



Republika Srbija
Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

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

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Broj: ROP-NPA-5724-LOCH-2/2021

Datum: 02.06.2021. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji su podneli Enes i Elide Melić iz Novog Pazara, ul. [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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 i 9/2020) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju proizvodnog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 4030/12 K.O. Postenje, Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: kat. parcela br. 4030/12 Ko Postenje ima površinu P = 3115m²

KLASA OBJEKTA kategorije V, 100% proizvodni prostor, klasifikacioni br. 125102,

MESTO PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU: katastarska parcela ulice Vase Pelagić.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 1351,00 m², ukupna bruto građevinska površina nadzemno je 1351,00 m², visine venca 7,30 m, spratnost P + 1. Objekat će u funkcionalnom smislu predstavljati proizvodni objekat namenjen proizvodnji slanih i slatkih peciva sa pratećim prostorijama. U prizemlju su projektovani pogoni u kojima će se instalirati tehnološki proces proizvodnje. Pored proizvodnih i magacinskih prostorija u prizemlju su smeštene prostorije za radnike i ulazni deo sa jednakokrakim stepeništem za kancelarije na spratu. Na I spratu se nalaze prostorije za administraciju odnosno komercijalu sa pratećim prostorijama koji čine funkcionalnu celinu sa celim procesom proizvodnje.

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: Plan generalne regulacije III za naselja u zoni zaštite Đurđevi Stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 11/2017, 6/2021);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: celina 4, zona Bo;

Namena zemljišta: Osnovna namena je stanovanje (individualno stanovanje). Nije moguće realizovati sadržaje koji svojom funkcijom mogu narušiti ili ugroziti objekte na susednim parcelama. Planiraju se komercijalne delatnosti koje ne ugrožavaju stambenu okolinu: trgovina, uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, turizam, agencijski poslovi, projektna ateljea, lekarske ordinacije, apoteke, računski centri, proizvodno zanatstvo i sadržaji u funkciji kulture. Dozvoljeni odnos delatnosti i stanovanja, kada se kombinuju ove dve namene, može biti od 100% do 51% za delatnosti i od 0% do 49% za stanovanje i važi za svaku građevinsku parcelu.

Građevinske i regulacione linije: Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susednih parcela. Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu „Urbanistička

regulacija sa građevinskim linijama“. U slučaju poklapanja građevinske linije sa regulacionom linijom, građevinska linija definisana je u odnosu na osovину ulice. Novoplanirani objekti se postavljaju u okviru definisanih građevinskih linija. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim delom do građevinske linije. Nova zgrada ukoliko se gradi kao zamena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama i pravilima izgradnje iz ovog plana. Zgrade koje se nalaze u pojasu između regulacionih linija planiranih saobraćajnica ili jednim delom ulaze u taj pojas, ukloniti prilikom privođenja zemljišta planiranoj nameni. Građevinska linija je pomerena 3 m u odnosu na saobraćajnice interne mreže (kod posrednog izlaza na javnu površinu) i kod onih parcela gde nije definisana na grafickom prilogu, odnosno 5 m u odnosu na saobraćajnice interne mreže.

Pravila građenja:

Objekti su slobodnostojeći, dvojni ili u nizu, najčešće povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka. Uz regulaciju bloka dozvoljena je izgradnja objekata po tipologiji u nizu ili u prekinutom nizu, dok je u unutrašnjosti bloka dozvoljena izgradnja slobodnostojećeg objekta uz uslov poštovanja pravila za odstojanje objekta.

Kolski pristup građevinskoj parceli sa javne saobraćajne površine ostvariti na dva načina, neposredno ili posredno, preko pristupnog puta na ostalom građevinskom zemljištu, koji izlazi na javni put. Za sve građevinske parcele koje nemaju direktan izlaz na saobraćajne površine u javnoj svojini, može se projektom preparcelacije i parcelacije, odnosno prvo urbanističkim projektom, obezbediti prilaz preko internih saobraćajnica.

Pristupna saobraćajnica za jednu građevinsku parcelu ne mora da bude posebna građevinska parcela, već može da bude deo parcele kojoj se omogućava prilaz.

Ukoliko se pristupnom saobraćajnicom omogućava prilaz većem broju parcela one moraju imati posebnu parcelu za kolsko-pešačku saobraćajnu površinu minimalne širine 4.5m. U okviru planiranih kolsko-pešačkih staza od 4.5m neophodno je obezbediti širinu kolovoza od minimum 3.0m za jednosmerni režim saobraćaja a 6m za slepe ulice zbog delovanja vatrogasnih vozila.

Ukoliko se radi o kolsko pešačkom pristupu za više od tri građevinske parcele i radi se o slepoj ulici, tada je potrebno da ta širina bude min. 6.5m , sa pripadajućom okretnicom.

Odvodnjavanje internih saobraćajnih površina rešavati gravitaciono i u sistemu zatvorene kišne kanalizacije, vodeći računa o niveletama saobraćajnica na koje građevinske parcele izlaze. Kolovoznu konstrukciju projektovati od primerenih materijala za očekivano saobraćajno opterećenje.

Interne saobraćajnice unutar kompleksa definisati urbanističkim projektom a kasnije projektom preparcelacije ili parcelacije.

Na mestima priključenja internih saobraćajnica na planiranu uličnu mrežu dozvoljeno je ukidanje trotoara i ivičnog zelenila samo u širini regulacije interne saobraćajnice. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku na parcelu i kretanju duž parcele dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička i teretna vozila vezano za pristup vatrogasnih vozila i komunalnih vozila i ostalih relevantnih uslova za projektovanje saobraćajnica.

Dozvoljeno je formiranje građevinskih parcela, spajanjem ili deljenjem katastarskih parcela i delova katastarskih parcela u skladu sa pravilima i sprovodi se projektom preparcelacije ili parcelacije. Dozvoljava se izgradnja na parceli koja ima minimalnu površinu i minimalnu širinu fronta. Minimalna površina građevinske parcele je 300 m² za slobodnostojeće objekte, 400 m² za dvojne objekte i 250 m² za objekte u nizu. Minimalna širina fronta građevinske parcele je 12 m za slobodnostojeće objekte, 20 m za dvojne objekte i 8 m za objekte u nizu. Dozvoljava se odstupanje do 5%-10%, u odnosu na minimalnu površinu parcele i minimalnu širinu parcele.

Kota poda prizemlja je maksimalno 1,2 metra iznad kote pristupne saobraćajnice za objekte koji u prizemlju imaju stambenu namenu. Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota ulaza može biti maksimalno 0,2 m viša od kote trotoara. Kota poda prizemlja na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže (kada je nulta kota niža od nivelete javnog puta) može biti maksimum 1,2 m niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice, bez obzira na namenu.

Udaljenost objekta u prekinutom nizu od bočne granice parcele je minimalno 3,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora. Udaljenost slobodnostojećeg objekta od bočnih granica parcela je minimalno 4,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora.

Udaljenost objekta od zadnje granice parcele je minimalno 3,0 m, bez uslova u pogledu formiranja otvora.

Postojeći objekti koji su prikazani na topografskom planu, čija je udaljenost od granica građevinske parcele manja od gore navedenih, zadržavaju se uz uslov da se u slučaju rekonstrukcije u postojećem

gabaritu i volumenu ne mogu na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. Postojeće objekte, evidentirane na topografskim podlogama, koji prelaze planiranu građevinsku liniju (zalaze u pojas između građevinske i regulacione linije) moguće je dograditi u skladu sa parametrima plana.

Na parcelama koje zalaze u zaštitni koridor dalekovoda najistureniji deo objekta može biti do definisane građevinske linije. Zadržavaju se postojeći objekti, prikazani na topografskom planu, u zaštitnom koridoru. Za navedene objekte neophodno je pribaviti naknadne uslove Elektromreže Srbije u cilju prilagođavanja visine objekta. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. U zoni zaštite dalekovoda mogu se planirati zelene i manipulativne površine, parking prostori kao i garažni prostori uz uslov da maksimalna visina ispunjava uslove Elektromreže Srbije.

Indeks zauzetosti na parcelama površine do 400 m² iznosi maksimalno 60%, na parcelama površine od 400 m² do 600 m² - maksimalno 40%, na parcelama površine od 600 m² do 1000 m² - maksimalno 30%, na parcelama površine preko 1000 m² maksimalni indeks zauzetosti iznosi 25%, a na ugaonim parcelama ovaj indeks se uvećava do 15%. Indeks zauzetosti podzemnih etaža na parceli je maksimalno 70%.

Indeks izgrađenosti na parceli iznosi maksimalno 1,6. Ukoliko je indeks izgrađenosti postojećeg objekta veći od maksimalne vrednosti za ovu zonu, objekat se zadržava bez mogućnosti dogradnje ili nadgradnje. U slučaju zamene objekta novim, indeks izgrađenosti mora da bude u skladu sa vrednostima datim ovim planom.

Za ugaone parcele dozvoljava se uvećanje urbanističkih parametara za 10%.

Planirana spratnost objekta na parceli je maksimalno P+2+Pk (visine kote slemena do 15,0 m) uz stari put za Rašku, odnosno P+2 (visine kote slemena do 12,0 m) na ostalim parcelama. Ukoliko se objektu pristupa sa dve saobraćajnice na različitim kotama, objekat kaskadirati. Merodavna je kota nivelete obe saobraćajnice.

Arhitektonska obrada objekata treba da je u skladu sa namenom i ambijentom. Primenom kvalitetnih materijala za fasadnu oblogu, ujednačenim odnosom punog i praznog, kao i ritmom otvora doprineti formiranju atraktivnih formi primernoj nameni objekta.

Slobodne površine unutar parcele urediti kao ozelenjene i popločane, s tim da je minimalni procenat zelenih površina 20%. Površine na kojima se očekuju intenzivnija pešačka kretanja i okupljanja, oblikovati parternim rešenjem uz primenu dekorativnih vrsta drveća, šiblja i cveća. Na slobodnim površinama predvideti zastore od savremenih materijala koji omogućavaju bezbedno kretanje pešaka u svim vremenskim uslovima, primereno noćno osvetljenje u cilju zaštite i bezbednosti i mere koje invalidnim licima omogućavaju nesmetano kretanje u prostoru.

U oblikovanju ozelenjenih blokova koristiti sadni materijal visokih zdravstvenih i estetskih kriterijuma, posebno vrsta koje nisu izazivači alergija, kao i prirodne, neškodljive i reciklirajuće materijale za slobodne površine i mobilijar.

Dozvoljeno je postavljanje ograda prema javnoj površini i između parcela do maksimalne visine 1,5 m, s tim da zidani deo ograde može biti maksimalno 0,5 m. Materijalizaciju ograde uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i materijalizacijom ograde u mikroambijentu. Objekti čija je namena isključivo poslovna se ne ograđuju.

Planirani objekti svoje potrebe za stacioniranjem vozila, definisane na bazi normativa rešavaju u okviru svoje građevinske parcele, bilo u garaži u sklopu samog objekta ili na slobodnom delu parcele.

Broj mesta za parkiranje putničkih vozila odrediti prema normativima:

- o individualno: 1PM na 1 stan,
- o poslovanje: 1PM na 80 m² BRGP,
- o trgovina: 1PM na 66 m² BRGP,
- o stanovanje: 1PM za svaku stambenu jedinicu,
- o skladištenje: 1PM na 100 m² BRGP,
- o ugostiteljstvo: 1PM na dva stola sa po četiri stolice,
- o u zonama sporta i rekreacije potrebno je obezbediti dovoljan broj mesta za smeštaj vozila u zavisnosti od vrste sportova.

Sudovi za smeće moraju biti smešteni u okviru parcele u betonskom boksu ili niši, ograđenoj lakim armirano betonskim zidovima, živom ogradom i slično. Potreban broj sudova za smeće - kontejnera, zapremine 1100 litara i gabaritnih dimenzija 1.37 x 1.20 x 1.45 m, postaviti u skladu sa normativima JKP "Gradska čistoća", odnosno 1 kontejner na 800 m² stambenog i 1 kontejner na 600 m² korisne površine

poslovnog prostora. Za datu lokaciju i planiranu izgradnju potrebna su 3 kontejnera i locirana su na parceli prema crtežu „Situacija“

Moguća je izgradnja drugog objekta na parceli. Garaže postaviti unutar građevinske linije bez uslova u pogledu odstojanja od glavnog objekta. Garaže mogu biti postavljene do granica susednih parcela uz prethodnu saglasnost suseda. Maksimalne površine pomoćnih objekata je 30 m². Maksimalna visina pomoćnih objekata je 3.5m (do kote venca) i maksimalno 4.5m (do kote slemena).

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno.

PRISTUP PARCELI: Kolski i glavni pešački prilaz se formiraju na severnoj strani parcele a objektu se pristupa sa ulice Vase Pelagića.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 7,30 m visina od nulte kote posmatrano od ulice Vase Pelagića i spratnosti P + 1

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, a radi realizacije objekta.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i u skladu je sa planskim dokumentom.

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 Na parceli predviđeno je mesto za smeštaj 7 vozila , a potreban broj po proračunu je 7 parking mesta.

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: 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. 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.

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);

– 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 09/20 broj 217-3641/21 od 27.05.2021. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru.

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

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta “Novog Pazara” br. 27/21 od 12.03.2021.god. kao i saglasnost br. 27/2021 od 12.03.2021.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ br. 763 od 16.03.2021.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 018/21 od 18.03.2021. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-87536-21 od 07.04.2021. god izdati od Elektrodistribucije Srbija, ogranak Novi Pazar.

Nedostajuća infrastruktura: Uslovi Elektrodistribucije Srbije d.o.o. konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova . Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je izgraditi EEO-e navedene u gore pomenutim uslovima pod tačkom A, B i V, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. Teh dokumentacije Idr-1/21, urađeno od strane D.O.O., „Stil haus”, doo, Novi Pazar, ul. Oslobođenja br. 9, Glavni projektant Sadija Kavrajić, d.i.a., Broj licence 300 2361 03, 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 2 godine 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 2500,00dina i 500,00din, 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 2000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 320,00din RAT za podnošenje zahteva.

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-5724-LOCH-2/2021. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 480,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i 500,00 dinara naknada za CEOP.

Samostalni savetnik:
Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:
Nihat Crnovršanin, d.i.g.