



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-28396-LOC-1/2017

Datum: 06.10.2017. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Udruženja poljoprivrednika AGRO DEŽEVA, Aluloviće iz Novog Pazara podneo punomoćnik Sonja Dragović, [REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS, a 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) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju poljoprivredne zgrade za smeštaj poljoprivrednih proizvoda

(uz obavezu pribavljanja lokacijskih uslova za saobraćajni priključak na državni put II A reda br. 199 kod nadležnog ministarstva pre podnošenja zahteva za građevinsku dozvolu)

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 2204/1 K.O. Aluloviće;

Površina katastarske parcele: kat. parcela br. 2204/1 Ko Aluloviće ima površinu 47a I 48 m², na osnovu uverenje br. 952-3/2017-17814 od 20.09.2017. god.

KLASA OBJEKTA kategorije A, 100% zgrade za smeštaj poljoprivrednih proizvoda, klasifikacioni br. 127121

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 119,7m², visine slemena 6,31 m, spratnost P+0, koeficijent zauzetosti 3%.

PLANSKI DOKUMENT: Plan detaljne regulacije za kat. parcelu br. 2204/1 Ko Aluloviće („Sl. List Grada Novog Pazara“. Br. 8/2016)

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Ekonomski objekti poljoprivrednih i mešovitih domaćinstava

Ekonomski objekti poljoprivrednih i mešovitih domaćinstava su:

- stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, jame za osoku, đubrišta, poljski klozeti i dr;
- uz stambeni objekat: letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvene potrebe i dr;
- pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15.0 m.

Đubrište i poljski klozeti moraju biti udaljeni od stambenog objekta, bunara, odnosno izvora vode, najmanje 20.0 m, i to samo na nižoj koti.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata zavisi od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Pozicija objekta u odnosu na građevinsku liniju utvrđuje se lokacijskom dozvolom na osnovu uvida u situacioni plan, i to primenom dozvoljenih rastojanja utvrđenih ovim pravilima.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele ne može biti manje od 2.5 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele graniči sa stambenim delom susedne parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata utvrđuje se primenom pravila.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog puta na parceli iznosi 3.00 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2.5 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Parkiranje i garažiranje

Parkiranje ili garažiranje vozila rešava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbeđuje jedno parking/garažno mesto:

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namene;
- na 60 m² korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namene.

Pravila uređenja i građenja za objekte privredne namene

Pravila uređenja i građenja za objekte privredne namene u funkciji poljoprivredne proizvodnje, čuvanja, prerade i plasmana poljoprivrednih proizvoda (magacini repromaterijala, objekti za proizvodnju gljiva, ribnjaci, sušare za voće i povrće, hladnjače, objekti za finalnu preradu poljoprivrednih proizvoda i objekti namenjeni za intenzivan uzgoj stoke, peradi i krznaša i sl.)jesu:

- 1) minimalna veličina građevinske parcele je 15.0 ari;
- 2) minimalna širina građevinske parcele je 20.0 m za jedan proizvodni objekat na parceli, odnosno 30.0 m za više proizvodnih objekata na parceli;
- 3) maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele je 50%;
- 4) minimalno rastojanje osnovnog gabarita objekta privredne namene od granice susedne parcele iste ili druge namene je 5.0 m za objekte koji nemaju uticaja na životnu sredinu, odnosno ne podležu obavezi procene uticaja i ne zahteva se procena uticaja na životnu sredinu;
- 5) obavezna je primena zaštitnih rastojanja od objekata u okruženju i preduzimanje mera zaštite životne sredine za objekat privredne namene na osnovu procene uticaja na životnu sredinu, a za skupne lokacije proizvodnih kapaciteta (lokalitet i komplekse) na osnovu strateške procene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Uredbom o utvrđivanju Liste I projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste II projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS”, broj 84/2005);
- 6) minimum 25% ukupne površine parcele zauzimaju zelene površine, uključujući i zaštitne zelene pojaseve prema zonama i susednim parcelama sa stambenom i javnom namenom;
- 7) pristupni put za vezu sa javnim putem je minimalne širine 5.0 m s radijusom krivine priključka od minimum 10.0–12.0 m, s tim da se pristup parceli postavlja s jednim ulazom-izlazom;
- 8) u granicama sopstvene građevinske parcele obezbeđuje se parkiranje svih putničkih (po pravilu se obezbeđuje jedno parking mesto na 60 m² korisne površine) i teretnih vozila, potreban manipulativni

prostor i skladišta za one delatnosti i MSP koja imaju veće transportne zahteve i materijalne inpute (sirovine, repromaterijale i gotove proizvode);

- 9) minimalno opremanje građevinske parcele, lokaliteta i kompleksa privredne namene podrazumeva obezbeđenje sledećih infrastrukturnih objekata: pristupni put, vodosnabdevanje, prikupljanje i prečišćavanje otpadnih voda, priključak na elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu; uređenje manipulativnog prostora, parkinga za različite vrste vozila; i posebne prostorije ili ograđenog prostora sa posudama za prikupljanje otpada;
- 10) za skupne lokacije (kompleksi i lokaliteti) mogu se predvideti zajednički servisi kao što su: tehničko održavanje i opsluživanje infrastrukturnih, skladišnih i proizvodnih objekata, služba obezbeđenja i nadzora, logistička podrška i dr.

PRISTUP PARCELI: Kolski i glavni pešački prilaz se formiraju na jugo-zapadnoj strani parcele i ostvaruju tako što će se investitor obratiti Ministarstvu građevinarstva sa zahtevom za priključenje na državni put IIA reda, saglasno odgovoru JP "Putevi Srbije", br. ROP-NPA-28396-LOC-1-HPAP-4/20017 od 28.09.2017. (interni broj LJNP 141)

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 6,31m visina slemena od nulte kote posmatrano od državnog puta IIA reda br. 199 i spratnosti P+0

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, nema prikazanih objekata koje je potrebno ukloniti radi realizacije objekta.

Na kopiji katastarskog plana vodova br. 952-3/2017-17814 od 20.09.2017. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 10m od pristupne ulice i na to rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja.

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

FAZNOST RADOVA: nije predviđena

UKUPAN BROJ PARKINGA planirana su 3 parking mesta za putničke automobile i jedno parking mesto za veće poljoprivredno vozilo, što zadovoljava planski aspekt parkiranja.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno prema uslovima datim u pravilima građenja.

OGRADIVANJE PARCELE: U skladu sa opštim pravilnikom („Sl. Glasnik RS“, br. 22/2015)

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Uslovi za projektovanje

- 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);

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Saglasnost sa tehničkim uslovima br. 354245/2 od 25.09.2017. izdata od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/127u/2017 od 02.10.2017. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija“.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta "Novi Pazar" br.78/2017 od 20.09.2017.god. za priključenje na kišnu kanalizaciju.

- Odgovor od JP Putevi Srbije je „**Zahtev za izdavanje uslova za projektovanje za saobraćajni priključak na državni put neophodno je uputiti Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Nemanjina 22-26 Beograd koje će po službenoj dužnosti pribaviti uslove za predmetni saobraćajni priključak.**”

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 4/17, urađeno od strane projektnog biroa „Alfa Projekt”, Novi Pazar, ul. Stevana Nemanje 50, Odgovorno lice projektanta Sonja Dragović, d.i.g., projektant Sonja Dragović, d.i.g., Broj licence 310 1115 03, urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom, 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. (Naročito ukoliko se desi promena prilaza radi uslova JP Putevi Srbije)

Za ove uslove naplaćena je taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 1500,00din i 350,00din, tarifni br 2., tačka 10. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list grada Novog Pazara” ,br 7 /2006, 17/2008 , 2/2009 i „Sl. Grada Novog Pazara”, br.11/15) i 1000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 310,00din RAT za podnošenje zahteva.

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

Samostalni savetnik:
Maida Ćorović, d.i.a

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