



**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- 16927-LOC-1/2019**

Datum: 11.07.2019.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Balić Benjamina [REDACTED], koji je podneo preko punomoćnika Mirsad Čvdarbašić iz [REDACTED] 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, 83/18, 31/19), izdaje:

**LOKACIJSKE USLOVE**

za dogradnju porodično - stambenog objekta spratnosti Pr + 0

**PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 1250/3 K.O. Pobrđe

Površina katastarske parcele: 569,00 m<sup>2</sup>

KLASA OBJEKTA kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 111011

PODACI O OBJEKTU: Porodično - stambeni objekat sa jednim stanom, spratnosti Pr + 0 , i ukupne bruto građevinske površine 126,00m<sup>2</sup>, prema idejnom rešenju .

**PLANSKI DOKUMENT / PGR**

PGR za deo centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja : Ćukovac, 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.1/14, 4/14,8/16, 3/17,7/48 i 4/19).

**PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :**

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

**Namena zemljišta:** Zona retkih naselja i porodične gradnje.

**Građevinske i regulacione linije:** Za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „Plan regulacije sa građevinskim linijama”, osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici a sa tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže, bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije. Svi postojeći objekti koji su ispred

građevinske linije mogu se legalizovati, a ako su na kat. parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

#### **Pravila građenja:**

- Minimalna širina građevinske parcele za slobodnostojeće objekte je 10,0m, za dvojne objekte 16,0m, a za objekte u neprekinutom nizu 5,0m. Minimalna površina građevinske parcele za slobodnostojeće objekte je 300,0m<sup>2</sup>, za dvojne 400,0m<sup>2</sup> a za objekte u nizu 200,0m<sup>2</sup>. Sve zatečene parcele koje su manje od minimalne veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, tretiraće se kao građevinske parcele.

- Dozvoljeni indeks zauzetosti 40% (za nove objekte).
- Najveća dozvoljena visina objekta je 12,0m od kote terena.

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

- za kolektivno stanovanje 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. Ako postojeći susedni objekat na međi ima otvore, dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu,

- za individualno stanovanje 1,5m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od međe ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta).

- U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele.

- Obezbediti pristup parceli na javno u širini min. 3,50m. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama.

- Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

Potreban broj parking mesta (PM):

- o banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora.
- o pošta 1PM na 150m<sup>2</sup> korisnog prostora,
- o trgovina na malo 1PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora,
- o ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- o hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
- o pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- o sportska hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- o proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m<sup>2</sup> korisnog prostora.

- 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 koje nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl. gl. RS br. 50/2011).

**Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta:** Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno.

**Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu:** Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije, tj. mesto i način tehničkih priključaka novog objekta na infrastrukturne vodove, kao i njihovih kapaciteta, pa je zato potrebno obratiti se nadležnom organu, odnosno organizaciji za izdavanje istih.

**Uslovi za formiranje građevinskih parcela:** Dati su u pravilima građenja.

**Inženjersko - geološki uslovi:** Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije.

- RASTOJANJE OD MEĐA: *Za rastojanje od međe manje od planom predviđenog prema kat parceli br. 1250/I KO Pobrđe dostavljene su saglasnosti vlasnika parcele br.-UOP-II:490-2019 od 27.05.2019.god. i 492/2019 od 27.05.2019 i za kat parcelu br. 1250/4KO Pobrđe br.-UOP-II467/2019 od 27.05.2019.god.*

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Dubrovačke 424 .

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 6,79 m visina slemena, spratnost Pr + 0 ( prizemlje ).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:

Na kat. parceli br.1250/3 KO Novi Pazar nema objekata koje je potrebno ukloniti.

Na osnovu uverenja RGZ-a br. 952-3/2019-5668 od 24.06.2019.g. utvrđeno je da na parceli nema podzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju .

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: Idejnim rešenjem predviđeno je jedno parking mesto na parceli.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- tehničkom dokumentacijom obavezno predvideti odgovarajuće mere zaštite radi očuvanja stabilnosti terena i susjednih 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 susjedne 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 projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 038/19 od 02.07.2019. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-208141-19 od 08.07.2019.god izdati od JP EPS „Elektrosrbija” sa Ugovorom br: 8K.1.1.0-D-07.06-208141-19 od 08.07.2019.god.

**Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.**

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” od 10.07.2019.g. sa grafičkim prilogom kao i Saglasnost za prekopavanje od 10.07.2019.god.

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 4/2019 urađeno od strane PR Biro za statiku, ul. Kej 37. Sandžacke divizije Novi Pazar , Odgovorno lice projektanta Amar Serezlić, odgovorni projektant Mirsad Čavdarbašić , dipl. inž.arh. br. Licence 310J47310 , urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom, 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 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 republička administrativna taksa u iznosu 300,00dinara 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. 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 preko prvostepenog organa, u roku od tri dana od dana dostavljanja istih.Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-16927-LOC-1/2019, Uz prigovor priložiti dokaz o uplati od 460,00 dinara i dokaz o uplati republičke administrativne takse u od 460,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Savetnik:

Koničanin E., d.i.a.

RUKOVODILAC ODELJENJA :

Ismail Batilović , dipl.ing. građ.