



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- 19261-LOC-1/2018

Datum: 01.08.2018.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Dragolovčanin Refik iz [REDACTED], koji je podneo preko punomoćnika Suata Ljajića 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), po rešenju načelnika Gradske uprave br. 112/263/18 izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju porodično - stambenog objekta spratnosti Pr + 1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 1284/3 K.O. Pobrđe

Površina katastarske parcele: 460,00 m².

Deo kat. parcela predstavlja planirano javno zemljište. Pre podnošenja zahteva za građevinsku dozvolu potrebno je izvršiti odvajanje planiranog javnog zemljišta i formiranje građevinske parcele . Posle odvajanja planiranog javnog zemljišta površina parcele je 443m²

KLASA OBJEKTA kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 111011

PODACI O OBJEKTU: Porodično - stambeni objekat sa jednim stanom, spratnosti Pr + 1 , bruto građevinske površine nadzemno 226,57 m² prema idejnom rešenju .

Za lociranje objekta na udaljenosti manjoj od planom predviđenoj prema susednim kat. parcelama 1281 i 1284/4 KO Pobrđe dostavljene su saglasnosti vlasnika br. UOP-I:2781-2018 i br. 84/18 od 27.05.2018.god

PLANSKI DOKUMENT / PGR

PGR za deo centra naseljenog 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, 3/17)

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Zona: CELINA 3 - pretežna namena – stanovanje. Mešovite zone u naseljima srednjih gustina

stanovanje Bm - mešovite zone u naseljima srednjih gustina

1. namena: objekti javne namene, poslovne zone i mešovite zone u naseljima srednjih gustina
2. građ. Parcela: min. Površina građ. Parcele 300,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte i 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² 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 građ. Parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

3. građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama“, graf. Prilog br.08 *osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici, a satim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.* 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 70% za nove objekte)

5. najveća dozvoljena spratnost visina objekta max. 16,0m od kote terena

6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i 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 međe ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na 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 sa erkerima objekta). **Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekti. Za rastojanje manje od međe do međe uz saglasnost suseda**

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 ako prostor nije izgrađen. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

-Banka, Zdravstvena, 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,

-Hotelijske ustanove 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,

-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

Uslovi za priključenje na infrastrukturu: nisu dati u planu već će se pribavljati od nadležnih preduzeća.

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Dubrovačke .

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 8,60 m visina slemena, spratnost Pr + 1 (prizemlje + sprat).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:

Na kat. parceli br. 1284/3 KO Pobrđe nema objekata koje je potrebno ukloniti.

Na osnovu uverenja RGZ-a br. 952-3/2018-11920 utvrđeno je da na parceli nema podzemnih 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: Idejnim rešenjem predviđeno je jedno parking mesto na parceli.

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 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. 033/18 od 10.07.2018. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/75u/2018 od 30.07.2018.god izdati od JP EPS „Elektrosrbija” sa Ugovorom br: 09/75u/2018.g. od 30.07.2018.g.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 43/2018 od 20.07.2018.g. sa grafičkim prilogom kao i Saglasnost za prekopavanje od 20.07.2018.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 01/2018 urađeno od strane projektnog biroa „Arhitektura NP”, [redacted], Odgovorno lice projektanta Nermin Škrijelj, odgovorni projektant Suat Ljajić, dipl. inž.arh.br. Licence 300G44608, 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 250,00 din i republičkoj administrativnoj taksi od 460,00 din.

ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU
GRADSKE UPRAVE ZA IZVORNE I
POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG
PAZARA, Broj ROP-NPA-19261-LOC-1/2017,
dana 01.08.2018.god.

Savetnik:

E. Koničanin, d.i.a.

RUKOVODILAC ODELJENJA :

Pemba Džanković , dipl.prav.