



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-43413-LOC-3/2022

Datum: 09.03.2022. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Bisere Agušević iz Novog Pazara, ul. [REDAKCIJA] koji je podneo preko punomoćnika Elfić Zinete 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 poslovnog objekta spratnosti Po2+Su (Po1)+Pr

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 10647/2 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu 730 m².

KLASA OBJEKTA kategorija objekta V, 100% klasifikaciona oznaka 123002 zgrade za trgovinu na veliko i malo

PODACI O OBJEKTU: Poslovni objekat ukupne bruto građevinske površine 1174,15 m², prema idejnom rešenju, Visina venca +10,25m. Novoprojektovani objekat predstavlja poslovni objekat sa lokalom u dva nivoa: suteran i prizemlje, i podrumom. Obzirom da je teren u padu i da objekat ne može imati direktni pristup sa magistrale Sava Kovačević, a u skladu sa izdatim informacijama o lokaciji, odnosno važećem Planu generalne regulacije (celina 3 zona A), kao i pravilima gradnje iz Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (član 25.) nulta kota objekta je definisana prema koti priključne ulice u nagibu, na sredini fronta parcele (+492,05) odakle se računa visina objekta.

PLANSKI DOKUMENT PGR: PLAN GENERALNE REGULACIJE za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja: Pašino gumno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbiće, Tmava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac, ("Sl. list grada Novog Pazara br. 7/15).

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

Opšta pravila građenja

Namena objekata i prostora

Postojeće i planirano građevinsko područje naselja se uređuje i gradi

- sa pretežno poslovnom namenom uz državni put IB reda,
- sa mešovitom poslovno stambenom namenom uz državni put II reda,
- sa pretežno porodično stambenom namenom uz stambene, naseljske ulice,
- sa višeporodičnim stambenim objektima u naselju.

Indeksi

Indeks zauzetosti i visina objekta definišu, površine svih objekata na parceli. Obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava (u slučaju da postojeći procenat izgrađenosti parcela ili drugi urbanistički parametar je veći od datih maksimalnih vrednosti), zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja. Podrumski etaža se ne obračunava u BRGP.

Visinska regulacija

Visina i tip objekata zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođen uslovima lokacije i funkciji. Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Objekti mogu imati podrumске ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota poda prizemlja je min 0,2 m a max 1,2 m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

Pristup i smeštaj vozila

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

Za objekte:

-Trgovina na malo 1PM na 100m² korisnog prostora,

Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm

Pravila za ograđivanje građevinske parcele

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90 m (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 2,20 m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m 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 1,40 m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40 m, uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

VISOKE GUSTINE A - Gradske stambene zone većih gustina G_s = 40-70 stanova/ha

VRSTA I NAMENA OBJEKTA

-Višeporodično stambeni objekti, objekti socijalnog stanovanja, poslovni objekti tipa: slobodnostojeći i u neprekinutom nizu;

-porodično stambeni objekti tipa: slobodnostojeći, dvojni, neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu.

Poslovanje: komercijalne usluge (filijale banaka, predstavništva, agencije, poslovni biro i dr.); zanatske usluge (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske, dr.); trgovina (prodavnice svih tipova prehrambene potrošnje); uslužne delatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.); ugostiteljstvo (restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr.); servisne usluge (benzinske stanice, gasne stanice praonice vozila i dr.).

NAMENA PRATEĆA: Zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.

NAMENA ZABRANJENA: Svi oni objekti namene, za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri i obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.

USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE: Minimalna površina parcele za izgradnju: višeporodično stambenog objekta, objekta za socijalno stanovanje min. 5,00ari, za poslovne objekte min. 2,00ara.

POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE:Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.

-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najsturenije tačke novog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) poslovnog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je min. 2,50 m

-Ispadi na višeporodično stambenom objektu, objektu socijalnog stanovanja i poslovnom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,60 m

-Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.

NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE

-60% za višeporodične stambene objekte i objekte socijalnog stanovanja

-70% za poslovne objekte.

-60% za porodično stambene objekte

NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA

-Za objekte višeporodičnog stanovanja, socijalnog stanovanja max. visina 22,00m

-Za poslovne objekte max. visina 16,00m

-Za porodično stambene objekte max. visina 12,00m

USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI: Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi obje

maksimalnog koeficijenta zauzetosti.

Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanjuje za površinu prizemlja.

PRISTUP PARCELI: Prilaz objektu je ostvaren preko pristupne ulice, koja se nadovezuje na javnu saobraćajnicu, tj. ulicu Save Kovacevica. Ulica je u većem nagibu jer prati pad terena i zbog toga su predviđena dva prilaza objektu-pešački prilaz u suterenu i kolski na prizemlju. Prilazi su ostvareni u širini od 3.0 m preko oborenih ivicnjaka sa južne strane parcele za kolski pristup i u širini od 1,75 m za pešački pristup.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 10,25m visina venca, spratnost Po2+Su/Po1Pr+ (podrum, suteran, prizemlje).

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

Prema kopiji katastarskog plana vodova br.956-306-/2021-29556 od 17.12.2021, 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 građevinskom linijom.

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

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena

PARKIRANJE: potreban broj parking mesta: jedno PM – 100 m² trgovine, prema uslovima iz plana. Obezbeđeno prema IDR-u, 6 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 energetske efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 61/11).
- Uslovi u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija izdati od MUP-a, odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 09.20 br. 217-3339/22 od 02.03.2022. godine

Tehnički uslovi za priključenje:

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 089/21 od 29.12.2021. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-360769-21 od 05.1.2022.god izdati od „EPS Distribucija”, sa ugovorom
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskih zemljišta „Novi Pazar” br.14/2022 od 11.02.2022.god. kao i Saglasnost za prekopavanje od 11.02.2022.god.
- Uslovi JKP Gradska čistoća, broj 376 od 02.03.2023. kojim se određuje da je potrebno postaviti tri kontejnera
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 523 od 08.03.2022. kojim se utvrđuje da je potrebno šest parking mesta

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 imaoцем 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 03/21 urađeno od strane „Studio 2001”, ul. Kej 37. Sandžačke divizije, lokal br. 23., Novi Pazar, odgovorni projektant Redžep Čorović d.i.a., br. licence 300 E609 07, 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-43413-LOC-3/2022. 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 i 500,00 din naknada za ceop.

Obradivač:

Rukovodilac odeljenja:

Maida Ćorović, d.i.a.

Nihat cmovršanin, d.i.g