



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

Broj: ROP-NPA-3359-LOCH-2/2021

Datum: 30.03.2021. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Duštinac Fadila, [REDAKT], Novi Pazar podneo punomoćnik Esad Tokalić, [REDAKT], 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. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/2020), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambene zgrade sa dva stana

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcele: 4087/3 K.O. Novi Pazar,

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 4087/3 KO Novi Pazar ima površinu od 385 m²

KLASA OBJEKTA kategorije B, 100% stambene zgrade sa dva stana klasifikacioni br. 112112

PODACI O OBJEKTU: Bruto površina objekta iznosi 652 m², neto površina je 534 m², visina objekta je 11,225 m. Novoprojektovani objekat stambeni, spratnosti Po+Pr+2, koji sadrži tri nivoa iznad zemlje i podrum, rešen je kao slobodnostojeći, a objekat će biti natkriven kosim krovom. Projektom je predviđena izgradnja podruma, prizemlja i dva sprata. U funkcionalnom smislu organizovan je kao objekat sa dva stana. U podrumu je kotlara, prizemlje je predviđeno garažni i pomoćni prostor. Na prvom spratu je stan br.1, sa dnevnim boravakom, kuhinjom, trpezarijom, tri spavaće sobe, dva kupatila i dvije terase. Drugi sprat stan br.2 sa dnevnim boravakom, kuhinjom, trpezarijom, tri spavaće sobe, dva kupatila i dvije terase. Kolski i pešački pristup su iz ulice Šumadijske. Parking mesta su obezbeđeno u prizemlju objekta.

Mesto priključka na komunalnu infrastrukturu: kat. parcela br. 4283/2 KO Novi Pazar

PLANSKI DOKUMENT 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. 1/2014, 4/2014, 8/2016 i dr.);

PRAVILA GRAĐENJA:

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcele: Celina 2, zona A (gradske stambene zone većih gustina).

Namena zemljišta: objekti javne namene, poslovne zone i zone stanovanja većih gustina.

Građevinske i regulacione linije: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama,, graf. Prilog br.08 osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5

metara od regulacione linijepristupne saobraćajnice a sa tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije. Svi postojeći objekti koji su ispred građ. Linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

Pravila građenja:

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m² za slobodnostojeće, 360m² za dvojne objekte, 150m² za objekte u neprekinutom nizu i 600m² (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne. Na parcelama čija je širina fronta manja od 8,00m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

- Minimalna širina građevinskih parcela za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,00m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne i proizvodne objekte 16,00m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

- dozvoljeni indeks zauzetosti **70%(za nove objekte), a za individualne stambene objekte 60%**

- najveća dozvoljena spratnost : visina objekta max. **22,0m od kote terena a za individualne stambene objekte 12m**

- Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od od medje ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele,odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta)

-U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele .

- Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

- Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila građenja definisanih ovim Planom, kroz izdavanje Lokacijske dozvole: Sprovođenje plana generalne regulacije moguće je vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom. 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 prilaz ovom objektu je sa ulice Šumadijske.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 11,225 m visina slemena krova i Po+P+2 (podrum, prizemlje i dva sprata)

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, prikazani su objekti koje je potrebno ukloniti, a radi realizacije objekta.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 956-306-2517/2021 od 11.02.2021. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana 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, a prema gore navedenim uslovima smeštena su dva vozila.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina

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. 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

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 009/21 od 24.02.2021. JKP „Vodovod i kanalizacija“ - Novi Pazar.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ br.4/2021 od 01.02.2021.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 4 od 01.02.2021.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

- Uslovi za projektovanje i priključenje izdati od „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, Ogranak elektrodistribucija Novi Pazar broj 8k.1.1.0-D-07.06-48187-21 od 25.02.2021. godine

Uz zahtev je podneto Idejno rešenje br. Teh dokumentacije E-03/21, urađeno od strane „Arh Design“ DOO Kuršumlija, glavni projektant Dejan Đorđević, d.i.a., Broj licence 300 E273 07, 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 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), 320,00 din RAT 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-3359-LOCH-2/2021. 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 500,00 dinara i 500 dinara naknada za ceop.

Samostalni savetnik:
Maida Ćorović, d.i.a.

RUKOVODILAC odeljenja:
Nihat Crnovršanin, d.i.g.