



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-6336-LOC-3/2022

Datum: 14.06.2022.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime doo "Faek Company", Tutin, Pešterska bb, podneo punomoćnik Muminović Esad iz Novog Pazara, [REDACTED], 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 i 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom, spratnosti 2xPo+Pr+6

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 831, 832, 836, 838, 839 i 843 sve K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: ukupna površina svih gore navedenih parcela je 3538 m² i obaveza investitora je da pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu izvrši formiranje građevinske parcele za objekat;

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „V“, sa odnosima: 88,14% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222, 7,83%-zgrada za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni broj: 123002, 3,83% -poslovne zgrade klasifikacioni 122012, 0,20% transformatorske stanice.

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat spratnosti 2xPo+Pr+6. Bruto građevinska površina nadzemno je 13300,99m², ukupna bruto površina 18710,21m², prema idejnom rešenju objekta.

U podrumu, na etaži -II je planirana podzemna garaža kapaciteta 73 automobila sa dvosmernom kolskom rampom širine 5,50m. U ostalom delu podruma -II su planirane pomoćne prostorije, odnosno stanarske ostave. Garaža u podrumu -II ima površinu veću od 400m², pa je kategorizovana kao srednja garaža. Svetla visina podruma -II je 2.71m.

U podrumu, na etaži -I je planira podzemna garaža kapaciteta 88 automobila sa dvosmernom kolskom rampom širine 5.50m. U ostalom delu podruma -I su planirane pomoćne prostorije, odnosno stanarske ostave. Garaža u podrumu -I ima površinu veću od 1500 m², pa je kategorisana kao velika garaža. Svetla visina garaže na nivou -I je 2.70m u jednom delu i 3,20m u drugom delu garaže.

U prizemlju su planirani poslovni prostori - lokali za trgovinu na veliko i malo koji ima pristup direktno sa platoa. U prizemlju je projektovano ukupno 9 lokala.

U lameli A na I spratu je planirano 15 poslovno administrativnih jedinica, odnosno kancelarija.

Od II – VI sprata planirana je isključivo stambena namena sa stanovima za višeporodično stanovanje organizovanim u dve lamele. U lameli „A“ ima 37 stanova, a lamela „B“ ima 68 stanova, odnosno obe lamele zajedno imaju 105 stanova.

Svetla visina od II - VI sprata je 2.60m.

PLANSKI DOKUMENT: PGR 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.1/14, 4/14, 8/16, 3/17, 7/18, 4/19, 7/19, 2/20, 3/20 i 3/21).

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona A (gradske stambene zone većih gustina).

Pravila građenja:

- namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina

- građ.parcela: min.površina građ. parcele 200,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte, 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju od 20%), za višespratne stambene i poslovne. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

Minimalna širina građevinske parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraju se kao građevinske.

- građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama,, graf. prilog br.08. 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 građ. linije mogu se legalizovati, a ako su na kat. parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

- dozvoljeni indeks zauzetosti 70%(za nove objekte), za *individualno stanovanje* 60%.

- najveća dozvoljena visina objekta 22,0m od kote terena, za individualne stambene objekte 12m.

- dozvoljena međusobna udaljenost objekata: –za kolektivno stanovanje 4,0m 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.

- 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.3,5m ukoliko prostor nije izgradjen. 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. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

-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.

- 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.

- 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.

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.

PRISTUP PARCELI: Sa ulica Gojka Bačanina i Stane Bačanin.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 21,70 m visina venca, spratnost 2xPo+Pr+6 (dva podruma, prizemlje, 6 spratova).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli postoje objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Prema uverenju br.956-306-7046/2022, izdatom od strane RGZ-a, na kat. parcelama nema upisanih/ucrtanih vodova, što ne predstavlja dokaz da na parceli ne postoje vodovi.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: objekat se locira na planom zadatoj građevinskoj liniji koja iznosi 5m od regulacije.

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: Potreban broj parking mesta (PM): 127 –obezbeđeno: 195.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- 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 za energetska efikasnost: objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 61/11).
- Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-8855/22 od 13.06.2022. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije;

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu:

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 025/22 od 15.04.2022. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br. 62/2022 kao i Saglasnost za prekopavanje.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br. 800 od 08.04.2022.godine. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 588/1 od 06.04.2022. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-147261-22 od 06.04.2022. god izdati od JP „EPS Distribucije”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije; *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Uslovi za projektovanje i priključenje izdati od JKP „Gradska toplana” br. 517/2022 *(pribavljeno u prethodnom postupku)*

Nedostajuća infrastruktura:

1. Uslovi JP „EPS Distribucije” konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova. Priključenje predmetnog objekta će biti moguće nakon realizacije Ugovora o izradi tehničke dokumentacije, Ugovora o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekata i Ugovora o uspostavljanju prava službenosti, odnosno nakon projektovanja i izgradnje EEO navedenih u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaozem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinske dozvole.
2. Uslovi JKP Vodovod i kanalizacija konstatuju da je potrebno izgraditi ulični vodovod u dužini od L=55,0 m, ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaozem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinske dozvole.
3. JKP „Gradska toplana” konstatuje da je za obezbeđenje toplotne energije za grejanje planiranog objekta potrebno izgraditi deonicu toplovoda ukupne dužine cca 38m, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaozem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinske dozvole.

POTREBNA DOKUMENTACIJA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU: Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

1. Izvod iz projekta i projekat za građevinsku dozvolu u skladu sa Zakonom o planiranju i 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 Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Sl. Glasnik RS”, br. 23/2015). Za objekte za koje je zakonom kojim se uređuje zaštita od požara propisana mera obavezne zaštite od požara, sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu jeste i elaborat zaštite od požara.
2. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID 06/2022, urađeno od strane projektnog biroa „Projekt M”, preduzetnik Esad Muminović, Novi Pazar, ul. Kragujevačka 46/12, Glavni projektant Esad Muminović, dipl.inž.arh., broj licence 300 K480 11, 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 24 meseca 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 330,00din 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-6336-LOC-3/2022. 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.

Samostalni savetnik:

RUKOVODILAC odeljenja:

Maida Ćorović, d.i.a

Nihat Crnovršanin, d.i.g.