



**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- 20114-LOCH-2/2017

Datum: 10.08.2017.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Zuković Hazba iz [REDACTED], koji je podneo preko punomoćnika Smailbegović Mithata iz [REDACTED] za izdavanje lokacijskih uslova, 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), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju porodično - stambenog objekta spratnosti Su + P + Pk

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 23010/8 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: 2636,00 m²

Deo kat. parcele predstavlja planirano javno zemljište.

Pre podnošenja zahteva za građevinsku dozvolu potrebno je izvršiti odvajanje planiranog javnog zemljišta - planirane ulice i formiranje građevinske parcele . Posle odvajanja planiranog javnog zemljišta površina građevinske parcele iznosi oko 2551,00m².

KLASA OBJEKTA kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 111011

PODACI O OBJEKTU: Porodično - stambeni objekat sa jednim stanom, spratnosti Su + P + Pk , bruto građevinske površine nadzemno 200,70 m² i ukupne bruto građevinske površine 267,10m², prema idejnom rešenju .

PLANSKI DOKUMENT / PGR

PGR 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 Jaliya ("Sl. List Grada Novog Pazara", br.1/14, 4/14,8/16, 3/17)

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Zona: CELINA 5 - pretežna namena – stanovanje. gustina -stanovanje C- zone retkih naselja i porodične gradnje

1. namena: zone retkih naselja i porodične gradnje
2. minimalna širina građ. Parcele za slobodnostojeće objekte 10,0m, za dvojne objekte 16,0m, u neprekinutom nizu je 5,0m.

Min. Površ. Gradj.parcele za slobodnostojeći objekat je 300,0m, za dvojni 400,0m i objekti u nizu 200,0m. Za sve parcele koje su manje od min.veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije,zatečene parcele tretiraće se kao građevinske parcele.

3. građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama,, graf. Prilog br.08.

-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.

4. dozvoljeni indeks zauzetosti 40%(za nove objekte)

5. najveća dozvoljena visina objekta 12,0m od kote terena objekta

6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje 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 međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele,odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi.(dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta)

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

8. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m.Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama.

-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,

-Hotelijerske 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

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.

Potreba izrade plana detaljne regulacije: Kat. Parcela na kojoj je planirana gradnja nalazi se u zoni gde je predviđena izrada plana detaljne regulacije.

-Do donošenja navedenih Planova detaljne regulacije, prostori koji imaju definisanu regulaciju mogu se sprovoditi direktno iz plana generalne regulacije, a na osnovu opštih pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

PRISTUP PARCELI: Sa planirane ulice , koja je prostire preko kat. parcela br. 22996/1, 24952/1, 22998/2 i 22997/1.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 8,40 m visina slemena, spratnost Su + P + Pk (podrum + prizemlje + sprat).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli nema postojećih objekata koje je potrebno ukloniti .

Na kopiji katasterskog plana vodova br.953-3/2017-77 prikazani su podzemni vodovi . Prilikom izgradnje objekta potrebno je obezbediti sigurnu zaštitu postojećih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju .

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

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- tehničkom dokumentacijom obavezno predvideti odgovarajuće mere zaštite radi očuvanja stabilnosti terena i susjednih 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 susjedne 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).

Tehnički uslovi za priključenje:

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 044/17 od 27.07.2017. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/93u/2017 od 07.08.2017.god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” sa grafičkim prilogom od od 04.08.2017.god. kao i Saglasnost za prekopavanje od 04.08.2017.god.

- Tehnički uslovi „Telekom Srbija” br. 276789/2 od 26.07.2017.g.

Nedostajuća infrastruktura: planirano priključenje na ulicu Investitor objekta mora izvesti o svom trošku a ugovorom regulisati međusobne odnose između davaoca javnih ovlašćenja u vezi nedostajuće komunalne infrastrukture (ulica, vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža...) koja je obuhvaćena planskim dokumentom na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

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
4. *Idejno rešenje br. Teh. Dokumentacije 18/2017 urađeno od strane „TEHNOINŽENJERINGA” DOO, ul. 7. Jula br. 62 Novi Pazar , Odgovorno lice projektanta Edin Mustafić, odgovorni projektant Mithat Smailbegović , dipl. inž.arh. br. Licence 300353703 , urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom, sa tim 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 dokumenta 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 300,00dinara 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) kao i 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 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. Prigovor se podnosi sa prepisom izdatih lokacijskih uslova uz dokaz o plaćenju gradskoj administrativnoj taksi u iznosu od 280,00 din i republičkoj administrativnoj taksi od 440,00 din.

ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU GRADSKE UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE
POSLOVE GRADA NOVOG PAZARA, Broj ROP-NPA-20114-LOCH-2/2017, dana 10.08.2017.god.

Savetnik:

E. Koničanin, d.i.a.

RUKOVODILAC ODELJENJA:

Ismail Batilović, dipl.i.g.