



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-33683-LOCH-4/2021

Datum: 19.10.2021. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupaajući po zahtevu koji je u ime Bajram Nuradinović [REDACTED] [REDACTED] Novi Pazar, podneo punomoćnik Esad Muminović [REDACTED] Novi Pazar 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-33683-LOCH-4/2021

Izgradnja stanbenog objekta P+1+PK

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcela: 1126/1 KO Pobrđe

Broj katastarskih parcela i katastrskih opština preko kojih prelazi priključci za infrastrukturu; 1661 KO Pobrđe

Površina katastarske parcele 439 m²

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

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površina objekta iznosi 283,50m² a neto površina 243,43m². Izgradnja stanbenog objekta je planirana u Novom Pazaru na kat. parceli broj 1126/1 KO Pobrđe. Ukupna površina parcele je 439 m². Parcela je građevinska i ima izlaz na javnu površinu prekolice Dubrovačka 426. Na ovoj parceli se nalaz jedan objekt izgrađen bez odobrenja za izgradnju. Objekt će biti uklonjeni. Grafički prikaz objekta koji će biti uklonjeni se nalazi na situacionom planu postojećeg stanja u

grafičkom delu dokumentacije.

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: Plan generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara - delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovač (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 6/2015);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela celina 7, zona C;

Pravila građenja :

Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 8,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12,00 metara, za objekte u neprekinutom nizu 10,00 metara pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima.

Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 4,00 ara, za dvojni objekat 5,00 ari, a za objekat u nizu 2,0 ara. Na parcelama većim od 500m² moguće je graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja.

Svaka građevinska parcela mora imati izlaz na javnu površinu odnosno ulicu, neposredno ili preko pristupnog puta, minimalna širina pristupnog puta je 3,50m. Kod preparcelacije po dubini minimalna širina parcele prolaza je 3,50 metra. Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima.

Pretezni tip ovim zonama je individualna stambena gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije i jednim ili više stanova u objektu.

Maksimalni indeks zauzetosti za porodične objekte je 40%.

Maksimalni indeks zauzetosti za višeporodične objekte je 60%.

Indeks zauzetosti definiše površinu svih objekata na parceli. Obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava, a u slučaju da postojeći procenat izgrađenosti parcela (ili drugi urbanistički parametar) veći od datih maksimalnih vrednosti, zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja. Podrumska etaža se ne obračunava u BRGP. Suterenska etaža, čiste visine mah 2,4m, se ne obračunava u BRGP.

Maksimalna visina nadzemnih etaža porodičnih objekata je 12,0m (do kote venca). Maksimalna visina nadzemnih etaža višeporodičnih objekata je 18,0 metara (do kote venca). Mogu se predvideti i podrumske prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.

Kota poda prizemlja je min. 0,20m a maks. 1,20m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku. Objekti mogu imati podrumske ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode, isključivo za pomoćni ili poslovni prostor.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjsturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1,50m sa severne strane, 2,50m sa južne strane i 2,50m prema zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjsturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5,00m. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.

Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima, u slučaju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore niskog parapeta.

Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz poštovanje sledećih uslova:

- o obezbediti potreban broj parking mesta na parceli,
- o nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi objekta već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja i sastavni deo objekta.

Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele, prema normativu:

- o jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora a za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana,
- o za ostale namene i parcele gde nije moguće obezbediti potreban broj parking mesta, parkiranje sprovoditi prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Prema dispoziciji i veličini na parceli može se locirati i drugi objekat, u okviru stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Postojeća poljoprivredna domaćinstava se zadržavaju uz mogućnost podele postojećih domaćinstava i okućnica. U dnu parcele, iza stambenog objekta, moguće je graditi pomoćne objekte, a poslovni prostor moguć je u prizemljima osnovnih objekata uz uslov da ne ugrozava životnu sredinu i osnovnu namenu;

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Drugi objekat (objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta.

Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, tj. poteza, a krovovi su kosi, ujednačnog nagiba. Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara ili se nalaze u zoni zaštite, usklađuju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Objekti se rade kvalitetno od standardnih materijala i nose obeležja svoje namene. Isključena je primena neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera

Parcela se uređuje prema stambenoj ili pratećoj nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Zelena površina, teren sačuvan kao vodopropusni, mora činiti najmanje 40% parcele. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanim ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20m. 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 zidanim 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.

Pomoćni objekti su po pravilu prizemni. Bruto razvijena površina pomoćnog objekta je max 40m². Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni objekat. Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta. Udaljenost od susedne parcele je min. 1,00m. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom - garaža može se graditi između regulacione i građevinske linije uz uslov da ne ometa saobraćajnu preglednost. Spratnost je prizemlje sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na ekspaniranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat.

Posebni uslovi: Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, kao i objekte male privrede i višeporodične objekte, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat. Za transformaciju celih blokova radi se Plan detaljne regulacije. Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi analiza uticaja objekta na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.

PRISTUP PARCELI: Kolski pristup na parceli širine 3,5m je planiran sa ulice Dubrovačka 426 sa istočne strane. Sa iste strane se nalazi i pešački pristup do parcele sa uređenog trotoara.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: P+1+Pk

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJE: Na parceli se nalazi jedan objekt izgrađen bez odobrenja za izgradnju. Objekat će biti uklonjen

.Na osnovu katastra vodova od RGZ-a br.956-306-16530/2021 od 29.07.2021god. utvrđeno je da na parcelama 1126/1 KO Pobrđe NEMA upisanih/ucrtanih podzemnih niti nadzemnih vodovoda, što ne predstavlja dokaz da na navedenoj katastarskoj parceli ne postoje vodovi.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Date su prema idejnom rešenju

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: /

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 pre uslovima datim u pravilima građenja.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.

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 priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi od JKP Vodovod i kanalizacija br. 054/21 od 11.08.2021
- Uslovi od Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta Novi Pazar br.104/2021 od 01.10.2021
- Uslovi od Elektrodistribucije br. 8K.1.1.0.-D-07.06-164350-21 od 25.08.2021

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije IDR-41/21, urađeno od strane projektnog biroa Projekt M, ul. Kragujevačka 46/12, Novi Pazar, glavnog projektanta Esad Muminović dipl.ing.arh, broj licence 300K48011, urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom, stim 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 2500,00din. 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 Pazarau roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP – NPA –33683-LOCH-4/2021. Uz 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 500,00 dinara naknada za CEOP.

Savetnik:

Nermin Škrijelj, mas.inž.arh

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihad Crnovršanin, d.i.g.