



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-10619-LOCH-7/2023

Datum: 23.08.2023.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime M-BAS Invest DOO Novi Pazar, Ive Andrića bb, podneo punomoćnik Esad Muminović 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, 52/21 i 62/23) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 7970/1 i 7970/2 obe K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: površina obe parcele je 626 m² i potrebno je izvršiti spajanje parcela pre podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole.

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „V“, sa odnosima: 94,25% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222, 5,69% -zgrada za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni broj: 123001 i 0.06%- transformatorske stanice i podstanice klasifikacioni broj 221420.

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+Pr+7. Bruto građevinska površina nadzemno je 2116,15 m², ukupna bruto površina 2696,31 m², prema idejnom rešenju objekta. U zgradi je planirana izgradnja 22 stana, 1 lokala i 1 trafostanice sa pratećim garažnim prostorom.

Objekat je planiran kao stambeno-poslovni. U podrumu na etaži -1 je planirana podzemna garaža kapaciteta 18 automobila sa jednosmernom kolskom rampom širine 3,5m. U ostalom delu podruma -1 su planirane pomoćne prostorije, odnosno stanarske ostave, kao i preteće tehničke prostorije kao što su podstanca za grejanje, tehnička soba, hidro i splinker soba, kotlara i ostale. Garaža u podrumu -1 ima površinu manju od 400m², pa je kategorizovana kao mala garaža. U prizemlju je planiran poslovni prostor- lokal za trgovinu na veliko i malo koji ima pristup direktno sa platoa. Od I – VII sprata planirana je isključivo stambena namena sa stanovima za višeporodično stanovanje. Ukupan broj stambenih jedinica je 22 od toga 1 četvorosoban stan, 15 trosobnih stanova i 6 dvosobnih stanova. Svetla visina od I - VII sprata je 2,70 m.

PLANSKI DOKUMENT: PGR 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.5/14 i dr).

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona Au (urbane centralne i poslovne većih gustina)

Namena zemljišta: Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje, komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.

Nije dozvoljena izgradnja objekata čija namena može ugroziti osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata. U ovoj zoni zabranjena je izgradnja proizvodnih objekata i skladišta.

Au - STANOVANJE VISOKE GUSTINE, G_s = 100-150 stanova/ha

| | |
|---|---|
| USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE | Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se uskladjuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima (za izgradnju na granici parcele potrebna je saglasnost vlasnika |
|---|---|

| | |
|--|---|
| | susedne parcele.). Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 2,00 ara, za dvojni objekat 3,6 ara, a za objekat u nizu 1,50 ari. Na parcelama većim od 500m ² moguće je graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja. |
| NAMENA _ OSNOVNA | Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje |
| NAMENA _ PRATEĆA | Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove. |
| NAMENA _ ZABRANJENA | Proizvodni objekti, skladišta. |
| POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU | Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Do privođenja prostora planiranoj nameni, na postojećim objektima je dozvoljeno vršiti adaptaciju, sanaciju, investiciono održavanje, tekuće održavanje i restauratorske, konzervatorske i radove na revitalizaciji kulturnih dobara. Za eventualnu novu izgradnju i dogradnju individualnih stambenih objekata utvrđuje se građevinska linija data na grafičkom prilogu, Za objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Nisu dozvoljeni nikakvi ispadi preko regulacione linije. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju. |
| MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI | 60 % (za nove objekte) 70% za višeporodične objekte |
| MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA | Za individualne stambene objekte 12.0 metara za objekte višeporodičnog stanovanja 25.0 metara. |
| NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA | Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nadstrešnice i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu. |

| | |
|--|--|
| | <p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0.</p> <p>Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.</p> |
| PARKIRANJE | Definisano opštim pravilima građenja. |
| USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI | Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. |
| OSTALO | Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanju za površinu prizemlja. |

Pravila za ograđivanje građevinske parcele

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90 m (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 2,20 m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m 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 1,40 m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40 m, uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

PRISTUP PARCELI: Glavni Kolski i pešački pristup do parcele je planiran sa ulice Borisa Kidriča. Kolski pristup za podzemnu garažu

je planiran sa severne strane do kog se dolazi preko kolske rampe širine 3,5m.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 25 m visina venca, spratnost Po +Pr+7 (podrum, prizemlje, 7 spratova).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli postoje objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje, a koji su upisani kao objekti bez odobrenja za izgradnju.

Prema kopiji katastarskog plana vodova br.956-306-16256/20232 od 23.06.2023., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli ima upisanih/ucrtanih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: objekat se lociran 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): 23 – obezbeđeno 23.

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 217-6126/23 od 11.07.2023. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije i 217-7156/23 od 11.08.2023.;

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu:

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 055/23 od 12.07.2023. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br. 76/2023 od 10.8.2023. kao i Saglasnost za prekopavanje.

- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br. 1537 od 06.07.2023.godine.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-360901-23 od 17.08.2023. god izdati od JP „EPS Distribucije”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije;

NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA:

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 imaoцем 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 15/2023, urađeno od strane projektnog biroa „Projekt M”, Novi Pazar, Glavni projektant Esad Muminović, dipl.inž.arh., broj licence 300 K 480 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 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-10619-LOCH-7/2023. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 560,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara.

Samostalni savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.