



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-16043-LOCA-15/20225

Datum: 14.02.2025. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Društva za trgovinu i usluge Dacić Prom DOO Novi Pazar ul. Branka Ćopića bb iz Novog Pazara podneo punomoćnik Edin Klimenta, [REDACTED] za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS kao usaglašen zahtev, 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 čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.87/23) , izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Menjaju se lokacijski uslovi br. ROP-NPA-16043-LOCH-3/2022 od 29.07.2022.god.i br. ROP-NPA-160043-LOCA-8/2022 od 13.03.2023.god odnosno izdaju se lokacijski uslovi za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po3+Po2 +Po1+ Pr + 10 prema dostavljenom izmenjenom Idejnom rešenju br. teh. dn. IDR-01/2024 Decembar 2024g. , urađeno od strane „DACIĆ PROM”, Novi Pazar, ul. Mur bb ,odgovorni projektant Edin Klimenta br. licence 300E27407 .

RAZLOG I OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA ZA IZMENU LOKACIJSKIH USLOVA

Izmena Lokacijskih uslova I izmena Gradjevinske dozvole za navedeni objekat se traži zbog izgradnje 10.sprata - povećanja spratnosti objekta sa P3+P2+P1+P0+9 na P3+P2+P1+P0+10 i povećanja broja stanova sa 92 na 101.Povećanje spratnosti je uzrokovano izmenom u Plana generalne regulacije i uvećanjem visine objekta krovnog venca na 33m čime su se stekli uslovi da se spratnost objekta uveća za jednu etažu- dogradnju 10-og sprata. Gabarit objekta(dužina i širina) u podzemnim etažama je ostao isti,gabarit objekta u nivou prizemlja nije promenjen, a nije promenjen i gabarit objekta po horizontalnoj ravni u nivoima spratova. Broj poslovnih prostora u prizemlju objekta i u odnosu na izdatu gradjevinsku dozvolu je smanjen za 1 i po ovom projektu ukupno ih ima 3.

Prema Planu i po ovom IDR predviđena je površina namenjena ozelenjavanju od 7.3% parcele za buduće ozelenjavanje .

Broj parking mesta unutar objekta se nije promenio ali su IDR-om predviđena dodatna parking mesta na parceli ispred objekta i to njih 9.

Povećanjem spratnosti objekta uvećao se i broj stanova u nadzemnim etažama a samim tim su se uvećali i potrebni kapaciteti objekta. Uvećan je broj funkcionalnih jedinica, uvećana je bruto I neto površina objekta.

U skladu sa tim nastale su izmene u broju stanova na 8,9 i 10tom spratu tako da su potrebni novi uslovi za projektovanje i priključenje od svih Imaoca javnih ovlašćenja kao i novi Uslovi u pogledu

mera zaštite od požara.

KLASA OBJEKTA kategorije V, sa odnosima 66,76%(stanovi) + 27,67% (garaže) što je ukupno 94,43% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 5,57 % zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br. 123002.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto izgrađena površina objekta je 13970,19 m², ukupna bruto izgrađena nadzemna površine 11519,07 m² ukupan broj stanova 101 i 3 lokala.

U objektu i na parceli obezbeđeno je ukupno 88 parking mesta.

Izgradnja novog objekta – stambeno poslovne zgrade spratnosti Po3+Po2+Po1+P+10, planirana je na postojećim katastarskim parcelama broj 724 i 725 KO Novi Pazar koje se graniče na južnoj strani sa ulicom Stane Bačanin a na severoistoku sa ulicom Omladinskom. Na Zapadu ,Severu I Istoku se ove parcele graniče sa susednim građevinskim parcelama..Novoplanirana parcela je dužom stranom orijentisana u pravcu Zapad-Istok tako da je i novoprojektovani objekat pozicioniran svojom dužom stranom u pravcu Zapad-Istok. Teren je gotovo ravan sa blagim padom od Zapada ka Istoku. Za potrebe novoprojektovanog objekta predviđeno je uređenje partera oko objekta sa nagibom od trotoara ka objektu u planiranom padu od 2% do 3% .

Objekat je pozicioniran u centralnom delu parcele. U neposrednoj okolini ove parcele izgrađene su uglavnom porodične kuće. Novoprojektovani objekat je projektovan prema važećim planovima I ispoštovana je građevinska linija koja je udaljena 10m od osovine ulice Stane Bačanin.

Sa zapadne strane objekat je udaljen od susedne parcele od 6.5m do 7.5m. Na istočnoj strani objekat je udaljen od susedne parcele od 4.18m do 4.48m. Na severoistočnoj strani je odaljen 4 m a u delu severozapada 6.91. Pešački ulaz u objekat je sa južne strane dok su za poslovne prostore predviđena četiri ulaza I to tri sa istočne strane I jedan sa istočne strane parcele. Na zapadnoj strani parcele projektovana je jedna kolska ulazna izlazna rampa za pristup automobila dvema podzemnim garažama srednje veličine u nivoima PO-1 I Po-2. Garažnom prostoru koji je organizovan kao garaža srednje veličine smeštenom u etaži Po-3 se pristupa preko auto lifta smeštenom u prizemlju kojem se pristupa iz ulice Stane Bačanin .Pešački ulaz u objekat je sa ulice Stane Bačanin a na severoistoku je postojeći pešački ulaz u parcelu iz ulice Omladinske.

Zbog potrebe za parking prostorom namenjenim stanarima I korisnicima poslovnih prostora predviđeno je parkiranje u tri nezavisne podzemne garaže srednje veličine. U etaži PO-3 je projektovano parkiranje za 30 automobila a ulaz I izlaz u garažu je preko auto lifta. U garaži u nivou Po2 je planirano parkiranje za 32 automobila I obezbeđen je ulaz-izlaz preko kolske rampe na zapadnoj strani objekta. U garaži u nivou Po1 je planirano parkiranje za 26 automobila I obezbeđen je ulaz-izlaz preko kolske rampe na zapadnoj strani objekta

Ukupan broj predviđenih parking mesta je 97(88 u garažama i 9 na parceli) od kojih su 6 parking mesta u podzemnim etažama projektovana za potrebe invalidnih lica.

Na parceli su predviđena i 16 mesta za kontejnere za smeštaj smeća ,4 na jugozapadnoj strani parcele uz ulicu Stane Bačanin, 6 kontejnera na jugoistočnoj strani uz ulicu Stane Bačanin. Na parceli su predviđena I 6 mesta za kontejnere na severoistočnoj strani parcele

PLANSKI DOKUMENT Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja,

Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalića. (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 1/2014, 4/2014, 8/2016 i 3/2017, 7/18, 4/19, 3/20, 3/21, 19/24);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 1, zona Au;

OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA

Elementi urbanističke regulacije koji nisu obuhvaćeni ovim Pravilima građenja definišu se prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.gl.RS br. 22/2015)

Namena objekata i prostora

Postojeće i planirano građevinsko područje naselja se uređuje i gradi:

- sa pretežno porodično stambenim objektima u naselju,
- sa višeporodičnim stambenim objektima u naselju.
- sa ostalim objektima ostalih namena,
- sa objektima javne namene.

U okviru zona stanovanja predviđeno je pretežno višeporodično stanovanje sa mogućim poslovanjem, na parcelama sa slobodnostojećim objektima van regulacije. Porodično stambena namena na postojećem građevinskom području naselja može da se postepeno transformiše, prenamenjuje za višeporodično stanovanje, kompatibilnu mešovitu i poslovnu namenu. Poslovanje u okviru osnovne namene podrazumeva: usluge, privređivanje, javne namene, objekte komunalne i druge infrastrukture. Vrsta i kapacitet namene definiše se prema karakteru zone.

Javne namene u okviru osnovne namene

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 pod uslovom da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovarajuću delatnost i uslove neposrednog okruženja prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.gl.RS br. 22/2015). Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata.

Kompatibilne namene

Kao prateće (mešovite i osnovne na parceli) mogu se graditi 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. Objekti kompatibilne namene mogu se graditi na površinama druge pretežne namene, koji svojom namenom nemaju štetnog uticaja na životnu sredinu i to su: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, zdravstvo, dečja zaštita, obrazovanje, kultura, verski objekti.

Zabranjena namena

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 namene prostora.

Tipologija objekata

Građevinske linije prema susednim parcelama definišu tipologiju objekata:

- slobodnostojeći-objekat ne dodiruje ni jednu susednu granicu građevinske parcele;
- u neprekinutom nizu-objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele);

- u prekinutom nizu ili jednostrano uzidani ("dvojni")
- objekat na parceli dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele.

Opšta pravila parcelacije

Svaka građevinska parcela mora imati izlaz na javnu površinu odnosno ulicu, neposredno ili preko pristupnog puta, minimalna širina pristupnog puta je 3,5m .

Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 2.5 metra.

Postojeći prolazi koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.

Građevinska parcela treba da ima oblik pravougaonika ili trapeza, odnosno da ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekata u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima. Za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika, u kom slučaju se izgradnja objekta (objekata) prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone.

Ukoliko je parcela nepravilnog oblika dozvoljava se izgradnja objekta i u delu parcele koji nema propisanu minimalnu širinu pri čemu se moraju poštovati propisane udaljenosti od granica susednih parcela.

Uslovi za ispravku granica građevinske parcele u odnosu na granice susednih parcela mogu se izdati u skladu sa uslovima iz Plana.

Prilikom ispravke granica susednih parcela, mora se poštovati pravilo, da katastarska parcela u javnoj svojini, koja se pridodaje susednoj parceli, ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

Uslovi za formiranje parcele za redovnu upotrebu objekta

1. Tamo gde postoje mogućnosti za formiranje nove građevinske parcele, formirati građevinsku parcelu za redovnu upotrebu objekta prema pravilima građenja iz Plana.
2. Tamo gde ne postoje uslovi za formiranje nove građevinske parcele, ukoliko ima više objekata na parceli, formirati parcele srazmerno površini objekta.
3. Tamo gde ne postoji ni minimalni uslovi za formiranje građevinske parcele koja bi obezbedila parkiranje, postavljanje kontejnera i zadovoljavanje ostalih propisanih parametara, površina parcele će se formirati od površine objekta uvećane za trotoare.

Pravilo se primenjuje u svim zonama.

Prolazi i pasaži

Nije dozvoljeno zatvaranje postojećih prolaza i pasaža iz bezbednosnih i funkcionalnih razloga (pristup interventnih vozila, ekonomski pristup, pešički pristupi itd)

Svi postojeći pasaži tretiraće se kao površine javne namene bez obzira na oblik svojine.

Položaj objekata na parceli - horizontalna regulacija

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:

- izgradnja novih objekata
- dogradnja objekta

Položaj objekta na parceli definiše se:

- građevinskom linijom u odnosu na regulaciju
- u odnosu na granicu susedne parcele.
- u odnosu na druge objekte na parceli

Udaljenost građevinske linije objekta od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.05 Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje kroz Lokacijsku dozvolu. Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:

- ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica i 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, terase i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu regulacionu 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. Udaljenost objekta od susedne parcele i drugih objekata, ne odnosi se na strehe, elemente na fasadi u vidu obloga simsa dekorativnim fasadnim oblogama i aplikacijama (izradjenim od termoizolacionih materijala, gipsa, alubonda, trespe i drugih kompozitnih materijala), konstrukcije za smeštanje klima uredjaja, toplotnih pumpi, fotonaponskih panela ukoliko su montirani na fasadi ili ogradi terase i sl. Ovakvi elementi mogu preći i građevinsku liniju koja je definisana planom.

Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele pod uslovima:

- ukoliko je prosečna širina regulacije ispred parcele planirane za gradnju manja od 7,0m, podzemne etaže i silazne rampe moraju se udaljiti od regulacione linije min.1,0m.

Izgrađeni objekti, ispred planom zadate građevinske linije mogu da se legalizovati ukoliko ne ugrožavaju regulaciju, saobraćajnu preglednost niti suseda.

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. Podrumske i suterenske etaže se ne obračunavaju 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 i blagim nagibom krova). Objekti mogu imati podrumske ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota poda prizemlja je min 0,2 m do 1,2 m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

Pravila za postojeće objekte

U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja regulacionim planom, određene intervencije na postojećem objektu, moraju se odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta za te objekte.

Na postojećim objektima u okviru obuhvata Plana, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja utvrđenim za građenje u određenoj zoni, dozvoljena je rekonstrukcija (totalna).

Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda, uz moguću rekonstrukciju (totalnu) i eventualnu dogradnju, do max. spratnosti P+1, a svaka veća spratnost je moguća samo iza planom definisane građevinske linije i ostalih parametara iz plana.

Dogradnja nad postojećim stambenim, poslovnim objektom dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mere zaštite susednog objekta, sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni (radni prostor), tako da objekat može biti stambeno - poslovni i poslovni objekat.

Za objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta, bez naspramnih otvora stambenih prostorija prema susednom objektu.

Rekostrukcija, dogradnja, se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu, dok se isti ne legalizuju, a onda prema pravilima građenja za datu zonu.

Pravila regulacije za objekte planirane za rušenje

Na objektima predviđenim za rušenje dozvoljene su sledeće intervencije do privođenja planiranoj nameni:

Postojeći stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se adaptirati i sanirati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu.

Drugi objekat na građevinskoj parceli

Na parceli se može locirati dva ili više objekata osnovne i prateće namene u okviru indeksa izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, poštujući sva ostala pravila građenja, ukoliko pravilima za pojedinačne namene nije drugačije propisano.

Pomoćni objekat

Za sve namene stanovanja izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja s tim da maksimalna spratnost bude P+0 (prizemlje). Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,0 m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kos krov maksimalnog nagiba krovnih ravni do 15% sa obaveznim odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 3,0 m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) a maksimalna visina 5.0 m (do slemena). Ove odrednice se primenjuju kao opšte pravilo ukoliko nije drugačije dato kroz pojedinačna pravila građenja za pojedine zone gradnje. 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 građevinske linije i iza osnovnog objekta. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom garaže 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 eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat. U centrima svih nivoa nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata, pomoćni prostor se realizuje isključivo u okviru osnovnih objekata na parceli.

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 banjsko-pansionskog smeštaja 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.

Za objekte: Banka, Zdrastvena, Poslovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m² korisnog prostora.

- Pošta 1PM na 150m² korisnog prostora,
- Trgovina na malo 1PM na 100m² korisnog prostora,
- Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- Hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta,
- Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- Proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m² korisnog prostora.

Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu.

Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila.

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.

Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne sme biti manja od 220 cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoaa elemenata konstrukcije, instalacija i opreme.

Najveći nagib pristupne rampe za garažu iznosi 12% ako je rampa otvorena, odnosno 15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena.

Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata

Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu.

Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale, s tim da se preporučuje primena autohtonih materijala sa ovog područja.

Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, metala, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.

Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara, usklađuju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Isključena je primena ne autentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera.

Uređenje parcele (kompleksa)

Uređenje parcele (kompleksa) vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu. Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond na lokaciji. Minimalni procenat zelenih površina na parceli propisan je u okviru posebnih pravila građenja za svaku namenu. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.

Opšti uslovi za pejzažno uređenje definisani su u SEPARATU O TEHNIČKIM USLOVIMA IZGRADNJE koji je kao imalac javnih ovlašćenja izradio JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ (Sl. list grada Novog Pazara br. 14/2024 od 23.05.2024.g.)

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.

Opšti uslovi za izgradnju objekata koji se odnose na sve zone

Stambeni prostor - stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru višeporodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5m.

Poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko- tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost. Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VIII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).

Ako parcela na strmom terenu, izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji) određuju se i 2(dve) kote prizemlja, od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove orijentisane na gornju i donju prilaznu zonu u slučaju kada su ulazi u objekat stambenog karaktera. Ukoliko se radi o pomoćnim prostorijama u donjoj prilaznoj zoni, nulta kota se određuje u gornjoj prilaznoj zoni za stambeni deo objekta.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode.

Kod građenja objekata na međi voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom – (ispadom i drugim) ne ugrozi vazdušni, odnosno podzemni prostor susedne parcele.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu atmosfersku kanalizaciju.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorišta i manipulativne dvorišne plate, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

Saobraćajne površine - pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim zastorom: beton, asfalt ili popločanje raznim tipskim elementima.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA

Posebna pravila za uređenje i izgradnju svih objekata osnovnih i pratećih namena-stanovanje i poslovanje, su ista za zonu u kojoj se objekti nalaze.

Au - CENTRALNE URBANE I POSLOVNE ZONE

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina, objekte od javnog interesa unutar šire zone zaštite istorijskog jezgra, najmanja širina i površina građevinske parcele se ne određuju, već se zatečene kat. parcele tretiraju kao gradj. parcele. Za ostale zone : Minimalna površina građevinske parcele je 200,0m² za slobodnostojeće objekte, 360,0m² za dvojne objekte , 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne objekte. Najmanja širina fronta građevinske parcele(širina parcele prema regulaciji) za slobodnostojeće višeporodične stambene i poslovne objekte je 15,0m a na unutrašnjim delovima parcele, koji su manje širine od propisane, dozvoljena je gradnja uz poštovanje pravila o minimalnim rastojanjima od granica parcele. Minimalna širina prolaza je 2,5m za porodično stambenu izgradnju a kod višeporodično stambene izgradnje-višespratnica i većih poslovnih objekata min. širina prolaza je 3,50m.
NAMENA OSNOVNA	Objekti javne namene;

	Poslovanje: komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove, objekti komunalne infrastrukture; Stanovanje: Visoke gustine stanovanja, višeporodično i porodično stanovanje.
NAMENA PRATEĆA	Sve namene kompatibilne osnovnoj nameni.
NAMENA ZABRANJENA	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.
OSNOVNI TIP IZGRADNJE	Objekti javne namene, poslovni i stambeni objekti. Osnovni stambeni objekat je višeporodični objekat. Višeporodični objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći ili u nizu. Moguća je rekonstrukcija transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao slobodnostojeći, prekinuti ili neprekinuti nizovi Poslovni objekti mogu se graditi kao slobodnostojeći a kao poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata. Pomoćni prostor se obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli;
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Za nove objekte prema grafičkom prilogu „plan regulacije sa građevinskim linijama,, osim za višeporodično stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5,0 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici a s tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije. Za ulice čiji je ukupni profil manji od 5,0 m, za sve objekte više od 16 m građevinska linija se određuje na 10 metara od osovine ulice. NAPOMENA: Za objekte koji se dograđuju ili rekonstruišu a za koje je već pribavljena građevinska dozvola, se ne primenjuje pravilo u pogledu građevinske linije koja se određuje prema starim pravilima građenja. U slučajevima nadogradnje 1 etaže, bez galerije i potkrovnih prostorija, na postojećim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima, na kojima je bilo ili je upisano pravo svojine ili pravo korišćenja u korist Grada Novog Pazara ili preduzeća u društvenoj svojini, građevinska linija se ne pomera

	na 5,00m, već građevinsku liniju predstavlja postojeći, uknjiženi gabarit objekta. Na delu Plana - potes ul. 28 Novembra, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom. Svi postojeći objekti koji su ispred građevinske linije mogu se ozakoniti, a ako su na katastarskoj parceli državnog puta moraju s pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom. Erkeri na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.6 m. Erkeri u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Strehe, elementi na fasadi u vidu obloga simsa dekorativnim fasadnim oblogama i aplikacijama (izradjenim od termoizolacionih materijala, gipsa, alubonda, trespe i drugih kompozitnih materijala), konstrukcije za smeštanje klima uređaja, toplotnih pumpi, fotonaponskih panela ukoliko su montirani na fasadi ili ogradi terase i sl. Ovakvi elementi mogu preći građevinsku liniju koja je definisana planom. Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu. Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOST PARCELE	Za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra 70%; Za objekte u zoni zaštite istorijskog jezgra određiće će kroz lokacijsku dozvolu saglasno uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Maksimalna visina višeporodičnih i poslovnih objekata je 33,0m, a porodičnih stambenih objekata 12,0m.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Najmanje dozvoljeno rastojanje najisturenije tačke (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta) novog objekta poslovanja i višeporodičnog stanovanja - višespratnica je 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. Udaljenost objekta od susedne parcele ne odnosi se na strehe, elemente na fasadi u vidu obloga simsa dekorativnim fasadnim oblogama i aplikacijama (izradjenim od termoizolacionih materijala, gipsa, alubonda, trespe i drugih kompozitnih materijala), konstrukcije za smeštanje klima uređaja, toplotnih pumpi, fotonaponskih panela ukoliko su montirani na fasadi ili ogradi terase i sl. Ovakvi elementi mogu biti na rastojanju od susedne parcele manjem od 4m.

	Ukoliko postojeći objekat na medi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta) novog individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane i 2,5 m sa svih ostalih strana, uz mogućnost izgradnje na medi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se medi gradi. Moguća je rekonstrukcija i dogradnja do max.P+1 za zadržavanje postojećih objekata koji odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije, ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (regulacija, saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.). Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.
PARKIRANJE	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele na parceli ili u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema normativu - jedno parking mesto za jedan stan - Za objekte: Banka, Zdrastvena, Poslovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m2 korisnog prostora. - Pošta 1PM na 150m2 korisnog prostora, - Trgovina na malo 1PM na 100m2 korisnog prostora, - Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica, - Hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta, - Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca, - Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca, - Proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m2 korisnog prostora. Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana. 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 (Sl.glasnik RS br. 22/2015) odnosno u skladu sa uslovima Imalaca javnih ovlašćenja.

	Parking mesto se ne obezbeđuje za zatečene objekte u zonama zaštite Istorijskog jezgro nasleđa grada.
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti i poštovanje ostalih parametara za zonu. Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte i min 3,5m za višeporodične.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. 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 formiranje građevinskih parcela: Dati su u pravilima građenja.

Inženjersko - geološki uslovi: Plan ne sadrži ove uslove i podatke.

Posebni uslovi: Planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

U OVOM POSTUPKU PRIBAVLJENI SU NOVI USLOVI OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA

- Uslovi sa aspekta zaštite od požara 09/20 broj 217-771/25 od 07.02.2025. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije.

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu pribavljani u predhodnim postupcima

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 200 od 03.02.2025. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” .
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta ”Novi Pazar” br.239 od 05.02.2023.god.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” od 31.01.2024.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 052/22 od 20.07.2022. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi za projektovanje i priključenje izdati od strane JKP “Gradska Toplana” br.111/25.
- Tehnički uslovi izdati od strane “Telekom Srbija” br.39479/3-2025 od 30.01.2025.g.

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu pribavljani u ovom postupku

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K. 1.1. 0-D-07.06-41580-25 od 05.02.2025. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

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 imaocem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinsku dozvolu.

Planirano priključenje na infrastrukturu investitor objekta mora izvesti o svom trošku a ugovorom regulisati međusobne odnose između davaoca javnih ovlašćenja u vezi nedostajuće komunalne infrastrukture (ulica, vodovod, kanalizacija,

javna rasveta, NN mreža...) koja je obuhvaćena planskim dokumentom na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

ROK VAŽENJA Lokacijski uslovi važe 2 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 3000,00dina 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 2000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 400,00din RAT za podnošenje zahteva.

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-16043-LOCH-15/2022.Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 590,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i naknada za CEOP u iznosu 500,00din.

Savetnik:

Esma Koničanin, d.i.a.

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.