



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-36530-LOCH-5/2021

Datum: 22.11.2021. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Mirsad Nezović, podneo punomoćnik Esad Muminović iz Novog Pazara 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 i 83/18) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/2020.), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

br. ROP-NPA-36530-LOCH-5/2021

za izgradnju stambeno objekta Pr+1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 24997 KO Novi Pazar;

Broj katastarskih parcela i katastarskih opština preko kojih prelazi priključci za infrastrukturu; 2589/3,2596/1 KO Novi Pazar.

Površina katastarske parcele 252 m²

KLASA OBJEKTA kategorije A, 111011 ,učešće u ukupnoj površini objekta 100%

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površina je 232.56 m², ukupno neto površina je 186,84m². Izgradnja stambenog objekta je planirana na parceli br 24997 KO Novi Pazar ukupne površine 252m². Parcele se nalazi u okviru građevinskog područja i obuhvaćena je planom generalne regulacije dela centra. Objekat je planiran kao isključivo stambeni. U prizemlju je planiran prostran dnevni boravak sa kuhinjom, mokri čvor, i jedna spavaća soba. U drugom delu prizemlja je planirana garaža sa zasebnim ulazom u kojoj će biti smeštena i tehnička prostorija. Na spratu su planirane 4 spavaće sobe i dva mokra čvora, gde je iz sve četiri spavace sobe je moguć izlazak na terasu. Kao vertikalna komunikacija u objektu je jednokrako stepenište širine kraka 100cm

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, 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 i 4/2014)

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

Pravila gradjenja :

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m² za slobodnostojeće, 360m² za dvojne objekte, 150m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (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. Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekat. Za rastojanje manje od međe do međe uz saglasnost suseda.

- Dozvoljeni indeks zauzetosti je 70% (za nove objekte), a za individualno stanovanje, 60%
- Najveća dozvoljena visina objekta od kote terena je 22,00m, a za individualne stambene objekte 12,00m.

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

- za kolektivno stanovanje: 4,00m od međe uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. Ako postojeći susedni objekat na međi ima otvore, dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu,
- za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od međe 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 sa erkerima objekta).
- U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele.
- Obezbediti pristup parceli na javno u širini min. 3,50m, ukoliko prostor nije izgrađen. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama.
- Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

Potreban broj parking mesta (PM):

- banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m² korisnog prostora.
- pošta 1PM na 150m² korisnog prostora,
- trgovina na malo 1PM na 100m² korisnog prostora,
- ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
- pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- sportska hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m² korisnog prostora.
- 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.

PRISTUP PARCELI: Pešački i kolski pristup do parcele je sa ulice Rifata Burdzevića 213b preko internog puta na parcel 2598/3 za šta je priložena i saglasnost vlasnika puta.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 7.50 m, Pr +1

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli nema objekata koje je potrebno ukloniti radi realizacije objekta.

Na osnovu katastra vodova od RGZ-a br. 956-306-23977/2021 od 19.10.2021 god. utvrđeno je da na parceli 24997 KO Novi Pazar NEMA upisanih/ucrtanih podzemnih niti nademnih vodova, što ne predstavlja dokaz da na navedenoj katastarskoj parceli ne postoje vodovi

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Građevinska linija je ucrtana prema grafičkom prilogu iz plana generalne regulacije.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju se projektor građevinsku dozvolu.

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena

UKUPAN BROJ PARKINGA: 1

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

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 energetske efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS“, br. 61/11).

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 111/2021 od 25.10.2021.god. kao i saglasnost br.111/2021 od 25.10.2021.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova. Pribavljeni u ovom postupku.
- Uslovi od Vodovod i kanalizacija br. 075/21 od 29.10.2021
- Uslovi od Telekom Srbija br. 483653/3-2021 od 26.10.2021
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu, priključak za objekat će biti izveden prema uslovima JP EPS Distribucija doo Beograd, ogranak Novi Pazar br 8k.1.1.0-D-07.06-268356-21 od 27.10.2021.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 07/2021, urađeno od strane projektni biro „Projekt M” Novi Pazar, glavni projektant Esad Muminović, d.i.a., Broj licence 300K48011, urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom, stiš 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 prihvata 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 1500,00din. 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 –36530-LOCH-5/2021. 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 500,00 dinara naknada za CEOP.

Savetnik:

Nermin Škrijelj, mas.inž.arh

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.