



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-46367-LOCH-2/2022

Datum: 28.01.2022. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Grada Novog Pazara, ul. Stevana Nemanje br. 2 podneo punomoćnik Branko Vučeljić, [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 i 12. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. gl. RS", br. 115/20), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju kotlarnice na gas i biomasu

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 25016 K.O. Novi Pazar, Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 25016 ima površinu P = 4109,00m².

KLASA OBJEKTA kategorije V, Industrijske zgrade, sve osim radionica, klasifikacija 125103

MESTO PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU: katastarske parcele 10897/55 i 10897/51 KO Novi Pazar

Informaciju o tome da li je u vezi sa izgradnjom objekta ili izvođenjem radova u skladu sa tim lokacijskim uslovima, do prijave radova potrebno pribaviti od ministarstva nadležnog za poslove životne sredine saglasnost na studiju procene uticaja na životnu sredinu, odnosno odluku da nije potrebna izrada te studije, odnosno informaciju o potrebi sprovođenja procedure procene uticaja na životnu sredinu, a koju nadležni organ pribavlja kroz objedinjenu proceduru od ministarstva nadležnog za poslove životne sredine:

U obaveštenju br. 501-1/22 od 14.01.2022. godine koje je izdalo Odeljenje za zaštitu životne sredine, protivpozarnu zaštitu, bezbednost i zdravlje na radu Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara, navodi se da je 31.12.2021. podnet zahtev br. 501-210/21 i za isti je u toku postupak odlučivanja o potrebi procene uticaja projekta na životnu sredinu, u skladu sa Zakonom. U zavisnosti od ishoda rešavanja gore pomenutog predmeta opredeliti sadržinu tehničke dokumentacije.

PODACI O OBJEKTU:

Projekat izgradnje kotlarnice u Novom Pazaru predviđa tehnološko rešenje sa ugradnjom jednog kotla na biomasu (predviđeni energent je drvena sečka) i dva rezervna kotla na prirodni gas. Osim kotlova, planirana je ugradnja sve ostale neophodne opreme, kao i izgradnja skladišta drvene sečke sa pratećom spoljnom manipulativnom/ saobraćajnom površinom.

U arhitektonsko-gradevinskom smislu, projektom je predviđena izgradnja objekta kotlarnice, koja se sastoji iz sledećih prostorija:

- Kotlarnica (br.1);
- Toalet (br. 4), dve kancelarije (br. 10 i 11) i elektro prostorija (br. 3) u okviru prostora kotlarnice, dve otvorene tehničke galerije (br. 12 i 13);
- Skladište sečke sa pokretnim podom (br.5);
- Mašinske prostorije (br. 7 i 8) i natkriveni prolaz (br. 9) uz skladište sečke;
- Podzemnih tehničkih jama (na nivou -1.90 - br.2, na nivou -2.40 - br. 0.1) i podzemne tehničke prostorije za hidrantsku pumpu (na nivou -2.40 – br. 0.2.)

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Jošanicu, Staru čaršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Sutenovac, naselja Rasadnik i Čair (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 5/2014, 3/17 i dr.) i potvrđeni urbanistički projekat Obaveštenje br. 350-123/21 od 12.05.2021 i potvrđeni Urbanistički projekat br. 350-534/21 za utvrđivanje javnog interesa za izgradnju kotlarnice na gas i biomasu.

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

CELINA 4, ZONA KOMUNALNIH DELATNOSTI

Opšta pravila za uređenje i izgradnju površina i objekata javne namene

Izgradnja objekata javne namene vršiće se u okviru površina prema planiranoj nameni prostora, ali (prema potrebi) i na pogodnim lokacijama u okviru površina ostale namene (kao osnovna ili prateća; kao vid javnog poslovanja), pod uslovom da ni po jednom aspektu ne ugrožavaju osnovnu namenu u okviru koje se razvijaju. Površine i objekti javnih funkcija gradiće se prema sledećim opštim i posebnim pravilima:

Osnovna namena: površine i objekti javne namene (obrazovanje i vaspitanje, zdravstvo, socijalna zaštita, kultura, fizička kultura, javni servisi, vatrogasne stanice, policijske stanice, zelenilo)

Moguće prateće namene: druge javne površine i namene, uslužne kompatibilne delatnosti i odgovarajući prateći objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture. Moguća je izgradnja višenamenskih objekata javnih, i pratećih komplementarnih namena.

Namene objekata čija gradnja je zabranjena u ovoj zoni: Sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.

Veličina objekata i parcele je uslovljena vrstom i namenom, odnosno propisima za izgradnju odgovarajuće vrste objekata. Tip objekta mora biti prilagođen širini i dubini parcele. Minimalna širina prolaza do građevinske parcele koja egzistira u dubini bloka, treba da bude min 3,50 metara.

Mogućnosti izgradnje drugog objekta: Može se graditi više objekata poštujući sve uslove gradnje definisane pravilima, i uz analizu organizacije parcele i uticaja na susedne parcele i objekte. Postoji mogućnost faze realizacije.

Indeks zauzetosti ili indeks izgrađenosti: Parametri zauzetosti i izgrađenosti proističu iz propisanih normativa za površine objekata, površine kompleksa svake namene - koncepta predmetnog zahvata. Kod najvećih parametara analizira se odnos fizičke strukture prema stepenu izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta pri čemu se realizuju rešenja koja odgovaraju karakteristikama zahvata, nameni, regulaciji i kriterijumima za formiranje i definisanje površine građevinske parcele.

Spratnost i tip objekata zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođen uslovima lokacije i funkciji pri čemu je maksimalna visina objekata 16,00m (u okviru sistema reonskog centara maksimalna spratnost objekata je 19,00m). Objekti mogu imati podrumске ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Položaj objekata- horizontalna regulacija

Položaj objekta na parceli definiše se:

- građevinskom linijom u odnosu na regulaciju koja je definisana na grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama” list br.06,
- odnosu na granicu susedne parcele,
- odnosu na druge objekte na parceli.

Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu, objekte na istoj i susednim parcelama.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:

- izgradnja novih objekata,
- dogradnja delova objekata.

Rastojanje građevinske od regulacione linije za novu izgradnju i dogradnju postojećih objekata prema grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama” list br.06.

Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju, ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a dogradnja, izgradnja i nadogradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije.

Za objekte u obuhvatu prostora planiranih za izradu novih planova detaljne regulacije građevinska linija definiše se tim planovima.

Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekata, odnosno njegovih delova od granice susedne parcele je min. 3,50m. Minimalna međusobna udaljenost objekata na istoj parceli je 1/2 visine višeg objekta, odnosno može se smanjiti na 1/4 visine, ali bez otvora za dnevnu svetlost prostorija.

Arhitektonsko-estetsko oblikovanje - primereno nameni, uslovima lokacije i okruženju, uz savremen tretman arhitektonske tradicije. Prateći programi se uklapaju u osnovnu arhitektonsko - estetsku strukturu.

Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Izgradnja ovih objekata je uslovljena odgovarajućim nivoom komunalne opremljenosti (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima ili u okviru kompleksa, odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije).

Osnovni uslovi zaštite životne sredine ostvaruju se rekonstrukcijom i izgradnjom objekata u skladu sa tehničkim i sanitarnim propisima, priključenjem na naseljsku infrastrukturu i uređenjem lokacije i parcele; odnosno uređenjem javnih površina, a posebno saobraćajnih i zelenih površina.

Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda i dr.

Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa kao i za zone ograničenja izgradnje u okviru tehničkih ograničenja u koridorima infrastrukture. Kod većih investicionih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena.

Izgradnja objekata i uređenje kompleksa vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu. Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti ureden 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, a ukoliko nedostaje na lokaciji isti planirati.

Obezbediti odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima, ili u okviru kompleksa odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

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.

Posebna pravila za uređenje i izgradnju objekata i površina javne namene - termoeenergetska infrastruktura

JKP "Toplana" ne poseduje Studije daljinskog grejanja, niti plansku dokumentaciju razvoja daljinskog grejanja na ovom potesu.

Treba reći da po pravilu, sistemi daljinskih grejanja u tranzicionim sredinama trpe velike teškoće u finansijskom funkcionisanju. Razlog tome je u netržisnim cenama i prevелиkim troškovima celih postrojenja. Odavno se došlo do zaključka da se ovaj sistem ne isplati, ukoliko nema kogeneracije, tj. kombinovane proizvodnje električne i toplotne energije.

Toplotna energija čini dobar deo ukupne energetske potrošnje obuhvaćenog prostora u granicama obuhvata Plana. Snabdevanje toplotnom energijom obuhvaćenog prostora sa manjom gustinom stanovanja (zona mešovitog i porodičnog stanovanja) i industrija, se snabdeva toplotnom energijom iz individualnih ložišta (lokalno).

Za centralizovano snabdevanje toplotnom energijom u Novom Pazaru predviđena je nova gradska toplana na lokaciji TK "Raška" u industrijskoj zoni grada koja je utvrđena Generalnim urbanističkim planom Novog Pazara. Prioritet je revitalizacija i modernizacija postojeće toplovodne mreže, a po realizaciji nove toplane i izgradnja nove magistralne i distributivne mreže.

Prilikom razmatranja koncepcije buduće toplane razrađiće se i varijanta sa sagorevanjem u fluidizacionom sloju sitnih frakcija uglja iz rudnika "Štavalj".

Pravila uređenja : što je moguće jeftinija energija, ostvarivanje visokog energetskeg standarda za maksimiziran broj stanovnika i privrede, uz održiv razvoj su glavni zadaci pri planiranju i realizaciji energetskih projekata.

Planiranje se zasniva na osnovama:

- eliminacija električne energije kao energenta za zagrevanje prostora, uvođenjem drugih goriva u distribuciju, i svodenjem cena pojedinačnih energenta na realne,
- izrazito proglašavanje priključivanja na postojeći sistem, toplifikacije, pre svega za zone sa visokom gustinom stanovanja,
- primena mera za racionalizaciju i uštedu energije, gde pored tehničko-tehnoloških mera treba uvesti nove tarife naplate /ka potrošenoj energiji, a ako ima teškoća, onda po instaliranoj snazi obavezno.

Razvoj sistema toplifikacije, izvoditi:

- uvođenjem projekta o gazdovanju energijom, kojim treba obuhvatiti kompletne podatke o sistemu i korisnicima sistema, kao i definisati kriterijume za tehnički prijem objekata u pogledu toplotne zaštite zgrada, sve u cilju racionalizacije i uštede energije.
- eventualnom gradnjom nove kotlarnice u privrednoj zoni,
- gašenjem toplovodnih ogranaka i priključaka po potrebi za novo priključivane objekte na magistralni gradski toplovod.

Treba što je moguće više ići na niže temperature vode kao primarnog grejnog medija, što se pokazalo ekonomičnim u razvijenim sredinama.

Izgradnja toplovoda /rekonstrukcija i izgradnja novih ogranaka/, priključaka za pojedine objekte, kao i toplotnih podstanica u objektima, sve unutar zone toplifikacije, će se graditi na osnovu ovog plana i posebnih dokaza.

Posebni dokazi obuhvataju:

- energetske saglasnosti, tehničke uslove, uslove građenja, i predlog trase od nadležnog komunalnog preduzeća,
- saglasnosti ostalih preduzeća komunalne infrastrukture na položaj određenog objekta, uz njihove eventualne tehničke i druge uslove.

Gasovodna mreža

Prostornim planom Republike Srbije predviđen je razvodni gasovod od magistralnog gasovoda Kruševac-Kraljevo sa pravcem pružanja preko opština Aleksandrovac i Brus, planine Kopaonik, opštine Raška do grada Novi Pazar i dalje za opštine Tutin i Sjenica. Izgrađena je i u eksploataciji deonica razvodnog gasovoda GRČ "Župa-Aleksandrovac" na području opštine Aleksandrovac.

Trasa planiranog razvodnog gasovoda na teritoriji grada i lokacija za izgradnju GMRS "Novi Pazar" biće utvrđeni Prostornim planom područja posebne namene mreže gasovoda Srbije.

Realizacija sistema snabdevanja gasom grada, pored energetskih efekata, omogućiće ekonomičnije privređivanje u određenim sektorima i tehnološkim procesima, zaštitu životne sredine i sl.

PRISTUP PARCELI: Kolski i glavni pešački prilaz se formiraju direktno sa kolskog puta, kat. parcela br. 10897/55 i 10897/51 KO Novi Pazar

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: Visina objekta kotlanice je 14,50 m i spratnost P+2, dok je visina dimnjaka 22,00 m

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.

Na osnovu katastarskog plana vodova br. 956-306/2021-30622 od 31.12.2021. utvrđeno je da postoje evidentirani vodovi.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana urbanističkog projekta, u skladu sa planom i potvrđeni urbanističkim projektom.

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

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena faznost radova

UKUPAN BROJ PARKINGA Na parceli predviđeno je mesto za smeštaj 4 PM

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minima prema usvojenom urbanističkom projektu kojim se predviđa 39,92%.

OGRAĐIVANJE PARCELE: Građevinske parcele za objekte od javnog interesa se ne ograđuju, osim ako za to ne postoji potreba iz bezbednosnih razloga.

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 sa aspekta zaštite od požara 09/20 broj 217-126/22-1 od 26.01.2022. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru.
- Uslovi za bezbedno postavljanje u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija sa overenim situacionim planom 09/20 broj 217-117/22-1 od 26.01.2022. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru.
- Uslovi Republičke direkcije za vode, br. 325-05-1/18/2022-07 od 28.01.2022. sa mišljenjima JVP „Srbijavode“, Republičkog hidrometeorološkog zavoda Srbije i Agencije za zaštitu životne sredine

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta “Novog Pazara” br. 3953/2021 od 25.11.2021.god.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ od 26.10.2021.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 2417/21 od 02.11.2021. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 6308 od 27.10.2021. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 4 kontejnera.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-29302-22 od 24.01.2022. god izdati od Elektrodistribucije Srbija, ogranak Novi Pazar.
- Tehnički uslovi za izradu urbanističkog projekta br. 540644/2-2021 od 17.12.2021. izdati od Telekom Srbija, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Novi Pazar

Nedostajuća infrastruktura: Uslovi „Elektrodistribucije Srbije” 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, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinsku dozvolu.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 2108-IDR-1, urađeno od strane „KOOPERATIVA STUDIO”, Jagoda Šarić PR Studio za arhitektonsko projektovanje Kooperativa Studio Pančevo, Ljubomira Kovačevića 22/11 Pančevo Glavni projektant Jagoda šarić, d.i.a., Broj licence 300 H414 09, 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 2000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije.

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-46367-LOCH-2/2022.

Samostalni savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a.

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.