



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

IV/07 broj: ROP-NPA-30026-LOC-1/2016

Datum: 01.12.2016.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Slezović Mehmeda [REDACTED], podnela punomoćnik Crnovršanin Šeljka, 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 stambeno-poslovnog objekta spratnosti Pr+2+Pk

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 3706 K.O. Novi Pazar, ul. Metohijska br.11.

Površina katastarske parcele: 10a 00 m².

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta B, sa odnosima 82,00% -stambene zgrade sa jednim stanom klasifikaciona oznaka 111021; 18% -trgovina na malo, klasifikaciona oznaka 123001.

PODACI O OBJEKTU: Planirani objekat spratnosti Pr+2+Pk se lepi uz postojeći porodični stambeni objekat. U prizemlju je planiran poslovni prostor –trgovina na malo, a na spratovima stanovanje. Bruto građevinska površina objekta je 177m², neto površina 125,30m², prema idejnom rešenju objekta.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije 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 i 8/16);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

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

Celina 2, zona Ao – opšte stambene zone većih gustina.

Pravila građenja:

- namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina.
- građ. parcela: min. površina građ. 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 objekte. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.
- 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 a sa tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.*
- dozvoljeni indeks zauzetosti *za individualne stambene objekte 6*, (ostvareno 21,00%)

- najveća dozvoljena spratnost: visina objekta max. **22,0m od kote terena a za individualne stambene objekte 12m.**

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

- Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

-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

-nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu.

- 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 Metohijske.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 11,80m visina slemena (od terena), spratnost Pr+2+Pk (prizemlje,dva sprata i potkrovlje).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: uklanja se stambeni objekat spratnosti Pr+0, izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji površine P=41m².

Na osnovu Uverenja RGZ-a na katastarskoj parceli nema snimljenih niti evidentiranih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Građevinska linija od regulacione linije ulice Metohijske je udaljena 3,50m.

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 na jedan stan i jedno za poslovni prostor. Potrebna su dva nova parking mesta i obezbeđena su 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).

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 060/16 od 25.11.2016. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/97u/2016 od 21.11.2016.god. izdati od „EPS distribucija”.

- Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” od 30.11.2016. god.

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada JKP „Gradska čistoća” br.26/16.
- Tehnički uslovi „Telekom Srbija” br.451747/2 od 16.11.2016.godine.

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 02/16 urađeno od strane doo „Stil Haus”, Novi Pazar, odgovorni projektant Kavrajić Sadija, dipl. inž.arh., br. licence 300 2361 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 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 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 u roku od 3 dana od dana prijema istih.

Obradio:
Ahmet Biševac, d.i.a.
Šef odseka:
Maida Ćorović, d.i. a.

Zamenik načelnika:
Džanković Pemba, dipl.prav.