



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-01292/2015-14

Датум: 30.11.2015.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Пљојовић Ханефија из Новог Пазара, ул. Јошанички кеј 7, број 350-01-01292/2015-14 од 01.10.2015. године за издавање локацијских услова, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/14), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07 и 95/10), члана 53а. и 133. став 2. тачка 9. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/15), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС број 22/15 и 89/15), у складу са Планом генералне регулације насељеног места Града Новог Пазара који обухвата део насеља: Ћуковац, Градски центар, Горњи и Доњи Луг, Парице, Поила, Доњи и Горњи Селаковац, насеље изнад Великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семењача, насеље Варош махала, Шестово и Јалија („Сл. лист града Новог Пазара“, бр. 1/14) и овлашћења садржаног у решењу министра број 031-01-00021/2015-02 од 03.08.2015. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I За доградњу и реконструкцију постојећег пословног објекта на катастарској парцели бр. 3186 К.О. Нови Пазар, површине 88 m², у улици 28 Новембра бб, на територији града Новог Пазара, потребни за израду идејног, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом генералне регулације насељеног места Града Новог Пазара који обухвата део насеља: Ћуковац, Градски центар, Горњи и Доњи Луг, Парице, Поила, Доњи и Горњи Селаковац, насеље изнад Великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семењача, насеље Варош махала, Шестово и Јалија („Сл. лист града Новог Пазара“, бр. 1/14) и Урбанистичким пројектом за реконструкцију и доградњу пословног објекта на делу катастарске парцеле 3186 КО Нови Пазар (Потврда бр. 350-73/15 од 08.09.2015. године Градске управе за изворне и поверене послове града Новог Пазара, Одељења за урбанизам и изградњу).

Категорија објекта: Б, класификациони број: 122011

Планирана БРГП по Идејном решењу: 216,3 m² (153,73 m² надземно и 55,00 m² подземно)



II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Пословно – угоститељски објекат (кафе пицерија) се налази у пешачкој пословно-трговачкој зони Нови Пазар. Спратност постојећег објекта је Пр+галерија. Површина постојећег објекта у основи износи 55,00 m².

За потребе реконструкције и изградње објекта Министарство грађевинарства и урбанизма је издало Решење о грађевинској дозволи бр. 351-03-01379/2013-04 од 04.03.2014. године, као и Решење о локацијској дозволи бр. 350-01-00930/2011-07 од 21.12.2011. године на основу Генералног плана Новог Пазара 2020 („Сл.лист општине Нови Пазар", број 6/07).

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Предметна катастарска парцела се налази у обухвату Плана генералне регулације насељеног места Града Новог Пазара који обухвата део насеља: Ћуковац, Градски центар, Горњи и Доњи Луг, Парице, Поила, Доњи и Горњи Селаковац, насеље изнад Великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семенаџа, насеље Варош махала, Шестово и Јалија („Сл. лист града Новог Пазара“, бр. 1/14), у Целини 1, у широј зони заштите историјског језгра.

Планирана намена

Претежна намена - централне урбане и пословне зоне (објекти јавне намене, пословне зоне и зоне већих густина становања). Могуће пратеће намене - услужне и привредне делатности могу се јавити као пратећа функција становања или као доминантна функција.

Правила уређења и грађења:

Парцелација: минимална површина новоформиране грађевинске парцеле: 200 m² за слободностојеће објекте, 360 m² за двојне објекте, 150 m² за објекте у непрекинутом низу и 600 m² и фронт од мин. 15 m за вишеспратне стамбене и пословне објекте.

За централне урбане зоне и пословне зоне, зоне већих густина, објекте од јавног интереса унутар шире зоне заштите историјског језгра, најмања ширина и површина грађевинске парцеле се не одређују, већ се затечене кат. парцеле третирају као грађевинске парцеле.

Индекс заузетости: за објекте у зони заштите историјског језгра одредиће се на основу услова Републичког завода за заштиту споменика културе.

Спратност: максимална висина објекта је 30,0 m од коте терена. Нулта кота приземља је максимално 20 cm од коте изграђеног тротоара за пословне просторије у објекту.


Могућа је изградња и на граници парцеле уз сагласност власника суседне парцеле.

За потребе реконструкције и доградње постојећег пословног објекта урађен је и потврђен Урбанистички пројекат за реконструкцију и доградњу пословног објекта на делу катастарске парцеле 3186 КО Нови Пазар.

IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Дозвољава се надградња и реконструкција постојећег објекта, у постојећем габариту, до максималне висине стрехе суседног објекта – десно, гледано из ул. 28. Новембра.

Дозвољава се формирање подрума испод постојећег приземља, на начин да не угрожава суседне објекте.



Надзидани спрат може имати еркер на фасади до 70 см.

Нова спратност објекта износи По+П+1.

Дозвољава се формирање галерије изнад првог спрата.

Кров извести као двоводан, са слемом на коти максимално 1,20 метара вишој у односу на суседа са десне стране гледано из улице. 28. новембра.

За спољну обраду користити традиционалне материјале – глатко малтерисање, дрвену фасадну столарију, а за кровни покривач ћерамиду или медитеран цреп.

Унутрашњу диспозицију решавати у складу са потребама инвеститора.

V ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Електрична мрежа:

Дограђени реконструисани објекат прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције у складу са Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издатим од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС – Огранак Нови пазар, број 09/ од 09/61u/2015 од 10.11.2015. године.

Водовод:

Прикључење објекта на градску водоводну мрежу пројектовати на постојећи водоводни прикључак, пречника ПЕ Ø20 mm, на постојећи водомер Ø15 mm, у постојећем водомерном шахту у улици 28. новембра, у складу са Условима за пројектовање и прикључење на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода ЈКП „Водовод и канализација“, Нови Пазар, број 30/15 од 17.11.2015. године.

Канализација:

Прикључење објекта на градску канализациону мрежу пројектовати на постојећи прикључак, ПВЦ Ø160 mm, у улици 28. новембра, у складу са Условима за пројектовање и прикључење на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода ЈКП „Водовод и канализација“, Нови Пазар, број 30/15 од 17.11.2015. године.


Телекомуникациона мрежа:

Прикључење објекта на ТК мрежу пројектовати и извести у складу са Условима за издавање локацијских услова за доградњу и реконструкцију постојећег пословног објекта у улици 28. Новембра бб, на к.п. вбр. 3168 КО Нови Пазар, на теритирији града Новог Пазара, број 392966/2-2015 од 24.11.2015. године, Телеком Србија а.д. Београд.

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита од пожара:

Инвеститор је у обавези да планира и примени опште и посебне мере заштите од пожара у току пројектовања и извођења радова на изградњи у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09 и 20/15) и правилницима који ближе регулишу изградњу објекта, а све у складу са Условима МУП-а Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Новом Пазару бр. 217-12517/15 од 04.11.2015. године.



Потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењивости датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи, Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре и Законом о заштити од пожара.

Услови заштите културних добара:

Предметна парцела се налази у површинама непокретног културног добра од изузетног значаја, у заштићеној просторно културно - историјској целини „Стари Рас са Сопоћанима“. При изради пројектне документације за реконструкцију и доградњу објекта на кп бр. 3186 К.О. Нови Пазар, обавезно се придржавати Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе издавања локацијских услова Републичког завода за заштиту споменика културе, Београд, бр. 4/2376 од 20.11.2015. године.

Мере енергетске ефикасности:

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12).

Посебни услови приступачности:

Објекти намењени за јавно коришћење као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15).

VII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе издавања локацијских услова Министрство је по службеној дужности прибавило следеће услове:

- Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе издавања локацијских услова Републичког завода за заштиту споменика културе, Београд, бр. 4/2376 од 20.11.2015. године;
- Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издатим од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС – Огранак Нови пазар, број 09/ од 09/61u/2015 од 10.11.2015. године;
- Услови за пројектовање и прикључење на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода ЈКП „Водовод и канализација“, Нови Пазар, број 30/15 од 17.11.2015. године;
- Услови МУП-а Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Новом Пазару бр. 217-12517/15 од 04.11.2015. године;
- Услови за издавање локацијских услова за доградњу и реконструкцију постојећег пословног објекта у улици 28. Новембра бб, на к.п. вбр. 3168 КО Нови Пазар, на теритирији града Новог Пазара, број 392966/2-2015 од 24.11.2015. године, Телеком Србија а.д. Београд.

VIII Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Предузећа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг - „ELKOMS“ д.о.о. из Београда.

- IX** Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.
- X** Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.
- XI** Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат и пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

На ове локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР
Александра ДАМЊАНОВИЋ,
дипл. правник

Доставити:

- Плојовић Ханефије, ул. Јошанички кеј 7, Нови пазар,
- архиви.