



Republika Srbija Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

web: www.novipazar.rs,

e-mail: ismail.batilovic@novipazar.org.rs

Broj: ROP-NPA-15923-LOC-5/2017

Datum: 10.08.2017. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Ramija Nasrallaha, [REDAKTIRANO] iz Novog Pazara podneo punomoćnik Suat Ljajić, [REDAKTIRANO], za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS0, a 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) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambene zgrade u ulici Generala Živkovića

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcel: 7170 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 7170 KO Novi Pazar ima površinu od 560 m²

KLASA OBJEKTA kategorije V, 100% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 2436,27 m², ukupne bruto nadzemna površine 1979,71 m², visine slemena 24,95 m, spratnost Po+P+7. Novoprojektovani objekat rešen je kao slobodnostojeći. Planirana je izgradnja devet etaža, podruma, prizemlja i sedam spratova, a biće natkriven ravnim krovom. U funkcionalnom smislu organizovan je kao višeporodični sa više posebnih funkcionalnih celina. U podrumu su smeštene tehničke prostorije i garaža, a u prizemlju je garaža. Na prvom spratu su ostave. Na ostalim spratovima su stanovi, trosobni. Kolski i pešački prilaz objektu je iz ulice Generala Živkovića.

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 i 3/2017);

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.

Pravila građenja:

PRISTUP PARCELI: Kolski prilaz ovom objektu je sa novoprojektovane ulice, a glavni pešački prilaz preko stepeništa koje se formira na istočnoj i zapadnoj strani parcele i kojim se pristupa glavnim ulazima sa severne strane objekta.

CELINA III „Rasadnik“

Bm - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE, Gs = 20-40 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 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.). 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. U okiru 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	Gradjevinska 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 % izuzetno do 70% u slučaju višeporodičnih objekata u neprekinutom nizu. (do 80% za socijalno stanovanje)
MAKSIMALNA VISINA	Za objekte višeporodičnog stanovanja maksimalna visina je 25.0 metara a za individualno stanovanje 16 metara. Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.0. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele. Uz zahtev je priložena saglasnost suseda vlasnika kat. parcele br.7169 KO Novi Pazar Lekić Muhameda za lociranje objekta na 1,5 m od zajedničke međe i sa otvorima za stepenište, kupatila i spavaće sobe.
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.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 24,95m visina atike od nulte kote posmatrano od ulice Generala Živkovića i spratnosti Po+P+7

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 kopiji katastarskog plana vodova br. 953-2/2017-32 od 28.06.2017. utvrđeno je da na parceli ima snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija. (kopija je pribavljena u predhodnom postupku)

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: nije predviđena

UKUPAN BROJ PARKINGA 18, što predstavlja i potreban broj parking mesta za 18 stambenih jedinica.

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

OGRADIVANJE PARCELE: Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m 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 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m, 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 predhosnom zahtevu u sistemu objedinjene procedure, osim uslova JKP „Parking servis” i „MUP-a”)

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);

– **Uz zahtev za građevinsku dozvolu, a u okviru PGD-a odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je izgradnja podzemnih etaža van gabarita osnovnog objekta ka zadnjem dvorištu u skladu sa čl. 18 Pravilnika o opštim uslovima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. Gl. RS”, br. 22/2015), a ukoliko je zbog izgradnje potrebno obezbeđenje objekata na susednim parcelama potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.**

– 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 09/21 broj 217-10230/17-2 od 04.08.2017. 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

– Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 043/17 od 17.07.2017. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar

– Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 10/17 od 23.07.2017. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 2 kontejnera zapremine 1,1m³

- Saglasnost sa tehničkim uslovima br. 243026/2 od 30.06.2017. izdata od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/85u/2017 od 07.07.2017. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta ”Novi Pazar” br.54/2017 od 14.07.2017.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 54 od 14.07.2017.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 2490 od 10.08.2017.god.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije IDR-21/2017, urađeno od strane Projektnog biroa „Arhitektura NP”, Novi Pazar, ul. Oslobođenja 2, Odgovorno lice projektanta Nermin Škrijelj, d.i.a., Glavni projektant Suat Ljajić, d.i.a., Broj licence 300 G446 08, urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom, 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 3000,00dina i 350,00din, 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 300,00din 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.

Samostalni savetnik:
Maida Ćorović, d.i.a.

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