



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

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

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

ROP- NPA-38746-LOC-5/2023

Datum: 28.7.2023.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu Kurtanović Mithata, Velida i Harisa [REDACTED], koji je podnet preko punomoćnika Mustafić Edina [REDACTED], 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 dogradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Pr+1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 9214 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: 437 m²;

KLASA OBJEKTA kategorija objekta „B“, stambene zgrade sa jednim stanom klasifikacioni br. 111011 u udelu od 68,41% i trgovina na malo klasifikacioni br. 123001 u udelu od 31,59% od ukupne površine objekta;

PODACI O OBJEKTU: Objekat je planiran kao stambeno-poslovni objekat sa jednim stanom na spratu i poslovnim prostorom u prizemlju, spratnosti Pr+1, bruto građevinske površine nadzemno 138,08 m²; prema idejnom rešenju.

PLANSKI DOKUMENT / PGR: PLAN GENERALNE REGULACIJE za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara, koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja: Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac, ("Sl. list grada Novog Pazara br. 7/15, 2/19, 1/20,6/21 i 5/22).

Celina, u okviru koje se nalazi kat. parcela: celina V, zona Bm -mešovite stambene zone u naseljima srednjih gustina;

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Namena zemljišta: Višeporodični stambeni objekti, slobodnostojeći i u neprekinutom nizu, porodični stambeni objekti, slobodnostojeći, dvojni, i u neprekinutom nizu.

- Minimalna površina parcele za izgradnju : višeporodično stambenog objekta je min.5,00 ari.
- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodno-stojećeg porodično stambenog objekta min. 2,40 ara, dvojnog 3,60ari (dve po 1,80 ari), za objekte u neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu 1,60 ara.
- Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 12,00 metara, dvojne objekte je 16,00m (dve po 8,00m) i objekte u neprekinutom nizu 6,00 metara.
- Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke porodično stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta:
 - sa južne strane parcele je min. 2,50 m, sa severne strane parcele min. 1,50m,
 - sa bočne istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m.
 - Prema zadnjem dvorištu 3,50m.
- Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).

Na rastojanjima manjem od 2,00m moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija

- Indeks zauzetosti parcele: 60%
- Max.visina objekta 12m.
- Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalno zadatih parametara.
- Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli.
- Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanji za površinu prizemlja.

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Ruđera Boškovića.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 7,00m visina slemena, spratnost Pr+1 (prizemlje, sprat).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na kopiji plana br: 952-04-047-1301/2023, kao i u IDR-u su prikazani objekti koji se uklanjaju (objekti 2 i 3). Objekat br.4 je predmet dogradnje.

Prema uverenju br.956-306-1665/2023/2018, izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli nema podzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju .

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: potreban broj parking mesta: 2. Obezbeđeno prema IDR-u.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- 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.44/95);
- 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. glasnik RS “ , br. 61/11).

Tehnički uslovi za priključenje:

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 006/23 od 08.02.2023. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-41433-23 od 03.02.2023.god izdati od „EPS Distribucija”, sa ugovorom br. 8K.1.1.0-D-07.06-41433-23-UGP od 03.02.2023.god.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskih zemljišta „Novi Pazar” br.58/2023 od 07.6.2023.god. kao i Saglasnost za prekopavanje od 07.6.2023.god.

Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 26/2022 urađeno od strane projektnog biroa „Smart projekt”, ul. 7. Jula br.62, Novi Pazar, odgovorni projektant Edin Mustafić,d.i.a., br. licence 300 P795 18, urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom sa tim 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 dokumenta 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 24 meseca 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. 27a 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-38746-LOC-5/2023. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 560,00 dinara, dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i naknade za CEOP u iznosu od 500,00 dinara.

Savetnik:

Ahmet Biševac, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Crnovršanin Nihat, d.i.g.