



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-27441-LOC-3/2018

Datum: 21.11.2018.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Smail Bronja iz [REDAKTIRANO], podno punomoćnik Mithat Smailbegović iz [REDAKTIRANO], 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, 145/2014, 83/2018), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambenog objekta spratnosti P + 0

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 1596/2 KO Sitniče.

Površina katastarske parcele: 1648m².

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 111011 – porodična kuća sa 1 stanom.

PODACI O OBJEKTU: izdvojena kuća za stanovanje sa jednim stanom, spratnosti P + 0, bruto građevinske površine nadzemno 200m² prema idejnom rešenju.

PLANSKI DOKUMENT: Prostorni plan Grada Novog Pazara (»Službeni list Grada Novog Pazara«, br. 3/2012);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

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

kat. parcela 1596/2 K.O. Sitniče nalazi se u reonu izvan postojećeg, odnosno planiranog građevinskog područja –poljoprivredno zemljište.

Namena zemljišta: Dozvoljena je rekonstrukcija, dogradnja i izgradnja stambenog (maksimalne površine do 200 m²) i ekonomskih objekata poljoprivrednog domaćinstva izvan postojećeg građevinskog područja naselja i planiranog građevinskog područja utvrđenog šematskim prikazima uređenja naselja u skladu sa članom 26. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS”, br. 62/06 i 41/09), na katastarskoj parceli koja ispunjava propisane uslove i po predviđenim parametrima i uslovima ovog Prostornog plana;

Priloženo je Rešenje o upisu poljoprivrednog gazdinstva u registar poljoprivrednih gazdinstava.

Pravila građenja:

- min. površina građ. parcele 8,00 ari, optimalna 20 ari.
- Dozvoljeni indeks zauzetosti 50%.
- Dozvoljeni indeks izgrađenosti 1,0.
- Najveća dozvoljena visina objekta je 12,0m od kote terena.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za objekte stambene namene – slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne

orijentacije 1.5 m i na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 2.5 m; dvojne objekte na bočnom delu dvorišta 4.0 m;

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području grada. Posebni zahtevi gradnje su:

- postavljanje objekta u skladu sa morfologijom terena, koja ne remeti drastično postojeću nivelaciju;
- volumen i gabarit objekta prilagoditi uslovima okruženja, vodeći računa o očuvanju autentičnosti predela u kojem se objekat gradi;
- primenjeni materijali za obradu fasade moraju biti prirodni i mogu se primeniti: drvo, malterisana fasada i kamen;
- preporučuje se četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crep za krovni pokrivač. Naročito se preporučuje upotreba nadstrešnica u funkciji naglašavanja autohtone arhitekture. Ispadi streha treba da budu najmanje 1.00 m, zbog zaštite objekta od snegova;
- maksimalni erkeri i ispadi na objektima mogu da budu do 1.20 m, na visini od minimum 3.0 m od terena. Ukoliko je erker veći od ove dimenzije, usklađuje se prema građevinskoj liniji, odnosno granici parcele;
- zidovi podrumskih etaža, suterena ili podzida koji su vidni, obrađuju se oblogom od kamena. Nije dozvoljena upotreba betonskih zidova kao završne obloge;
- obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnjem omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima;
- svaka afirmacija stvaranja arhitektonske autentičnosti, bazirane na građevinskoj tradiciji podneblja je preporučljiva.

Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sledeća:

- za parcelu stambene namene najviše do 1.6 m;
- za parcelu poslovne namene najviše do 2.0 m.

Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri načina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli, i to:

- direktnim izlazom na naseljsku saobraćajnicu ili javni put; ili
- preko privatnih prilaza; ili
- putem ugovora o službenosti.

Parkiranje ili garažiranje vozila rešava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbeđuje jedno parking/garažno mesto:

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namene;

PRISTUP PARCELI: Sa puta Novi Pazar - Sjenica bez saobraćanog priključka već će parcela imati samo kolski prilaz za koji se ne izdaju uslovi od starane ne JP „Srbija putevi“ u skladu sa Odgovorom br. ROP-NPA-27441-LOC-3-HPAP-2/2018 od 14.11.2018.god.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 6,32m visina slemena, spratnost Pr + 0 (prizemlje).

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

Prema uverenju RGZ-a br.952-3/2017-15508 od 03.10.2018.god. na parceli nema snimljenih niti evidentiranih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Građevinska linija je udaljena od regulaciine linije - puta Novi Pazar- Sjenica više od 20m 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-ukupno 1 parking mesto.

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 priključenje na infrastrukturnu mrežu pribavljeni u ranije vođenim postupcima br. ROP- NPA- 2749-LOC-3/2018

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 053/18 od 12.10.2018. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/105u/2018 od 11.10.2018.god izdati od „EPS Distribucija” sa Ugovorom br: 1u/2018.g.

Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.

- Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost za prekopavanje od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” od 16.10.2018. god.

U ovom postupku pribavljen od JP „Srbija-putevi” Odgovor na naš zahtev za uslove br. ROP- NPA-27441-LOC-3-HPAP-2/2018 od 14.11.2018.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 IR 55/2018, urađeno od strane OD „Tehno-inženjeringt” Novi Pazar, odgovorno lice projektanta Edin Mustafić , odgovorni projektant Mithat Smailbegović, d.i.a., broj licence 300 3537/03, 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 2 godine 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 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 preko prvostepenog organa 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-27441-LOC-3/2018,
dana 21.11.2018.god.

Savetnik:

Esma Koničanin, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Ismail Batilović, dipl.i.g.