



**REPUBLIKA SRBIJA
GRAD NOVI PAZAR**

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

Broj: ROP-NPA-13990-LOC-2/2016

Datum: 29.08.2016. godine

Novi Pazar, Stevana Nemanje 2

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Šehović Hajra, [REDACTED] iz Novog Pazara podneo punomoćnik Mithat Smailbegović, [REDACTED], Novi Pazar, za izdavanje usaglašanih 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 dogradnju objekta mešovitog poslovanja sa apartmanskim delom spratnosti P+2

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcele: 9288 KO Novi Pazar

Površina katastarske parcele koja je određena kao građevinska iznosi 1016m².

KLASA OBJEKTA kategorije V, 100% poslovne zgrade klasifikacioni br. 122012.

PODACI O OBJEKTU Ukupna bruto površina objekta je 912,20 m², ukupne neto površine 724,80 m², visine objekta 13,00m. Koeficijent zauzetosti Bruto površina etaže prizemlja/ Pparcele x100% = 410,80 / 1016 x100% = **40,43%**.

Parking na platou ispred objekta na kojem je planirano parkiranje za 6 automobila.

Prizemlje je namenjeno većim delom za radionicu, dok je apartmanski deo odnosno ulaz sa stepeništem i liftom, lociran na bočnoj zadnjoj strani objekta pa je samim tim i prilaz za apartmanski deo odvojen od radioničkog ulaza i prilaza.

Na II sprat je planiran jedan apartman, sa prostorijama koje zadovoljavaju potrebe za privremeni kao i duži boravak gostiju i klijenata.

PLANSKI DOKUMENT: 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, Jaklija, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidzinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015) i na osnovu plana potvrđen Urbanistički projekat broj 350-43/16 od 16.06.2016.g.:

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 5, zona -Mešovito poslovanje.

Pravila građenja:

MEŠOVITO POSLOVANJE

U zoni mešovitog poslovanja planira se uvođenje proizvodnih i uslužnih programa prema zahtevima tržišta, uz tehnologije koje ne remete ekološke uslove okruženja, vezane za potrebe okolnog stanovništva, tipa uslužnih delatnosti. U celinama mešovitog poslovanja moguća je transformacija postojećih radnih kompleksa ka tercijalnim delatnostima (mega marketi i sl) u kombinaciji sa stanovanjem.

Mešoviti poslovni centri formirani su kao specifične koncentrisane zone, koje razvijaju višu izgradjenost, koja se definiše planom generalne regulacije prema konkretnom programu i širem zahvatu. Pri tome se koriste urbanistički parametri u ukviru celine, za odgovarajući programski i planski zahvat, odnosno samostalno za programsku parcelu. Realizacija u ovim zonama vrši se prema karakteru programa i lokacije, odnosno susednih zona: poslovanje i usluge, stanovanje srednjih gustina, a prema karakteru zahvata.

VRSTA I NAMENA OBJEKTA	<p>Mešovito poslovanje (sa delom apartmanskog stanovanja do 30%); poslovanje (trgovina, komercijalne usluge, zanatstvo, servisne usluge)*.</p> <p>Objekti mešovitog poslovanja i poslovanja (trgovina, komercijalne usluge, zanatstvo, servisne usluge), mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći i u neprekinutom nizu.</p> <p>*Poslovanje: trgovina; komercijalne usluge (filijale banaka, predstavništva, agencije, poslovni biro); zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske i dr.); servisne usluge (radionice, benzinske stanice, gasne stanice praonice vozila i dr.).</p>
NAMENA PRATEĆA	<p>Prostori za izložbeno - sajamske manifestacije, pijace, tržnice, objekti javne namene, infrastrukturni objekti, porodično stambeni objekti.</p> <p>-Porodično stambeni objekti mogu biti slobodnostojeći, u prekinutom i neprekinutom nizu.</p> <p>- porodično stambeni objekat (u sklopu objekta min 40% poslovanja)</p> <p>-Postojeći prilazi kod porodično stambene izgradnje koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.</p> <p>Ostali objekti u skladu sa Opštim i Posebnim pravilima uređenja i građenja za tu vrstu objekata.</p>
NAMENA ZABRANJENA	<p>U okviru osnovne namene, nije moguće graditi objekte koji po svom karakteru i kapacitetu ne odgovaraju osnovnoj i mogućoj pratećoj nameni, odnosno objekte sa posebnim prostornim, tehnološkim, zaštitnim i saobraćajnim uslovima koji se ne uklapaju u užu i kontaktni zahvat, odnosno remete regulaciju i korišćenje prostora na svim nivoima, odnosno sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.</p>
USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	<p>Veličina građevinske parcele ili kompleksa usaglašava se sa tehnološkim uslovima i potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima i uslovima iz Plana.</p> <p>-Minimalna površina parcele za slobodnostojeće objekte mešovitog poslovanja 4,00ara, u neprekinutom nizu min .2,00ara;</p> <p>-Minimalna širina parcele za slobodnostojeće objekte mešovitog poslovanja 12,00m, a minimalna širina parcele za objekte u neprekinutom nizu 8,00m.</p> <p>-Minimalna površina parcele za slobodnostojeće objekte poslovanja (trgovina, komercijalne usluge, zanatstvo, servisne usluge) minimum 2,00ara, u neprekinutom nizu 1,50ari;</p>

	-minimalna širina parcele za izgradnju poslovnih objekata slobodnostojećeg tipa je min.8,00 m, u i neprekinutom nizu minimum 6,00 m.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE	<p>Gradjevinska linija je definisana na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06. i obavezujuća je za novu izgradnju objekata.</p> <p>- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke osnovnog gabarita (nastrešnice i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) mešovitog poslovanja i poslovanja, slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta je na min. 2,50 m, a prema zadnjem dvorištu je 3,50m.</p> <p>-Ispadi na objektu mešovitog poslovanja ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,60 m.</p> <p>-Ispadi na poslovnom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,20 m.</p> <p>Podzemne etaže mogu preći građevinsku ali ne i regulacionu liniju.</p> <p>-Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati.</p>
NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE	- 60% za objekte mešovitog poslovanja , -80%. za objekte poslovanja (trgovina, komercijalne usluge, zanatstvo, servisne usluge)*
NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA	-max visina 16,00m
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Dozvoljena je izgradnja više objekata osnovne i prateće namene na parceli do maksimalno zadatih parametara. Dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta i to: garaže, ostave, nastrešnice, tremovi i slično iza osnovnog objekta.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanjí za površinu prizemlja.

Poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko- tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost.

Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VIII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Prema karti sprovođenja parcela se nalazi u delu za koji je predviđena izrada urbanističkog projekta.

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački pristup je sa jugozapadne strane iz postojeće ulice.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: +13,00m visina venca od kote trotoara pristupne saobraćajnice i Po+P+2 (na delu objekta koji je ka kat. parceli br. 9286 Ko Novi Pazar i to u severoistočnom delu objekta zadržava se postojeće prizemno stanje kako je i dato na situaciji koja je sastavni deo priloženog Idejnog rešenja)

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, ucrtano je da se objekat delimično uklanja i postavlja prema zadatoj građevinskoj liniji prema postojećoj ulici.

Na kopiji katastarskog plana vodova br. 952-3/2016-834 od 25.03.2016.god. date su pozicije snimljenih podzemnih instalacija i prilikom izvođenja radova voditi računa o istim.

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 ukupno 6 vozila, na parceli.

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: 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

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 sa aspekta zaštite od požara broj 217-6584/16-1 od 29.06.2016. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije koji navodi da nije potrebna navedena saglasnost.

- 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:020/16 od 04.07.2016. JKP „Vodovod i kanalizacija“ - Novi Pazar.

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 8/16 od 28.06.2016. god. izdati od JKP „Gradska čistoća“

- Saglasnost sa tehničkim uslovima br. 264153/1 od 11.07.2016. izdata od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/58u/2016 od 24.08.2016. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br.16/2016 od 28.06.2016.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 16 od 18.08.2016.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije Idr 05/2016, urađeno od strane Zanatsko uslužna radnja “DELIĆ GRADNJA” Novi Pazar, adresa: Dubrovačka bb, Novi Pazar odgovorno lice: Enver Delić, preduzetnik, Odgovorni projektant Suat Ljajić, d.i.a., Broj 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 2500,00dina 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 2000,00 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.

ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU GRADSKE UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG PAZARA, Broj ROP-NPA-13990-LOC-2/2016, dana 29.08.2016.god.

Obradila:
Maida Ćorović, d.i.a.

ZAMENIK NAČELNIKA:
Pemba Džanković, dipl.prav.