



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-11117-LOCH-2/2021

Datum: 18.06.2021. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime privrednog društva za građevinarstvo, trgovinu i usluge "DAMASS INVEST" doo iz Novog Pazara, ul. Mihajla Pupina br. 4 podneo zakonski zastupnik Salko Redžović iz Novog Pazara, za izdavanje lokacijskih uslova, koji je podnet ovom organu kroz CIS, 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, 31/2019, 37/2019 i 9/2020) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. gl. RS", br. 115/20) a po Nalogu broj 112/239/21 od 14.06.2021, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovne zgrade sa trafostanicom

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 776/1, 776/2, 777 i 781, sve K.O. Novi Pazar, Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 776/1 ima površinu P = 1406 m², kat. parcela br. 776/2 ima površinu P = 114 m², kat. parcela br. 777 ima površinu P = 140 m², kat. parcela br. 781 ima površinu P = 443 m². Ukupna površina prostora za izgradnju je P=2103 m² i obaveza je investitora da pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu formira građevinsku parcelu.

KLASA OBJEKTA kategorije V, 97% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222, 3% 123001- zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe i kategorija G, klasifikacija 221420 trafostanica.

MESTO PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU: katastarska parcela ulice Stane Bačanin i ulice Mehmeda Alibašića.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 15485,50 m², ukupna bruto građevinska površina nadzemno je 12106,00 m², visine venca 30,00 m, spratnost Po2+Po1+P+9. Objekat je planiran kao stambeno-poslovni, sa 135 stanova i 1 lokalom, sa 4 garaže (2 srednje i 2 male) i trafostanicu u objektu.

Objekat je slobodnostojeci na parceli a sastoji se iz dva podruma, prizemlja i devet spratova. U oblikovnom smislu je projektovan kao jednostavna forma proistekla iz položaja i oblika građevinske parcele. Kroz primenu savremenog i visokotehnološkog sklopa i obrade, formiran je prepoznatljiv identitet objekta u skladu sa njegovom namenom. Glavni prilaz stambenom delu je ostvaren iz glavne ulice Gojka Bacanin kao i kraka iste ulice pesackim prilazom koji je istaknut u parternoj obradi. Kolski prilazi podrumima su ostvareni iz glavne ulice Gojka Bacanin kao i iz ul. Meha Alibasica preko rampi u nagibu od 15% sa grejacima protiv mrznjenja. Oba podruma su u funkcionalnom smislu odvojene celine sa posebnim ulazima.

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: 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, 4/2019, 7/2019, 2/2020 i 3/2020);

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.

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.

U slučajevima nadgradnje jedne etaže, bez galerije i potkrovnih prostorija, na postojećim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima, građevinska linija se ne pomera na 5,00 m, već građevinsku liniju predstavlja postojeći, uknjiženi gabarit objekta.

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 otvorene 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 glavni pešački prilaz se formiraju sa tri strane parcele, sa svih osim južne strane parcele, objektu se pristupa sa ulice Gojka Bačanina i ulice Mehmeda Alibašića.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 30,00m visina od nulte kote posmatrano od kote terena i spratnosti Po2+Po1+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.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 5m od pristupne ulice i na tom 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 Na parceli i u okviru objekta predviđeno je mesto za smeštaj 141 vozila , a potreban broj po proračunu je 137 parking mesta. Parking je raspoređen tako da se 132 parking mesta nalazi u garaži, a devet na parceli.

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);

- 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 217-6130/21 od 11.05.2021. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru.

- Uslovi za energetske efikasnosti, 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 za uređivanje građevinskog zemljišta “Novog Pazara” br. 45/21 od 16.06.2021.god. kao i saglasnost br. 45/2021 od 16.06.2021.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ br.1435 od 04.06.2021.god.

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 025/21 od 10.05.2021. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 805 od 28.04.2021. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 12 kontejnera zapremine 1,1m³
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-58501-21 od 02.06.2021. god izdati od Elektrodistribucije Srbija, ogranak Novi Pazar.
- Uslovi za projektovanje i priključenje izdati od JKP „Gradska toplana” broj 913/21 od 04.06.2021.

Nedostajuća infrastruktura:

Uslovi Elektrodistribucije Srbije d.o.o. 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 pod tačkom A, B i C, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Uslovi JKP Vodovod i kanalizacija navode na u ulici Mehmeda alibašića postoji neadekvatan vodovod, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. Teh dokumentacije I-12/21, urađeno od strane „NP INGPRO”, doo, Novi Pazar, ul. Avnoj-a bb, Glavni projektant Sadija Kavrajić, d.i.a., Broj licence 300 2361 03, 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 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 i 320,00din RAT za podnošenje zahteva.

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-11117-LOCH-2/2021. 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 500,00 dinara i 500,00 dinara naknada za CEOP.

Samostalni savetnik:
Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:
Maida Ćorović, d.i.a