



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-24761-LOC-1/2022

Datum: 09.09.2022. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu, koji je u ime Ismaila Šabanovića iz Novog Pazara, ul. [REDACTED] podneo punomoćnik Edin Mustafić Preduzetnik Projektni biro Smart Projekt iz Novog Pazara, 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, 31/2019 i 37/2019, 9/2020, 52/2021) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+Pr +3

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 554 KO Ivanča i 1683/2 KO Pobrđe

Površina katastarske parcele: površina katastarskih parcela koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu 888 m².

KLASA OBJEKTA kategorija objekta B, 63,16% klasifikaciona oznaka 112112- zgrade sa dva stana i 46,84% 123001 zgrade za trgovinu na veliko i malo do 400 m²

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat, ukupne bruto građevinske površine 1410,50 m², prema idejnom rešenju, visina slemena +15,25m.

Podrum je većim delom namenjen za pomoćnu prostoriju-magacin kao i stambena komunikacija u vidu lifta sa stepeništem. Prizemlje je namenjeno većim delom za poslovanje (trgovina na malo) sa pratećim prostorijama kao i veza u vidu stepeništa sa spratnim delom poslovnog prostora, dok je pomoćni prostor za stambeni deo (stanarske ostave) lociran u sklopu stambenog dela.

PLANSKI DOKUMENT / PGR: 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 Selakovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 6/2015);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 5, zona Bm;

ZONA Bm

Namena zemljišta: Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okviru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.

U okviru ostalog građevinskog zemljišta, mogu se graditi (u javnom ili privatnom vlasništvu) i objekti javne namene: obrazovanje, dečja i socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, informisanje, sport i rekreacija, ali samo pod uslovom da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovarajuću delatnost i uslove neposrednog okruženja. Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata.

Kao prateća namena mogu se javiti i prostori za komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovinu, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kulturu i socijalne ustanove. Kompatibilne namene / kao prateće / mešovite i osnovne na parceli / gradiće se pod uslovom da parcela svojom veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogućnosti, uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru parcele kao i namena u okruženju. Kompatibilne namene date su u posebnim pravilima za svaku namenu.

Zabranjena je izgradnja svih objekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu. Nije dozvoljena namena objekata koji mogu da ugroze osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

Građevinske i regulacione linije:

Gradjevinska linija definiše se prema opstim pravilima i grafickom prilogu - Građevinske linije. Kod izgradnje višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Za dogradnju individualnih stambenih objekata utvrđuje se građevinska linija data na grafičkom prilogu. Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru

parcele i pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja novog objekta, ne ugroze postojeći temelji susednih objekata.

Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se ako ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije. Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje Lokacijskim uslovima.

Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:

- ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica, objekte na istoj i susednim parcelama.
- dužom stranom paralelno izohipsama,
- pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje),
- pravilno prema stranama sveta (insolaciji),
- balkoni, erkeri, terase i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu građevinsku liniju,
- pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju,
- građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

Položaj objekta u odnosu na granice susedne parcele i druge objekte na parceli definiše se za svaku namenu posebno.

Pravila građenja:

Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se uskladjuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 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 3,00 ara, za dvojni objekat 4.5 ara, a za objekat u nizu 2.0 ari. 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. Izuzetno u zoni Bm moguće je formirati građevinske parcele manje površine i širine koje ne utiču i ne ometaju osnovnu namenu.

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.

Osnovni stambeni objekat je porodični, slobodnostojeći ili dvojni objekat. Višeporodični objekti mogu da se grade u svim zonama kao slobodnostojeći. Moguća je rekonstrukcija -transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi. Poslovni prostor se smešta pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata ili u celosti. Pomoćni prostor se obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli.

Dozvoljena je izgradnja objekata na parceli do maksimalnog indeksa zauzetosti od 50%, a izuzetno do 70% u slučaju izgradnje višeporodičnih objekata u neprekinutom nizu, odnosno 80% za socijalno stanovanje. Izuzetna zauzetost odnosi se na objekte slobodnostojećeg višeporodičnog stanovanja i poslovanja, odnosno i na ostale objekte u okviru manjih parcela i specifičnih lokacija u okviru lokalnih i linijskih centara.

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 spratnost nadzemnih etaža porodičnih objekata je max. 16,00m (do kote venca). Maksimalna spratnost nadzemnih etaža višeporodičnih objekata je max. 25,00 metara (do kote venca).

Kota poda prizemlja je min. 0,20m a max. 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 podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode, isključivo za pomoćni ili poslovni prostor.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije 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 najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5,00m.

Minimalna udaljenost između objekata na parceli je $\frac{1}{2}$ visine viseg objekta.

Moguća je rekonstrukcija, zadržavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.). 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 na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, 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 sprovesti prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

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.

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 30% parcele. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.

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. 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 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.

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 ekspanziju, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat.

Posebni uslovi: Obavezno je funkcionalno razdvajanje stambenog dela od delatnosti u objektu, posebnim ulazom ili u posebnom objektu. Proizvodne pogone, namene ekološki prihvatljive u zonama stanovanja, obavezno je funkcionalno razdvajanje od namene stanovanja u posebnom objektu. Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata, sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine. Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena.

PRISTUP PARCELI: Pešački prilaz poslovnom delu objekta je ostvaren preko javne saobraćajnice, tj. ulicu kat. parcela br. 373/11 KO Ivanča, pešački pristup stambenom delu obezbeđen sa 1683/1 KO Pobrđe, dok je kolski ulaz odvojen i služi za smeštaj vozila i stanara i korisnika poslovnog prostora. Pešački prilaz stambenom delu objekta je odvojen i pristupa mu se sa kat. parcele 1683/1 KO Pobrđe.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 15,25m visina slemena, spratnost Po+Pr+3 (podrum, prizemlje i tri sprata).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Prikazani su objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Prema kopiji katastarskog plana vodova br.956-306-18659/2022 od 16.08.2022, izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli ima evidentiranih podzemnih ili nadzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju koje je urađeno u skladu sa zadatom planskom građevijskom linijom.

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: jedno PM – 70 m² poslovanja i jedno parking mesto o stambenoj jedinici, prema uslovima iz plana. Obezbeđeno prema IDR-u, 8 parking mesta na parceli.

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. 065/22 od 25.08.2022. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-377190-22 od 31.08.2022.god izdati od „EPS Distribucija”, sa ugovorom.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskih zemljišta „Novi Pazar” br.90/2022 od 18.08.2022.god. kao i Saglasnost za prekopavanje od 18.08.2022.god.
- Uslovi Telekom srbija, broj 335671/3-2022 od 22.08.2022.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 1757 od 18.08.2022. kojim se utvrđuje da je potrebno osam parking mesta
- Uslovi JKP „Gradska čistoća” broj 2110 od 19.08.2022. kojim se utvrđuje da je potrebno šest kontejnera

Nedostajuća infrastruktura: Uslovi JP „EPS Distribucije”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 imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinsku dozvolu.

Uslovi JKP „Vodovod i kanalizacija” konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova . Da bi se omogućilo priključenje objekta na sistem vodosnabdevanja potrebno je izgraditi ulični vodovod bliže opisan u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinsku dozvolu.

POTREBNA DOKUMENTACIJA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU: Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

1. Izvod iz projekta i projekat za građevinsku dozvolu u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta
2. Dokaz o pravu svojine odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu
3. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 10/2022 urađeno od strane „smart Projekt”, ul. 7. Juli 62., Novi Pazar, odgovorni projektant Edin Mustafić ,d.i.a., br. licence 300 P795

18. 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 meseci 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) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 2500,00 din. i 500,00 din za oglašavanje na sajtu, Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list opštine Novog Pazara, br 11 /2015) Naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 2000,00 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-24761-LOC-1/2022. 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.

Obrađivač:

Maida Ćorović, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.