



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-5325-LOC-1/2020

Datum: 06.04.2020.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime SEA DOO Novi Pazar, [REDACTED] iz Novog Pazara, podneo punomoćnik Šeljka Crnovršanin ul. Rasima Halilovića 41, iz Novog Pazara, 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019-dr.zakon), i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15 i 114/15, 117/17), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju novog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 4030/7 KO Postenje

Površina katastarskih parcela: 1722 m².

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta B, klasifikaciona oznaka 125221 – prodične kuće.

PODACI O OBJEKTU: Predmetna lokacija se nalazi u ul. Vase Pelagića na kat. parceli br.4030/7 KO Postenje. U okviru gradjevinske parcele su predviđeni sledeći sadržaji : Skladište za čuvanje negoriverobe u negorivoj ambalaži P+1 čija je visinska regulacija ograničena i ne prelazi propisanu visinu prema pravilima izgradnje / 12metara/, kolsko-pesacki prilaz objektu i zelenilo. Teren je u blagom padu . Indeks zauzetosti na parceli je $354/1722.0m^2=20,56\%$.

Svi pristupi objektu su jasno definisani i izdvojeni.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za naselja u zoni zaštite Đurdevi stupovi i Petrova crkva, deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 4, zona Bo;

Pravila građenja:

Objekti su slobodnostojeći, dvojni ili u nizu, najčešće povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka. Uz regulaciju bloka dozvoljena je izgradnja objekata po tipologiji u nizu ili u prekinutom nizu, dok je u unutrašnjosti bloka dozvoljena izgradnja slobodnostojećeg objekta uz uslov poštovanja pravila za odstojanje objekta.

Kolski pristup građevinskoj parceli sa javne saobraćajne površine ostvariti na dva načina, neposredno ili posredno, preko pristupnog puta na ostalom građevinskom zemljištu, koji izlazi na javni put. Za sve građevinske parcele koje nemaju direktan izlaz na saobraćajne površine u javnoj svojini, može se projektom

preparcelacije i parcelacije, odnosno prvo urbanističkim projektom, obezbediti prilaz preko internih saobraćajnica.

Pristupna saobraćajnica za jednu građevinsku parcelu ne mora da bude posebna građevinska parcela, već može da bude deo parcele kojoj se omogućava prilaz.

Ukoliko se pristupnom saobraćajnicom omogućava prilaz većem broju parcela one moraju imati posebnu parcelu za kolsko-pešačku saobraćajnu površinu minimalne širine 4.5m. U okviru planiranih kolsko-pešačkih staza od 4.5m neophodno je obezbediti širinu kolovoza od minimum 3.0m za jednosmerni režim saobraćaja a 6m za slepe ulice zbog delovanja vatrogasnih vozila.

Ukoliko se radi o kolsko pešačkom pristupu za više od tri građevinske parcele i radi se o slepoj ulici, tada je potrebno da ta širina bude min. 6.5m , sa pripadajućom okretnicom.

Odvodnjavanje internih saobraćajnih površina rešavati gravitaciono i u sistemu zatvorene kišne kanalizacije, vodeći računa o niveletama saobraćajnica na koje građevinske parcele izlaze. Kolovoznu konstrukciju projektovati od primerenih materijala za očekivano saobraćajno opterećenje.

Interne saobraćajnice unutar kompleksa definisati urbanističkim projektom a kasnije projektom preparcelacije ili parcelacije.

Na mestima priključenja internih saobraćajnica na planiranu uličnu mrežu dozvoljeno je ukidanje trotoara i ivičnog zelenila samo u širini regulacije interne saobraćajnice. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku na parcelu i kretanju duž parcele dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička i teretna vozila vezano za pristup vatrogasnih vozila i komunalnih vozila i ostalih relevantnih uslova za projektovanje saobraćajnica.

Dozvoljeno je formiranje građevinskih parcela, spajanjem ili deljenjem katastarskih parcela i delova katastarskih parcela u skladu sa pravilima i sprovodi se projektom preparcelacije ili parcelacije. Dozvoljava se izgradnja na parceli koja ima minimalnu površinu i minimalnu širinu fronta. Minimalna površina građevinske parcele je 300 m² za slobodnostojeće objekte, 400 m² za dvojne objekte i 250 m² za objekte u nizu. Minimalna širina fronta građevinske parcele je 12 m za slobodnostojeće objekte, 20 m za dvojne objekte i 8 m za objekte u nizu. Dozvoljava se odstupanje do 5%-10%, u odnosu na minimalnu površinu parcele i minimalnu širinu parcele.

Kota poda prizemlja je maksimalno 1,2 metra iznad kote pristupne saobraćajnice za objekte koji u prizemlju imaju stambenu namenu. Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota ulaza može biti maksimalno 0,2 m viša od kote trotoara. Kota poda prizemlja na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže (kada je nulta kota niža od nivelete javnog puta) može biti maksimum 1,2 m niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice, bez obzira na namenu.

Udaljenost objekta u prekinutom nizu od bočne granice parcele je minimalno 3,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora. Udaljenost slobodnostojećeg objekta od bočnih granica parcela je minimalno 4,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora.

Udaljenost objekta od zadnje granice parcele je minimalno 3,0 m, bez uslova u pogledu formiranja otvora.

Postojeći objekti koji su prikazani na topografskom planu, čija je udaljenost od granica građevinske parcele manja od gore navedenih, zadržavaju se uz uslov da se u slučaju rekonstrukcije u postojećem gabaritu i volumenu ne mogu na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. Postojeće objekte, evidentirane na topografskim podlogama, koji prelaze planiranu građevinsku liniju (zalaze u pojas između građevinske i regulacione linije) moguće je dograditi u skladu sa parametrima plana.

Na parcelama koje zalaze u zaštitni koridor dalekovoda najistureniji deo objekta može biti do definisane građevinske linije. Zadržavaju se postojeći objekti, prikazani na topografskom planu, u zaštitnom koridoru. Za navedene objekte neophodno je pribaviti naknadne uslove Elektromreže Srbije u cilju prilagođavanja visine objekta. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. U zoni zaštite dalekovoda mogu se planirati zelene i manipulativne površine, parking prostori kao i garažni prostori uz uslov da maksimalna visina ispunjava uslove Elektromreže Srbije.

Indeks zauzetosti na parcelama površine do 400 m² iznosi maksimalno 60%, na parcelama površine od 400 m² do 600 m² - maksimalno 40%, na parcelama površine od 600 m² do 1000 m² - maksimalno 30%, na parcelama površine preko 1000 m² maksimalni indeks zauzetosti iznosi 25%, a na ugaonim parcelama ovaj indeks se uvećava do 15%. Indeks zauzetosti podzemnih etaža na parceli je maksimalno 70%.

Indeks izgrađenosti na parceli iznosi maksimalno 1,6. Ukoliko je indeks izgrađenosti postojećeg objekta veći od maksimalne vrednosti za ovu zonu, objekat se zadržava bez mogućnosti dogradnje ili

nadgradnje. U slučaju zamene objekta novim, indeks izgrađenosti mora da bude u skladu sa vrednostima datim ovim planom.

Za ugaone parcele dozvoljava se uvećanje urbanističkih parametara za 10%.

Planirana spratnost objekta na parceli je maksimalno P+2+Pk (visine kote slemena do 15,0 m) uz stari put za Rašku, odnosno P+2 (visine kote slemena do 12,0 m) na ostalim parcelama. Ukoliko se objektu pristupa sa dve saobraćajnice na različitim kotama, objekat kaskadirati. Merodavna je kota nivelete obe saobraćajnice.

Arhitektonska obrada objekata treba da je u skladu sa namenom i ambijentom. Primenom kvalitetnih materijala za fasadnu oblogu, ujednačenim odnosom punog i praznog, kao i ritmom otvora doprineti formiranju atraktivnih formi primernoj nameni objekata.

Slobodne površine unutar parcele urediti kao ozelenjene i popločane, s tim da je minimalni procenat zelenih površina 20%. Površine na kojima se očekuju intenzivnija pešačka kretanja i okupljanja, oblikovati parternim rešenjem uz primenu dekorativnih vrsta drveća, šiblja i cveća. Na slobodnim površinama predvideti zastore od savremenih materijala koji omogućavaju bezbedno kretanje pešaka u svim vremenskim uslovima, primereno noćno osvetljenje u cilju zaštite i bezbednosti i mere koje invalidnim licima omogućavaju nesmetano kretanje u prostoru.

U oblikovanju ozelenjenih blokova koristiti sadni materijal visokih zdravstvenih i estetskih kriterijuma, posebno vrsta koje nisu izazivači alergija, kao i prirodne, neškodljive i reciklirajuće materijale za slobodne površine i mobilijar.

Dozvoljeno je postavljanje ograde prema javnoj površini i između parcela do maksimalne visine 1,5 m, s tim da zidani deo ograde može biti maksimalno 0,5 m. Materijalizaciju ograde uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i materijalizacijom ograde u mikroambijentu. Objekti čija je namena isključivo poslovna se ne ograđuju.

Planirani objekti svoje potrebe za stacioniranjem vozila, definisane na bazi normativa rešavaju u okviru svoje građevinske parcele, bilo u garaži u sklopu samog objekta ili na slobodnom delu parcele.

Broj mesta za parkiranje putničkih vozila odrediti prema normativima:

- o individualno: 1PM na 1 stan,
- o poslovanje: 1PM na 80 m² BRGP,
- o trgovina: 1PM na 66 m² BRGP,
- o stanovanje: 1PM za svaku stambenu jedinicu,
- o skladištenje: 1PM na 100 m² BRGP,
- o ugostiteljstvo: 1PM na dva stola sa po četiri stolice,
- o u zonama sporta i rekreacije potrebno je obezbediti dovoljan broj mesta za smeštaj vozila u zavisnosti od vrste sportova.

Sudovi za smeće moraju biti smešteni u okviru parcele u betonskom boksu ili niši, ograđenoj lakim armirano betonskim zidovima, živom ogradom i slično. Potreban broj sudova za smeće - kontejnera, zapremine 1100 litara i gabaritnih dimenzija 1.37 x 1.20 x 1.45 m, postaviti u skladu sa normativima JKP "Gradska čistoća", odnosno 1 kontejner na 800 m² stambenog i 1 kontejner na 600 m² korisne površine poslovnog prostora.

Moguća je izgradnja drugog objekta na parceli. Garaže postaviti unutar građevinske linije bez uslova u pogledu odstojanja od glavnog objekta. Garaže mogu biti postavljene do granica susednih parcela uz prethodnu saglasnost suseda. Maksimalne površine pomoćnih objekata je 30 m². Maksimalna visina pomoćnih objekata je 3.5m (do kote venca) i maksimalno 4.5m (do kote slemena).

PRISTUP PARCELI: Prilazi su ostvareni iz glavne ulice VasePelagića .

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: visina sljemena objekta je 4,95m a spratnost je P+1

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Nema objekata za uklanjanje

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5m.

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: Parking mesto je obezbeđeno na parceli.

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu :

- Urbanističko-tehnički uslovi od Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.24/2020 od 09.03.2020.god.Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost od br.24/2020 od 09.03.2020.god za prekopavanje i uklapanje sa predmereom i predračunom radova.

-Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-83962-20 od 13.03.2020.izdati od “EPS Distribucija” sa Ugovorom br: 8K.1.1.0-D-07.06-83962-20-UGP od 13.03.2020.g.

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sistem vodosnabdevanja i odvođenja otpadnih voda br:018/20 od 13.03.2020.g. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi od JKP Čistoća , br 316 od 11.03.2020

Uz zahtev je dostavljeno idejno rešenje br. teh. Dokumentacije 01/2020, urađeno od strane DOO STIL HAUS,ul.Oslobođenja br.9,Novi Pazar,odgovorni projektant Sadija Kavrajić d.i.a., broj licence 300 2361 03 , 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 2500,00dina 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-5325-LOC-1/2020.

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.

Savetnik
Nermin Škrijelj, mast.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja:
Ismail Batilović, d.i.g.