



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-34562-LOCH-4/2017

Datum: 10.05.2017. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime MODERNSTAN INVEST doo, ul. Ramiza Koce bb, ulaz II/19 iz Novog Pazara podneo punomoćnik Esad Ujkanović, [REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS kao usaglašen zahtev u ponovnom postupku po Rešenju Gradskog veća ROP-NPA-34562-APEL-2/2017, 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 višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta u ulici Rifata Burdževića

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 2771/1 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 2771/1 KO Novi Pazar ima površinu od 6144 m²

KLASA OBJEKTA kategorije V, sa odnosima 73% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 27% zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br. 123002.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 33088,3 m², ukupne bruto nadzemna površine 26303m², visine slemena 22,00m. Kompleks se sastoji od 8 lamela i 9 ulaza. Lamele A, B, C i D su stambeno – poslovnog karaktera, i spratnosti su P + 6 + tri etaže ispod prizemlja i podzemna garaža, a poslovni prostor se nalazi na prizemlju i prvom spratu. Ispod stambenog dela lamela E, F, G (od prvog do šestog sprata) i lamela H i I (od prvog do trećeg sprata) nalazi se tržni centar, koji se prostire na dve etaže. Pešački ulaz u tržni centar je sa ulice Rifata Burdževića, a glavni, kolski prilaz je sa donje planirane ulice, preko garaže i vertikalnih komunikacija unutar objekta koji iz garažnih etaža vode u tržni centar, obzirom da su projektovane tri etaže ispod tržnog centra od kojih će gornja etaža biti namenjena korisnicima tržnog centra, a ostale (podzemne) etaže će biti namenjene za stanare.

PLANSKI DOKUMENT Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija. (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 1/2014, 4/2014, 8/2016 i 3/2017);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona A (gradske stambene zone većih gustina).

Namena zemljišta: objekti javne namene, poslovne zone i zone stanovanja većih gustina.

Pravila gradnja:

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m² za slobodnostojeće, 360m² za dvojne objekte, 150m² za objekte u neprekinutom nizu i 600m² (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne. Na parcelama čija je širina fronta manja od 8,00m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

- Minimalna širina građevinskih parcela za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,00m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne i proizvodne objekte 16,00m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

- dozvoljeni indeks zauzetosti **70%(za nove objekte), a za individualne stambene objekte 60%**

- najveća dozvoljena spratnost : visina objekta max. **22,0m od kote terena a za individualne stambene objekte 12m**

- dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele .

- Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ako prostor nije izgrađen. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

- Banka, Zdravstvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m² korisnog prostora.

- Pošta 1PM na 150m² korisnog prostora,

- Trgovina na malo 1PM na 100m² korisnog prostora,

- Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,

- Hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta,

- Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,

- Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,

- Proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m² korisnog prostora.

- 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

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila građenja definisanih ovim Planom, kroz izdavanje Lokacijske dozvole: Sprovođenje plana generalne regulacije moguće je vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom. Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjujuće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

PRISTUP PARCELI: Kolski prilaz ovom objektu je sa novoprojektovane ulice, a glavni pešački prilaz preko stepeništa koje se formira na istočnoj i zapadnoj strani parcele i kojim se pristupa glavnim ulazima sa severne strane objekta.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 22m visina atike od nulte kote posmatrano od ulice Rifata Burdžovića i različite spratnosti po lamelama, sa max spratnošću kompleksa Po1+Po2+Su1+Su2+Su3+P+6

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, prikazani su objekti koje je potrebno ukloniti, a radi realizacije objekta.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 952-3/2017-3652 od 24.02.2017. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 5m 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: predviđena je IDR-om i to u arhitektonskom smislu kompleks se deli na dva dela:

• Levi (zapadni) deo: Stambeno-poslovni deo (Lamela **A, B, C, D**)

• Desni (istočni) deo: Tržni centar, stambeni deo (Lamela **E, F, G, H i I**)

PARKIRANJE: Ceo kompleks obezbeđuje ukupno 237 parking mesta, potreban broj 236.

BROJ PARKING MESTA

ETAŽA	FAZA 1	FAZA 2
PODRUM Po2	62	
PODRUM Po1	38	56
SUTEREN 3	30*	51
PO FAZAMA	68	169

UKUPAN BROJ PARKINGA 237

**u fazi 1 u suterenu je dato 30 parking mesta na slobodnim površinama ispred objekta*

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 (Pribavljeni u predhosnom zahtevu u sistemu objedinjene procedure, osim uslova JKP „Parking servis” i „EPS-a”)

Uslovi za projektovanje

– Prilikom izrade tehničke dokumentacije u svemu ispoštovati pravila data Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Sl. glasnik RS”, br. 58/12 74/2015 i 82/2015) ili važeći pravilnik koji reguliše tu materiju. Odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu sa ovim i ostalim uslovima i normativima koji regulišu ovu materiju.

– 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 09/21 broj 217-2683/17-2 od 10.03.2017. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije.

– 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

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 009/17 od 10.03.2017. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar. (priključenje na ulicu Karađorđevu)

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 2/17 od 28.02.2017. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 24 kontejnera zapremine 1,1m³

- Saglasnost sa tehničkim uslovima br. 79097/2 od 28.02.2017. izdata od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/23u/2017 od 09.05.2017. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta "Novi Pazar" br.15/2017 od 13.03.2017.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 15 od 13.03.2017.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 1090 od 24.04.2017.god.

Nedostajuća infrastruktura: planirano priključenje na ulicu Investitor objekta mora izvesti o svom trošku a ugovorom regulisati međusobne odnose između davaoca javnih ovlašćenja u vezi nedostajuće komunalne infrastrukture (ulica, vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža...) koja je obuhvaćena planskim dokumentom na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 12/2016, urađeno od strane „NOVA DPI”, D.O.O. Novi Pazar, ul. 37 Sandžačke dizivije, Odgovorno lice projektanta esad Ujkanović, d.i.a., Glavni projektant Esad Ujkanović, d.i.a., Broj licence 300 J657 11, urađeno je u skladu sa Rešenjem br. ROP-NPA-34562-APEL-2/2017 kojim se usvaja prigovor na lokacijske uslove ROP-NPA-34562-LOC-1/2016 i predmet vraća na ponovni postupak i odlučivanje po podnetom idejnom rešenju koji je pokrenut kroz CIS pod brojem ROP-NPA-34562-LOC-3/2016 i usaglašen pod brojem ROP-NPA-34562-LOC-4/2016, 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 3000,00dina i 350,00din, 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 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.