



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-2214-LOC-1/2017

Datum: 01.3.2017.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Bejtulahović Avdulaha [REDACTED], podneo punomoćnik Ljajić Suat, za izdavanje lokacijskih uslova, 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), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambene zgrade sa dva stana, spratnosti Pr+1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 8536 i 8537 K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: k.p.br.8536 je 482m²; .p.br.8537 je 1420m²; Prema IDR-u površina buduće parcele je 539m².

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 112111 –kuća sa dva stana.

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa dva stana, spratnosti Pr+1, ukupne bruto izgrađene površine 255,43m², prema idejnom rešenju objekta.

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, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidzinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015).

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: „Osoje –Šutenovac“

Celina 6, – opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina Bo.

Pravila građenja:

– 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 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.

– 60% za porodično stambene objekte

– Najveća dozvoljena visina objekta je 12,0m.

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

o sa južne strane parcele je min. 2,50 m,

o sa severne strane parcele min. 1,50m,

- o sa bočne istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m,
- o prema zadnjem dvorištu min. 3,50m.
- Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od minimalno zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja). *U skladu sa ovim stavom priložena je saglasnost vlasnika susedne parcele UOP: 331-2017 od 01.02.2017.godine.*
- Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“.
- Ispadi na porodično stambenom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,20 m.
- Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalno zadatih parametara.
- 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. Potreban broj parking mesta (PM): 3.
- Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina 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. 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).
- 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 Šutenovačke.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 9,40m visina slemena, spratnost Pr+1 (prizemlje, sprat).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: na parceli postoje 3 objekta. Dva u dubini parcele se zadržavaju, a bespravni objekat u prednjem delu parcele se uklanja. Na osnovu uverenja od katastarsa vodova utvrđeno je da na parceli nema podzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Objekat se postavlja na građevinsku liniju 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 dva parking mesta za planirani objekat. Na parceli je prikazano tri PM.

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.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. glasnik RS “, br. 61/11).
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 006/17 od 21.01.2017. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/14u/2017 od 24.02.2017.god izdati od „EPS Sistribucija”.
- Urbanističko-tehnički uslovi br.12/2017 i saglasnost za prekopavanje od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” od 13.02.2017. 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 IDR-03/2017 urađeno od strane projektnog biroa „Arhitektura NP” Novi Pazar, odgovorni projektant Suat Ljajić, dipl. inž.arh., br. 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 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. 27.a 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.

Rukovodilac odeljenja:

Maida Ćorović, d.i. a.

Ismail Batilović, d.i.g.