



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

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

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

IV/07 broj: ROP-NPA-1296-LOCH-2/2022

Datum: 08.03.2022.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Poleksić Saše [REDACTED] podnela punomoćnica Elfić Zineta [REDACTED], a preko CIS-a, za izdavanje lokacijskih uslova, 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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

#### **LOKACIJSKE USLOVE**

#### **za izgradnju stambenog objekta spratnosti Pr+0**

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 4163/1 KO Postenje

Površina katastarske parcele: 547 m<sup>2</sup>

**KLASA OBJEKTA: kategorije A, 111011 –stambena zgrada sa jednim stanom**

PODACI O OBJEKTU:Uzdvojena kuća za stanovanje sa jednim stanom, spratnosti Pr+0,bruto građevinske površine nadzemno 102m<sup>2</sup>, prema idejnom rešenju objekta.

PLANSKI DOKUMENT:Plan generalne regulacije III za naselja u zoni zaštite Đurđevi Stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 11/2017);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: celina 4, Bo –opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina.

- Osnovna namena ove podzone je stanovanje (Individualno stanovanje).

- Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i razdelnim granicama parcele prema susedima. Parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu ili posredno preko ostalih saobraćajnih površina.

- Dozvoljava se izgradnja slobodnostojećeg objekta na parceli koja ima minimalnu površinu 300m<sup>2</sup> i minimalnu širinu fronta 12.

- Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susednih parcela. Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu.
- Udaljenost slobodnostojećeg objekta od bočnih granica parcela je minimalno 4,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora. Priložene su izjave -saglasnosti vlasnika susedne parcele UOP-I:6031-2021 i UOP-II:2204-2020.
- Udaljenost objekta od zadnje granice parcele je minimalno 3,0 m, bez uslova u pogledu formiranja otvora.
- Indeks zauzetosti 40%.
- Indeks izgrađenosti na parceli u podzoni Bo iznosi maksimalno 1,6 .
- maksimalna spratnost P+2, visina slemena 12,00m.

**PRISTUP PARCELI: Sa javnog puta sa severne strane:**

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 5,73m, P+0**

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA:**

**KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na osnovu Uvrenja br. 956-306-1819/2022 od 31.01.2022. koja je izdata od Republičkog geodetskog zavoda utvrđeno je da na kat.parceli 4163/1 KO Postenje nema upisanih /ucrtanih podzemnih instalacija.**

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Objekat se planira iza zadate građevinske linije.**

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

**FAZNOST RADOVA: nije predvidna**

**PARKIRANJE: Jedno PM jedan stan - ukupno potrebno 1 parking mesto.**

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: 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.

OGRAĐIVANJE PARCELE: 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 ograda u mikroambijentu

**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);**

**– Prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima.**

-

**Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu**

- Uslovi za energetska efikasnost: objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada (“Sl. glasnik RS“, br. 61/11).
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvođnjavanje otpadnih voda br. 009/22 od 11.02.2022 god. od JKP „Vodovod i kanalizacija“ - Novi Pazar.
- Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost za prekopavanje od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ br.12/2022.
- Uslovi Telekom Srbija br.71 od 04.02.2022.godine.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-49631-22 od 11.02.2022.god izdati od „EPS Distribucija“, sa Ugovorom br. 8K.1.1.0-D-07.06-49631-22-UGP.

*Nedostajuća infrastruktura:*

- Uslovi „Elektrodistribucije Srbije“konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova. Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je izgraditi EEO-e navedene u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoce m javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinsku dozvolu.

**Idejno rešenje br. 01/2022, urađeno od strane projektnog biroa „Nina E“, Zineta Elfić -preduzetnik, Glavni projektant Bronja Jasmin, d.i.g., broj licence**

311 K327 11, urađeno je u skladu sa važećim planom, s tim što, na osnovu člana 8d, 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 republička administrativna taksa u iznosu 330,00 dinara u smislu člana 5, broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. Gl. RS” broj 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13-dr zakon), taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 1500,00 din. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list opštine Novog Pazara, br 11 /2015), naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 500,00 dinara, tarifni br 2, tačka 9. Odluke o opštinskim adm. taksama („Sl. list opštine Novi Pazar”, br. 7/2006 i „Sl.list Grada Novog Pazara” br.11/2015), kao i naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 1000,00 din. na osnovu čl. 27.a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre (sl. Glasnik RS, br 119/2013, 138/2014, 45/2015 i 106/2015).

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-1296-LOCH-2/2022LJz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 490,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i Naknada za CEOP 500,00din.

Obradio:

Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.