



## 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-13491-LOC-1/2017

Datum: 12.06.2017. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Binase Osmanlić, [REDACTED], podneo punomoćnik Suat Ljajić, [REDACTED] preko CIS-a, za izdavanje usaglašanih 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) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15 i 114/2015), izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju porodične kuće Su+Pr, izdvojena kuća za stanovanje sa jednim stanom, kategorije A, 100% 111011

#### PODACI O LOKACIJI:

katastarska parcel br. 10613 Ko Novi Pazar, površine P~649 m<sup>2</sup>; (Površina za izgradnju 637 m<sup>2</sup>)

Pravilnikom o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem objavljenom u "Službenom glasniku RS", br. 113/2015 i 96/2016, čl.10. stav 4. propisano je da će se pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole sprovesti preparcelacija radi izdvajanja zemljišta za izgradnju javnih površina (planiran trotoar), pa se obavezuje investitor da sprovede preparcelaciju pre podnošenja zahteva za građevinsku dozvolu u skladu sa Zakonom.

KLASA OBJEKTA: kategorije A, 100% 111011

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekata je 285,53 m<sup>2</sup>. Novoprojektovani objekat je slobodnostojećeg tipa. Biće natkriven kosim krovom. Projektom je predviđena izgradnja dve etaže, suterena i prizemlja. U funkcionalnom smislu organizovan je kao objekat sa jednim stanom. I u prizemlju i u suterenu su stambene prostorije. Kolski i pešački pristup su sa istočne strane, iz kraka ulice Save Kovačevića. Parking mesta su obezbeđena na parceli.

PLANSKI DOKUMENT 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, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidzinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 3, zona A

#### VRSTA I NAMENA OBJEKTA

-Višeporodično stambeni objekti, objekti socijalnog stanovanja, poslovni objekti tipa: slobodnostojeći i u neprekinutom nizu;

-porodično stambeni objekti tipa: slobodnostojeći, dvojni, neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu.

Poslovanje: komercijalne usluge (filijale banaka, predstavništva, agencije, poslovni biro i dr.); zanatske usluge (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske, dr.); trgovina (prodavnice svih tipova prehrambene potrošnje); uslužne delatnosti ( knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.); ugostiteljstvo (restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr.); servisne usluge (benzinske stanice, gasne stanice praonice vozila i dr.).

NAMENA PRATEĆA: Zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.

Prateće namene - izgradnja javnih objekata u skladu sa Opštim i Posebnim pravilima uređenja i građenja za određenu vrstu objekta.

NAMENA ZABRANJENA: 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.

USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE: Minimalna površina parcele za izgradnju: višeporodično stambenog objekta, objekta za socijalno stanovanje min. 5,00ari za poslovne objekte min. 2,00ara.

-Minimalna površina parcele za izgradnju slobodno- stojećeg porodično stambenog objekta min. 2,00 ara, dvojnog objekta min. 3.60 ara (dve po 1,80 ara), za objekte u nizu (neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom) min.1,50 ari.

-Minimalna širina parcele za slobodnostojeće višeporodične stambene objekte, objekte socijalnog stanovanja 16,00 m., u neprekinutom nizu min. 12,00m;

-za slobodnostojeće poslovne objekte minimalna širina 10,00m, u nepreknutom nizu min.8,00m.

-Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 10,00 metara, dvojni objekat je 16,00m (dve po 8,00m) i objekte u neprekinutom nizu 6,00 metara.

POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE:Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.

-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) poslovnog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je min. 2,50 m.

- 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 :

- sa južne strane parcele je min. 2,50 m,sa severne strane parcele min. 1,50m,

-sa istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m.

-za dvojne objekte, na bočnom delu dvorišta sa obe strane od granice susedne parcele min. 2,00m. objekte u prekinutom nizu na min. 3,50 i prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.

- Prema zadnjem dvorištu min. 3,50m

-Na rastojanju manjem od 2,00m. moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.

-Ispadi na višeporodično stambenom objektu, objektu socijalnog stanovanja i poslovnom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,60 m.

-Ispadi na porodično stambenom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,20 m.

-Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.

-Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati.

-Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).

## NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE

-60% za višeporodične stambene objekte i objekte socijalnog stanovanja

-70% za poslovne objekte.

-60% za porodično stambene objekte

## NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA

-Za objekte višeporodičnog stanovanja, socijalnog stanovanja max. visina 22,00m.

-Za poslovne objekte max. visina 16,00m.

-Za porodično stambene objekte max. visina 12,00m.

**USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI:** Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.

## USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE

Pristup parceli sa pristupne ulice - puta ili druge javne površine.

Kod višeporodičnih stambenih objekata, objekata socijalnog stanovanja i poslovnih objekata obezbediti pristupne interne sobračajnice oko objekta uz zadovoljenje tehnoloških, protivpožarnih i ostalih uslova.

Širina privatnog prolaza za parcele višeporodičnog stanovanja, objekata socijalnog stanovanja i poslovnih objekata koji 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, 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. 30%.

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

Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranje prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata maksimalne visine do 10,00m.

**Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta:** Sprovođenje plana generalne regulacije je moguće vršiti direktno, izdavanjem lokacijskih uslova.

**Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu:** Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Izgradnja ovih objekata je uslovljena odgovarajućim nivoom komunalne opremljenosti (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima ili u okviru kompleksa, odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije).

**PRISTUP PARCELI:** Kolski i pešački prilaz ovom objektu je sa parcelne br. 10499 Ko Novi Pazar koja predstavlja planiranu ulicu.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** visina objekat je 4,80m

**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 radi realizacije objekata.

Na osnovu uverenja br. 952-3/2017-10490 od 22.05.2017. potvrđeno je da nema ucrtanih snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** data je u grafičkom prilogu situacionog plana prema PGR-u od pristupne ulice i na to rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja. Objekat je postavljen na rastojanju od 4,50m do 4,60m od regulacije pristupne saobraćajnice.

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: predviđeno je na parceli jedno parking mesto.

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

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);

- prilikom izrade tehničke dokumentacije odgovorni projektant je obavezan da se pridržava odredaba Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br.22/2015);

- 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.gl.RS“, br. 61/11).

### Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 030/17 od 02.06.2017. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/68u/2017 od 07.06.2017. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novog Pazara” br.39/2017 od 23.05.2017.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 39 od 23.05.2017.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije TD IDR 16/2017, urađeno od strane projektnog biroa „Arhitektura NP” d.o.o., Novi Pazar, Odgovorno lice projektanta Nermin škrijelj, Glavni projektant Ljajić Suat, d.i.a., Broj licence 300 G446 08, urađeno je u skladu sa važećim planom i urbanističkim projektom, 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 1500,00dina 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.