



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

**Gradska uprava za izvorne i poverene
poslove**

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

broj: ROP-NPA-38737-LOC-3/2021

Datum: 06.01.2022.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u imenu PRODINVEST DOO [REDACTED] [REDACTED], Novi Pazar, podneo punomoćnik Zineta Elfić, ul. [REDACTED] iz Novog Pazara, za izdavanje lokacijskih uslova, na osnovu člana 53a., 54. i 55. Zakona o planiranju izgradnje ("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), i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. gl. RS", br. 115/2020), menja:

LOKACIJSKE USLOVE

ROP-NPA-38737-LOC-3/2021

Višepodručni-stambeno-pansionsko-poslovni objekat sa trafostanicom Po1+Po2+P+9

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 25008 KO Novi Pazar;

Broj katastarskih parcela i katastarskih opština preko kojih prelazi priključci za infrastrukturu; 743 KO Novi Pazar ulica Stane Bačanin i 810 KO Novi Pazar ulica Gojka Bačanina

Površina katastarske parcele 2164 m²

KLASA OBJEKTA kategorije V, 112222 „učešće u ukupnoj površini objekta -112222 (58,19%),123002 (9,47%) ,121112 (9,91),124210 (22,43)

PODACI O OBJEKTU: Objekat za koji se traže lokacijski uslovi, nalazi se na k.p.25008 KO Novi Pazar, Novi Pazar. Pešački ulaz u parcelu je iz ulice "Stane Bačanin" sa severne strane odakle je ulaz i u hotelski deo objekta, kao i kolski ulaz u garažu koja se nalazi u podrumskim delovima objekta u koje se ulazi preko silazne rampe min. širine 5,50m. Kolski ulaz u auto-lift preko kojeg se ulazi u deo garaže na drugom podrumskom nivou je sa južne strane iz ulice "Gojka Bačanina". Veličina k.p. 25008 je 2164 m² i pravougaonog i izduženog je oblika sa dimenzijama prema grafičkom prilogu u situacionom rešenju. Parcela je oivičena susednim katastarskim parcelama br. 744/2, 755 i dvema ulicama k.p. 810 (ul.«Gojka Bačanina») i k.p.743 (ulica »Stane Bačanin»)KO Novi Pazar. Objekti u neposrednom okruženju građeni su u različitim periodima, različitih su namena, oblika i položaja na sopstvenim parcelama. Sa severne strane je zdravstveni objekat Doma zdravlja dečiji dispanzer spratnosti Po+P+1, poslovni prostor »RUKOM DJULOVIĆ« spratnosti Po+P+1, a sa istočne strane je stambeni višepodručni objekat spratnosti Po+P+3, a sa južne strane javna površina na kojoj je uređen javni parking i dečije igralište sa sportskim terenom

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, 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 Jalića ("Sl. List grada Novog Pazara" br. 2/2014 I 4/2014)

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

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.

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):

- 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 10 kreveta,
- 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 Pravilnik 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.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno. 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. Urbanistički projekat će se sagledavati sa aspekta već izgrađenih objekata i definisanom građevinskom linijom na terenu. Urbanistički projekti rade se u skladu sa obavezama datim kroz pravila uređenja i građenja za određene zone i namene /za javne namene na površinama koje su regulisane ovim planom, namene poslovanja, složene programe poslovanja i usluga, višeporodično stanovanje, kao i za sve namene za koje se ustanovi obaveza izrade odgovarajućih elaborata zaštite (na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja nadležnog organa). Urbanističkim projektom se može predvideti fazna izgradnja, uz obezbeđenje minimalnog stepena komunalne opremljenosti, kapaciteta parkiranja i uslova i mera zaštite u prvoj fazi.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije, tj. mesto i način tehničkih priključaka novog objekta na infrastrukturne vodove, kao i njihovih kapaciteta

PRISTUP PARCELI: Pešački ulaz u parcelu je iz ulice "Stane Bačanin" sa severne strane odakle je ulaz i u hotelski deo objekta.

Kolski ulaz u garažu koja se nalazi u podrumskim delovima objekta je preko silazne rampe min.širine 5,50m. Kolski ulaz u auto-lift preko kojeg se ulazi u deo garaže na drugom podrumskom nivou je sa južne strane iz ulice "Gojka Bačanina".

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 30 m, Po1+Po2+P+9

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Nema objekata koje je potrebno ukloniti radi realizacije objekta. Postojeći objekti koji se uklanjaju-ruše na k.p.25008 KO Novi Pazar, Novi Pazar spratnosti su P+0 do P+1 i imaju funkciju stambenog i pomoćnog objekta i ruše

Konstrukcija postojećih objekata je masivna, zidana opekom ili ćerpiča, a pokriveni su falcovanim crepom. Podovi su dotrajali i od broskog patosa padašćani. Objekat imaju priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu kao i priključak na elektromrežu. Priključci se moraju rekonstruisati, odnosno ne zadovoljavaju potrebe budućeg objekta. Objekti su u lošem stanju i predviđeni su da se ruše za potrebe izgradnje novog objekta.

Na osnovu katastra vodova od RGZ-a br.956-306-26461/2021 od 15.11.2021 god. utvrđeno je da na parceli 25008 KO Novi Pazar NEMA upisanih/ucrtanih podzemnih niti nadzemnih vodova, što ne predstavlja dokaz da na navedenoj katastarskoj parceli ne postoje vodovi.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Date su na grafičkom prilogu „Plan regulacije sa građevinskim linijama“.

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

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena

UKUPAN BROJ PARKINGA: 118

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno pre 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 nivelele 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

- 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);
- Uslovi za energetske efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl. gl.RS“, br. 61/11).

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara“ br. 133/2021 od 22.12.2021.god. kao i saglasnost br.133/2021 od 22.12.2021.god. za prekopavanje i uklopavanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova. Pribavljeni u ovom postupku.
- Uslovi od Vodovod i kanalizacija br. 081/21 od 26.11.2021
- Uslovi od Telekom Srbija br. 523442/3-2021 od 17.11.2021
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu, priključak za objekat će biti izveden prema uslovima JP EPS Distribucija doo Beograd, ogranak Novi Pazar br 8k.1.1.0-D-07.06-309439-21 od 29.11.2021.
- Uslovi od MUP-a u pogledu zaštite od požara i eksplozija br 217-17840/21 od 25.11.2021
- Uslovi od JKP Parking servis Novi Pazar br 2867 od 19.11.2021
- Uslovi od JKP Gradska čistoća br.1932 od 17.11.2021

Nedostajuća infrastruktura: Uslovi JP „EPS Distribucije“ konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova. Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je izgraditi EEO-e navedene u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaćem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 005/2021, urađeno od strane projektni biro **HAMIDOVIC** ARCHITECTS, Novi Pazar, glavni projektant Elvir Hamidović, d.i.a., Broj licence 300776804, 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 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 3000,00din. 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 i 330,00din RAT za podnošenje zahteva.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazarau roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP – NPA –38737-LOC-3/2021. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 490,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i 500,00 dinara naknada za CEOP.

Savetnik

Nermin Škrijelj, mast.inž.arh.

odeljenja:

Rukovodilac

Nihat Crnovršanin, d.i.g.