



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-22351-LOC-3/2020

Datum: 13.03.2020. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Nedžada Ugljanina, [REDAKTIRANO], Novi Pazar podneo punomoćnik Suat Ljajić, [REDAKTIRANO], za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS, 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, 83/18 i 31/19, 37/19, 9/20) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15, 114/2015 i 117/2017), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambene zgrade sa jednim stanom

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 1583/5 K.O. Pobrđe,

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 1583/5 KO Pobrđe ima površinu od 462m²

KLASA OBJEKTA kategorije A, 100% stambene zgrade sa jednim stanom klasifikacioni br. 111011

PODACI O OBJEKTU: Izgradnja novog objekta - stambene zgrade sa jednim stanom, planirana je na postojećoj katastarskoj parceli broj 1583/5 KO Pobrđe, u ulici 414, u Novom Pazaru. Teren je u padu prema istoku. Novi objekat je planiran u zapadnom delu parcele. Sa severne strane udaljen je 0,10m od granice susedne kat. parcele br. 1583/2 KO Pobrđe, a sa zapadne 1,87m od granice susedne kat. parcele br. 1583/18 KO Pobrđe i 1,50m od granice susedne kat. parcele br. 1583/6 KO Pobrđe, stim da ove poslednje dve spomenute parcele imaju istog vlasnika. Pribavljena je saglasnost vlasnika navedenih susednih katastarskih parcela, dok je sam investitor vlasnik kat. parcele br. 1583/10 KO Pobrđe na južnoj strani, od čije granice je objekat udaljen 2,13m. U neposrednoj okolini ove parcele izgrađene su uglavnom porodične kuće. Novoprojektovani objekat je slobodnostojećeg tipa. Biće natkriven kosim krovom. Projektom je predviđena izgradnja dve etaže, prizemlja i sprata. U funkcionalnom smislu organizovan je kao objekat sa jednim stanom.

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. 1/2014, 4/2014, 8/2016 i dr.);

PRAVILA GRAĐENJA: 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 gradjevinske 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 : 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.

PRISTUP PARCELI: Kolski prilaz ovom objektu je sa ulice Palih Boraca

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 7,95 m visina slemena i P+1 (prizemlje i sprat)

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, nema prikazanih objekata koje je potrebno ukloniti, a radi realizacije objekta.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 952-3/2019-8560 od 27.09.2019. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i na to rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja.

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: Na parceli, a prema gore navedenim uslovima smešteno je jedno vozilo.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina

OGRADIVANJE PARCELE: Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba. Susedne građevinske parcele

mogu se ograđivati “živom” (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m, uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Uslovi za projektovanje

- 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);

- Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS“, br. 61/11).

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 016/19 od 27.02.2020. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-309395-19 od 08.10.2019. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.21/2020 od 09.03.2020.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 21 od 09.03.2020.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

Uz zahtev je podneto Idejno rešenje br. Teh dokumentacije IDR-03/2019, urađeno od strane „Dea Team NP” Novi Pazar, ul. Stevana Nemanje bb, Odgovorno lice projektanta Enisa Ljajić, glavni projektant Suat Ljajić, d.i.a., Broj licence 300 G446 08, urađeno je u skladu sa važećim planom i projektom parcelacije, 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 dve 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 1500,00dina i 500,00din, tarifni br 2., tačka 10. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list grada Novog Pazara” ,br 7 /2006, 17/2008 , 2/2009 i „Sl. Grada Novog Pazara”, br.11/15) i 1000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-22351-LOC-3/2020. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 480,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Savetnik:
Esma Koničanin, d.i.a.

RUKOVODILAC odeljenja:
Ismail Batilović, d.i.g.

