



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-13663-LOC-1/2022

Datum: 31.05.2022. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Izudina i Semre Škrijelj iz [REDACTED] koji podneo punomoćnik Esad Muminović iz [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 i 83/18,31/19,37/19 i dr. Zakoni,9/20) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju porodično-stambenog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcela: 1258/3 K.O.Pobrđe;

Površina katastarske parcele: 390,00m²

KLASA OBJEKTA kategorije A učešće u ukupnoj površini objekta 100%, stambena zgrada sa jednim stanom klasifikacija 111011

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površina objekta nadzemno je 112,00 m², ukupne bruto izgrađene površine 112,00m²

Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu: KP br. 1258/3 KO Pobrđe priključak na ulicu Dubrovačku.

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: 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. 2/2014 i 4/2014,8/16,3/17,7/184/19,3/20);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 3, zona C;

Namena zemljišta: Zona retkih naselja i porodične gradnje.

Građevinske i regulacione linije: Za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „Plan regulacije sa građevinskim linijama”, osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici 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 građevinske 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:

- Minimalna širina građevinske parcele za slobodnostojeće objekte je 10,0m, za dvojne objekte 16,0m, a za objekte u neprekinutom nizu 5,0m. Minimalna površina građevinske parcele za slobodnostojeće objekate je 300,0m², za dvojne 400,0m² a za objekte u nizu 200,0m². Sve zatečene parcele koje su manje od minimalne veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, tretiraće se kao građevinske parcele.
- Dozvoljeni indeks zauzetosti 40% (za nove objekte).
- Najveća dozvoljena visina objekta je 12,0m od kote terena.

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

- za kolektivno stanovanje 4,0m 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 1,5m 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 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. 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.
- Za izgradnju objekata za koje nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl. gl. RS br. 50/2011).

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se izradom planova detaljne regulacije. Do donošenja navedenih planova detaljne regulacije, prostori koji imaju definisanu regulaciju mogu se sprovođiti direktno iz plana generalne regulacije, a na osnovu opštih pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl. gl. RS br.50/2011). Na osnovu prethodno urađenog urbanističkog projekta, u zavisnosti od vrste objekta, uz uslov da katastarska parcela ima faktički prilaz na javni put.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije, tj. mesto i način tehničkih priključaka novog objekta na infrastrukturne vodove, kao i njihovih kapaciteta, pa je zato potrebno obratiti se nadležnom organu, odnosno organizaciji za izdavanje istih.

Uslovi za formiranje građevinskih parcela: Dati su u pravilima građenja.

Inženjersko - geološki uslovi: Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije.

Posebni uslovi za izdavanje lokacijske dozvole: Osim zakonom propisanih uslova, planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

PRISTUP PARCELI: Sa ulica Dubrovačke 423

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 7,67 m visina posmatrano od ulice Radničke i spratnosti P + 0.

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

Na osnovu uverenja od RGZ-a br. 956-306-11374/2022 od 16.05.2022.god. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 2,00m od pristupne ulice i na tom 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

UKUPAN BROJ PARKINGA U okviru objekta predviđeno je mesto za smeštaj jednog vozila.

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

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije u svemu ispoštovati pravila data Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Sl. glasnik RS”, br. 58/12 74/2015 i 82/2015) ili važeći pravilnik koji reguliše tu materiju. Odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu sa ovim i ostalim uslovima i normativima koji regulišu ovu materiju.
- 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 izrade tehničke dokumentacije odgovorni projektant je obavezan da se pridržava odredaba Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br.22/2015);
- Prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima.
- 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

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 55/2022 od 26.05.2021.god. kao i saglasnost od 26.05.2021.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova. Pribavljeni u ovom postupku.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 040/22 od 23.05.2022.g. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K. 1. 1. 0-D-07.06-218974-22 od 23.05.2022. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija” i Ugovor br.8K.1.1.0-D-07.06-218974-22. od 23.05.2022.god.

Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 16/2022, urađeno od strane „PROJEKT M”, Novi Pazar, ul. Kragujevačka 46/12. Glavni projektant Esad Muminović, d.i.a., Broj licence 300 K 48011 je sastavni deo lokacijskih uslova. 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 1500,00din. 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), 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 – 13663 – LOC - 1/2022 . Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 490,00 dinara, dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 .

Savetnik:

Esma Koničanin, d.i.a

Rukovodilac odeljenja:

Nihad Crnovršanin, d.i.a.