



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-273-LOC-7/2019

Datum: 20.05.2019. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime DONMEZ INŠAAT d.o.o., ul. Osmana Đikića, br. 5. podneo punomoćnik Esad Muminović, [REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS kao zahtev u ponovnom postupku po Rešenju Gradskog veća ROP-NPA-273-APEL-6/2019 u skladu sa članom 171. tačka 3. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. Glasnik RS", br. 18/2016 i 95/2018), 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 i 31/19) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15, 114/2015 i 117/2017), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta 2xPo+Pr+9

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 3575/1, 3579 I 3580 K.O. Novi Pazar, kumulativno parcele predstavljaju građevinsku parcelu;

Površina katastarske parcele: kat. parcela br. 3575/1 ima površinu $P=3a\ 08m^2$, kat. parcela br. 3579 ima površinu $P=8a\ 78m^2$ i kat. parcela br. 3580 ima površinu $P=1a\ 09m^2$.

KLASA OBJEKTA kategorije V, 85,56 % stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 14,44 % 123001 Zgrade za trgovinu na veliko i malo.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 9378,23 m², ukupne bruto nadzemna površine 7472,77 m², visine slemena 30 m, spratnost 2xPo+Pr+9. Poslovnog objekta spratnosti 2xPo+Pr+9 planirana je u pravcu istok -zapad, upravno na ulicu Salih-bega Rasovca. Kolski pristup na parceli širine 3,5m je planiran sa ulice 8.marta sa zapadne strane parcele kao i u istoj širini od 3,5m sa istočne strane sa koje strane se nalazi i pešački pristup do parcele u širini 1,5m. Iz ulice 8.marta je planiran jednosmeran kolski pristup na parceli, a izlaz je predviđen na ulicu Salihbega. Sa ove ulice se nalazi i ulazno-izlazna kolska rampa širine 5,5m kao pristup za podzemnu garažu koja je planirana u dva nivoa. Kapacitet ove garaže je 31 vozila u nivou -1 i 39 vozila u nivou -2. Znači ukupni kapacitet podzemne garaže je 70 vozila. Objekat je udaljen od granice parcele ulice Salih bega Rasovca u prizemlju 5m, dok je na ostalim spratovima objekat ispušten na erkerima prema ulici 1,6m. Objekat je sa bočnih strana udaljen više od 4m od svih suseda. Izuzetak je udaljenost prema parceli 3581 gde postoji saglasnost suseda da se objekat lepi do granice parcele. Objekat je u prizemlju približno kvadratne forme dimenzija 37x18,4m. Dimenzije objekta na tipskom spratu su okvirno 39,7 x 20,3m jer se objekat širi na erkerima na višim etažama.

PLANSKI DOKUMENT PGR-om 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.1/14, 4/14, 8/16, 3/17 , 7/18 i 4/19)

**PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA / Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcele:
CELINA 1 – Au centralne urbane i poslovne zone -**

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 za višespratne stambene i poslovne (-20%) **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 a satim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza građevinske 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 **određiće 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

-spratnost za objekte uz ul. Rifata Burdževića(deo u zoni zaštite istorijskog jezgra) P+1, najveća dozvoljena visina objekta 9,0m od kote terena,kota venca sljemena na 6,40m.
-fasade prema ulici R.Burdzevića(deo u zoni zaštite istorijskog jezgra) bez erкера.
 6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje 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.
- 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 .
 7. 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

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.

PRISTUP PARCELI: kolski ulaz u podzemnu garažu iz ulice 8 mart kat. parcele 3520 KO Novi Pazar - a pešački i poslovni (ulazi/izlazi) kao i kolski izlaz sa integrisanog platoa i podzemne garaže- uz krilno širenje do 4,5 m na ulicu Salih bega Rasovca kat. parcela 3591 KO Novi Pazar. Ne dozvoljava se pešački ulaz iz ulice 8 mart kat. parcela 3520 KO Novi Pazar.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 30 m visina atike od nulte kote i spratnosti 2xPo+P+9

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. 953-3/2019-3541 od 10.04.2019. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih i 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: nije predviđena

UKUPAN BROJ PARKINGA neophodan broj parking mesta je 78, a Idejnim rešenjem obezbeđeno je 76 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

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 09.20 broj 217-5983/19 od 23.04.2019. 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: 021/19 od 25.04.2019. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: / od 12.04.2019. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-131898-19 od 23.04.2019. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija” sa ugovorom za priključenje objekta. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije i obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta ”Novi Pazar” br.31/2019 od 20.05.2019.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 31 od 17.05.2019.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 943 od 06.05.2019.god.

Nedostajuća infrastruktura: planirano priključenje na sistem električne energije – pribavljanje neizgrađenog zemljišta u javnu svojinu za potrebe uređenja površina javne namene u skladu sa čl. 99 Zakona o planiranju i izgradnji za potrebe izgradnje nedostajuće infrastrukture, Zaključivanje ugovora o pripremanju zemljišta između investitora ili jedinice lokalne samouprave sa imaozem javnog ovlašćenja „EPS Distribucija” d.o.o Beograd, ogranak Novi Pazar, Zaključivanje ugovora o uspostavljanju prava službenosti između vlasnika poslužnog dobra i imaoza javnog ovlašćenja „EPS Distribucija” d.o.o Beograd, ogranak Novi Pazar, radi postavljanja i pristupa elektroenergetskim objektima na parceli poslužnog dobra je predhodni uslov za izdavanje građevinske dozvole, u skladu sa uslovima kojima se konstatuje da izgradnja objekta nije moguća bez ispunjenja dodatnih uslova tako da je potrebno dostaviti dokaze o ispunjenosti istih pri podnošenju zahteva za građevinsku dozvolu.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. Teh dokumentacije ID-01/2019, urađeno od strane DOO „Tehno inženjering”, Novi Pazar, ul. 7. Jula br. 62, Odgovorno lice projektanta Edin Mustafić, d.i.a., Glavni projektant Esad Muminović, d.i.a., Broj licence 300 K480 11, 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 dve 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 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.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Na lokacijske uslove može se podneti prigovor preko prvostepenog organa 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-273-LOC-7/2019. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 460,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Samostalni savetnik:
Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:
Ismail Batilović, d.i.g.