



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-22843-LOC-3/2017

Datum: 29.09.2017. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime N&S Invest D.O.O, ul. Veljka Vlahovića 26 iz Novog Pazara podneo punomoćnik Hidaet Lukač, [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 i 145/2014) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.35/15), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovne zgrade u ulici Manja Ćorovića

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 3428, 3429, 3430, 3431 i 3432 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 3428 P=4a11m², KP br. 3429 P=1a55m², KP br. 3430

P=17a69m², KP br. 3431 P=4a38m² i KP br. 3432 P=3a74m².

KLASA OBJEKTA kategorije V, 98% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 2% 123001 Zgrade za trgovinu na veliko i malo.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 21986m², ukupne bruto nadzemna površine 18130m², visine slemena 30 m, spratnost Po1+Po2+P+10. Visinska regulacija definisana je maksimalnom visinom objekta od 30 metara, s tim da su u okviru kompleksa parcele predviđene etaže ispod prizemlja objekta, kao i garaže na pet nivoa iznad (P+4). Objekat sadrži 3 ulaza. Ulazi A, B, C su stambenog karaktera i spratnosti su P + 10. Ispod prizemlja je isplanirana podzemna garaža na dva nivoa, a poslovni prostor se nalazi na prizemlju i prvom spratu. Od druge podzemne etaže pa sve do 4 etaže iznad prizemlja nalazi se parking garaža sa pratećim sadržajima. Iznad 4. etaže iznad prizemlja nalazi se stambeni prostor. U okviru prizemne etaže smešten je i poslovni prostor. Pešački ulaz u poslovni prostor je sa ulice Manje Ćorovića.

PLANSKI DOKUMENT PGR-om za deo centra naseljenjog 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.1/14, 4/14)

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA / Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 1, zona Au (centralne urbane i poslovne zone)

Osnovna namena

1. namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina

2. građ. parcela: min. površina građ. parcele 200,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte i 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne **a sa najmanjom širinom parcele od 15m'**,

-za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina,objekte od javnog interesa unutar šire zone zaštite istorijskog jezgra, najmanja širina i površina građevinske parcele se ne određuju,već se zatečene kat. Parcele tretiraju kao gradj.parcele.

3. građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama,, graf. Prilog br.08, **osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici, a satim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.**

-Svi postojeći objekti koji su ispred građ. linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

4. dozvoljeni indeks zauzetosti

- za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra **70%**

- za objekte u zoni zaštite istorijskog jezgra **odrediće će kroz lokacijsku dozvolu saglasno uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.**

- najveća dozvoljena spratnost : max visina objekta je 30,0m od kote terena **a za individualne stambene objekte 12m.**

- **nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu**

5. 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.

-Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od međe ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta).

- svi objekti sa ravnim krovom mogu se nadzidati sa potkrovljem (visina nadzidka 1,60m), radi sanacije ravnog krova.

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

6.Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m u slučajevima gde 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, odnosno na osnovu odluke Skupštine grada. 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

-Deo ove zone koji se nalazi u okviru istorijskog jezgra i predstavlja prostornu kulturno-istorijsku celinu od velikog značaja, realizovaće se na osnovu pravila i uslova nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

-ukoliko se planira izgradnja objekta, u zoni urbane obnove i rekonstrukcije,koji se ne mogu uklopiti u data pravila građenja, obavezna je izrada urbanističkog projekta, koji je osnov za izdavanje lokacijske dozvole. **Urbanistički projekat će se sagledavati sa aspekta već izgrađenih objekata i definisanom građevinskom linijom na terenu.**

Objekti čija je izgradnja zabranjena su svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.

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 i glavni pešački prilaz se formiraju na istočnoj i zapadnoj strani parcele a pristupa im se sa ulice Manja Ćorovića.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 30m visina atike od nulte kote posmatrano od ulice Manja Ćorovića i spratnosti Po1+Po2+P+10

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 kopiji katastarskog plana vodova br. 953-3/2017-20 od 04.08.2017. utvrđeno je da na parceli ima snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija, pa su vlasnici instalacija, a imaoći javnih ovlašćenja dali uslove za izgradnju. (kopija je pribavljena u predhodnom postupku)

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: nije predviđena

UKUPAN BROJ PARKINGA neophodan broj parking mesta je 105, a predviđeno je 414 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 (Pribavljeni u predhodnim zahtevima u sistemu objedinjene procedure, osim uslova JKP „Parking servis”, JP za uređivanje građevinskog zemljišta Novi Pazar i „MUP-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);

- ***Uz zahtev za građevinsku dozvolu, a u okviru PGD-a odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je izgradnja podzemnih etaža van gabarita osnovnog objekta ka zadnjem dvorištu u skladu sa čl. 18 Pravilnika o opštim uslovima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („SL. Gl. RS”, br. 22/2015), a ukoliko je zbog izgradnje potrebno obezbeđenje objekata na susednim parcelama potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.***

- 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 217-12691/17-2 od 18.09.2017. 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: 048/17 od 16.08.2017. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 13/17 od 09.08.2017. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 11 kontejnera zapremine 1,1m³
- Saglasnost sa tehničkim uslovima br. 293120/2 od 08.08.2017. izdata od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/99u/2017 od 22.08.2017. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta ”Novi Pazar” br.54/2017 od 14.07.2017.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 74 od 21.09.2017.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 3528 od 26.09.2017.god.

Nedostajuća infrastruktura: planirano priključenje na ulicu Investitor objekta mora izvesti o svom trošku a ugovorom o nedostajućoj infrastrukturi regulisati međusobne odnose između davaoca javnih ovlašćenja.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije I-a-2/2017, urađeno od strane Preduzeća za projektovanje, urbanizam i izgradnju „Nova” DOO, Novi Pazar, ul. 37. Sandžačke divizije, 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 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 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 310,00din 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.