



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-15714-LOCH-2/2018

Datum: 21.06.2018. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Zajima Šabanovića, [REDACTED] iz Novog Pazara, podneo punomoćnik Esad Tokalić, [REDACTED] iz Novog Pazara preko CIS-a, za izdavanje lokacijskih uslova, 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 i 114/2015), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za Dogradnju postojeće stambene zgrade sa jednim stanom

PODACI O LOKACIJI:

katastarska parcel br. 8891 Ko Novi Pazar ima površinu od P=403 m² i od te površine će se odvojiti deo za trotoar i formiraće se građevinska parcela koja će imati površinu katastarske umanjene za planirani trotoar;

KLASA OBJEKTA: kategorije A, 100% 111011

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekata je 393 m². U okviru građevinske parcele predviđena je dogradnja porodično-stambenog objekta spratnosti do Su+Pr+1 čija je visinska regulacija ograničena i ne prelazi propisanu visinu prema pravilima izgradnje (16 metara), prilaz objektu je sa ulice Ismeta Mujezinovića, parkiranje je predviđeno u okviru objekta postoji garaža.

Formiranje građevinske parcele i odvajanje javne namene potrebno je izvršiti pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaju lokacijski uslovi: PLAN GENERALNE REGULACIJE za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara, koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja: Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac, ("Sl. list grada Novog Pazara br. 7/15)

Celina, u okviru koje se nalazi kat. parcela: celina V, zona Bo opste stambene zone;

Namena zemljišta: - Višeporodično stambeni objekti tipa: slobodnostojeći i u neprekinutom nizu;

- Porodično stambeni objekti tipa: slobodnostojeći, dvojni, neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu.

Namena prateća: Poslovni objekti (komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, uslužne delatnosti, ugostiteljstvo, servisne usluge)*, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove, tip objekata: slobodnostojeći u prekinutom i neprekinutom nizu.

Građevinske i regulacione linije: Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.

-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjsturenije tačke porodično stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta:

- sa južne strane parcele je min. 2,50 m, sa severne strane parcele min. 1,50m,

- sa bočne istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m.

-Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta sa obe strane od granice susedne parcele min. 2,00m, a prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.

- za objekte u prekinutom nizu sa bočne strane od granice susedne parcele 3,50m. i prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.

- Prema zadnjem dvorištu min. 3,50m

- Na rastojanju manjem od 2,00m. moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.

-Ispadi na objektu višeporodičnog stanovanja, ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,60 m.

-Ispadi na porodično stambenom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,20 m.

-Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.

-Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati.

-Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).

SREDNJE GUSTINE

Bo- Opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina $G_s = 20-40$ stanova/ha

(80-160 stanovnika/ha)

<p>USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</p>	<p>Minimalna površina parcele za izgradnju : višeporodično stambenog objekta je min.5,00 ari. Minimalna površina parcele za izgradnju slobodno-stojećeg porodično stambenog objekta min. 2,60 ara, dvojnog 4,00ari (dve po 2,00ari), za objekte u neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu 1,80ara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeće višeporodične stambene objekte 16,00 metara, u neprekinutom nizu min. 12,00m. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 12,00 metara, dvojne objekte je 16,00m (dve po 8,00m) i objekte u neprekinutom nizu 6,00 metara.</p>
<p>NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE</p>	<p>60% za višeporodične stambene objekte 60% za porodično stambene objekte</p>
<p>NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA</p>	<p>Za objekte višeporodičnog stanovanja objekate max. visina 16,00m. Za porodično stambene objekte max. visina 12,00m.</p>
<p>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</p>	<p>Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalno zadatih parametara.</p>
<p>USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE</p>	<p>Pristup parceli sa pristupne ulice - puta ili druge javne površine. Kod višeporodičnih stambenih objekata, obezbediti pristupne interne sobračajnice oko objekta uz zadovoljenje protivpožarnih i ostalih uslova. Širina privatnog prolaza za parcele višeporodičnog stanovanja, koje nemaju direktan pristup javnom putu min. 3,50m. Širina privatnog prolaza za parcele porodičnog stanovanja, koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manji od 2,50m. Postojeći prilazi kod porodično stambene izgradnje koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.</p>

	Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila..
OSTALO	U sklopu višeporodičnih stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 30%. U sklopu porodično stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 30%. Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanjuje za površinu prizemlja. Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranje prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata, maksimalne visine 10 ,00m.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vršiće se direktno **na** osnovu Plana generalne regulacije.

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački prilaz ovom objektu je sa parela br. 8870 Ko Novi Pazar .

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: visina objekat je 9,57 m i Su+P+1 spratnosti

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 radi realizacije objekata.

Na osnovu uverenja potvrđuje se da nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana prema IDR-a 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: predviđena su tri parking mesta, što zadovoljava planske parametra.

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. 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 2,20m. 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

Kako se ne proširuju postojeći kapaciteti potrebno je pridržavati se opštih uslova za projektovanje

– 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).

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije E 5/2018, urađeno od strane projektnog biroa „Arh Design” d.o.o., Kuršumlja, Odgovorno lice projektanta Dejan Đorđević, Glavni projektant Dejan Đorđević, d.i.a., Broj licence 300 E273 07, 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 350,00din, 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 1000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije.

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-15714-LOCH-2/2018. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 460,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

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

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