



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-14058-LOCH-11/2021

Datum: 06.05.2021. godine

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 DOO doo, [REDACTED]

[REDACTED] podneo punomoćnik Muminović Esad, [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 Po -2 + Po – 1 + Pr + 9 - faza I lamela "A" i faza II lamela "B" u ulici Šabana Koče i Gojka Bačanina.

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 882, 883/2, 883/1, 860 i 861 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: od 1307 m²

Pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu potrebno je formirati jednu građevinsku parcelu za planirani objekat.

Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu: 888 KO Novi Pazar, Priključak na ulicu Šabana Koče i 863 KO Novi Pazar Priključak na ulicu Gojka Bačanina

KLASA OBJEKTA kategorije V, sa odnosima 89,89% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 10,11 % zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br. 123002.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto izgrađena površina objekta je 8857,22 m², ukupna bruto izgrađena nadzemna površina 7020,71m², visina slemena 30,00m. Broj funkcionalnih Celina u Lameli "A" 45stanova i 7 lokala u lameli "B" 18 stanova i jedan local ukupno 71 funkcionalna Celina.

Dispozicija lamele A koji je obostrano uzidan objekat sa bočnih strana je planirana paralelno sa pristupnom ulicom Šabana Koče. Objekat je u prizemlju udaljen od regulacione linije ulice na većem delu oko 5,5m, odnosno u okviru građevinskih linija datih u planu. Objekat je sa istočne strane udaljen od susedne parcele 4m. Sa južne strane prema parceli 881 postoji objekat spratnosti P+3+Pk, prema kome postoji saglasnost o uzajamnom lepljenju pa će i novo planirani objekat biti lepljen sa te strane bez ikakvih susednih otvora. Sa severne strane do parcele 884 je takođe planirana izgradnja objekta do same granice parcele uz saglasnost suseda.

Na platou sa zapadne strane prema ul. Šabana Koče je planiran glavni pešački ulaz za stanare lamele A kao i pristup do lokala. Sa severne strane parcele je planiran pešački pasaž širine 4m kojim se dolazi do stambenog ulaza sa istočne strane zgrade.

Lamela B je slobodno stojeći objekat koji je dispozicijom postavljen upravno na ulicu Gojka Bačanina. Objekat je od regulacione linije ulice udaljen preko 5m. Od parcele sa severne i južne strane objekat je udaljen za više od 4m. Od suseda sa zapadne strane objekat je postavljen na udaljenosti od 2m uz saglasnost suseda koja je priložena u zahtevu predmeta.

Pešački pristup do lamele B je planiran direktno sa trotoara preko pešačke staze širine 1,5m.

Na platou je planirano parkiranje za 15 vozila. Na platou sa severo zapadne strane do ulice Šabana Koče je planirano parkiranje za posetioce lokala, odnosno 6 PM. Na platou sa istočne strane je planirano parkiranje za 3 vozila, od kojih su dva za posetioce lokala. U unutrašnjem dvorištu zgrade je planirano parkiranje za još 6 vozila.

U podzemnoj garaži lamele A koja je Srednje veličine zaštite od požara je planirano parkiranje za 42 vozila u dva nivoa. Pristup do garaže u podrumu -1 je planiran da bude direktno sa ulice Šabana Koče preko kolske rampe širine 5,5m i nagiba 15% sa ugrađenim grejačima protiv smrzavanja. Do podruma na nivou -2 se dolazi takođe preko unutrašnje natkrivene kolske rampe nagiba 15%

U podzemnoj garaži lamele B je planirano parkiranje za 14 vozila.

Tako da je ukupno na parceli obezbeđeno parkiranje za 71 vozila.

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

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: 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 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):

o banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m² korisnog prostora.

o pošta 1PM na 150m² korisnog prostora,

o trgovina na malo 1PM na 100m² korisnog prostora,

o ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,

o hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,

o pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,

o sportska hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,

o 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.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno. Ukoliko se planira izgradnja objekta, u zoni urbane obnove i rekonstrukcije, koji se ne mogu uklopiti u data pravila građenja, obavezna je izrada urbanističkog projekta. Urbanistički projekat će se sagledavati sa aspekta već izgrađenih objekata i definisanom građevinskom linijom na terenu. 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: Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije, tj. mesto i način tehničkih priključaka novog objekta na infrastrukturne vodove, kao i njihovih kapaciteta.

ODSTOJANJE OD MEĐA: Za udaljenost planiranog objekta od međa na manjoj udaljenosti od planom predviđenoj dostavljene su overene saglasnosti br. UOP-P-8638-2020.od 03.05.2018.g. , UOP-I-8621-2020 od 17.12.2020.g., UOP-I:2796-2020.god.od 01.06.2020.god.

PRISTUP PARCELI: Kolski I pešački prilaz ovom objektu je sa ulice Šbana Koče I ulice Gojka Bčanina.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 30 m visina spratnost Po -2 + Po - 1 + Pr + 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.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 956-306/5822-2021 od 11.03.2021.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 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: predviđena je IDR-om i to u arhitektonskom smislu kompleks se deli na dva dela:

- Lamela **A**
- Lamela **B**

PARKIRANJE: U podzemnoj garaži lamele A koja je Srednje veličine zaštite od požara je planirano parkiranje za 42

vozila u dva nivoa. Pristup do garaže u podrumu -1 je planiran da bude direktno sa ulice Šabana Koče preko kolske rampe širine 5,5m i nagiba 15% sa ugrađenim grejačima protiv smrzavanja. Do podruma na nivou -2 se dolazi takođe preko unutrašnje natkrivene kolske rampe nagiba 15%

U podzemnoj garaži lamele B je planirano parkiranje za 14 vozila.

*u fazi 1 dato 6 parking mesta ispred objekta

*u fazi 2 dato 9 parking mesta ispred objekta

Tako da je ukupno na parceli i u objektu obezbeđeno parkiranje za 71 vozilo.

UREDENJE 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 (Pribavljeni u predhonom zahtevu u sistemu objedinjene 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 217-4204/21 od 01.04.2021. 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

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 565 od 26.03.2021. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 14 kontejnera zapremine 1,1m³
- Uslovi za projektovanje i priključenje JKP „Gradska Toplana” Novi Pazar od 12.04.2021.god.
- Saglasnost sa tehničkim uslovima br. 126473 od 26.03.2021. izdata od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta ”Novi Pazar” br.38/2021 od 04.05.2020.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 864 od 29.03.2021.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 021/21 od 06.04.2020. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- 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 imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izmenu građevinske dozvole.

U Uslovima “Vodovod I Kanalizacija” se kaže “Nepostojeća adekvatna ulična infrastruktura vodovoda. U neposrednoj blizini predmetnih parcele u ulici Šabana Koče, postojeći ulični vodovod od AC cevi Ø80mm, nije adekvatan da bi zadovoljio iskazane potrebe predmetnog objekta i već postojećih okolnih objekata. Iz tog razloga, potrebno je u ulici

Šabana Koče izgraditi deonicu novog uličnog vodovoda od PE vodovodnih cevi Ø160mm, u dužini od L=130,00m.”

Da bi se omogućilo priključenje objekta na vodovodno mrežu potrebno je izgraditi novi cevovod kako je navedeno uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izmenu građevinske dozvole.

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 06/2021, urađeno od strane projektnog biroa „Projekt M”, Novi Pazar, ul. Kragujevačka 46/12 , Odgovorno lice projektanta esad Esad Muminović, d.i.a., Glavni projektant Esad Muminović, d.i.a., Broj licence 300 K 480 11, urađeno je u skladu sa Važećim urbanističkim 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 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-14058-LOCH-11/2021.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 naknada za CEOP u iznosu 500,00din .

Savetnik:
Esma Koničanin, d.i.a.

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