



**Republika Srbija**

**Grad Novi Pazar**

**Gradska uprava za izvorne i poverene poslove**

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

**Odeljenje za urbanizam i izgradnju**

web: [www.novipazar.rs](http://www.novipazar.rs), e-mail: [ismail.batilovic@novipazar.org.rs](mailto:ismail.batilovic@novipazar.org.rs)

broj: ROP-NPA-31048-LOC-3/2017

Datum: 07.12.2017.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u svoje ime podneo Mujović Fuad, [REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova, 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), izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+Pr+2

#### **PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 9879/2 KO Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: 212 m<sup>2</sup>

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta B, klasifikaciona oznaka 111011 –stambeni prostor (stambene zgrade sa jednim stanom) 79,25% i 123001 –poslovni prostor (zgrade sa prodavnicama) 20,75%.

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+Pr+2, bruto građevinske površine nadzemno 345,03m<sup>2</sup> ukupne bruto izgrađene površine 428,31m<sup>2</sup>, prema idejnom rešenju objekta.

PLANSKI DOKUMENT: PGR za deo centra naseljenjog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja: Jošanica, Stara čaršija, Park, naselje iznad parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselja Rasadnik i Čair ("Sl. List Grada Novog Pazara", br.5/14, 3/17).

#### **PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :**

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:**

Celina 1, zona: A- Stanovanje visoke gustine.

#### **Pravila građenja:**

– Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 2,00 ara, za dvojni objekat 3,6 ara, a za objekat u nizu 1,50 ari. Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.

– Dozvoljeni indeks zauzetosti 60%.

– Najveća dozvoljena visina objekta je 12,0m.

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

– Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1,5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2,5m prema zadnjem dvorištu. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice

susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele. U skladu sa time priložena je saglasnost br.UOP-I:4208-2017 vlasnika susedne kat. parcele 9872/3 KO N. Pazar.

– Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu i obavezujuća je za novu izgradnju objekata. 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.

– Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele. Broj parking mesta – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 100 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora –trgovina na malo.

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

– 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.

– Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

**PRISTUP PARCELI:** Sa ulice Rasima Halilovića, sa istočne i severne strane.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 11,90 m visina slemena, spratnost PO+Pr+2 (podrum, prizemlje, 2 sprata).

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** na parceli postoji prizemni stambeni objekat koji se uklanja radi izgradnje.

Prema uverenju RGZ-a br.952-3/2017-22295 od 17.11.2017.god. na parceli nema snimljenih niti evidentiranih instalacija.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** Date su na situacionom planu.

**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 (PM): 2.

**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.88/11);

– 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).

– Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 073/17 od 24.11.2017. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

– Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/142u/2017 od 01.12.2017.god izdati od „EPS Distribucija”.

– Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost za prekopavanje od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br. 92/2017 od 29.11.2017. god.

– Uslovi JKP „Čistoća” br.24/17 od 22.11.2017.godine.

– Tehnički uslovi „Telekom Srbija” br.452538/1 od 22.11.2017.godine. U uslovima je navedeno da kroz parcelu prolazi infrastruktura i opisuje dalji postupak.

**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 ("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 Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Sl. Glasnik RS”, br. 23/2015). Za objekte za koje je zakonom kojim se uređuje zaštita od

požara propisana mera obavezne zaštite od požara, sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu jeste i elaborat zaštite od požara.

2. Dokaz o pravu svojine odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu
3. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 005/2017 urađeno od strane s.g.t.r. „BF gradnja” Novi Pazar, odgovorni projektant Maljevac Ilijaz, dipl. inž.arh., br. licence 300 9774 04, urađeno u skladu sa važećim planskim dokumentom stim 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 dokumenata 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 12 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 310,00 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), taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 2500,00 din. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list opštine Novog Pazara, br 11 /2015), naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 350,00 dinara, tarifni br 2, tačka 9. Odluke o opštinskim adm. taksama („Sl. list opštine Novi Pazar”, br. 7/2006 i „Sl.list Grada Novog Pazara” br.11/2015), kao i 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).

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih.

Obradivač:  
Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:  
Ismail Batilović, d.i.g.