



**REPUBLIKA SRBIJA
GRAD NOVI PAZAR**

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

Broj: ROP-NPA-10340-LOC-1/2016

Datum: 16.6.2016. 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 [REDACTED]

[REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova, 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), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju porodično - stambenog objekta spratnosti Po+Pr+1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 7432 K.O. Novi Pazar, ul. Kraljevića Marka br.30.

Površina katastarske parcele: 408 m²

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 112111

PODACI O OBJEKTU: Porodični stambeni objekat sa dva stana, spratnosti Po+Pr+1, bruto građevinske površine nadzemno 126,70m², ukupne BRGP 154,70m², prema idejnom rešenju objekta.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Jošanicu, Staru čaršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselja Rasadnik i Čair (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 5/2014);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:

Celina 9, zona A; Zona retkih naselja i porodične gradnje.

Pravila građenja:

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 2,00 ara, za dvojni objekat 3,60 ara, a za objekat u nizu 1,50 ari. 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.

- Maksimalni indeks zauzetosti je 60% (za nove objekte).

- Maksimalna visina za individualne stambene objekte je 12,00 metara,

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nadstrešnice i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1,50m sa severne strane, 2,50m sa južne strane i 2,50m prema zadnjem

dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.00m. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele. U tom smislu su pribavljene:

- izjava suseda-saglasnost OV I br.7038/2016 vlasnika kat. parcele br.7429 KO N.P. koja je sa južne strane od mesta planirane izgradnje objekta, prema kojoj se objekat može graditi na 2,10m od granica parcele, i sa funkcionalnim otvorima na fasadi prema kući.
- izjava suseda-saglasnost OV I br.7054/2016 vlasnika kat. parcele br.7430 KO N.P. koja je sa istočne strane od mesta planirane izgradnje objekta, prema kojoj se objekat može graditi na 0,80m od granica parcele, i sa svetlarnikom i pomoćnim-kupatilskim otvorima na fasadi prema kući.
- izjava suseda-obostrana saglasnost OV I br.7120/2016 vlasnika kat. parcele br.7433 i 7432, KO N.P. prema kojoj se objekat može graditi na 1,35m od granica parcele, i sa funkcionalnim otvorima na fasadi i terasom prema kući na kat. parceli 7433.
 - Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
 - Obezbediti pristup parceli na javno u širini min. 3,50m. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama.
 - Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu. Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkirište.
 - Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanjiti za površinu prizemlja.
 - 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.
 - 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 primenjujuće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Kraljevića Marka.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 7,99-9,39 m visina slemena, spratnost Po+Pr+1 (podrum + prizemlje + jedan sprat).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli nema postojećih objekata koje je potrebno ukloniti radi izgradnje. Postojeći stambeni objekat P+1, izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji, se zadržava.

Na osnovu uverenja od katastarsa vodova utvrđeno je da na parceli nema podzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: objekat je planiran u dubini parcele tako da je ispoštovana građevinska linija iz plana.

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: Jedno PM jedan stan-ukupno tri parking mesta (sa postojećim objektom).

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 energetske efikasnosti zgrada (“Sl. glasnik RS “, BR. 61/11).
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 014/16 od 13.6.2016. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/25u/2016 od 14.6.2016.god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” od 01.6.2016. god.

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 G-03/16 urađeno od strane projektnog biroa „Nina-E”, Novi Pazar, odgovorni projektant Jasmin Bronja, dipl.inž.građ., br. licence 310 1362 10, urađeno u skladu sa važećim planskim dokumentom.

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 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.

Ahmet Biševac, d.i.a.

Maida Ćorović, d.i. a.

NAČELNIK:

Ismail Batilović, dipl.i.g.