



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-8825-LOCH-2/2022

Datum: 08.04.2022.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Mabere Birdozić iz Novog Pazara, [REDACTED] koji je podnela preko punomoćnika zinete Elfić 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 dogradnju stambene zgrade sa jednim stanom, spratnosti Pr+2

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 7095 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu za izgradnju objekata u nizu je 265 m².

KLASA OBJEKTA kategorija objekta B, 100% klasifikaciona oznaka 111021

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa jednim stanom, spratnosti Pr+2 ukupne bruto građevinske površine 277,2 m²; ukupne neto površine 231 m² prema idejnom rešenju (u obrascu glavne sveske dati su podaci o postojećim i planiranim površinama objekta). Postojeći objekat spratnosti Pr+1, planirano je dograditi u gabaritu, tj proširiti objekat ka ulici 4m, i dograditi još jednu etažu, tako da dogradjeni objekat bude spratnosti Pr+2. Prizemlje je namenjeno za zajedničku stambenu prostoriju u vidu dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, tako da je zadržalo postojeću namenu . Na prizemlju je formirana ulazna partija sa vertikalnom komunikacijom u vidu stepeništa. I sprat, takodje, nije menjao namenu. Na etaži se nalaze 2 spavaće sobe sa jednim manjim kupatilom. II sprat, tj dogradjenja etaža planirana je kao multifunkcionalni prostor, sa manjim kupatilom i radnom sobom.

PLANSKI DOKUMENT PGR: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Jošanicu, Staru čaršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselja Rasadnik i Čair (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 5/2014 i dr.);

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

Namena zemljišta U delu stanovanja moguće je vršiti dogradnju, nadgradnju kao i novu izgradnju za stanovanje i poslovni prostor. Moguće prateće namene su uslužne delatnosti, poslovanje koje ne ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

Skoro ceo prostor ove celine (osim dela površine definisanog kao stanovanje srednje gustine Bm) je predviđen za dalju plansku razradu (veći deo izradom planova detaljne regulacije, manji izradom Urbanističkog projekta) Usklađenost urbanističkog projekta cenice se u skladu sa normativima i tehničkim standardima za tu vrstu objekata.

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.

CELINA III „Rasadnik“

Bm- STANOVANJE SREDNJE GUSTINE, Gs = 20-40 stanova/ha

<p>USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</p>	<p>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 metara za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima (za izgradnju na granici parcele potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.). 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 radi legalizacije bespravno izgrađenih objekata (poslovno stambeni objekti uz bolnički kompleks duž ulice Generala Živkovića i poslovno stambeni objekti uz ulicu Ivana Gorana Kovačića na delu između ulica generala Živkovića i Stanimira Đokovića)</p>
<p>NAMENA_ OSNOVNA</p>	<p>Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okviru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.</p>
<p>NAMENA_ PRATEĆA</p>	<p>Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove.</p>
<p>NAMENA_ ZABRANJENA</p>	<p>svi oni objekti 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.</p>
<p>POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU</p>	<p>Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu i obavezujuća je za novu izgradnju objekata. Za objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prečaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.</p>
<p>MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI</p>	<p>Do 50 % izuzetno do 70% u slučaju višeporodičnih objekata u neprekinutom nizu. (do 80% za socijalno stanovanje)</p>
<p>MAKSIMALNA VISINA</p>	<p>Za objekte višeporodičnog stanovanja maksimalna visina je 25.0 metara a za individualno stanovanje 16 metara. Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.</p>
<p>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</p>	<p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta (nadstrešnice i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa</p>

	<p>severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu.</p> <p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.0.</p> <p>Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.</p>
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima građenja
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanjí za površinu prizemlja.

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.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjujuće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački pristup do parcele je sa ulice Stanimira Đokovića

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 9,65m visina slemena, spratnost Pr+2 (prizemlje i dva sprata).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli se nalazi stambeni objekat koji ima up dozvolu i koji je potrebno se dograđuje. Postojeća garaža na parceli nije ozakonjena, i potrebno je ozakoniti.

Prema uverenju br.956-306-8157/22 od 06.04.2022., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli nema podzemnih ni nadzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju je u skladu sa planskim dokumentom.

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 - jedan stan. Obezbeđeno prema IDR-u jedan parking mesta, jedno u garaži.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- Kako idejnim rešenjem i planiranom dogradnjom nije predviđeno povećanje kapaciteta, već je navedeno da se zadržavaju postojeći priključci, u postupku objedinjene procedure nisu pribavljeni novi uslovi imaoća javnih ovlašćenja.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID 04/2022 urađeno od strane „NINA E”, Novi Pazar, odgovorni projektant Jasmin Bronja,d.i.g., br. licence 310 I362 10, 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 1500,00 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 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 od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-8825-LOCH-2/2022. Uz prigovor priložit 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.

Obrađivač:

Rukovodilac odeljenja:

Maida Ćorović, d.i.a.

Nihat Crnovršanin, d.i.g.