



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-27098-LOC-1/2016

Datum: 08.11.2016. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Mumdžić Salka, [REDACTED], podneo punomoćnik Zineta Elfić, [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 P+2

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 2662 KO Novi Pazar

Površina katastarske parcele koja je određena kao građevinska iznosi 151 m².

KLASA OBJEKTA kategorije B, 92,69% klasifikacioni br. 111012 stambena zgrada sa jednim stanom i 7,31% klasifikacioni br. 123001 poslovni

PODACI O OBJEKTU Ukupna bruto površine objekta je 238,78 m², visine slemena objekta 9,00m. Koeficijent zauzetosti Bruto površina etaže prizemlja/ Pparcele x100% = 83,31 / 151x100% = **54,5%**.

U okviru građevinske parcele su predviđeni sledeći sadržaji : stambeno-poslovni objekat P+2 čija je visinska regulacija ograničena i ne prelazi propisanu visinu prema pravilima izgradnje / 12metara/, kolskopesacki prilaz objektu, dva parking mesta. Teren je ravan. Indeks zauzetosti na parceli je 83,31m²/151.0m²=54,5%. Potreban broj parking mesta je 2, jer je projektovana jedna stambena jedinica i jedan lokal uslužne delatnosti. Jedno parking mesto je predviđeno na parceli dok drugo parking mesto je u garaži unutar objekta.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija. (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 1/2014, 4/2014);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona A (gradske stambene zone većih gustina).

Namena zemljišta: objekti javne namene, poslovne zone i zone stanovanja većih gustina.

Građevinske i regulacione linije: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama,, graf. Prilog br.08 *osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije pristupne saobraćajnice a sa tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.* Svi postojeći objekti koji su

ispred građ. Linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

Pravila građenja:

– Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m² za slobodnostojeće, 360m² za dvojne objekte, 150m² za objekte u neprekinutom nizu i 600m² (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne. Na parcelama čija je širina fronta manja od 8,00m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

– Minimalna širina građevinskih parcela za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,00m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne i proizvodne objekte 16,00m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

– dozvoljeni indeks zauzetosti **70%(za nove objekte), a za individualne stambene objekte 60%**

– najveća dozvoljena spratnost : visina objekta max. **22,0m od kote terena a za individualne stambene objekte 12m**

– dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele,odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi.Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od od medje ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele,odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta). Objekat je lociran na rastojanju manjem od plana propisanog za sta su priložene Saglasnost za kat.parc.br.2663 OV I br.8188/2015, Saglasnost za kat.parc.br.2663 BR.R.16/16,Saglasnost za kat.parc.br.2664 OV I br12200/2015 I to 0,90m od parcele 2663 KO Novi Pazar i 0,60m od parcele 2664 KO Novi Pazar.

– U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele .

– Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ako prostor nije izgrađen.Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. 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.

– 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

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila građenja definisanih ovim Planom, kroz izdavanje Lokacijske dozvole: Sprovođenje plana generalne regulacije moguće je vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom. Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjavaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački pristup je direktno sa parcele 2677 KO Novi Pazar, odnosno iz ulice Sarajevske

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: +9,00m visina slemena od kote pristupne parcele i P+2 (prizemlje, 2 sprata)

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, ima ucrtanih objekata (dva objekta) koje je pre izgradnje predmetnog objekta potrebno ukloniti.

Na osnovu Uverenja br. 952-3/2016-27294 od 17.10.2016. 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 od 2,50 m od pristupne saobraćajnice i na to rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja. Rastojanje regulacione i građevinske linije definisano je planom i izgradnja objekata je u skladu sa planom.

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 i to 1 za lokal i 1 za stan.

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 0,90m (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

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

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda Broj: 050/16 od 31.10.2016. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/86u/2016 od 31.10.2016. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br.59/2016 od 07.11.2016.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 59 od 07.11.2016.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

- Uslovi JKP „Gradska čistoća” br. 25/16 od 07.11.2016.

- Tehnički uslovi br. 437193/2 od 07.11.2016. izdati od Preduzeća za telekomunikacije “Telekom Srbija”

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 57-I/2016, urađeno od strane D.O.O. »STIL HAUS« Ul. Oslobođenja br.9, Novi Pazar, odgovorno lice projektanta: Šeljka Crnovršanin, Odgovorni projektant Sadija Kavrajić, d.i.a., Broj licence 300 2361 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.

ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU GRADSKE UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG PAZARA, Broj *ROP-NPA-27098-LOC-1/2016*, dana 08.11.2016.god.

Maida Ćorović, d.i.a.

NAČELNIK:
Ismail Batilović, d.i.g.