-pansionskog tipa, uz obezbeđenje minimalne širina parcele od 15,00m.

Parceli se pristupa sa ulice, puta ili druge javne površine. Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu je 2,50m. Postojeći prilazi koji imaju širinu ne manju od 2,00 m se zadržavaju.

Građevinska parcela treba da ima oblik pravougaonika ili trapeza, odnosno da ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekata u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima. Za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika, u kom slučaju se izgradnja objekata (objekata) prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone. Ukoliko je parcela nepravilnog oblika dozvoljava se izgradnja objekata i u delu parcele koji nema propisanu minimalnu širinu pri čemu se moraju poštovati propisane udaljenosti od granica susednih parcela.

Prilikom ispravke granica susednih parcela, mora se poštovati pravilo da katastarska parcela u javnoj svojini, koja se pridodaje susednoj parceli, ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

– Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele je 60%, za porodične stambene objekte, motele i hotele pansionsko-apartmanski tip, 50% za objekte za odmor i povremeno stanovanje (vikend kuće), a 70% za objekte poslovanja.

– Najveća dozvoljena visina za poslovne i porodične stambene objekte je 12,00m, za objekte za odmor (vikend kuće) 7,00m, a za motele i hotele pansionsko - apartmanski tip 16,00m.

Visina i tip objekata zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođen uslovima lokacije i funkciji. Visina objekata je rastojanje od nulte kote objekata do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Objekti mogu imati podrumске ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota poda prizemlja je min 0,20m, a max 1,20m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke poslovnog objekata i linije susedne (bočne) građevinske parcele sa južne, istočne i zapadne strane parcele je 2,50m, sa severne strane parcele min. je 1,00m a prema zadnjem dvorištu min. je 2,50m. Na rastojanju manjem od 2,50m. na poslovnim objektima moguće je predviđati samo otvore sa visokim parapetom.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekata poslovanja pansionsko - apartmanskog smeštaja (motela i hotela) i linije susednih građevinskih parcela je min. 5.00m.

– Drugi objekat osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele.

– Parkiranje za osnovnu i prateću namenu obezbediti na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekata ili posebnom objektu na parceli. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekata, izvodi se kao otvoreno parkiralište. Za objekte stanovanja i poslovanja potrebno je obezbediti jedno parking mesto (PM) za svaki stan, odnosno jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora. Za ostale namene i delatnosti, broj potrebnih parking mesta odrediti u skladu sa sledećim pravilima:

- Objekti banjsko-pansionskog smeštaja - 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.
- Objekti banaka, zdravstva, poslovnih ili administrativnih ustanova - 1PM na 70m² korisnog prostora.
- Pošta - 1PM na 150m² korisnog prostora,
- Trgovina na malo - 1PM na 100m² korisnog prostora,
- Ugostiteljski objekat - 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- Hotelijske ustanove - 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
- Pozorište ili bioskop - 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- Sportska hala - 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- Proizvodni, magacinski i industrijski objekat - 1PM na 200m² korisnog prostora.

Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

- 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, s tim da se preporučuje primena autohtonih materijala sa ovog područja. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, metala, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.

Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara, usklađuju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Isključena je primena neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera.

- Uređenje parcele (kompleksa) vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu. Kompleks (parcels, građevinska parcella) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond na lokaciji. Minimalni procenat zelenih površina na parceli propisan je u okviru posebnih pravila građenja za svaku namenu. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.

Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanjuje za površinu prizemlja.

- Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m, uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

- Stambeni prostor - stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru višeporodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,50m.

Poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko - tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost. Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

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 za objekte određene namene. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VIII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS). Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode. Kod građenja objekata na međi voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom – (ispadom i drugim) ne ugrozi vazdušni, odnosno podzemni prostor susedne parcele.

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 atmosfersku kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama. Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena. Kolske pristupne puteve, dvorišta i manipulativne dvorišne plateau, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično). U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način. Saobraćajne površine - pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim zastorom: beton, asfalt ili popločanje raznim tipskim elementima.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

- Na postojećim objektima u okviru obuhvata Plana, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja utvrđenim za građenje u određenoj zoni, dozvoljena je rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija

i sanacija. U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja regulacionim planom, određene intervencije se moraju odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susjednih objekata.

– Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata, sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine. Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena. Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanalizaciju i prečišćavanje otpadnih voda i dr.

Odlaganje smeća sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu stanovanja:

- Kod individualnog stanovanja na svakoj individualnoj parceli neophodno je bezbediti po jednu kantu za odlaganje smeća, a po jedan kontejner za 10.domaćinstava.
- Kod višeporodičnog stanovanja na svakih 15.stanova postaviti po jedan kontejner
- Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl.) na 50m², postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m², vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner.
- Kod preduzeća, ustanova, na 200m² postaviti jedan kontejner.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

PRISTUP PARCELI: Preko k.p.98/1 K.O.Banja, a na osnovu Ugovora o uspostavljanju službenosti OPU: 488-2018.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 10,00m visina slemena, spratnost Po+Pr+1 (podrum, prizemlje, sprat).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli postoje tri objekta izgrađena bez odobrenja koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Na osnovu Uverenja br. 952-3/2018-11775 utvrđeno je da na parcelama nema snimljenih niti evidentiranih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Objekat se radi u dubini parcele, 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 8 stolica, potrebno 35 PM –obezbeđeno na parceli.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

(svi navedeni uslovi pribavljeni su u predhodnom postupku br. ROP-NPA-14124-LOC-2/2018 osim

– tehničkom dokumentacijom obavezno predvideti odgovarajuće mere zaštite radi očuvanja stabilnosti terena i susjednih 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 susjedne 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. 034/18 od 19.7.2018. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

– Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/91u/2017 od 10.8.2017.god izdati od „EPS Distribucija”, sa Ugovorom br.09/91y/2017. Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.

– Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost za prekopavanje od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br. 40/2018 od 24.7.2018. god.

– Tehnički uslovi „Telekom Srbija” br.294540/2-2018 od 17.7.2018.god.

– Uslovi JKP „Gradska čistoća” br.11/18 od 16.7.2018.godine.

– Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br.1575 od 13.7.2018.godine.

- Obaveštenje Ministarstva odbrane –sektor za materijalne resurse br.4442-6 od 27.7.2018. godine u kome se navodi da nema posebnih uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje.
- Vodni uslovi JVP „Srbijabode” Beograd, Vodoprivredni centar „Morava” Niš, RJ „Zapadna Morava” Čačak br.6654/1 od 23.7.2018. godine.
- Rešenje Zavoda za zaštitu prirode Srbije 03 br.020-1881/2 od 23.7.2018.godine.
- Rešenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo br.861/2 od 19.7.2018.godine.
- Uslovi u pogledu mera zaštite od požara br. 217-11480/18 od 15.08.2018. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije Novi Pazar

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 IDR 04/18 urađeno od strane projektnog biroa „Nina-E” , odgovorni projektant Nuković Safet, dipl. inž.arh., br. licence 300 9615 04, urađeno je u skladu sa važećim planom i potvrđenim urbanističkim projektom, 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 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).

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-14124-LOC-4/2018. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 460,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Obradio:
Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:
Batilović Ismail, d.i.g.