



## 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-15123-LOC-2/2017

Datum: 28.06.2017. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Dženana Hoćanina, [REDACTED], iz Novog Pazara podneo punomoćnik Zineta Elfić, [REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS, 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. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima (*"SL.gl.RS"*, br.35/15), izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Su+P+1

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 4859/4 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 4859/4 KO Novi Pazar ima površinu od 1710 m<sup>2</sup>

KLASA OBJEKTA kategorije B, sa odnosima stambene zgrade sa jednim ulazom klasifikacioni br. 111012 i 85,70 m<sup>2</sup> poslovnog prostora

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 536,10 m<sup>2</sup>, ukupne bruto nadzemna površine 386,10m<sup>2</sup>, visine slemena 10,53 m. Suteran je namenjen većim delom za Poslovni prostor-namene (trgovina na malo), dok je pomoćni prostor za stambeni deo ( garaža za 1 automobil + kotlara ), preko unutrašnjeg stepeništa, funkcionalno povezan sa prizemnim i spratnim delom objekta na kojima je isprojektovana stambena jedinica za četvoročlanu porodicu. Prizemlje i prvi sprat su stambenog karaktera

PLANSKI DOKUMENT 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 potvrđen projekat parcelacije br. 350-86/16 kojim je parcela br. 6290/21 KO Novi Pazar formirana kao građevinska parcela, a kat. parcela br. 6290/31 KO Novi Pazar kao pristupni put;

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 6, zona Bm

**Namena zemljišta:** Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje, komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.

Nije dozvoljena izgradnja objekata čija namena može ugroziti 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. U ovoj zoni zabranjena je izgradnja proizvodnih objekata i skladišta.

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

<b>USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	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 500m <sup>2</sup> 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.
<b>NAMENA _ OSNOVNA</b>	Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okviru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.
<b>NAMENA _ PRATEĆA</b>	Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove.
<b>NAMENA ZABRANJENA</b>	Proizvodni objekti, skladišta.
<b>POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU</b>	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.
<b>MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI</b>	Do 50 % izuzetno do 70% u slučaju višeporodičnih objekata u neprekinutom nizu. (do 80% za socijalno stanovanje)
<b>MAKSIMALNA VISINA</b>	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.
<b>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</b>	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 severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
<b>PARKIRANJE</b>	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele. Broj parking mesta – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m <sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora. Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana.

<b>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</b>	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
<b>OSTALO</b>	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanju za površinu prizemlja.

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

**PRISTUP PARCELI:** Kolski i pešački prilaz ovom objektu je sa kat parcela br. 11372 KO Novi Pazar koja predstavlja ulicu Hercegovačku.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 10,53 m visina slemena od nulte kote i Su+P+1

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, nema prikazanih objekata koje je potrebno ukloniti, a radi realizacije objekta.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 952-3/2017-11708 od 07.06.2017. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi min 4m od pristupne ulice i na to rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja.

**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:** Na parceli, a prema gore navedenim uslovima su smeštena dva vozila .

**UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA:** Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno prema uslovima datim u pravilima građenja od 50%.

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

## USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

### Uslovi za projektovanje

- 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);

- Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS“, br. 61/11).

### Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 036/17 od 15.06.2017. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/76u/2017 od 20.06.2017. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.45/2017 od 14.06.2017.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 45 od 14.06.2017.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

- Tehnički uslovi broj 217271/2 od 12.06.17. izdati od preduzeća za telekomunikacije a.d. „Telekom Srbija”, služba za planiranje, razvoj i investicionu izgradnju Novi Pazar

- Uslovi JKP „Gradska čistoća” Novi Pazar, broj 8/17 od 20.06.2017. kojim se određuju potrebna 2 kontejnera zapremine 1,1 m<sup>3</sup>

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije Idr 13/2017, urađeno od strane „Tehno-inženjering” D.O.O., Novi Pazar, ul. 7. Juli 62, Odgovorno lice projektanta Edin Mustafić, glavni projektant Mithat Smailbegović, d.i.a., Broj licence 300 3537 03, urađeno je u skladu sa važećim planom i projektom parcelacije, 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 2500,00dina i 350,00din, 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 1000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 300,00din RAT za podnošenje zahteva.

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

Samostalni savetnik:  
Maida Ćorović, d.i.a.

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