



Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Gradska uprava za izvorne i poverene
poslove
Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644
Odeljenje za urbanizam i izgradnju
ROP-NPA-1357-LOCH-3/2021
Datum: 27.01.2021.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Grada Novog Pazara, [REDACTED] podneo punomoćnik Suat Ljajić, glavni gradski urbanista, preko CIS-a, za izdavanje lokacijskih uslova, 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), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

PODACI O LOKACIJI: Broj katastarske parcele: 6555/14 K.O.Novi Pazar,

POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE: 877,00 m²;

Brojevi katastarskih parcela preko kojih prelaze priključci na infrastrukturu; 6509/1 KO Novi Pazar.

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta V, sa odnosima: 92,92% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikaciona oznaka 112222 i 7,08% -zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe klasifikaciona oznaka 123002;

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+Pr+7. Bruto građevinska površina nadzemno je 2814,30m², ukupna bruto površina 3092,50m², prema idejnom rešenju objekta. U podrumu su tehničke prostorije i ostave stanara. U prizemlju su poslovni prostori -5, a na spratovima stanovi, ukupno 36 stanova.

PLANSKI DOKUMENT:

- Plan generalne regulacije 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. 5/2014, 3/17, 3/18 i 7/18, 3/20)
- Usvojeni urbanistički projekat za izgradnju, br.350-421/20 od 21.01.2021.god.

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 3, zona Bm, stanovanje srednjih gustina.

Pravila građenja prema usvojenom urbanističkom projektu br.350-421/20 od 21.01.2021.god.

PRISTUP PARCELI: sa ulice Sutjeske.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: Visina objekta na najvišem delu 24,855m, spratnost Po+Pr+7.

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: na kopiji plana je prikazan objekat površine 20m², izgrađen bez odobrenja za gradnju. Vlasnik odnosno držalac nije utvrđen. Na kopiji plana vodova br. 956-306-847/2021 od 22.01.2021. su prikazani ucrtani i upisani vodovi na susednim parcelama. Na predmetnoj parceli nema ucrtanih, ali to ne predstavlja dokaz da na navedenoj parceli nema vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Prema usvojenom urbanističkom projektu.

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: Na parceli, obezbeđeno je idejnim rešenjem 17 parking mesta

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina.

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. Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20m. 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

- 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 u pogledu mera zaštite od požara MUP- Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru 09/20 br.217-891/21 od 27.01.2021.g. pribavljeni u ovom postupku.

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu pribavljeni u postupku usvajanja urbanističkog projekta.

- Tehnički uslovi broj: 2603 od 01.12.2020. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi JKP „Gradska čistoća” br. 1356 od 24.9.2020.god.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” od 28.9.2020.god.
- Uslovi JP za uređivanje građevinskog zemljišta od 30.10.2020.god.
- Tehnički uslovi „Telekom Srbija” br.293404/2-2020 od 22.9.2020.god.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06.-269692-20 od 25.9.2020. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA: ODS je izdao uslove uslove uz konstataciju da izgradnja objekta nije moguća bez ispunjenja dodatnih uslov:

1. Nedostajuću DTS 10/0,4 kV snage 1x630 kVA sa trafom 10/0,4 kV 1x400kVA koji zadovoljava važeće tehničke propise (sa smanjenim gubicima, bakarnim namotajima domaće proizvodnje).
2. Ako se DTS postavlja unutar objekta (zgrade) treba voditi računa o tome da prostorija u koju se montira DTS bude u nivou terena, izuzetno, može da bude na nižoj koti od nivoa pristupnog puta, gde bar trećina DTS mora biti iznad kote puta samo u slučaju da ne postoji opasnost od

- površinskih ili podzemnih voda. Kroz prostoriju za smeštaj DTS nije dozvoljeno postavljanje instalacija građevinskog objekta: vodovoda, gasovoda, kanalizacije, ventilacije i toplovoda.*
- 3. 10 kV SN postrojenje sa 3V+1T ćelijama, postrojenje sf-6 ili vazduhom izolovano.*
 - 4. NN postrojenje sa 8 izvoda, glavnim prekidačem od 800A i brojilom za merenje protoka el.energije sa ugrađenim modemom za daljinsko očitavanje.*
 - 5. Priključni kablovski 10kV vod izgraditi trasom od postojeće TS „Đačka kuhinja“ do buduće TS, po principu ulaz-izlaz.*
 - 6. Priključni nn vod u kablovskoj kanalizaciji kablom tip i preseka PPOO-A 2x(4x150mm²)*

U daljem tekstu uslova ODS-a su dati tehnički i ostali uslovi koje je potrebno ispuniti radi priključenja objekta na elektroenergetsku infrastrukturu.

Idejno rešenje br.teh.dokumentacije 011/202., urađeno od strane JP "Zavod za urbanizam Grada Novog Pazara" Novi Pazar, Odgovorno lice projektanta Enes Škrijelj d.i.građ., odgovorni projektant Elvir Hamidović, d.i.arh, broj licence 300 7768 04, urađeno je u skladu sa važećim planom i usvojenim urbanističkim projektom br.350-421/20 od 21.01.2021.god. Na osnovu čl. 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 kao i naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 2000,00 din. na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre (sl. Glasnik RS, br 119/2013,138/2014,45/2015 i 106/2015).

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-1357-LOCH-3/2021. 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 250,00 dinara.

Savetnik:
Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:
Crnovršanin Nihat, d.i.g.