



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

ROP- NPA-14777-LOCH-4/2021

Datum: 19.4.2021.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu Beganović Edina iz Novog Pazara, [REDACTED], koji je podneo preko punomoćnika Elfić Zinete iz Novog Pazara 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, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, 9/2020) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20) i po Nalogu načelnika gradske uprave br. 112-161/21, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju porodično-stambenog objekta spratnosti Po+Pr+2

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 10197/3 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu 141 m².

KLASA OBJEKTA kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 111011

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa jednim stanom, spratnosti Po+Pr+2, bruto građevinske površine nadzemno 247,10 m²; ukupne bruto građevinske površine 325,12 m², prema idejnom rešenju. Sa stanovišta namene objekat je namenjen porodičnom stanovanju. U podrumu se nalazi prostor za kotlaru, o ostali deo podruma služi kao ostava. U prizemlje se preko hodnika pristupa do prostorija dnevni boravak sa kuhinjom i trpezarijom i jednog wc-a, u okviru kuhinjskog dela je formirana manja ostava. Na spratu se iz centralnog hodnika pristupa do tri sobe za spavanje i jednog kupatila. Sledeci sprat je identičan kao i predhodni. Sve prostorije su prirodno osvetljene i ventilisane.

PLANSKI DOKUMENT / PGR: PLAN GENERALNE REGULACIJE za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara, koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja: Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac, ("Sl. list grada Novog Pazara br. 7/15).

Celina, u okviru koje se nalazi kat. parcela: celina IV, zona Bm -mešovite stambene zone u naseljima srednjih gustina;

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Namena zemljišta: Višeporodični stambeni objekti, slobodnostojeći i u neprekinutom nizu, porodični stambeni objekti, slobodnostojeći, dvojni, i u neprekinutom nizu.

- Minimalna površina parcele za izgradnju : višeporodično stambenog objekta je min.5,00 ari.
- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodno-stojećeg porodično stambenog objekta min. 2,40 ara, dvojnog 3,60ari (dve po 1,80 ari), za objekte u neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu 1,60 ara.
- *Za izgradnju novog objekta na parcelama manjim od minimalno utvrđenih površina i širina i na kojima nema uslova sprovođenja zadatih parametra, maksimalna visine 10,00 m.*
- Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 12,00 metara, dvojne objekte je 16,00m (dve po 8,00m) i objekte u neprekinutom nizu 6,00 metara.
- Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke porodično stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta:
 - sa južne strane parcele je min. 2,50 m, sa severne strane parcele min. 1,50m,
 - sa bočne istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m.
 - Prema zadnjem dvorištu 3,50m.
- Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).
- Indeks zauzetosti parcele: 60%
- Max.visina objekta 12m.
- Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalno zadatih parametara.
- Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila.
- Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanjuje za površinu prizemlja.

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Jošanička obala.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 10,00m visina slemena, spratnost Po+Pr+2 (podrum, prizemlje, dva sprata).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:

Na parceli se nalaze dva objekata koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Prema uverenju br.953-3/2018-10887, izdatom od strane RGZ-a, na kat. 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: potreban broj parking mesta: jedno PM - jedan stan. Obezbeđeno prema IDR-u.

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. 019/21 od 22.03.2021. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-87539-21 od 22.3.2021.god izdati od „EPS Distribucija”, sa ugovorom.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskoh zemljišta „Novi Pazar” br.34/2021 od 12.4.2021.god. kao i Saglasnost za prekopavanje od 12.4.2021.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

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 01/2021 urađeno od strane projektog biroa „Nina-E”, ul. 28.novembra Kula „Dom”, Novi Pazar, odgovorni projektant Bronja Jasmin,d.i.g., br. licence 310 1362 10, 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 24 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 320,00 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) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 1500,00 din. i 500,00 din za oglašavanje na sajtu, 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).

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-14777-LOCH-4/2021. 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 500,00 dinara i 500,00 din naknada za ceop.

Obrađivač:

Maida Ćorović, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Maida Ćorović, dipl.i.arh.