



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

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

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

broj: ROP-NPA-13018-LOC-3/2023

Datum: 11.08.2023.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koje je u ime Riza i Medihe Bilalović, [REDACTED] podneo punomoćnik Almir Biševac, [REDACTED] za izdavanje lokacijskih uslova, 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, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambene zgrade sa jednim stanom

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele : 10921/1 K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: ukupna površina parcele 453 m²;

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta A, klasifikacija 111011 izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće

PODACI O OBJEKTU: Slobodnostojeći objekat, spratnosti Pr+2+Pk. Bruto građevinska površina je 335,25 m², ukupna neto površina 279,6 m², indeks zauzetosti 24,14% prema idejnom rešenju objekta.

Objekat je u funkcionalnom smislu stambenog karaktera. Ukupna visina objekata je 12 m od kote prizemlja do kote slemena . Ukupna spratnost objekata je prizemlje+ dva sprata + povuceni sprat

(Pr+2+Ps). nulta kota je i kota prizemlja 505,80 / 0,00.

Sadržaj prostorija, unutar novog objekta je urađjen na osnovu projektnog zadatka, neophodan za zivot 1 porodice. Stambena jedinica je isplanirana da bude u nivou prizemlja i dva sprata. Stambeni deo u prizemlju je isplanirat sa dnevnim boravakom , kuhinjom i trpezarijom, hodnikom, kupatilom i spavaćom sobom i stepesnitem. Na prvom i drugom spratu su isplanirane po tri spavace sobe , kupatilo i dve terase. Na uvucenom spratu je predviđena jedna prostorija za skladistenje neophodne opreme za odrzavanje krova.

Spratna visina u prizemlju i na prатовima je 3m dok je uvučeni sprat 2,50m.

BROJ FUNCIONALNIH JEDINICA/BROJ STANOVA: jedan

BROJ PARKING MESTA: predvidjeno 1 na parceli

APSOLUTNA VISINSKA KOTA: 517,80m kota slemena

PLANSKI DOKUMENT:

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA : 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 Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac („Sl. List grada Novog Pazara“, br. 7/2015, 2/2019, 1/2020, 16/2020, 6/2021 i 5/2022)

RETKE GUSTINE: C - Zone retkih naselja i porodične gtadnje

C - zona retkih naselja i porodične gradnje, zadržane su na brdovitim terenima. Te zone su delimično izgrađene, ali je neophodno njihovo zaokruživanje zbog očuvanja okolnog ambijenta. Pretežni tip u ovim zonama je individualna stambena gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije sa jednim ili više stanova u objektu. Prema dispoziciji i veličini na parceli se mogu locirati i drugi objekat, u okviru stepena izgradjenosti i iskorišćenosti zemljišta, kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele; postojeća poljoprivredna domaćinstava se zadržavaju uz mogućnost podele postojećih domaćinstava i okućnica;

Za deo zone retkih gustina, realizacija je moguća direktno na osnovu plan, a za deo je potrebna izrada plana detaljne regulacije.

RETKE GUSTINE

C - Zone retkih naselja i porodične gradnje Gs =10-25 stanova/ha

| | |
|-------------------------------|---|
| VRSTA I NAMENA OBJEKTA | <p>- Porodično stambeni objekat, slobodnostojeći, dvojni, poluatrijumski, u neprekinutom i prekinutom nizu.</p> |
| NAMENA PRATEĆA | <p>Poslovni objekti (komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, uslužne delatnosti, ugostiteljstvo, servisne usluge)*, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove, tip objekata: slobodnostojeći u prekinutom i neprekinutom nizu.</p> <p>Objekti poslovanja, mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći u neprekinutom i prekinutom nizu.</p> <p>-Minimalna površina za izgradnju slobodnostojećih poslovnih objekata (pomenutih tipova) je 2,00 ara, u neprekinutom i prekinutom nizu je 1,50 ari.</p> <p>-Minimalna širina parcele za izgradnju poslovnih objekata slobodnostojećeg tipa je min. 10,00 m, u prekinutom i neprekinutom nizu min.6,00 m.</p> <p>-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke poslovnog objekta i linije susedne (bočne) strane građevinske parcele: sa južne, istočne i zapadne strane parcele je min. 2,50m, min. 1,50m sa bočne severne strane parcele i min. 2,50m prema zadnjem dvorištu.</p> <p>-Na manjem rastojanju od 2,50m. moguće je predviđati samo otvore sa visokim parapetom.</p> <p>-Ispadi na poslovnom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,20 m.</p> <p>-Indeks zauzetosti: 80%,</p> <p>-Max.visina 12,00m.</p> <p>*Poslovanje: trgovina (prodavnice svih tipova prehrambene potrošnje); uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, fotografske frizerske i dr.); uslužne delatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.); ugostiteljstvo (restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr.).</p> |

| | |
|---|---|
| | Za objekte javne namene i prateće objekte komunalne infrastrukture prema Opštim i Posebnim pravilima građenja za te namene. |
| NAMENA ZABRANJENA | Svi oni objekti namene, 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. |
| USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE | <p>Minimalna površina parcele za izgradnju slobodno-stojećeg porodično stambenog objekta je 3,00 ara, za dvojni objekat 4,00 ari (dve po 2,00 ara), a za objekte u nizu (neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom) 1,80 ari.</p> <p>Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 12,00 metara, dvojni objekat je 16,00m (dve po 8,00m) i objekata u neprekinutom i prekinutom nizu 6,00 metara.</p> |
| POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE | <p>Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.</p> <p>-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:</p> <p>- sa južne strane parcele je min. 2,50 m, sa severne strane parcele min. 1,50m,</p> <p>- sa istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m .</p> <p>-Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta sa obe strane od granice susedne parcele min. 2,00m, a prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.</p> <p>- za objekte u prekinutom nizu sa bočne strane od granice susedne parcele 3,50m. i prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.</p> <p>- Prema zadnjem dvorištu min. 3,50m.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>- Na rastojanju manjem od 2,00m. moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.</p> <p>-Ispadi na porodično stambenom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,20 m.</p> <p>-Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.</p> <p>-Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati.</p> <p>-Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.</p> |
| NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE | 50% za porodično stambene objekte, |
| NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA | - max. visina 12,00m. |
| USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI | Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi i drugi objekti do maksimalno zadatih parametara. |
| USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE | <p>Pristup parceli sa pristupne ulice - puta ili druge javne površine.</p> <p>Širina privatnog prolaza za parcele porodičnog stanovanja, koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manji od 2,50m.</p> <p>Postojeći prilazi kod porodično stambene izgradnje koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.</p> <p>Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila.</p> |

| | |
|---------------|--|
| OSTALO | <p>Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanjuje za površinu prizemlja.</p> <p>Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranjem prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata, maksimalne visine 10 ,00m.</p> |
|---------------|--|

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Save Kovačevića

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli ne postoji nikakav objekat, već se radi o neizgrađenom zemljištu.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: nije propisano

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena.

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

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu:

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 061/22 od 27.07.2023. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar. (pribavljeno u prethodnom postupku)
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskih zemljišta „Novi Pazar” br. 68/2023 kao i Saglasnost za prekopavanje.

-Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-237096-23 od 29.06.2023. god izdati od JP „EPS Distribucije”. (pribavljeni u prethodnom postupku)

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 plaćenim administrativnim taksama

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID 09/2023, urađeno od strane projektnog biroa „AB ARH PROJEKT”, Novi Pazar ul.8. mart br.7, glavni projektant Almir Biševac broj licence 321 A193 21,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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 1500,00dina i 500,00din, 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 330,00din RAT za podnošenje zahteva.

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-13018-LOC-3/2023. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 560,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara.

Samostalni svetnik:

Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.