



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-27305-LOC-4/2017

Datum: 01.02.2017. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu za izdavanje lokacijskih uslova koji je u ime NIS a.d. Novi Sad, [REDACTED] [REDACTED] podneo punomoćnik Ivan Ristić, [REDACTED], 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 stanice za snabdevanje gorivom "Novi Pazar 2"

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 10648 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: kat. parcela ima površinu od 3516 m²

KLASA OBJEKTA kategorije B (složeni objekat 95,80%) + G (inženjerski objekti 4,20%), 21,20% 123001-Zgrada za trgovinu na veliko i malo do 400 m² i P+1 (deo složenog objekta, kategorija B-maloprodajni objekat), 74,60% 127420-Ostale zgrade, drugde neklasifikovane (deo složenog objekta, kategorija B-nadstrešnica sa lanternom), 4,20% 125221 – Zatvorena skladišta -specijalizovana skladišta zatvorena s najmanje tri strane zidovima ili pregradama do 1.500 m² i P+1, (kategorija B, kavez za TNG boce), 125212-Rezervoari za naftu i gas (inženjerski objekat, kategorija G)

PODACI O OBJEKTU: Priloženim tehničkim opisom i idejnim rešenjem, obuhvaćena je izgradnja kompleksa stanice za snabdevanje gorivom „Novi Pazar 2“ sa nadstrešnicom i lanternom, u ulici Save Kovačević, na katastarskoj parceli br. 10648, KO Novi Pazar. Kompleks se sastoji iz objekta stanice (neto korisne površine oko 83.83m²), nadstrešnice sa lanternom nad točecim mestima, rezervoarskim prostorom za tečna goriva i TNG i svim potrebnim instalacijama za rad.

Planirano rešenje predviđa zadržavanje konfiguracije postojećih saobraćajnih priključaka na Državni put IB reda broj 22.

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 Čerimidzinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona stanovanja većih gustina A

VISOKE GUSTINE

A - Gradske stambene zone većih gustina G_s = 40-70 stanova/ha

VRSTA I NAMENA OBJEKTA :

Poslovanje: komercijalne usluge (filijale banaka, predstavništva, agencije, poslovni biro i dr.); zanatske usluge (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske, dr.); trgovina (prodavnice svih

tipova prehrambene potrošnje); uslužne delatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.); ugostiteljstvo (restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr.); servisne usluge (benzinske stanice, gasne stanice praonice vozila i dr.).

NAMENA ZABRANJENA Svi oni objekti namene, za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.

USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

-Minimalna površina parcele za izgradnju: višeporodično stambenog objekta, objekta za socijalno stanovanje min. 5,00ari za poslovne objekte min. 2,00ara.

-za slobodnostojeće poslovne objekte minimalna širina 10,00m, u nepreknutom nizu min.8,00m.

POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.

-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) višeporodično stambenog objekta, objekata socijalnog stanovanja slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je min. 4,00 m.

-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) poslovnog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je min. 2,50 m.

-Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.

-Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).

NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE

-70% za poslovne objekte.

NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA

-Za poslovne objekte max. visina 16,00m.

USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.

USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE

Pristup parceli sa pristupne ulice - puta ili druge javne površine.

Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila.

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

PRISTUP PARCELI: Prilaz ovom objektu je postojeći sa ulice Save Kovačevića, a u skladu sa rešenjem o odobrenju za izgradnju izdatim od strane Republičkog sekretarijata za saobraćaj, broj 351-134/81-04 od 02.10.1981.god. u Beogradu. Naime, planirano rešenje u potpunosti zadržava postojeći jednosmerni saobraćajni priključak na državni put Ib reda br. 22, kako sa aspekta konfiguracije ivične geometrije, tako i sa aspekta konfiguracije i nivelacije i koji kao takvi ne ugrožavaju bezbednost saobraćaja. U predmetu je dostavljeno i obaveštenje JP Putevi Srbije br. 953-984/17-1 po zahtevu NIS Gasprom Njeft-a PRO79400/IZ-oho/549 od 20.01.2017

U skladu sa Stručnim mišljenjem Ministarstva građevinarstva i urbanizma broj 350-01-00714/2013-05 od 15.10.2013.g. ukoliko se prilikom rekonstrukcije stanice za snabdevanje gorivom postojeći odobreni saobraćajni priključci zadržavaju, odnosno ne menja im se konfiguracija, nije potrebno izdavanje Lokacijske dozvole, odnosno ishodovanje Lokacijskih uslova.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: visina objekta je 4,40m, a nadstrešnice 6,00m i P+0

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: U cilju modernizacije maloprodajne mreže i poboljšanja uslova poslovanja, pre početka izgradnje predviđa se rušenje svih postojećih elemenata kompleksa stanice za snabdevanje gorivom i izgradnja novih.

Na osnovu Uverenja br. 952-3/2016-28419 od 27.10.2016. utvrđeno je da nema snimljenih i evidentiranih podzemne instalacije.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 3m 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.

PARKIRANJE: 4+1 za osobe sa posebnim potrebama.

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: /

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU (Pribavljeni u predhodnim zahtevima u sistemu objedinjene procedure ROP-NPA-27305-LOCH-2/2016)

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);

- prilikom izrade tehničke dokumentacije odgovorni projektant je obavezan da se pridržava odredaba Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br.22/2015);

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

- Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-11178/16-3 od 08.11.2016. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije čiji sastavni deo su i overene situacije iz priloga 11, koji je sastavni deo Idejnog rešenja.

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

- Obaveštenje Ministarstva odbrane br. 3337/2 od 21.10.2016. da nema posebnih uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje

- Obaveštenje Odeljenja za zaštitu životne sredine, protivpožarnu zaštitu, bezbednost i zdravlje na radu br. 501-135/16 od 03.11.2016.god. kojim se obaveštava de je potrebno da nosilac projekta podnese zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu. Ukoliko se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu, ovi lokacijski uslovi prestaju da važe i smatraće se da je izgradnja takvog objekta zabranjena u skladu sa planom.

- Vodni uslovi izdati od Ministarstva poljoprivrede i zaštite životne sredine, Republička direkcija za vode, broj 325-05-1380/2016-07 od 10.11.2016. god

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 055/16 od 08.11.2016. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj:22/16 od 31.10.2016. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/89u/2016 od 01.11.2016. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novog Pazara” br.61 od 16.11.2016.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 61 od 16.11.2016.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

- Tehnički uslovi Telekom Srbije broj iz lkrm 67, interni broj 425587/2 od 31.10.2016.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije TD-IDR 871514, urađeno od strane „Nis” a.d., Novi Sad, Narodnog fronta 12, Novi Sad, Odgovorno lice projektanta Ivan Vujučić, Glavni projektant Snežana Milanović, d.i.a., Broj licence 300 7201 04, urađeno je u skladu sa važećim planom i 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 u iznosu 7000,00dina, 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 2000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 300,00din 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.