



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-4859-LOCH-2/2020

Datum: 21.04.2020. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Nihata Mehmedovića, [REDACTED], Novi Pazar podneo punomoćnik Esad Tokalić, [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, 83/18 i 31/19, 37/19, 9/20) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. gl. RS", br. 35/15, 114/2015 i 117/2017), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambenog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 7928/1 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: kat. parcela br. 7928/1 KO Novi Pazar ima površinu od 383 m²

KLASA OBJEKTA kategorije A, 100% stambene zgrade sa jednim stanom, klasifikacioni br. 111011

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 308 m², ukupne bruto nadzemna površine 266 m², visine slemena 9,32 m. Novoprojektovani objekat stambeni, spratnosti Po+Pr+1, koji sadrži podrum i dva nivoa, rešen je kao slobodnostojeći, a objekat će biti natkriven kosim krovom. Projektom je predviđena izgradnja tri etaže, podrum, prizemlje i sprat. U funkcionalnom smislu organizovan je kao objekat sa jednim stanom. U podrumu je ostava i kotlara, u prizemlju su garaža, pasaž, dve sobe, kupatilo i ostava. Na spratu su dnevni boravak sa kuhinjom, tri spavaće sobe, dva kupatila, ostava i terasa. Kolski i pešački pristup su iz Višegradske ulice. Parking mesto je obezbeđeno u prizemlju objekta.

PLANSKI DOKUMENT 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, 3/17, 3/18 i 7/18, 3/20)

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

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, za objekte u prekinutom nizu 12 metara za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu
---	--

	se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima (za izgradnju na granici parcele potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.). Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 2,00 ara, za dvojni objekat 3,6 ara, a za objekat u nizu 1,50 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.
.NAMENA _ OSNOVNA	Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje
NAMENA _ PRATEĆA	Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.
NAMENA _ ZABRANJENA	Proizvodni objekti, skladišta.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Do privođenja prostora planiranoj nameni, na postojećim objektima je dozvoljeno vršiti adaptaciju, sanaciju, investiciono održavanje, tekuće održavanje i restauratorske, konzervatorske i radove na revitalizaciji kulturnih dobara. Za eventualnu novu izgradnju i dogradnju individualnih stambenih objekata utvrđuje se građevinska linija data na grafičkom prilogu, Za objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Nisu dozvoljeni nikakvi ispadi preko regulacione linije. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	60 % (za nove objekte) 70% za višeporodične objekte
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Za individualne stambene objekte 12.0 metara za objekte višeporodičnog stanovanja 25.0 metara.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nadstrešnice i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele. <i>U idejnom rešenju su priložene saglasnosti vlasnika susednih parcela za izgradnju objekta na manjem rastojanju od propisanih.</i>
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima građenja.
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti 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.

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački prilaz ovom objektu je iz ulice Višegradske i postojeći se zadržava.
VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 9,35 m visina slemena i Po+P+1 (podrum, prizemlje i sprat)

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, ima prikazanih objekata koje je potrebno ukloniti, a radi realizacije objekta i to:

- objekat br.1, površine u osnovi 62,89m² , ukupne bruto površine 156,09m² koji je ozakonjen i isti se uklanja prije izgradnje novog objekta,
- objekat br.2, površine u osnovi 82,0m², vlasništvo suvlasnika parcele ne uklanja se proilikom izgradnje novog objekta
- objekat br.3, površine u osnovi 48,0m², koji je izgrađen bez odobrenja za gradnju i isti se uklanja prije izgradnje novog objekta

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 956-01-306-4124/2020 od 31.03.2020 utvrđeno je da na parceli nema snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i preuzeta je iz PGR i na to rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja.

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: U objektu je smešteno jedno vozilo.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno prema uslovima datim u pravilima građenja od 50%.

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

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 (zadržavaju se postojeći priključci na vodovod i fekalnu i kišnu kanalizaciju od ozakonjenog objekta koji se uklanja, kao i na javni put i u postupku su pribavljeni uslovi elektrodistribucije)

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-106087-20 od 13.04.2020. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija“ sa ugovorom za priključenje objekta. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije.

Uz zahtev je podneto Idejno rešenje br. Teh dokumentacije E -01/20, urađeno od strane „Arh design“ D.O.O., Kuršumlija, Odgovorno lice projektanta Dejan Đorđević, glavni projektant Dejan Đorđević, d.i.a., Broj licence 300 E273 07, stím 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 dve 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.

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-4859-LOCH-2/2020. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 480,00 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.