



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-14410-LOC-1/2023

Datum: 07.06.2023.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Mirsada Osmanovića [REDACTED], koji je podnela preko punomoćnika Esada Tokalića [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), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambene zgrade sa dva stana, spratnosti Pr + 2

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 25028 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu za izgradnju dvojnih objekata je 347 m².

KLASA OBJEKTA kategorija objekta B, 100% klasifikaciona oznaka 112112

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa dva stana, spratnosti Pr + 2, ukupne bruto građevinske površine 367,00 m²; ukupne neto površine 313,03 m² prema idejnom rešenju, visina objekta 11,95 m (u obrascu glavne sveske dati su podaci o postojećim i planiranim površinama objekta).

Novoprojektovani objekat stambeni, spratnosti Pr+2, koji sadrži tri nivoa iznad zemlje, rešen je kao slobodnostojeći objekat i lepiće se sa objektom čija je izgradnja planirana na susednoj parceli. Objekat će biti natkriven kosim krovom. Projektom je predviđena izgradnja, prizemlja i dva sprata. U funkcionalnom smislu organizovan je kao objekat sa dva stana. U prizemlju je predviđen garažni i pomoćni prostor. Na prvom spratu je stan br.1, sa dnevnim boravakom, kuhinjom, trpezarijom, dvije spavaće sobe, dva kupatila, ostavom i jednom terasom. Drugi sprat stan br.2 sa dnevnim boravakom, kuhinjom, trpezarijom, dvije spavaće sobe, dva kupatila, ostavom i jednom terasom. Kolski i pešački pristup su iz ulice 37. Sandžačke divizije. Parking mesta su obezbeđeno u prizemlju objekta.

Ukupna bruto površina prizemlja planiranog objekta 107,00 m².

Indeks zauzetosti na parceli je 54,00%, ostale površine i površina zelenila je 70% od ukupne parcele odnosno 70% površine koja nije pod objektom.

PLANSKI DOKUMENT / PGR: 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. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020 i 3/2021);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona A;

Pravila građenja:

U okviru pretežne namene zemljišta, gradske zone većih gustina, planirano je postepena transformacija, odnosno prenamena objekata porodičnih stambenih objekata stanovanja u višeporodične objekte stanovanja, kao i zadržavanje porodičnog stanovanja.

Porodično stanovanje:

1.1. Porodično stanovanja visine do 12m kote slemena, prvenstveno za postojeće parcele ili formiranje novih parcela, 180m² (objekti u nizu)- 300m² (slobodnostojeći objekti).

1.2. Porodično stanovanja visine do 12m kote slemena, prvenstveno za postojeće parcele ili formiranje novih parcela, min180m² (objekti u nizu)- min300m² (slobodnostojeći objekti) na regulaciji krakova ulice Sarajevske i Rifata Burđevića.

2. Višeporodični objekti stanovanja odnose se na dva tipa višeporodičnog stanovanja:

2.1. Višeporodično stanovanje manje spratnosti do visine 16m kote slemena, za parcele min 400m², maksimalno 6 stanova.

2.2. Višeporodično stanovanje veće spratnosti do visine 22m, za parcele preko 600m².

2.3. Višeporodično stanovanje veće spratnosti do visine 30m, za parcele preko 1000m².

Arhitekturu uskladiti na nivou bloka u skladu sa eventualnim ambijentalnim zahtevima. Preporučena je primena visoko kvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajućih estetskih karakteristika.

Maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenost parcele je :

- 60 % za porodično stambene objekte
- 60% za višeporodične objekte.

Uređene zelene površine (zelenilo u neposrednom kontaktu sa zemljanim tlom) treba da čine najmanje 50% slobodne neizgrađene površine građevinske parcele, bez obzira na namenu objekta.

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3,00 m. Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 0,8m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 1,5m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije, 1m pretežno zapadne i istočne orijentacije. Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija najmanje 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m. Izuzetno, otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija na rastojanju manjem od 3,00 m od regulacione linije i ne sme preći regulaciju ulice. Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90 m, iznad površine terena, ulaze u gabarit objekta. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

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. 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 zid 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.

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački pristup do parcele je sa ulice 37. Sandžačke divizije

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST 11,95 m visina slemena, spratnost Pr + 2 (prizemlje i dva sprata).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:

Na parceli se ne nalazi objekat koji je potrebno ukloniti

Prema kopiji katastarskog plana vodova br.956-306-0000/23 od 24.05.2023., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli ima podzemnih i 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.

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:

- Tehnički uslovi za izgradnju novog objekta br. 230470/3-2023 od 29.05.2023. od Telekoma Srbija, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Novi Pazar.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-27072-23 od 29.06.2023.god izdati od „EPS Distribucija”, sa ugovorom.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.46/2023 od 29.05.2023.god. kao i Saglasnost za preklopavanje od 29.05.2023.god.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID 02/2023 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 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 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-14410-LOC-1/2023. 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.

Obrađivač:

Maida Ćorović, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.