



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-28904-LOCH-2/2016

Datum: 14.12.2016.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Bogučanin Adila [REDACTED] podneo punomoćnik Ljajić Suat, 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 stambenog objekta sa dva stana, spratnosti Po+Pr+2

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 523/2 K.O. Ivanča.

Površina katastarske parcele: 661 m².

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta B, klasifikaciona oznaka 112112.

PODACI O OBJEKTU: stambeni objekat sa dva stana, spratnosti Po+Pr+2, bruto građevinske površine nadzemno 608,77m², ukupne BRGP 785,73, prema idejnom rešenju objekta. U podrumu su pomoćne prostorije, u prizemlju garaže, a na spratovima stanovanje.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara - delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 6/2015); U postupku je pribavljen i izveštaj sa mišljenjem planske komisije br.06-83/2016 od 10.05.2016.godine, a na osnovu mišljenja Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture br. službeno od 18.4.2016.godine.

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

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

Celina 7, zona Bm; stanovanje srednjih gustina –blok 13.

Pravila građenja:

– Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara, za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima. Minimalna površina građevinske parcele za slobodnostojeće objekte je 300,0m², za dvojne 400,0m² a za objekte u nizu 200,0m². Sve zatečene parcele koje su manje od minimalne veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, tretiraće se kao građevinske parcele.

– Dozvoljeni indeks zauzetosti 50% (ostvareno 28,00%).

– Maksimalna spratnost nadzemnih etaža porodicnih objekata je max 16.0m (do kote venca).

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu.
- Minimalna udaljenost između objekata na parceli je $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta.
- Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele. *U skladu sa ovim pravilom priložena je saglasnost vlasnika susedne parcele sa istočne strane OVI br.11322/2016.*
- Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
- 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.
- 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 puta Novi Pazar – Sjenica, državni put Ib reda br.29.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 12,50m visina slemena (od terena), spratnost Po+Pr+2 (podrum + prizemlje + dva sprata).

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

Na kopiji katastarskog plana vodova prikazan je položaj postojećih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: objekat je planiran u dubini parcele tako da je ispoštovana građevinska linija iz plana.

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. U garaži postoji mogućnost parkiranja tri vozila.

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. 058/16 od 16.11.2016. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar. *Prema uslovima, s obzirom da u blizini parcele ne postoji gradska fekaalna kanalizacija, potrebno je planirati bioprečištač i sabirnu vodonepropusnu jamu.*
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/93u/2016 od 21.11.2016.god. izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.
- Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost za prekopavanje od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” od 09.12.2016. god.
- Tehnički uslovi „Telekom Srbija” br.438399/2 od 07.11.2016.godine.
- Odgovor na zahtev JP „Putevi Srbije” od 09.11.2016.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 IDR-07/2016 urađeno od strane projektnog biroa „Arhitektura NP” Novi Pazar, odgovorni projektant Suat Ljajić, dipl. inž.arh., br. licence 300 G446 08, urađeno u skladu sa važećim planskim dokumentom i izveštajem sa mišljenjem Komisije za planove grada Novog Pazara br.06-107/2016 od 14.6.2016.godine.

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 300,00 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. 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.

Ahmet Biševac, d.i.a.
Maida Ćorović, d.i. a.

NAČELNIK:
Ismail Batilović, dipl.i.g.