



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-30410-LOC-1/2023

Datum: 13.10.2023.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući zahtevu koji je u ime Privredno društvo "Triple invest" doo, Stane Bačanin 28, Novi Pazar podneo punomoćnik Edin Mustafić [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

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 2740 i 2741 obe K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: površina navedenih katastarskih parcela koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu je 1031,00 m² i potrebno je izvršiti spajanje parcela pre podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole.

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „V“, sa odnosima: 91,75% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222, 8,25% -zgrada za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni broj: 123002.

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat spratnosti 2Po+Pr+9. Bruto građevinska površina nadzemno je 5626,48 m², ukupna bruto površina 7335,72 m², prema idejnom rešenju objekta. U

zgradi je planirana izgradnja 59 stana, 2 lokala (sa pripadajućom garažom).

Indeks izgrađenosti Bruto površina nadzemnih etaža / $P_{\text{parcele}} = 5,636.48 / 1,031 = 5,46$

Koeficijent zauzetosti Bruto površina etaže/ $P_{\text{parcele}} \times 100\% = 576,02 / 1,031 = 55.87\%$

Parkiranje je predviđeno za ukupno 6 vozila na parceli, odnosno 28 PM u garaži na nivou -I i 30 PM u garaži na nivou -II. Pristup do garaže na nivou -I je planiran da bude direktno sa ulice Moše Pijade. Pristup podzemnoj garaži obezbeđen je kolskom rampom širine 5.50 m i nagiba 15% sa ugrađenim grejačima protiv smrzavanja.

Dimenzije objekta u prizemlju su okvirno 23 x 20 m.

Kota prizemlja objekta je planirana da bude na koti 496.51 mnv, odnosno da bude samo 10cm viša od kote uređenog platoa koji je ravan sa trotoarom ulice. Odvodnjavanje sa platoa sa zapadne i južne strane strane je planirano otvorenim rigolama koje će imati pad prema ulici Moše Pijade na severno strani, gde će se sakupiti sva voda i odvesti u uličnu kišnu kanalizaciju.

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 i dr) kojim je propisana izrada urbanističkog projekta i koji je potvrđen pod **brojem 351-189/23 od 13.09.2023**;

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

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA OBJEKTE VIŠEPORODIČNE STAMBENE OBJEKTE VEĆE VISINE DO 30m KOTE VENCA I PARCELE IZNAD 10 ARI:

Za komplekse parcele površina od 10 i više ari omogućava se izrada planske studije za proveru i utvrđivanje pravila građenja koje se odnosi na gustinu, zauzetost, regulaciju i povećanje spratnosti, odnosno max. visine kote venca objekta do 30m.

U zoni A plana visina i spratnost objekata, definisana u pravilima za visinu objekata, može se povećati, a urbanistički parametri i položaj objekta uskladiti, kroz izradu **Urbanističkog projekta**, koji u sebi sadrži Analizu i potvrdu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta, na koji saglasnost daje Komisija za planove Skupštine Grada Novog Pazara. i

Izuzetak je zona u kojoj nije dozvoljena izgradnja visokih objekata, a koja obuhvata područje

Koje se nalazi pod zaštitom zavoda za zaštitu spomenika kulture

Analiza sadrži ocenu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju, principe oblikovanja i definiše prostorno programske elemente za izgradnju lokacije. Visokim objektom smatraju se svi komercijalni, poslovni i stambeni objekti viši do 30 m.

Lokacije je potrebno vrednovati prema sledećim kriterijumima:

a) Urbanističko-arhitektonski kriterijumi

a.1. Odnos prema kontekstu i karakteristikama okruženja

Analiza mogućih uticaja okruženja na objekat i predložene izgradnje na okruženje. Odnos se iskazuje kao pro-cena doprinosa izgradnje lokacije visokog objekta svakom od razmatranih aspekata. Analiziraju se: volumen, visina objekta i silueta; odnos prema zaštićenim objektima, prostorima i prirodnim predelima; urbana matrica, tip izgradnje i ulični profil; topografija terena; zelene površine;

Proporcija visokog objekta ne može da bude manja od 1:3 (odnos šire strane osnove objekta i visine). Kao kontrolni faktor primenjuje se maksimalni **indeks izgrađenosti**, koji na nivou bloka ne može biti veći od **5.0**.

a.2. Podobnost fizičkih karakteristika lokacije za izgradnju visokih objekata

Analizira se površina, oblik i dimenzije lokacije, mogućnost postavljanja objekata i organizacije prostora prema urbanističkim, ekološkim, saobraćajnim i drugim zahtevima; ostvareni urbanistički parametri (odnos veličine lokacije i ukupni kapaciteti izgradnje); dispozicija objekta u odnosu na susedne parcele, postojeće

i planirane objekte; kolske i pešačke veze sa okolnim prostorom (procena mogućnosti obezbeđenja adekvatnog saobraćajnog i pešačkog pristupa u skladu sa namenama i kapacitetima, funkcionalna povezanost sa neposrednom i širom kontaktnom zonom).

a.3. Doprinos javnom prostoru i prostoru za javno korišćenje u okruženju, kao i procena mogućnosti korišćenja prvih i poslednje etaže za javne namene ili javno dostupne sadržaje.

a.4. Doprinos urbanoj transformaciji neposrednog ili šireg okruženja kao procena posebnog doprinosa koji izgradnja visokog objekta može da ima na unapređenje šireg prostora, razvoj transportnog sistema, infrastrukture i drugih razvojnih programa. (Vrednuje se u slučaju kada izgradnja visokog objekta predstavlja strateški važan i od grada stimulisan poduhvat, kada takva izgradnja menja karakter čitavih delova grada, i sl.)

a. Doprinos zaštiti vizura.

b) Saobraćajni kriterijumi

b.1. Saobraćajna pristupačnost

Lokacije za visoke objekte neophodno je planirati na pravcima koji su na uličnoj mreži visokog ranga sa kapacitetima koji mogu da prihvate intenzivniji saobraćaj. Takođe je važno da sekundarna mreža,

koja neposredno opslužuje nove objekte ima odgovarajuću gustinu u gravitacionoj zoni objekta (radijusu od 400 m), zadovoljavajući kapacitet i potreban broj priključaka (veza) na primarnu saobraćajnu mrežu u okruženju. Analiza se radi za svaku pojedinačnu lokaciju.

b.2. Obezbeđenje javnog prevoza u gravitacionoj zoni od 400 m (petominutna pešačka izohrona)

Obezbeđenje javnog gradskog prevoza je od primarnog značaja, naročito ukoliko su planirani sadržaji u takvim objektima komercijalni i atraktivni. Prednost imaju lokacije sa autobuskim vezama

b.3. Parkiranje

Parkiranje mora biti u funkciji površine, namene i eventualnih ograničenja na lokaciji, a može biti rešeno u garaži, na otvorenom parkingu, uređeno ulično parkiranje ili kao kombinacija ovih rešenja. Potreban broj parking mesta određuje se prema opštim uslovima ovog plana za pojedine namene. Isključeno je parkiranje u delovima nadzemnih etaža orijentisanih ka ulici ili susednim parcelama.

b.4. Uticaj objekta na funkcionisanje saobraćaja na okolnim saobraćajnicama

Sobzirom na očekivane kapacitete visokih objekata i saobraćaj koji će biti generisan uvođenjem novih namena, za svaki pojedinačan slučaj neophodna je procena uticaja na postojeću saobraćajnu infrastrukturu i mogućnosti prilagođavanja te infrastrukture novonastalim potrebama.

v) Inženjersko-geološki kriterijumi

Lokacije za izgradnju visokih objekata dokazuju se i kroz analizu lokacije sa geotehničkog aspekta, izradu geomehničkog elaborata i obradu odgovarajućih geoloških podataka, kao što su:

- fizičko-mehanički parametri;
- hidrogeološke karakteristike sa aspekta ovodnje-nosti i hidropotencijala terena u zoni uticaja postojećih i budućeg objekata;
- podaci o brzinama prostiranja elastičnih talasa;
- druga dokumentacija koja će pružiti dovoljno podataka o mogućnosti izgradnje ovakvih građevinskih zahvata kao i uticaj tih zahvata na promene svojstava terena kao i na susedne objekte.

g) Kriterijumi zaštite životne sredine

Poboljšanje uslova životne sredine predstavlja jedan od primarnih ciljeva svake intervencije u izgrađenom prostoru. Najpre se proverava odnos prema zaštićenim prirodnim dobrima i prirodnim područjima sa posebnim vrednostima i vodoizvorištima, prema zakonom defini-sanim uslovima. Kao povoljne lokacije za visoke objekte se smatraju one koje obezbeđuju da se položajem, orijentacijom, rastojanjima, volumenom i oblikom objekata:

- umanje negativni i koriste povoljni uticaji vetra i vazdušnih strujanja
- umanje brzina, pritisak vetra, njegova jačina na objek-tima;

- umanju rashladno dejstvo (mogućnost postavljanja obje-kata paralelno sa pravcem vetra, posebno na grebenima; kod izduženih gabarita mogućnost orijentisanja u pravcu sever-jug);
- koristi potencijal vetra za prirodnu ventilaciju, i kao mogući izvor energije;
- redukuju senke objekta, veličina i trajanje senke koja pada na druge objekte
- omogući postizanje povoljnih uslova insolacije posebno u zimskom periodu (insolaciono rastojanje koje obezbeđuje najmanje dva sata osunčavanja stambenih prostora u zimskom periodu);
- omogući postavljanje objekta na severnoj strani lokacije;
- očuva vidokrug okolnih zgrada – manja osnova obezbeđuje veći vidokrug;
- omogući formiranje zelenih i slobodnih površina i povezivanje u sistem zelenila
- redukuje površina pod objektima, formiraju pešačke komunikacije, platoi, atrijumi, uz uvođenje visokog zelenila;
- eliminiše ili umanju dejstvo štetnih gasova, buke, vibracija, postavljanjem objekta suprotno od smera vetra u odnosu na izvor zagađenja (na pr. saobraćajnice).

d) Bezbednosni kriterijumi

đ) Mogućnost priključenja na mrežu infrastrukture

Infrastrukturno povezivanje visokih objekata na gradske komunalne sisteme je specifično u odnosu na ostale kriterijume i posmatra se kroz najmanje dva aspekta:

- mogućnost priključenja na gradsku mrežu infrastrukture i
- specifični uslovi koji proizilaze iz visine objekata.

PRISTUP PARCELI: Kolski pristup do parcele je planiran sa ulice Moše Pijade a pešački pristup sa ulice Karađorđeva. Kolskipristup za podzemnu garažu je planiran sa južne strane do kog se dolazi preko kolske rampe širine 5,50m.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 302 m visina venca, spratnost 2Po+Pr+9 (dva podruma, prizemlje, 9 spratova).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli postoje objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje. Uz idejno rešenje dostavljena su rešenja kojima se odobrtava uklanjanje postojećih objekata.

Prema Uverenju br.956-306-24196/2023 od 28.09.2023., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli nema 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): 63 – obezbeđeno 64.

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 217-8552/23 od 05.10.2023. 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. 460/23 od 12.04.2023. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar. *(pribavljeno u urbanističkom projektu)*
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskoh zemljišta „Novi Pazar” br. 98/2022 od 02.10.2023. kao i Saglasnost za prekopavanje.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br. 898 od 13.04.2023.godine. *(pribavljeno u urbanističkom projektu)*

- Uslovi JKP „Gradska čistoća” Novi Pazar br. 404 od 09.03.2023.godine. (pribavljeno u urbanističkom projektu)
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-78330-23 od 15.03.2023. 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 dozovle.

Uslovi JKP „Vodovod i kanalizacija” propisuje da je potrebno izgraditi nedostajuću uličnu infrastrukturu vodovoda, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinske dozovle

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

Sastavni deo ovih lokacijskih uslova je Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID 11/2023, urađeno od strane „SMART PROJEKT”, Novi Pazar, Glavni projektant Edin Mustafić, mast.inž.arh., broj licence 300 P 795 183, stiču 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-30410-LOC-1/2023. 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.