



REPUBLIKA SRBIJA
GRAD NOVI PAZAR

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

Broj: ROP-NPA-1815-LOC-1/2017

Datum: 21.02.2017. godine

Novi Pazar, Stevana Nemanje 2

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Nusreta Smajovića iz Novog Pazara, [REDACTED], podneo punomoćnik Hankija Ganić, [REDACTED], Novi Pazar, za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS, 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 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) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju porodične kuće spratnosti P+0

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcel: 6438 KO Novi Pazar

Površina katastarske parcele koja je određena kao građevinska iznosi 502m².

KLASA OBJEKTA kategorije A, 100% klasifikacioni br 111011

PODACI O OBJEKTU Ukupna bruto površine objekta je 108 m², , visine objekta 4,00m. Koeficijent zauzetosti Bruto površina etaže prizemlja/ Pparcele x100% = 190 / 502 x100% = **38%**.

Planirani objekat je porodično stambeni Pr+0. Objekat je prema dostavljenim saglasnostima lociran na međi sa kat parcelom br. 6439 KO Novi Pazar (UOP: 1243-2016 od 30.12.2016.)

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije 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. 5/2014);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA **Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 3, zona Bm** (stanovanje srednje gustine

Namena zemljišta U delu stanovanja moguće je vršiti dogradnju, nadgradnju kao i novu izgradnju za stanovanje i poslovni prostor. Moguće prateće namene su uslužne delatnosti, poslovanje koje ne ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

Skoro ceo prostor ove celine (osim dela površine definisanog kao stanovanje srednje gustine Bm) je predviđen za dalju plansku razradu (veći deo izradom planova detaljne regulacije, manji izradom Urbanističkog projekta) Usklađenost urbanističkog projekta cenice se u skladu sa normativima i tehničkim standardima za tu vrstu objekata.

Nije dozvoljena namena objekata koji mogu da ugroze 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.

Bm - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE, Gs = 20-40 stanova/ha

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 metara. Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 3,00 ara, za dvojni objekat 4.5 ara, a za objekat u nizu 2.0 ari. Izuzetno u zoni Bm moguće je formirati građevinske parcele manje površine i širine radi legalizacije bespravno izgrađenih objekata (poslovno stambeni objekti uz bolnički kompleks duž ulice Generala Živkovića i poslovno stambeni objekti uz ulicu Ivana Gorana Kovačića na delu između ulica generala Živkovića i Stanimira Đokovića)
NAMENA _ OSNOVNA	Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okviru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.
NAMENA _ PRATEĆA	Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove.
NAMENA _ ZABRANJENA	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.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu i obavezujuća je za novu izgradnju objekata. Za objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prečaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Do 50 %
MAKSIMALNA VISINA	Maksimalna visina za individualno stanovanje 16 metara. Mogu se predvideti i podrumne prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
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. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
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.

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

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Direktno na osnovu pravila iz plana generalne regulacije

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački pristup je iz ulice Generala Živkovića

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: +4,00 m visina venca od kote trotoara pristupne saobraćajnice i Pr+0 (prizemlje)

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju nema objekata koje je potrebno ukloniti, postojeći stambeni objekat spratnosti p+1 se zadržava.

Na osnovu Uverenja br. 952-3/2016-18081 od 07.06.2016. potvrđeno je da na predmetnoj parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 3,00 m 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: Nije predviđena

PARKIRANJE: Parkiranje je predviđeno za 2 vozila na parceli, prilaz iz ulice Generala Živkovića.

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

OGRADIVANJE PARCELE: 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.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU (pribavljeni u ranijim postupcima kroz objedinjenu proceduru)

Uslovi za projektovanje

– Odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu svim 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 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.gl.RS“, br. 61/11).

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu (svi pribavljeni u predhodnom postupku br. ROP-NPA-34804-LOCH-2/2016 osim uslova eps-a)

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda Broj: 002/17 od 11.01.2017. JKP „Vodovod i kanalizacija“ - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetska mrežu 09/4u/2017 od 09.02.2017. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija“.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za uređivanje građevinskog zemljišta „Novog Pazara“ br.9 od 24.01.2017.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 9 od 24.01.2017.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije IR114/2016, urađeno od strane OD. “ArhHit” Novi Pazar, adresa: ul. 7. Jula bb, Novi Pazar odgovorno lice: Hankija Ganić, Odgovorni projektant Hankija Ganić, d.i.a., Broj licence 300 5148 03, urađeno je u skladu sa važećim planom, 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 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 1500,00dina i 350,00 za objavljivanje na sajtu grada, 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 1000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije, kao i 300,00 din RAT za podnošenje zahteva.

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

Obradila:
Maida Ćorović, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:
Ismail Batilović, d.i.g.