



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-34482-LOC-3/2023

Datum:21.12.2023. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu "DAMASS INVEST" DOO Novi Pazar ul. Mihaila Pupina br. 4 iz Novog Pazara , za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS kao usaglašen zahtev, a na osnovu člana 53a., 54. i 55. Zakona o planiraju 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 145/2014,83/1,31/19,9/20,52/21,62/23) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.87/23) , izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po-2+Po-1 + Pr + 9 u ulici Mehmeda Alibašića

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcel: 25068 K.O. Novi Pazar;

Kat. parcela 25068 KO Novi Pazar nastala je spajanjem parcela br. 799 i 800 u evidenciji Katastra nepokretnosti na osnovu Rešenja br.952-02-3047-4838/2023 od 03.11.2023.g.

Površina katastarskih parcela: od 696,00 m²

BROJ KATASTARKE PARCELE/ SPISAK KATASTARSKIH PARCELA I KATASTARSKA OPŠTINA PREKO KOJIH PRELAZE PRIKLJUČCI ZA INFRASTRUKTURU: 784 KO Novi Pazar.

KLASA OBJEKTA kategorije V, sa odnosima 94,90% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 5,1 % zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br. 123002.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto izgrađena površina objekta je 3243,00 m², ukupna bruto izgrađena nadzemna površine 4474,00 m², broj funkcionalnih Celina 31 stanova i 1 lokala ukupno 31.U objektu i na parceli obezbeđeno je ukupno

33 parking mesta. U okviru građevinske parcele su predviđeni sledeći sadržaji : stambeno-poslovni objekat spratnosti Pod-2+Pod-1+P+9 , čija je visinska regulacija ograničena i ne prelazi propisanu visinu prema PGR tj.30 m , pesacki i kolski prilaz objektu sa pratećim elementima .

Glavni prilaz stambenom i poslovnom delu je ostvaren iz ulice Mehmeda Alibasica sa zapadne strane parcele.Teren je relativno ravan.Kolski prilaz podrumima je ostvaren iz kraka istoimene ulice preko rampe u nagibu od 15% sa grejacima protiv mrznjenja .

Grđevinska linija objekta je na 5m od regulacione linije prema glavnoj ulici i njenom kraku ,dok je građevinska linija erkeru na 1.6 m od gl prizemlja.Sa istočne, bočne strane parcele, udaljenost objekta je na 5.8m od susedne parcele kp br. 801 KO Novi Pazar zbog prilazne rampe garazama koja je projektovana u sirini od 5.5m.Gradjevinska linija erkeru je na 1.9m od gradjevinske linije prizemlja sa istočne bočne strane.Sa severne strane objekat je udaljen 4 m kako je planom definisano.

Podzemne etaže prelaze gradj.liniju objekta ali ne i regulacionu,kako je vazecim planom i PLANSKI DOKUMENT 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. 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: 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.

Grđevinske 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 gradnja:

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: $200m^2$ za slobodnostojeće, $360m^2$ za dvojne objekte, $150m^2$ za objekte u neprekinutom nizu i $600,0m^2$ (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 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):

- 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 pešački prilaz ovom objektu je sa ulice Mehmeda Alibašića.

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 priložen u idejnom rešenju, prikazani su objekti koje je potrebno ukloniti, a radi realizacije objekta.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 956-04-25456/2023 od 07.12.2023.g. prikazani su vodovi koji su snimljeni na javnoj površini sa zapadne i južne strane parcele, a o kojima je potrebno voditi računa prilikom realizacije objekta.

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: /.

PARKIRANJE: U objektu i na parceli je predviđeno mesto za smeštaj 33 vozila i to 31 za stambeni i 2 za poslovni deo objekta . Jedan stan jedno parking mesto i na 100m² površine poslovnog prostora jedno parking mesto tako da nema nedostajućih parking mesta.

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

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU (Pribavljeni u predhonom zahtevu u sistemu objedinjene procedure, osim uslova MUP za uređivanje gradskog zemljišta "Novi Pazar" i JP "Toplana")

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 217-10567 /23 od 15.12.2023.g. 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 pribavljeni u predhodnom postupku:

Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 1791 od 27.10.2023. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno četiri kontejnera.

- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 2548 od 03.11.2023.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 088/23 od 08.11.2023. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi JKP „Toplana”, br. 563/2022
- Uslovi „Telekom Srbija” 463030/2-2023 od 26.10.2023.g.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta "Novi Pazar" br.106/2023 od 09.11.2023.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 65/22 od 07.06.2022.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova, pribavljeni u ovom postupku
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K. 1.1. 0-d-07.06-493568-23 od 08.11.2023. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”

Nedostajuća infrastruktura:

Uslovi JP „EPS Distribucije” konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova.

Da bi se omogućilo priključenje objekta na elektro, mrežu potrebno je izgraditi nedostajuću infrastrukturu kako je navedeno uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoceom javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinsku dozovu.

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 I-3/23, urađeno od strane DOO „STIL HAUS”, Novi Pazar, ., Odgovorni projektant Sdija Kavrajić, d.i.a., Broj licence 300 2361 03., je sastavni deo lokacijskih uslova , 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 380,00din 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-34482-LOC-3/2023.Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 460,00 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.