



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.

IV/07 broj: ROP-NPA-9548-LOCH-2/2022

Datum: 16.05.2022.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime "Essalk" doo, Novi Pazar, Trnava bb, podneo punomoćnik Ilijaz Maljevac [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. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima (*"SL.gl.RS"*, br.35/15), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju objekta za proizvodnju i sušenje voća i hladnjače

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 181/1 K.O. Trnava;

Površina katastarske parcele: 5906 m².

KLASA OBJEKTA: kategorija "V", hladnjača -klasifikacioni br. 125223 (V); sušara –klasifikacioni broj 125101 (B);

PODACI O OBJEKTIMA: Ukupna bruto površina nadzemno sušare za voće je 228,07m², bruto površina hladnjače nadzemno je 50m².

Na delu kat. par. br.181/1 investitor planira da izgradi mini kompleks proizvodne namene sa svim pratećim sadržajima. Mini kompleks čine sledeći objekti:

-objekat br.1: Proizvodnja i sušenje voća - sušara

-objekat br.2: Hladnjača .

PLANSKI DOKUMENT: Prostorni plan Grada Novog Pazara („Službeni list Grada Novog Pazara“, br. 3/2012);

...

Pravila uređenja i građenja odnose se na formiranje građevinskih parcela i izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata stambene, stambeno-poslovne i poslovne namene. Objekti poslovne namene su kompatibilni sa stanovanjem i mogu se graditi u zonama pretežno stambene namene. **Poslovne namene su namene koje nemaju negativnog uticaja na životnu sredinu, kao što su: pružanje intelektualnih usluga, tehnički i drugi servisi, trgovina, ugostiteljstvo, tradicionalni zanati i slične poslovne namene.**

Pravila parcelacije i izgradnje, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i visinska regulacija važe za svaku pojedinačnu građevinsku parcelu.

2.1.4.1. Veličina i oblik parcele

Oblik i veličina parcele za postojeće izgrađene objekte, nove objekte i objekte za dogradnju ili rekonstrukciju određuje se tako da se na njima mogu izgraditi objekti u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Dozvoljava se formiranje nove građevinske parcele spajanjem delova dve ili više katastarskih parcela bez ograničenja (površine) veličine parcele. Dozvoljava se deoba katastarskih parcela do utvrđenog minimuma za formiranje novih građevinskih parcela.

Tabela 17. Veličina građevinske parcele

	Namena i tipologija izgradnje	Minimalna površina parcele	Optimalna površina parcele
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	5.0 a	10.0 a
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	postojeća	10.0 a
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	6.0 a	15.0 a
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	postojeća	15.0 a
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	8.0 a	20.0 a
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	postojeća	20.0 a
4.	Poslovna namena	8.0 a	20.0 a
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	6.0 a	15.0 a

2.1.4.2. Indeks zauzetosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa zauzetosti datog u *tabeli 18*.

Tabela 18. Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks zauzetosti
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	30%
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	30% ili postojeći*
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	40%
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	40% ili postojeći*
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50%

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks zauzetosti
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50% ili postojeći*
4.	Poslovna namena	80%
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	60%

* ukoliko je veća od planirane

2.1.4.3. Indeks izgrađenosti

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti utvrđenog u *tabeli 19*.

Tabela 19. Maksimalan indeks izgrađenosti parcele

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks izgrađenosti
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	0.8
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	0.8 ili postojeći*
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	0.8
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	0.8 ili postojeći*
3.	Stanovanje - poljoprivredno domaćinstvo	1.0
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	1.0 ili postojeći*
4.	Poslovna namena	1.0
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	1.0

* ukoliko je veća od planirane

2.1.5. Pravila uređenja i građenja za objekte privredne namene

...

Pravila uređenja i građenja za objekte privredne namene 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.

Objekti privredne namene mogu se graditi i u zonama pretežno poslovne namene za preduzeća koja ne podležu proceni uticaja na životnu sredinu i, eventualno, za preduzeća na koje se primenjuje Lista II Uredbe na osnovu procene uticaja na životnu sredinu, pod uslovom da se obezbedi utvrđeno zaštitno rastojanje od susednih parcela i objekata i preduzmu predviđene mere zaštite životne sredine.

Izgradnja objekata 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.) može da se dozvoli izvan postojećeg građevinskog područja naselja i planiranog građevinskog područja utvrđenog šematskim prikazima uređenja naselja u skladu sa članom 26. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS”, br. 62/06 i 41/09), a na osnovu plana detaljne regulacije za katastarsku ili građevinsku parcelu, ili građevinski kompleks.

PRISTUP PARCELI: Sa lokalnog puta sa severne strane.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: objekat sušare 5,18m, hladnjača 5,53m, spratnost P+0.

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:
Na situacionom planu u okviru IDR-a prikazan je pomoćni objekat koji se ruši.

U uverenju izdatom od RGZ -Odeljenja za katastar vodova, Kraljevo 956-306-8678/2022 se kaže da na parceli nema upisanih/ucrtanih podzemnih niti nadzemnih vodova, što ne predstavlja dokaz da na navedenoj parceli ne postoje vodovi.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana.

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

FAZNOST RADOVA: Moguća je fazna izgradnja.

PARKIRANJE: na parceli je obezbeđeno parkiranje za putnička i teretna vozila, 5 parking mesta za putnička vozila i 2 parking mesto za teretna vozila.

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: za parcelu poslovne namene najviše do 2.0 m.

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);

- Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-6178/22 od 28.04.2022. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije.
- **Obaveštenje Odeljenja za zaštitu životne sredine, protivpožarnu zaštitu, bezbednost i zdravlje na radu br. 501-93/22 od 27.04.2022.godine, kojim se obaveštava da je potrebno da nosilac projekta podnese zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu.**
- Vodni uslovi JVP „Srbijavode“ Beograd, vodoprivredni centar „Morava”N Niš, RJ „Zapadna Morava” Čačak, br.4459/1 od 09.05.2022.godine.

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 028/22 od 20.04.2022.godine JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar;
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 666 od 14.04.2022. god. izdati od JKP „Gradska čistoća. *Prema uslovima potrebno je za datu lokaciju obezbediti 1 kontejner.*
- Urbanističko-tehnički uslovi JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br. 39/2022 od 27.04.2022.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta;
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-170204-22 od 20.04.2022. god izdati od JP „EPS Distribucije”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije;

Nedostajuća infrastruktura: Uslovi JP „EPS Distribucije”konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova. Priključenje predmetnog objekta će biti moguće nakon realizacije Ugovora o izradi tehničke dokumentacije, Ugovora o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekata i Ugovora o uspostavljanju prava službenosti, odnosno nakon projektovanja i izgradnje EEO navedenih u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

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 pozara, 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 10/2022, urađeno od strane "Smart project" Edin Mustafić, preduzetnik, Odgovorni projektant Ilijaz Maljevac, d.i.a., broj licence 300 9774 04, 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 24 meseca 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 330,00 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), kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 1500,00 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 500,00 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. 27a 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-9548-LOCH-2/2022. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 500,00 dinara, dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i naknade za CEOP u iznosu od 500,00 dinara.

Obradio:

Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Crnovršanin Nihat, d.i.g.

