



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-10252-LOCH-8/2021

Datum: 19.10.2021. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime DUKA INVEST DOO Novi Pazar ul. Moskovska br. 10 iz Novog Pazara podneo punomoćnik Dzevad Plojović, [REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS kao usaglašen zahtev, 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 i 145/2014) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti 2Po + Pr + 9 u ulici Omladinskoj

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcel: 722 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: od 1699,00 m²

Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu: 648 KO Novi Pazar.

KLASA OBJEKTA kategorije V, sa odnosima 94,85% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 5,15 % zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br. 123002.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto izgrađena površina objekta je 10980,50 m², ukupna bruto izgrađena nadzemna površine 8395 m² 79 stanova i 7 lokala.

U objektu i na parceli obezbeđeno je ukupno 85 parking mesta.

Novoprojektovani objekat je slobodnostojećeg tipa. Biće natkriven ravnim krovom. Projektom je predviđena izgradnja dvanest etaža, dva podruma, prizemlje i devet spratova. U funkcionalnom smislu organizovan je kao mešoviti višeporodično poslovni objekat sa više stanova koji svaki za sebe predstavlja posebnu funkcionalnu celinu. U podrumima su garaže i tehničke prostorije, u prizemlju lokal, na prvom i ostalim spratovima su stanovi, dvosobni, trosobni i četvorosobni po strukturi. Pešački i kolski pristup su sa istočne strane. Parking mesta su obezbeđena u garaži u objektu i na parceli.

PLANSKI DOKUMENT Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, gornji 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. 1/2014, 4/2014, 8/2016 i 3/2017, 7/18, 4/19, 3/20, 3/21);

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

Namena zemljišta:

Pretežna namena - Poslovanje, uslužne i privredne delatnosti i stanovanje. Za sve objekte pretežne namene važe ista pravila građenja.

Prateća namena – Sve namene kompatibilne osnovnoj nameni. Kompatibilne namene u okviru zone, mogu biti i 100% zastupljene na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju ista pravila za izgradnju definisana za pretežnu namenu površina u zoni.

Zabranjena namena - 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 zivotnu sredinu

Građevinske i regulacione linije:

Građevinska linija za nove objekte visine do 12 metara definisana je na grafičkom prilogu „Plan regulacije sa građevinskim linijama“. Građevinska linija za višeporodične objekte visine do 30 m je na udaljenosti 10 m od osovine saobraćajnice. Građevinska linija za višeporodične i poslovne objekte visine do 30 m, u ulicama Stevana Nemanje i Omladinskoj, je na udaljenosti 12 m od osovine ovih saobraćajnica „osim za bočni krak ulice Omladinske“.

Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. 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 parceli državnog puta ili srbija vode, moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog dobra u skladu sa Zakonom.

Pravila građenja:

Minimalna površina građevinske parcele je 200 m² za slobodnostojeće objekte, 360 m² za dvojne objekte (ili dve parcele po 180 m² za svaki deo dvojnog objekta pojedinačno) i 150,0 m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0 m² za višespratne stambene i poslovne, sa najmanjom širinom parcele od 15 m.

Minimalna širina prolaza je 2,5 m za porodičnu stambenu izgradnju a kod višeporodične izgradnje i većih poslovnih objekata minimalna širina prolaza je 3,5 m.

Zatečene parcele koje su manje od minimalne veličine parcele, prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, tretiraće se kao građevinske. Na katastarskoj parceli broj 3523 KO Novi Pazar na Keju 12. Srpske brigade, moguće je formirati parcele čija je površina identična površini izgrađenih lokala.

Višeporodični i poslovni objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći ili u nizu. Moguća je rekonstrukcija - transformacija celog porodičnog bloka u višeporodično stanovanje.

Pomoćni prostor se obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli;

Maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenost parcele za poslovne i višeporodične objekte van zone zaštite istorijskog jezgra je 70%, a za porodične objekte i sve druge dozvoljene namene u ovoj zoni 60%.

Maksimalna visina višeporodičnih i poslovnih objekata je 30,0m od kote terena a porodičnih stambenih objekata 12m (do kote venca). Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu.

Dozvoljena udaljenost objekata za višeporodično stanovanje i poslovanje od granica parcele je 4 metra. 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. Dozvoljena udaljenost objekata za porodično stanovanje od granice parcele je 1,5 m sa severne strane, a 2,5m sa svih ostalih strana. Dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta.

Svi objekti sa ravnim krovom mogu se nadzidati sa potkrovljem bez dodatnog udaljavanja (visina nadzidka 1,60m), radi sanacije ravnog krova. Nadzidivanje postojećih objekata je moguće ako se istraživanjima utvrdi da su isti fundirani na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat, u suprotnom potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mere ili pak u terenu kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnog opterećenja. Sva istraživanja se moraju sprovesti u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima.

Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m u slučajevima gde prostor nije izgrađen.

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište. Potreban broj parking mesta (PM) za određene namene iznosi:

- 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 10kreveta,
- 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.

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti za zonu i primenjivaće se pravila za tu zonu.

Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom. Posebnu pažnju treba obratiti prilikom obrade fasadnih površina u ulici Stevana Nemanje, gde je neophodna primena visokokvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajućih estetskih karakteristika.

Obezbediti kod objekata stambenih zgrada, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata minimum 20% sadržaja za zelenilo. 10% zelenila odnosi se na zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom bez podzemnih objekata.

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.40 m za porodične objekte a za višeporodične i ostale objekte kompatibilne namene nije dozvoljeno ograđivanje parcele prema ulici.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: U okviru navedenih zahvata moguća je fazna izrada Planova detaljne regulacije. Do donošenja navedenih Planova detaljne regulacije, prostori koji imaju definisanu regulaciju mogu se sprovesti direktno iz plana generalne regulacije, a na osnovu opštih pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju. Izrada planova detaljne regulacije je moguća u svim zonama u kojima se za to ukaže potreba u smislu uvođenja/definisivanja novih javnih površina i namena. Za promenu regulacije postojećih saobraćajnica koje nisu definisane ovim planom, kao i saobraćajnica i javnih površina definisanih ovim planom i za uvođenje novih javnih površina i saobraćajnica radi se Plan detaljne regulacije.

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: Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije

Uslovi za formiranje građevinskih parcela: Dati su u pravilima građenja.

Inženjersko - geološki uslovi: Plan ne sadrži ove uslove i podatke.

Posebni uslovi: Planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački prilaz ovom objektu je sa ulice Omladinske.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 30 m visina spratnost 2Po + Pr + 9

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan p idejnom rešenju, prikazani su objekti koje je potrebno ukloniti, a radi realizacije objekta.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 956-306/11751-2021 od 03.06.2021.g. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 5m od pristupne ulice i na to rastojanju se moraju naći 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: /.

PARKIRANJE: U objektu i na parceli je predviđeno mesto za smeštaj 85 vozila i to 79 za stambeni do i 6 za poslovni deo objekta . Jedan stan jedno parking mesto i na 100m2 površine poslovnog prostora jedno parking mesto.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minima prema uslovima datim u pravilima građenja.

OGRAĐIVANJE 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 podziđ 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 (Pribavljeni u predhonom zahtevu u sistemu obj procedure, osim uslova JP za uređivanje gradskog zemljišta "Novi Pazar")

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 217-8162 /21 od 18.06.2021. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije.
- Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS”, br. 61/11).

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu pribavljivi u predhodnim postupcima

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 1406 od 24.08.2021. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 16 kontejnera.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta "Novi Pazar" br.85/2021 od 09.08.2021.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 38/21 od 04.05.2020.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 2137 od 30.08.2021.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 034/21 od 16.06.2021. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu pribavljni u ovom postupku

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K. 1.1. 0-d-07.06-100370-21 od 05.04.2021. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.

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 imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinsku dozvolu.

Planirano priključenje na infrastrukturu investitor objekta mora izvesti o svom trošku a ugovorom regulisati međusobne odnose između davaoca javnih ovlašćenja u vezi nedostajuće komunalne infrastrukture (ulica, vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža...) koja je obuhvaćena planskim dokumentom na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije IDR-02/2020, urađeno od strane projektnog biroa „Projekt 88”, Novi Pazar, ul. Mur bb . Odgovorni projektant Dževad Plojović, d.i.a., Broj licence 300 P31417, urađeno je u skladu sa važećim urbanističkim planom, stišto, 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 Pazarau roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-10252-LOCH-8/2021.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 naknada za CEOP u iznosu 500,00din .

Savetnik:

RUKOVODILAC odeljenja:

Esma Koničanin, d.i.a.

Nihat Crnovršanin, d.i.g.