



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-10421-LOCH-2/2022

Datum: 19.05.2022.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu Emira Omerovića iz Novog Pazara, [REDACTED], koji je podnela preko punomoćnika Harisa Latovića iz Novog Pazara, [REDACTED] 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, 52/2021) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20) a na osnovu naloga Načelnika gradske uprave br. 112-229/22, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambene zgrade sa dva stana, spratnosti Su+Pr

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 4600/2 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu za izgradnju objekata u nizu je 400 m².

KLASA OBJEKTA kategorija objekta A, 100% klasifikaciona oznaka 112111

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa dva stana, spratnosti Su+Pr, ukupne bruto građevinske površine 323,47 m²; ukupne neto površine 275,90 m² prema idejnom rešenju, visina objekta 8,69 m (u obrascu glavne sveske dati su podaci o postojećim i npaniranim površinama objekta).

Predmetna lokacija se nalazi na potezu "Stara ciglana", ul. Hercegovačka bb. u Novom Pazaru, na kat. parceli br. 4600/2 KO Novi Pazar. U okviru parcele predviđena je izgradnja porodično stambenog objekta koja se uklapa u važeći PDR. Objekat se projektuje kao slobodno stojeći sa spratnošću Su+Pr. Prilaz objektu je sa Hercegovačke ulice. Teren je u nagibu (kosina) prema severnoj strani . Objekat se sa istočne strane prema kat parceli br.4601/1 gradi na rastojanju manjem od datog u PGR uz saglasnost vlasnika parcele.

Indeks zauzetosti parcele je 37,50%, za zelenilo i slobodne površine predviđeno je 62,50%

PLANSKI DOKUMENT / PGR: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Jošanicu, Staru čaršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselja Rasadnik i Čair (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 5/2014 i dr.);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 6, zona Bm;

Bm - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE, Gs = 20-40 stanova/ha

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se uskladjuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara, pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima. Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 3,00 ara, za dvojni objekat 4,5 ara, a za objekat u nizu 1,80 ari. Na parcelama većim od 500m ² moguće je graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja. Na parcelama većim od 5,00 ari moguća je izgradnja drugog objekta na parceli za stanovanje ili poslovni prostor iz tercijarnog ili sekundarnog sektora.
NAMENA _ OSNOVNA	Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okiru

	stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.
NAMENA _ PRATEĆA	Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove.
NAMENA _ ZABRANJENA	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.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu i obavezujuća je za novu izgradnju objekata. Za objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prečaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Do 50 % (do 60% za socijalno stanovanje)
MAKSIMALNA VISINA	Za individualne stambene objekte 16.0 metara za objekte višeporodičnog stanovanja 22.0 metara.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 2,50 m od granica građevinske parcele.
PARKIRANJE	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele. Broj parking mesta – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m ² korisne površine poslovnog prostora. Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana.
USLOVI ZA IZGRADNJU	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti

DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanju za površinu prizemlja.

Pravila za ograđivanje građevinske parcele

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90 m (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 2,20 m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m 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 1,40 m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40 m, uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački pristup do parcele je sa ulice Hercegovačka

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST 8,69 m visina slemena, spratnost Su+Pr (suteran i prizemlje).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:

Na parceli se ne nalazi objekat koji je potrebno ukloniti

Prema uverenju br.956-306-9703/22 od 26.04.2022., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli nema podzemnih ni nadzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju je u skladu sa planskim dokumentom.

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 dva parking mesta, oba na parceli.

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. 033/22 od 05.05.2022. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-187091-22 od 06.05.2022.god izdati od „EPS Distribucija”, sa ugovorom.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskoh zemljišta „Novi Pazar” br.45/2022 od 27.04.2022.god. kao i Saglasnost za preklopavanje od 27.04.2022.god.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID 7/2022 urađeno od strane „GEO NP S T”, Novi Pazar, odgovorni projektant Ilijaz Maljevac, d.i.a., br. licence 300 9774 04, 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 330,00 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-10421-LOCH-2/2022. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 490,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara.

Obradivač:

Maida Ćorović, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Maida Ćorović, d.i.g.