



**REPUBLIKA SRBIJA
GRAD NOVI PAZAR**

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

Broj: ROP-NPA-20506-LOC-3/2016

Datum: 19.9.2016. 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 Peci Sabahudina, iz Novog Pazara [REDACTED], podneo punomoćnik Elfić Zineta, za izdavanje lokacijskih uslova, a na osnovu člana 192. Zakona o opštem pravnom 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), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za rekonstrukciju stambenog objekta spratnosti Pr+0

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 2951 K.O. Novi Pazar, ul. Sopoćanska.

Površina katastarske parcele: 224 m².

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 111011.

PODACI O OBJEKTU: Predmet rekonstrukcije je porodični stambeni objekat, čiji je deo izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji, a za kasnije dograđeni deo je doneto Rešenje o ozakonjenju. Zbog dotrajalosti, a radi poboljšanja uslova stanovanja pristupa se rekonstrukciji. Stambeni objekat, spratnosti Pr+0, bruto građevinske površine nadzemno 97,00m², ukupne BRGP 97,00m², prema idejnom rešenju objekta. Objekat se rekonstruiše u potpuno istim gabaritima, sa istim rasporedom i veličinom otvora, istim rešenjem krova i nagibima krovnih ravni. Promene se rade samo u funkcionalnom smislu –dispoziciji prostorija stana.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenjog 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.1/14, 4/14);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona A; Gradske stambene zone većih gustina.

Pravila građenja:

-namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina.

-građ. parcela: min. površina građ. parcele 200,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte i 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600, (uz toleranciju od 20%), za višespratne stambene i poslovne. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

-građevinska linija: 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 a satim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.

-Dozvoljeni indeks zauzetosti: - za individualno stanovanje 60%. (ostvareno 43,00%).

-najveća dozvoljena spratnost: max visina objekta za individualne stambene objekte 12m od kote terena.

-nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu

- Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

-Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od međe ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta).

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

- 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.

- 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.

- Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Sopoćanske.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 4,25m visina slemena (od terena), spratnost Pr+0 (prizemlje).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli nema drugih objekata koje treba ukloniti radi rekonstrukcije.

Na osnovu Uverenja RGZ-a na katastarskoj parceli nema snimljenih niti evidentiranih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Građevinska linija prema ulici Sopoćanskoj sae praktično poklapa sa regulacionom linijom. Objekat se gradi u dubini parcele, tako da je udaljenost svakako ispoštovana.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju se projektom za građevinsku dozvolu, ili idejnim projektom.

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena.

PARKIRANJE: Jedno PM na jedan stan. Potrebno je jedno parking mesto i obezbeđeno je na parceli.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- 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.44/95);

- 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. glasnik RS “, BR. 61/11).

- Prema IDR-u, odnosno izjavi projektanta, postojeći objekat ima priključak na hidrotehničke i elektroinstalacije i nije potreban novi priključak za veći kapacitet.

Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 06/2016 urađeno od strane OD „Nina –E” Novi Pazar, odgovorni projektant Bronja Jasmin, dipl.inž.građ., br. licence 300 9361 04, 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 tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 1500,00 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 1000,00 din. na osnovu čl. 27a 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.

Obradio:
Ahmet Biševac, d.i.a.

Šef odseka:
Maida Ćorović, d.i. a.

NAČELNIK:
Batilović Ismail, d.i.g.