



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-10332-LOCH-2/2022

Datum: 16.05.2022. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Milana Milosavljevića iz Novog Pazara, [REDACTED], koji je podneo preko punomoćnika Almira Biševca 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 Pr +0

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 9219 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu 9219 m².

KLASA OBJEKTA kategorija objekta B, 100% klasifikaciona oznaka 123001 trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, izdvojene prodavnice i dr.

PODACI O OBJEKTU: Poslovni objekat, ukupne bruto građevinske površine 34,44 m², prema idejnom rešenju, Visina venca +2,91m. Objekat je u funkcionalnom smislu poslovnog karaktera. Ukupna visina objekata je 2,91 m od kote prizemlja do kote slemena . Ukupna spratnost objekata je prizemlje (Pr+0). nulta kota je i kota prizemlja 498,80 / 0,00. Sadržaj prostorija, unutar novog objekta je urađjen na osnovu projektnog zadatka investitora. Poslovna jedinica je isplanirana da bude u nivou prizemlja. Poslovni prostor cine jedan prostorija za poslovnu namenu i jedan WC za potrebe objekta. Svetla visina prizemlja je najmanje 2,70 m

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, Svojbor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, 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 5, zona Bm;

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. Podrumska 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 podrumske 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.

SREDNJE GUSTINE

Bm – Mešovite stambene srednjih gustina G_s = 20-40 stanova/ha (80-180 stanovnika/ha)

VRSTA I NAMENA OBJEKTA	<p>-Višeporodično stambeni objekti slobodnostojeći i u neprekinutom nizu;</p> <p>-Porodično stambeni objekti, tipa: slobodnostojeći, dvojni i u neprekinutom nizu;</p>
NAMENA PRATEĆA	<p>Poslovni objekti (komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, uslužne delatnosti, ugostiteljstvo, servisne usluge)*, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove i objekti prateće saobraćajne i komunalne infrastrukture..</p> <p>Objekti poslovanja, mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći u neprekinutom i prekinutom nizu.</p>

	<p>-Minimalna površina za izgradnju slobodnostojećih poslovnih objekata (pomenutih tipova) je 2,00 ara, u neprekinutom i prekinutom nizu je 1,50 ari.</p> <p>-Minimalna širina parcele za izgradnju poslovnih objekata slobodnostojećeg tipa je min. 10,00 m, u prekinutom i neprekinutom nizu min. 6,00 m.</p> <p>-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta: sa južne, istočne i zapadne strane parcele je min. 2,50m, min. 1,50m sa bočne severne strane parcele i min. 2,50m prema zadnjem dvorištu.</p> <p>-Na manjem rastojanju od 2,50m. moguće je predviđati samo otvore sa visokim parapetom.</p> <p>-Ispadi na poslovnom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,20 m.</p> <p>-Indeks zauzetosti: 80%,</p> <p>-Max.visina 16,00m.</p> <p>*Poslovanje: trgovina (prodavnice svih tipova prehrambene potrošnje); uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, fotografske frizerske i dr.); uslužne delatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.); ugostiteljstvo (restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr.).</p> <p>Za objekte javne namene i prateće objekte komunalne infrastrukture prema Opštim i Posebnim pravilima građenja za te namene.</p>
<p>NAMENA ZABRANJENA</p>	<p>Svi oni objekti namene, 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>USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</p>	<p>-Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg : višeporodično stambenog objekta, je min.5,00 ari.</p>

	<p>-Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodično stambenog objekta min.2,40ara, dvojnog 3,60ari (dve po 1,80ari), za objekte u neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu 1,60ara.</p> <p>-Minimalna širina parcele za slobodnostojeće višeporodične stambene objekte 16,00 metara, u neprekinutom nizu min. 12,00m.</p> <p>-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.</p>
<p>POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU</p> <p>I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE</p>	<p>Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.</p> <p>-Za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, građevinska linija od regulacione linije uspostavlja se na 5.0 metara, ukoliko je na grafičkom prilogu data manje.</p> <p>-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog višeporodično stambenog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta), slobodnotojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je min. 4,00 m.</p> <p>-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 :</p> <p>-sa južne strane parcele je min. 2,50 m, sa severne strane parcele min. 1,50m,</p> <p>- sa istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m.</p> <p>-Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta sa obe strane od granice susedne parcele min. 2,00m, a prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.</p>

	<p>- za objekte u prekinutom nizu sa bočne strane od granice susedne parcele 3,50m i prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.</p> <p>-Prema zadnjem dvorištu min. 3,50m</p> <p>-Na rastojanju manjem od 2,00m. moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.</p> <p>- Ispadi na objektu višeporodičnog stanovanja, ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,60 m.</p> <p>-Ispadi na porodično stambenom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,20 m.</p> <p>-Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.</p> <p>-Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati.</p> <p>-Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od minimalno zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja). .</p>
NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE	<p>-60% za višeporodične stambene objekte</p> <p>-60% za porodično stambene objekte;</p>
NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA	<p>Za objekte višeporodičnog stanovanja max. visina 19,00m.</p> <p>Za porodično stambene objekte max. visina 12,00m.</p>
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	<p>Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnih zadatih parametara.</p>
USLOVI I NAČIN	<p>Pristup parceli sa pristupne ulice - puta ili druge javne</p>

**OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA
PARCELI I PROSTORA ZA
PARKIRANJE**

površine.

Kod višeprodicnih stambenih objekatao, obezbediti pristupne interne sobračajnice oko objekta uz zadovoljenje, protivpožarnih i ostalih uslova.

Širina privatnog prolaza za parcele višeporodičog stanovanja, kiji nemaju direktan pristup javnom putu min.3,50m.

Širina privatnog prolaza za parcele porodičnog stanovanja, koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manji od 2,50m.

Postojeći prilazi kod porodično stambene izgradnje koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.

Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, a prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila.

OSTALO

U sklopu višeporodičnih stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 40%.

U sklopu porodično stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 40%.

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

Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranjem prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata

Za izgradnju novog objekta na parcelama manjim od minimalno utvrđenih površina i širina i na kojima nema uslova sprovođenja zadatih parametra, maksimalna visine 10 ,00m.

PRISTUP PARCELI: Prilaz objektu je ostvaren preko ulice ruđera Boškovića

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 2,91m visina venca, spratnost Pr+0 (prizemlje).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli ima objekata koje je potrebno ukloniti radi izgradnje i navodi se da ima dozvolu za uklanjanje.

Prema kopiji katastarskog plana vodova br.956-306-9503/2022 od 20.04.2022. izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli nema 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 – 100 m2 trgovine, prema uslovima iz plana. Obezbeđeno prema IDR-u 1 parking mesto 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 priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-187115-22 od 05.05.2022.god izdati od „EPS Distribucija”, sa ugovorom.
- Uslovi JKP Gradska čistoća, broj 708 od 22.04.2022. kojim se određuje da je potrebno postaviti jedan kontejner

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 10/22 urađeno od strane „AB ARH Projekt”, ul. 8 Mart, Novi Pazar, odgovorni projektant Almir Biševac ,d.i.a., br. licence 321 A193 21, 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 u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-10332-LOCH-2/2022. 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:

Maida Ćorović, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat crnovršanin, d.i.g.