



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-27284-LOC-1/2018

Datum: 10.10.2018. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Vojkana Raškovića, [REDACTED] iz Novog Pazara podneo punomoćnik Melid Trtovac, [REDACTED], 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) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambene zgrade P+0.

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 4037/5 K.O. Postenje;

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 4037/5 KO Postenje ima površinu od 685 m² a nakon odvajanja površine planirane za javne namene (trotoar) površina građevinske parcele iznosiće oko 653 m².

Formiranje građevinske parcele i odvajanje javne namene potrebno je izvršiti pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

KLASA OBJEKTA kategorije B, 100 % klasifikacija 111011 stambene zgrade sa jednim stanom.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 124,5 m², ukupne bruto nadzemna površine 124,5 m², visine kote slemena je 6,60 m. Objekat je pozicioniran uz zapadnu stranu parcele, prednjom fasadom je orjentisan ka njenoj unutrašnjosti, dok se ulaz u objekat nalazi na njegovoj zadnjoj strani. Putem prilaznog trema i hodnika pristupa se ostatku korisnog prostora, a koji se sastoji iz tri spavaće sobe, wc-a, kupatila, dnevnog boravka sa terasom I trpezarijom, na koju se nadovazuje kuhinjski prostor sa ostavom. Sav korisni prostor namenjen je stanovanju. Pristup novoprojektovanom objektu na parceli obezbeđen je sa dve srtane, pešački prilaz sa severne, i kolski sa ulice na istočnoj strani parcele.

PLANSKI DOKUMENT: PLAN GENERALNE REGULACIJE III za naselja u zoni zaštite Đurđevi stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 11/2017);

PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU Bo

Osnovna namena: Osnovna namena ove podzone je stanovanje (Individualno stanovanje).

Objekti su slobodnostojeći, dvojni ili u nizu, najčešće povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka.

Opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti.

Kompatibilnost namene: U okviru ove podzone dozvoljeni odnos delatnosti - stanovanja je 100% do 51% - 0% do 49% 0%-100% i važi za svaku građevinsku parcelu. Nije moguće realizovati sadržaje koji svojom funkcijom mogu narušiti ili ugroziti objekte na susednim parcelama. Planiraju se komercijalne delatnosti koje ne ugrožavaju stambenu okolinu: trgovina, uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, turizam, agencijski poslovi, projektna ateljea, lekarske ordinacije, apoteke, računski centri, proizvodno zanatstvo i sadržaji u funkciji kulture Kompatibilne namene uraditi po tabeli kompatibilnosti namena u B.1.pravila uređenja prostora na str. 31

Uslovi za formiranje građevinske parcele: Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i razdelnim granicama parcele prema susedima. Parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu ili posredno preko ostalih saobraćajnih površina. Dozvoljeno je formiranje građevinskih parcela, spajanjem ili deljenjem katastarskih parcela i delova katastarskih parcela u skladu sa pravilima za podzonu i sprovodi se projektom preparcelacije ili parcelacije. Dozvoljava se izgradnja na parceli koja ima minimalnu površinu i minimalnu širinu fronta definisanu u sledećoj tabeli:

Pozona	Minimalna površina Građevinske parcele	Minimalna širina fronta građevinske parcele
Bo1	Slobodnostojeći objekti 300 m ²	12 m
	Dvojni objekti 400 m ²	20 m
	U nizu 250 m ²	8 m

Položaj objekata prema javnoj površini:

- Novoplanirani objekti se postavljaju u okviru definisanih građevinskih linija,
- U slučaju poklapanja građevinske linije sa regulacionom linijom, građevinska linija definisana je u odnosu na osovину ulice,
- Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,2 m viša od kote trotoara.
- Kota poda prizemlja je maksimalno 1,2 metra iznad kote pristupne saobraćajnice za objekte koji u prizemlju imaju stambenu namenu.
- Kota poda prizemlja na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže, kada je nulta kota niža od nivelete javnog puta, je maksimum 1,2 m niža od kote pristupne saobraćajnice bez obzira na namenu.

Položaj objekata na parceli: Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susednih parcela. Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu

Rastojanje od bočne granice parcele: Udaljenost objekta u prekinutom nizu od bočne granice parcele je minimalno 3,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora.

- Udaljenost slobodnostojećeg objekta od bočnih granica parcela je minimalno 4,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora

Rastojanje od zadnje granice parcele: Udaljenost objekta od zadnje granice parcele je minimalno 3,0 m, bez uslova u pogledu formiranja otvora.

Uz zahtev je dostavljena saglasnost vlasnika susednih parcela UOP-I: 6936-2018 za lociranje objekta na manjem rastojanju od propisanih planom koja je prihvaćena na osnovu službene beleške kojom se dozvoljava lociranje objekta na manjem rastojanju uz saglasnost vlasnika susednih parcela.

Indeks zauzetosti:

Velicina parcele	Indeks izgradenosti
do 400 m ²	60%
do 600 m ²	40%

preko 600 m ²	30%
preko 1000 m ²	25%
Ugaoni objekti	Pi x 1,15

U površinu pod objektima ne ulaze manipulativne ni saobraćajne površine (parkiranje).

Indeks zauzetosti podzemnih etaža na parceli u podzoni Bo1 iznosi maksimalno 70%.

Indeks izgrađenosti: Indeks izgrađenosti na parceli u podzoni Bo iznosi maksimalno 1,6 .

Spratnost:

Podzona Bo1	Maksimalna spratnost	Maksimalna visina kote slemena
Bo1	P+2	12.0 m
Bo1	P+2+Pk	15.0 m

Uređenje slobodnih površina parcele: Slobodne površine unutar parcele urediti kao ozelenjene i popločane, s tim da je minimalni procenat zelenih površina 20%.

Parkiranje na parceli: Parkiranje rešavati na parceli (na otvorenom parkingu ili u garaži), po normativu - 1PM na 80 m² BRGP poslovnog prostora, 1PM na 66 m² BRGP za trgovinu, 1PM za ugostiteljstvo - na dva stola sa po četiri stolice, 1PM na 100 m² BRGP za skladištenje i 1PM po stanu.

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački prilaz objektu je sa ulice Vase Pelagića.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 6,60 m visina slemena krova i P+0.

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 uverenja br. 952-3/2018-14899 od 24.09.2018. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana u skladu sa važećim planskim dokumentom i na tom rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Dati kroz PGD, 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 smeštena su dva vozila što zadovoljava planske uslove.

OGRADIVANJE PARCELE: Dozvoljeno je postavljanje ograde prema javnoj površini i između parcela do maksimalne visine 1,5 m, s tim da zidani deo ograde može biti maksimalno 0,5 m. Materijalizaciju ograde uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i materijalizacijom ograda u mikroambijentu

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: 051/18 od 05.10.2018. JKP „Vodovod i kanalizacija“ - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/101u/2018 od 08.10.2018. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija“. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije i obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.

- Uslovi za urbanističko-tehničke uslove na osnovu zahteva (preko šaltera za objedinjenu proceduru) br. 57/2018 od 08.10.2018 izdati od „JAVNOG PREDUZEĆA ZA UREŽĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA”. Uz uslove je dostavljena Saglasnost za prekopavanje i uklanjanje glavnog ulaza br. 57 od 08.10.2018.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 10/2018, urađeno od strane projektnog biroa „MLD projekat”, Novi Pazar, Odgovorno lice projektanta Melid Trtovac, Glavni projektant Melid Trtovac, d.i.a., Broj licence 300 I346 10, urađeno je u skladu sa važećim planom i službenom beleškom, 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 u iznosu 1500,00dina i 350,00din, 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 i 310,00din RAT za podnošenje zahteva i 310,00 din republičke administrativne takse.

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-27284-LOC-1/2018. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 460,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Samostalni savetnik:
Maida Ćorović, d.i.a.

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