



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

IV/07 broj: ROP-NPA-11119-LOC-5/2017

Datum: 10.7.2017.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Numanović Džafera [REDACTED] podneo punomoćnik Ljajić Suat [REDACTED] za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS, 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 stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+7

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 5587/1 i 5587/2 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: $511 + 136 = 647$ m². *U skladu sa čl.10. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.glasnik RS”, br.113/2015 i 96/2016), obavezno je pre izdavanja Rešenja o odobrenju izvođenja radova sprovesti preparcelaciju u skladu sa Zakonom.*

KLASA OBJEKTA: kategorije V, sa odnosima 82,60% stambene zgrade sa tri ili više stanova - klasifikacioni br. 112222; 17,40% -prodavnice -klasifikacioni br. 123001;

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 2525,58 m², ukupna bruto površina nadzemno: 2101,77m², visine slemena 25m. U objektu se planira 108 stanova i 5 lokala. Podrumski deo je isprojektovan kao parking prostor i tehničke prostorije. Prizemlje i prvi sprat je poslovni prostor, a ostali spratovi su isključivo stambenog karaktera –ukupno 17 stanova. Parkiranje je predviđeno u podrumskoj etaži i na parceli .

PLANSKI DOKUMENT: PGR za deo centra naseljenjog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja: Jošanica, Stara čaršija, 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 3/17).

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 8, zona Bm (stanovanje srednje gustine).

Pravila građenja:

- namena: Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okiru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.
- zabranjena namena: proizvodni objekti, skladišta.
- građ.parcela: Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara. Na parcelama većim od 500m² 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.

- građevinska linija: 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.

- dozvoljeni indeks zauzetosti: Do 50 % izuzetno do 70% u slučaju višeporodičnih objekata u neprekinutom nizu. (do 80% za socijalno stanovanje)

- najveća dozvoljena visina objekta: Za objekte višeporodičnog stanovanja maksimalna visina je 25,0 metara.

- dozvoljena međusobna udaljenost objekata: Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0m. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.

- Na parceli se može locirati dva ili više objekata osnovne i prateće namene u okviru indeksa izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, poštujući sva ostala pravila građenja, ukoliko pravilima za pojedinačne namene nije drugačije propisano.

- 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.

- Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanjí za površinu prizemlja.

- 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.

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Genarala Živkovića i ulice Nušićeve.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 25 m visina slemena od kote ulaza u objekat i Po+P+ (podrum, prizemlje, 7 spratova).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu –postojeće stanje prikazana su dva objekta koja su ozakonjenni, az zatim uklonjeni na osnovu rešenja o rušenju.

Na kopiji katastarskog plana vodova 953-3-11/2017 prikazane su postojeće instalacije na parceli.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 5m od pristupne ulice i na tom 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: U objektu i na parceli, a prema obračunu potrebno je 21 parking mesto. Obezbeđeno je ukupno 21 PM.

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).

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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);

– 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.gl.RS”, br. 61/11).

– Uslovi sa aspekta zaštite od požara 09/21 broj 217-8608/17-2 od 04.7.2017. 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 broj: 025/17 od 24.5.2017.god. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar; uslovi pribavljeni u postupku ROP-NPA-11119-LOCH-2/2017.
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 6/17 od 25.5.2017. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”;
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br.1454 od 18.5.2017.godine;
- Urbanističko-tehnički uslovi JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.49/2017 od 28.6.2017.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost od 28.6.2017.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta;
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/59u/2017 od 02.6.2017. god izdati od Operatora distributivnog sistema „EPS Distribucija”; uslovi pribavljeni u postupku ROP-NPA-11119-LOCH-2/2017.

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

Idejno rešenje br. teh. dokumentacije IDR-15/2017, urađeno od strane projektnog biroa „Arhitektura NP” Novi Pazar, odgovorni projektant Suat Ljajić, dipl. inž.arh., br. licence 300 G446 08, 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 republička administrativna taksa u iznosu 300,00 dinara 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), taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 3000,00 din. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list opštine Novog Pazara, br 11 /2015), naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 350,00 dinara, tarifni br 2, tačka 9. Odluke o opštinskim adm. taksama („Sl. list opštine Novi Pazar”, br. 7/2006 i „Sl.list Grada Novog Pazara” br.11/2015), kao i naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 2000,00 din. na osnovu čl. 27.a 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.

ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU GRADSKJE UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG PAZARA, Broj ROP-NPA-11119-LOC-5/2017, dana 10.7.2017.god.

Biševac Ahmet, d.i.a,

Rukovodilac odeljenja:

Batilović Ismail, d.i.g.