



**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

ROP-NPA-9557-LOC-1/2019

Datum:21.05.2019. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime [REDACTED], podneo punomoćnik [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.35/15,114/2015 i 117/2017) , izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju objekta - kuće za stanovanje sa jednim stanom-porodične kuće

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 9152/1 K.O.Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: 597,00 m² .

KLASA OBJEKTA: kategorije A, klasifikacioni br. 111011 - kuće za stanovanje sa jednim stanom-porodične kuće.

PODACI O OBJEKTU: kuća sa jednim stanom, spratnosti Pr+0, bruto građevinske površine 133,00m², prema idejnom rešenju objekta.

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, Svojbor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidzinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015 i 2/2019);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 5, zona Bo;

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

Kao prateća namena mogu se javiti i poslovni prostori za komercijalne usluge, zanatske usluge - pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, fotografske frizerske i dr., trgovina - prodavnice svih tipova prehrambene potrošnje, uslužne delatnosti - knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr., ugostiteljstvo - restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr., servisne usluge). Objekti poslovanja mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći, u neprekinutom i prekinutom nizu, pod uslovom da parcela svojom

veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogućnosti, uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru parcele kao i namena u okruženju.

U sklopu višeporodičnih stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 30%. U sklopu porodično stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 30%.

Zabranjena je izgradnja svih onih objekata, 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. Nije dozvoljena namena objekata koja može ugroziti osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

Građevinske i regulacione linije:

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“.

Ispadi na objektima višeporodičnog stanovanja ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,60 m. Ispadi na poslovnim i porodično stambenim objektima ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,20 m.

Podzemne etaže mogu preći građevinsku ali ne i regulacionu liniju. Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati ako ne ometaju javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a takođe je moguća i njihova rekonstrukcija, adaptacija i sanacija, ali dogradnja, nadgradnja i izgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije.

Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje Lokacijskim uslovima. Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:

- ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica i objekte na istoj i susednim parcelama.
- dužom stranom paralelno izohipsama,
- pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje),
- pravilno prema stranama sveta (insolaciji),
- balkoni, terase i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu regulacionu liniju
- pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju.
- građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

Pravila građenja:

– Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg višeporodično stambenog objekta, je 5,00ari. Minimalna širina parcele za slobodnostojeće višeporodične stambene objekte je 16,00 metara, a u neprekinutom nizu 12,00m.

Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta je 2,60 ari, dvojnog 4,00 ara (dve po 2,00 ara), a za objekte u neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu 1,80ara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 12,00 metara, dvojne objekte 16,00m (dve po 8,00m) i objekte u neprekinutom nizu 6,00 metara.

Minimalna površina za izgradnju slobodnostojećih poslovnih objekata je 2,00 ara, a u neprekinutom i prekinutom nizu 1,50 ari. Minimalna širina parcele za izgradnju poslovnih objekata slobodnostojećeg tipa je 10,00m, a u prekinutom i neprekinutom nizu min. je 5,00m.

Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranje prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata.

– Parceli se pristupa sa ulice, puta ili druge javne površine. Kod višeporodičnih stambenih objekata obezbediti pristupne interne sobračajnice oko objekta uz zadovoljenje protivpožarnih i ostalih uslova. Širina privatnog prolaza za parcele višeporodičnog stanovanja, koji nemaju direktan pristup javnom putu, je min.3,50m. Širina privatnog prolaza za parcele porodičnog stanovanja, koje nemaju direktan pristup javnom

putu ne može biti manja od 2,50m. Postojeći prilazi kod porodično stambene izgradnje, koji imaju širinu ne manju od 2,00m, se zadržavaju.

- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele je 60% za višeporodične i porodične stambene objekte, a 80% za objekte poslovanja.

Najveća dozvoljena visina za objekte višeporodičnog stanovanja je 16,00m, a za porodično stambene i poslovne objekte 12,00m.

Za izgradnju novog objekta na parcelama manjim od minimalno utvrđenih površina i širina i na kojima nema uslova za sprovođenje zadatih parametra, maksimalna visine je 10,00m.

- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog višeporodično stambenog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) slobodnotojećeg tipa izgradnje i linije susednih građevinskih parcela je 5,00 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke porodičnog stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta:

- o sa južne strane parcele je min. 2,50 m,
- o sa severne strane parcele min. 1,50m,
- o sa bočne istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m,
- o a prema zadnjem dvorištu min. 3,50m.

Za dvojne porodične stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, na bočnom delu dvorišta, sa obe strane od granice susedne parcele, najmanje dozvoljeno rastojanje je 2,00m, a za prvi i poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.

Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od minimalno zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).

Na rastojanjima manjem od 2,00m moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta sa južne, istočne i zapadne strane parcele je 2,50m, na delu sa bočne severne strane parcele min. je 1,50m, a prema zadnjem dvorištu min. je 2,50m. Na rastojanjima manjim od 2,50m moguće je predviđati samo otvore sa visokim parapetom.

- Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i drugi objekti, do maksimalnih zadatih parametara.

- Parkiranje za osnovnu i prateću namenu obezbediti na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište. Za objekte stanovanja i poslovanja potrebno je obezbediti jedno parking mesto (PM) za svaki stan, odnosno jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora. Za ostale namene i delatnosti, broj potrebnih parking mesta odrediti u skladu sa sledećim pravilima:

- o Objekti banjsko-pansionskog smeštaja - 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.
- o Objekti banaka, zdravstva, poslovnih ili administrativnih ustanova - 1PM na 70m² korisnog prostora.

Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanji za površinu prizemlja.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Izgradnja ovih objekata je uslovljena odgovarajućim nivoom komunalne opremljenosti (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima ili u okviru kompleksa, odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije).

Uslovi za formiranje građevinskih parcela: Dati su u pravilima građenja.

Inženjersko - geološki uslovi: Plan ne sadrži ove uslove i podatke.

Posebni uslovi: Planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

PRISTUP PARCELI: Sa puta 9163 KO Novi Pazar

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 6,095 m , spratnost Pr + 0.

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:

Na katastarskoj parceli broj 9152/1 KO Novi Pazar uklanja se postojeći objekat 60m2.

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: Predviđeno jedno parking mesto.

OGRADIVANJE PARCELE: Prema uslovima datim u pravilima građenja.

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.88/11);

– prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima .

– Uslovi za energetske efikasnosti: objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (“Sl. glasnik RS “, br. 61/11).

– Prema uverenju RGZ-a 952-3/2019-3821 od 19.04.2019.god. na parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

– Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 023/19 od 25.04.2019. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

– Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu broj: 8K-1.1.0-D-07.06-157084-19 od 16.05.2019.god izdati od „EPS Distribucija”.

– Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost za prekopavanje od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.24/19 od 19.04.2019. 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

Idejno rešenje br. teh. dokumentacije E 02/2019, urađeno od strane OD „ArhDesign” d.o.o. Kuršumlja, Odgovorni projektant Đorđević Dejan, d.i.a., broj licence 300 E273 07, 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 2 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 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 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:

Enes Buhić, dipl.ing. građ..

RUKOVODILAC ODELJENJA:

Ismail Batilović, dipl.ing. građ.