



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-14058-LOCH-2/2020

Datum: 27.07.2020.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Privredno društvo Mušić Invest d.o.o. Novi Pazar ul.Stevana Nemanje 54, Novi Pazar, podneo punomoćnik Esad Muminović, ul.Kragujevačka, br.46 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), a po rešenju broj 121-60/20 od 21.07.2020 izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju novog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 882, 883/2 i 883/1 KO Novi Pazar

Površina katastarskih parcela: Katastarska parcela br. 883(230m²), 883/2 (280m²) i 883/1(231m²) KO Novi Pazar, ukupne površine 741m²

Investitor je dužan, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, da formira građevinsku parcelu pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu.

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta V, klasifikaciona oznaka 112222 – Zgrada sa 3 i više stanova (86,68%) i 121112 – Zgrade za trgovinu na veliko i malo (13,32 %).

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po-2+Po-1+Pr+9 je planiran na kat. parceli br.882 ,883/2 i 883/1 KO Novi Pazar u ulici Šabana Koče.

Bruto (površina) objekta iznosi 5813,71m², visina objekta 30m, spratnost Po-2+Po-1+Pr+9.

Izgradnja stambeno-poslovnog objekta je planirana na katastarskim parcelama broj 882, 883/2 i 883/1 KO Novi Pazar. Ukupna površina ovih parcela objedinjeno je 741 m².

Parcela je relativno ravnom terenu, u odnosu na kotu ulice Šabana Koče na visini od 492 do 491,85m^{mnv}.

Kota prizemlja objekta je planirana da bude na koti 492.10 m, odnosno da bude samo 20cm viša od kote uređenog platoa koji je ravan sa trotoarom ulice.

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, 7/2018 i 4/2019);

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):

○ 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 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 i pešački pristup do parcele je planiran iz ulice Šabana Koče. Kolski pristup za podzemnu garažu je planiran sa jugo-zapadne strane sa širinom prilaza prema ulici Šabana Koče od 5.5m.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: visina sljemena objekta je 30m a spratnost je Po-2+Po-1+Pr+9

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:

Na katastarskim parcelama broj 882, 882/2 i 883/1 KO Novi Pazar postoje četiri izgrađena objekta. Svi objekti su predviđeni za uklanjanje.

Na kopiji katastarskog plana vodova br. 953-2/2020-59 od 01.07.2020. utvrđeno je da pored i na parceli ima snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija, pa su vlasnici instalacija, a imaoci javnih ovlašćenja dali uslove za izgradnju.

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: Parking mesta su obezbeđena u garaži u objektu i na parceli. Broj parking mesta je 42

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu :

-Urbanističko-tehnički uslovi od Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.74/2020 od 03.07.2020.god.Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost od br.74/2020od 03.07.2020.god za prekopavanje i uklapanje sa predmereom i predračunom radova.

-Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-188732-20 od 21.07.2020.izdati od “EPS Distribucija” sa Ugovorom br: 8K.1.1.0-D-07.06-188732-20-UGP od 21.07.2020.g.

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sistem vodosnabdevanja i odvođenja otpadnih voda br:058/20 od 16.07.2020.g. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija 09.20 br.217-9865/20-1 od 13.07.2020

- Uslovi od JKP “Parkin servis Novi Pazar“ od 06.07.2020

- Uslovi od JKP Gradska čistoća br.807 od 07.07.2020

- Uslovi od Telekom Srbija br.71 od 07.06.2020

- Uslovi od JKP Gradska toplana od 20.07.2020

NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA

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 imaozem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Uz zahtev je dostavljeno idejno rešenje br. teh. Dokumentacije22/2020, urađeno od strane projektni biro Projekt M, Novi Pazar adresa: ul. Kragujevačka 46/12 ,odgovorni projektant Esad Muminović d.i.a., broj licence 300 K48011, 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-14058-LOC-2/2020.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:
Maida Ćorović, dipl.ing,arh.