



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-13822-LOC-3/2023

Datum: 16.06.2023.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući u ponovljenom postupku po zahtevu koji je u ime JU Kancelarija za mlade Novi Pazar, Mitrovačka bb, podneo punomoćnik Almis Company DOO iz Beograda, ul. Kneza Miloša br. 31, 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 i 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20) i Rešenja broj ROP-NPA-13822-LOCAPEL-2/2023 od 19.05.2023., izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju Omladinskog centra

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 4856/5 i 4856/4 K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: površina parcela je 38742m²

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „V“, sa odnosima: 100% -Hoteli i moteli klasifikacioni br. 121112.

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+Su+Pr+7. Bruto građevinska površina nadzemno je 3694,35 m², ukupna bruto površina 3694,35 m², prema idejnom rešenju objekta.

Novoprojektovani objekat je slobodnostojećeg tipa. Biće natkriven zaobljenim i ravnim krovom. Projektom je predviđena izgradnja dve lamele, jedna će imati tri etaže, prizemlja i dva sprata a četiri etaže, prizemlje, dva sprata i povučeni sprat. U funkcionalnom smislu organizovan je kao hotel sa pratećim sadržajima. U prizemlju su kongresna sala, fitnes sala, kancelarije i apartmani, na prvom spratu su programska sala, rekreativna sala, kancelarije i apartmani, na drugom spratu su sportska sala, restoran i takođe apartmani, a na povučenom spratu je terasa za odmor i ručavanje.

Pešački i kolski pristup su sa istočne strane. Parking mesta su obezbeđena na parceli.

PLANSKI DOKUMENT: PGR ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA NASELJA JOŠANICU, STARU ČARŠIJU, PARK, NASELJE IZNAD PARKA, JERMIŠE, HADŽET, DELOVE NASELJA VAREVO, PARALOVO, MUR, ŠUTENOVAC, NASELJA RASADNIK I ČAIR

(“Sl. List Grada Novog Pazara”, br.5/14 i dr).

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 6, zona komunalne delatnosti

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Hadžet

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 15,80 m visina venca, spratnost P+2 i P+2+Pk (prizemlje, 2 sprata i potkrovlje).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli ne postoje objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Prema kopiji katastarskog plana vodova br.956-306-14232/20232 od 05.06.2023., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli ima upisanih/ucrtanih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: objekat se lociran na planom zadatoj građevinskoj liniji koja iznosi 5m od regulacije.

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: Potreban broj parking mesta (PM): 6 – obezbeđeno 18.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- 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 za energetska efikasnost: objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 61/11).
- Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-5266/23 od 13.06.2023. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije;

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu:

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 044/23 od 15.06.2023. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskoh zemljišta „Novi Pazar” br. 50/2023 od 15.6.2023. kao i Saglasnost za prekopavanje.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br. 1339 od 08.06.2023.godine.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-261216-23 od 14.06.2023. god izdati od JP „EPS Distribucije”.
- Uslovi JKP Čistoća, broj 975 od 09.06.2023. kojim se određuje da je potrebno 6 kontejnera.

Uslovi JP „EPS Distribucije” konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova. Priključenje predmetnog objekta će biti moguće nakon realizacije Ugovora o izradi tehničke dokumentacije, Ugovora o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekata i Ugovora o uspostavljanju prava službenosti, odnosno nakon projektovanja i izgradnje EEO navedenih u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinske dozvole.

POTREBNA DOKUMENTACIJA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU: Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

1. Izvod iz projekta i projekat za građevinsku dozvolu u skladu sa Zakonom o planiranju i 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 Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Sl. Glasnik RS”, br. 23/2015). Za objekte za koje je zakonom kojim se uređuje zaštita od požara propisana mera obavezne zaštite od požara, sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu jeste i elaborat zaštite od požara.
2. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 59/IDR/23, urađeno od strane projektnog biroa „Almis company”, DOO, Beograd, Glavni projektant Milan Jovanović, dipl.inž.arh., broj licence 300 R402 19, 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 2 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 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-13822-LOC-3/2023. 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.

Samostalni savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.