



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

ROP- NPA-31361-LOCH-3/2017

Datum: 27.11.2017.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Hajdarević Hanefije [REDACTED] podneo punomoćnik Ljajić [REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova, a 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 poslovne zgrade spratnosti Po+Pr+3

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 3329/1 K.O. Novi Pazar, Kej 37. Sandžačke divizije;

Površina katastarske parcele: 267 m²;

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta B, klasifikaciona oznaka 111021-stambeni prostor (spojene kuće za stanovanje sa jednim stanom) 88%, i 123001 -poslovni prostor (zgrade sa prodavnicama) 12%;

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovna zgrada sa jednim stanom, spratnosti Po+Pr+3, bruto građevinske površine prema idejnom rešenju objekta: 617,19m² (nadzemno), odnosno ukupne BRGP 743,21m². U podrumu je tehnička prostorija sa kotlarom. U prizemlju je poslovni prostor namenjen trgovinskoj delatnosti, a na spratovima stanovanje.

PLANSKI DOKUMENT PGR-om 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, 8/16 i 3/17)

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: CELINA 2 –A gradske stambene zone većih gustina

Pravila građenja:

- Namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina
- Minimalna površina građevinske parcele 200,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte, 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (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.
- Minimalna širina parcele za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m.
- građevinska linija prema PGR je 1,80m od regulacione linije.
- indeks zauzetosti je 60,00% (maksimalni dozvoljeni 60%).
- maksimalna visina objekta je 12,00m.

-udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od od međe ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje 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). U skladu sa ovim pravilom priložene su overene saglasnosti: UOP-II:3881-2017; UOP-III:1455-2017 i UOP-II:3655-2017.

-Parkiranje automobila obezbeđeno je u okviru parcele. Za trgovinu na malo je predviđeno 1PM na 100m², i 1PM za stan.

-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.

Objekti čija je izgradnja zabranjena su svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.

PRISTUP PARCELI: Sa Keja 37. Sandžačke divizije.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: visina objekta, gledano sa ulice, prema idejnom rešenju je 12,00m od kote terena i spratnost Po+Pr+3 (podrum, prizemlje, tri sprata);

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: prema IDR-u, na parceli ne postoje objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Na osnovu Uverenja RGZ-a br.952-3/2017-21648 od 09.11.2017. godine, na parceli ne postoje snimljene niti evidentirane podzemne instalacije.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: date su u grafičkom prilogu –situacionom planu u okviru idejnog rešenja.

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: po jedno PM po stanu i jedno PM na 100m² poslovnog prostora -trgovina na malo: ukupno potrebno 2 PM, što je IDR-om obezbeđeno.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina.

OGRADIVANJE PARCELE: Primenjivati čl. 37 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. Gl. RS”, br. 22/2015)

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Uslovi za projektovanje

- 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 izrade tehničke dokumentacije odgovorni projektant je obavezan da se pridržava odredaba Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br.22/2015);

- 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: 070/17 od 21.11.2017. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar;

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 23/17 od 10.11.2017. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”;

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/138u/2017 od 24.11.2017. god izdati od Operatora distributivnog sistema „EPS Distribucija”;

- Urbanističko-tehnički uslovi br.88/2017, JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” od 21.11.2017.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

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-29/2017, urađeno od strane projektnog biroa „Arhitektura NP”, Novi Pazar, ul. Oslobođenja br.2, Odgovorno lice projektanta Škrijelj Nermin, Odgovorni projektant Ljajić Suat, 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 republička administrativna taksa u iznosu 310,00 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 2500,00 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.

ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU GRADSKJE UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG PAZARA, Broj ROP-NPA-31361-LOCH-3/2017, dana 27.11.2017.god.

Obradio:
Biševac Ahmet, d.i.a,

Rukovodilac odeljenja:
Batilović Ismail, d.i.g.