



**REPUBLIKA SRBIJA
GRAD NOVI PAZAR**

GRADSKA UPRAVA ZA IZVORNE
I POVERENE POSLOVE
ODELJENJE ZA URBANIZAM
I IZGRADNJU

Broj: -NPA-13086-LOC-1/2016
Datum: 26. 07.2016. godine
Novi Pazar, Stevana Nemanje 2

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu AD PUTTST " LIPA", [REDACTED] za izdavanje lokacijskih uslova, a na osnovu člana 192. Zakona o opštem upravnom postupku («Sl. glasnik SRJ», br.33/1997 i 31/2001) i 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), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za dogradnju sa adaptacijom poslovnog objekta P+1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcel: 3196/1 K.O. Novi Pazar, ulica 28. Novembar
Površina katastarske parcele: 115,50 m²
KLASA OBJEKTA kategorija objekta B, klasifikaciona oznaka 123001

PODACI O OBJEKTU: Poslovni objekat, spratnosti P+1, bruto građevinske površine prema idejnom rešenju objekta 242,38 m²

PLANSKI DOKUMENT / PGR za deo centra naseljenjog 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)

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA / CELINA 1 – pretežna namena-Au centralne urbane i poslovne zone - uslužne i privredne delatnosti javljaju se kao prateća funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija.

Zona: Celina 1; Au –centralne urbane i poslovne zone. Prema karti sprovođenja, parcela se nalazi u zoni realizacije na osnovu plana Generalne regulacije.

Namena zemljišta: objekti javne namene, poslovne zone i zone stanovanja većih gustina
Regulaciona i 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, a satim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi izaregulacione linije.**

Pravila građenja:

CELINA 1 – pretežna namena-
-Au centralne urbane i poslovne zone -

CELINA 1 - pretežna namena - centralne urbane i poslovne zone – Površina celine 1 je oko 45 ha, deo prostora koji je u okviru gradskog centra. Uslužne i privredne delatnosti javljaju se kao prateća funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija.

Urbanistički parametri za ovaj tip centara posebno su definisani karakterističnim i specifičnim parametrima zona visokih gustina tanovanja. Prostor koji obuhvata Celina 1 je izgrađen i čine ga površine javne i ostale površine. Unutar Celine 1 je zona zaštite izuzetnog značaja i deo šire zone zaštite. Uređenje i izgradnja površina i objekata javne namene vršiće se na lokacijama prema planiranoj nameni i potrebama prostora .

Javne površine u prostoru Celine 1:

- administracija i uprava
- kultura
- komunalni objekti
- dečija ustanova
- sport i rekreacija
- zelenilo.
- saobraćajne površine

Ostale površine u prostoru Celine 1:

- stanovanje
- poslovanje
- verski objekti

1. namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina

2. građ. parcela: min. Površina građ. Parcele 200,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte i 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju od 20%), za višespratne stambene i poslovne **a sa najmanjom širinom parcele od 15m'**,

-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 gradj.parcele.

3. 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 a satim 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.

4. dozvoljeni indeks zauzetosti

- za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra **70%**

- za objekte u zoni zaštite istorijskog jezgra **odrediće će kroz lokacijsku dozvolu**

saglasno uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

- najveća dozvoljena spratnost : max visina objekta je 30,0m od kote terena **a za individualne stambene objekte 12m.**

- **nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu**

- spratnost za objekte uz ul. Rifata Burdževića(deo u zoni zaštite istorijskog jezgra) P+1, najveća dozvoljena visina objekta 9,0m od kote terena,kota venca sljemena na 6,40m.

- fasade prema ulici R.Burdzevića(deo u zoni zaštite istorijskog jezgra) bez erкера.

6. 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.

- Udaljenost objekta od međe 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 .

7. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m 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.

-Banka, Zdrastvena, 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,

-Hotelijske 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.

Parking mesto se ne obezbeđuje za zatečene objekte u zoni koji su pod zaštitom kao Istorijsko jezgro nasleđa grada (Žitni trg, Amir-agin hani okolina, ul. Rifata Burdževića do lučne ulice i dr.).

-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.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 7,55 m visina venca ravnog krova i P+1 (prizemlje + sprat)

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli nema objekata koje je potrebno ukloniti.

Na osnovu uverenja od katastarsa vodova utvrđeno je da na parceli nema podzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. linijama,, graf. prilog br.08. U idejnom rešenju koje je sastavni deo ovih uslova građevinska linija je postojeća.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju se projektom za građevinsku dozvolu.

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- 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.44/95);

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/35u/2016 od 27.06.2016.god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

- Uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite izdatih 18.07.2016.god. od strane Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture Beograd.

- Uslovi protivpozarne zaštite izdati od starne MUP-a Sektor za vanredne situacije 09/21/2 Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru br. 217-6391/16-2 od 04.07. 2016.god.

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 pravu svojine odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu

3. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

ROK VAŽENJA Lokacijski uslovi važe 12 meseci 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 republička administrativna taksa u iznosu 300,00dinara u smislu člana 5 , broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. Gl. RS” broj 43/03, 51/03,61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13-dr zakon) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 1500,00 din. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. listopštine Novog Pazara ,br 11 /2015) Naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 2000,00 din. na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre (sl. Glasnik RS, br 119/2013,138/2014,45/2015 I 106/2015).

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih.

M. Ćorović d. i. a.
E. Konicanin d.i.a.

ZAMENIK NAČELNIKA:
Pemba Džanković, dipl.i.g.