



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-6667-LOC-1/2020

Datum: 17.06.2020.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Rešad Dolovac, Esad Dolovac, Senad Dolovac, Muhamed Đerlek, Adnan Kurašinović, Zumreta Kurtašinović, Dženeta Bošnjak [REDACTED], Novi Pazar, podneo punomoćnik Fatmir Zejnelović, [REDACTED] iz Novog Pazara, za izdavanje lokacijskih uslova, 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 i 37/2019-dr.zakon), i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15 i 114/15, 117/17), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju novog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 790,791,792 KO Novi Pazar

Površina katastarskih parcela: 963 m².

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta V, klasifikaciona oznaka 112222 – Zgrada sa 3 i više stanova (93,60%) i 123001 – Trgovina na veliko i malo do 400m² (6,40%).

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat, spratnosti 2Po+P+9 je planiran na kat. parceli br.790,791,792 KO Novi Pazar u ulici Mehmeda Alibašića.

Bruto (površina) objekta iznosi 6505,97m², visina objekta 30m, spratnost 2Po+P+9.

Dispozicija stambeno-poslovnog objekta spratnosti 2Po+P+9 planirana je poduznom pravcu istok - zapad, poduzno na ulicu Mehmeda Alibašića. Stambeni ulaz u objekat je sa platoa sa zapadne strane direktno iz ulice Mehmeda Alibašića kat pr. 784 KO Novi Pazar, Ulaz u lokale u prizemlju je direktno sa platoa iz ulice Mehmeda Alibašića kat par. 784 KO Novi Pazar.

Kolski ulaz u podzemnu garažu objekta je sa zapadne strane preko ulazno-izlazne kolske rampe sirine 5,1 m iz ulice Mehmeda Alibašića kat.par. 784 KO Novi Pazar, nagibi rampi su do 15 % sa ugradjenim grejacima protiv zaledjavanja kolovoza.

Objekat je udaljen sa zapadne strane od ulice Mehmeda Alibašića u prizemlju 5m i ne prelazi gradjevisku liniju za viseporodicno stanovanje, dok se sprat širi erkerno sa te strane za 1,6m i prlazi gradjevinsku liniju za viseporodicno stanovanje.

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. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017 i 7/2018);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA:

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 1, zona Au;

Osnovna namena zemljišta: Uslužne i privredne delatnosti koje se javljaju kao prateća funkcija stanovanju ili kao dominantna funkcija. 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.

Građevinske i regulacione linije: Za nove objekte date su na grafičkom prilogu „Plan regulacije sa građevinskim linijama”, osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici a sa tim 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 građevinske linije mogu se legalizovati, a ako su na kat. parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

Pravila građenja:

– Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m² za slobodnostojeće, 360m² za dvojne objekte, 150m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne a sa najmanjom širinom parcele od 16m. 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 građevinske parcele.

– Dozvoljeni indeks zauzetosti za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra je 70%.

– Najveća dozvoljena visina objekta je 30,0m od kote terena, a za individualne stambene objekte 12,0m.

– Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm viša od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu.

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

– za kolektivno stanovanje 4,00m 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;

– 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 .

– Obezbediti pristup parceli na javno u širini min. 3,50m 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.

Potreban broj parking mesta (PM):

- o banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m² korisnog prostora.
- o pošta 1PM na 150m² korisnog prostora,
- o trgovina na malo 1PM na 100m² korisnog prostora,
- o ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- o hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
- o pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- o sportska hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- o 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.

- Za izgradnju objekata za koje nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

PRISTUP PARCELI: Kolski prilaz do objekta je planiran iz ulice Mehmeda Alibašića.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: visina sljemena objekta je 30m a spratnost je 2Po+P+9

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:

Na parceli 790 se nalazi porodična stambena zgrada spratnosti Pr+1. Na istoj parceli se nalazi jos pomocna zgrada, porodicna stambena zgrada i poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost.

Na parceli 791 se nalazi porodična stambena zgrada Pr+0 izgrađena bez odobrenja za gradnju, na parceli se nalazi i pomocna stambena zgrada Pr+1 i pomocna zgrada Pr+0 koji nema odobrenje za izgradnju.

Na parceli 792 se nalazi porodična stambena zgrada koja nema odobrenje za gradnju, . Na istoj parceli se nalazi pomocni objekata koji takodje nemaju odobrenje za gradnju.

Da bi se izgradio novoplanirani objekat planirano je uklanjanje svih postojećih objekata.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5m.

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

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena.

PARKIRANJE: Parkiranje je predviđeno u podrumu u etaži -2 za 24 automobila, u podrumu -1 za 18 automobila i na parceli i prizemlju objekta za 13 automobila.

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu :

-Urbanističko-tehnički uslovi od Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.62/2020 od 26.05.2020.god.Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost od br.62/2020od 26.05.2020.god za prekopavanje i uklapanje sa predmereom i predračunom radova.

-Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-109233-20 od 22.04.2020.izdati od “EPS Distribucija” sa Ugovorom br: 8K.1.1.0-D-07.06-109233-20-UGP od 22.04.2020.g.

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sistem vodosnabdevanja i odvođenja otpadnih voda br:027/20 od 01.04.2020.g. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija 09.20 br.217-5114/20 od 06.04.2020

- Uslovi od JKP “Parkin servis Novi Pazar“ od 2.03.2020

NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA

Na osnovu uvida na idejno rešenje br.01/2020 od 03.2020,kopiju plana za katastarsku parcel i izvod iz katastra vodova,**izdaju se uslovi uz konstataciju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenih dodatnih uslova :**

Izlaskom na lice mesta i uvidom u bazu podataka utvrđeno je da je potrebno izgraditi sledeće nedostajuće el.en.objekte:

- **Nedostajuću DTS 10(20)/0,4 kV snage 1x630 kVA sa prevezivnim trafom 10(20)/0,4kV koji zadovoljava važeće tehničke propise**
- **Ako se DTS postavlja unutar objekta (zgrade) treba voditi računa o tome da prostorija u koju se montira DTS bude u nivou terena,izuzetno može da bude na nižoj koti od terena pristupnog puta,gde bar trećina DTS mora biti iznad kote puta u slučaju da ne postoji opasnost od površinskih ili podzemnih voda.Kroz prostoriju za smeštaj DTSnije dozvoljeno postavljanje instalacija građevinskog objekta:vodovoda,gasovoda,kanalizacije,ventilacije i toplovoda.**
- **20 kV postrojenje sa 3V+1T ćelijama,postrojenje SF-6**
- **NN postrojenje sa 8 izvoda,glavnim prekidačem od 1250 A i brojilom za merenje protoka el.en.sa ugrađenim modomom za daljinsko očitavanje.**
- **Priključni kablovski 20kV vod izgraditi trasom postojeće TS „ Stambeni blok Mehmeda Alibašića,, do buduće TS-e,po principu ulaz-izlaz.**
- U MBTS „Čardače 1,, 2x630 kVA zameniti postojeći energetski trafo sa oznakom „T2,, od 630 kVA sa novim od 1000kVA**
- Priključni NN vod u kablovskoj kanalizaciji kablom tip i preseka PP00-A x (4x150MM)**
- **Prevezivni energetski transformator 110/20/10kV 31,5/31,5/10kVA u postojećoj TS 110/10kV „Novi Pazar 2,,**

Uz zahtev je dostavljeno idejno rešenje br. teh. Dokumentacije01/2020, urađeno od strane IKAN 2013 D.O.O.adresa: ul. Ive Andrića br.146, Novi Pazar,odgovorni projektant Iljaz Maljevac d.i.a., broj licence 300 9774 04, urađeno je u skladu sa važećim planom, 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 500,00din, 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.

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-6667-LOC-1/2020. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 480,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Savetnik

Nermin Škrijelj, mast.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja:

Ismail Batilović, d.i.g.