



**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)

IV/07 broj: ROP-NPA-976-LOCH-2/2019

Datum: 11.02.2019.godine.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u svoje ime podneo Edvin Džanković, ul. [REDACTED], Novi Pazar, za izdavanje lokacijskih uslova 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, 83/2018) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima (*"SL.gl.RS"*, br.35/15 i 114/15, 117/17), izdaje:

## **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, kategorije V, spratnosti Po1+Po2+P+7

### **PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 5108/1 i 5108/2 obe K.O. Novi Pazar;

Uvidom u planski dokument, a u skladu sa čl. 2 stav 9. Uredbe o lokacijskim uslovima (*"Sl. Gl. RS"*, br.35/15, 114/15, 117/17) **nije moguće dozvoliti gradnju prema podnetom zahtevu**, odnosno nije moguće dozvoliti izgradnju prema Idejnom rešenju IDR-5/19, urađenom od strane projektnog biroa „MLD projekt“, Novi Pazar, glavni projektant Šefćet Zatrić, d.i.a., licenca br. 300 8110 04, a koji je dostavljen u izvornom elektronskom obliku, u pdf formatu.

### **ZABRANE I OGRANIČENJA SADRŽANA U PLANSKOM DOKUMENTU**

Kat. parcele br. 5108/1 i 5108/2 K.O. Novi Pazar se nalaze u okviru 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, 3/2017), u celini 8, zoma Bm;

- Zakonom o planiranju i izgradnji, čl. 53a. Propisano je da su „Lokacijski uslovi su javna isprava koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a sadrži sve uslove za izradu tehničke dokumentacije“. Kako nije odvojena površina javne namene to navedene parcele kumulativno posmatrano ne predstavljaju građevinsku parcelu.

U pravilima građenja za celinu 8, Bm stoji:

Maksimalna visina za objekte višeporodičnog stanovanja je 25.0 metara, a za individualno stanovanje 16 metara. Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode. Spratnost 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). Kako je na situaciji, a i ostalim crtežima koji su sastavni deo IDR-a data visina objekta od 27,18 m od usvojene nulte kote, to se može utvrditi da podneto rešenje nije u skladu sa planom.

Kota poda prizemlja je min 0,20m a maks. 1,20m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Kota prizemlja lamele B je data na 3,60 m od usvojene nulte kote.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.00m. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele. Kako se izjave koje su dostavljene ne poiklapaju sa najisturenijim rastojanjem objekta to se može utvrditi da podneto rešenje nije u skladu sa planom.

Odlaganje smeća sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu stanovanja. Kod višeporodičnog stanovanja na svakih 15 stanova postaviti po jedan kontejner. Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. na 50m<sup>2</sup>, postavlja se jedankontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m<sup>2</sup>, vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner. Kod preduzeća, ustanova, na 200m<sup>2</sup> postaviti jedan kontejner. Dati obračun u skladu sa planom

Dati obračun zelenih površina u skladu sa planom, a u odnosu na građevinsku parcelu.

Sve rampe i pešačke prilaze uraditi u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanje, i izgradnje objekta, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama sa ucrtanim padovima i širinama.

U Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju stoji "Podzemna građevinska linija ne može da pređe granice građevinske parcele. Podzemna građevinska linija za ostale podzemne objekte (delovi objekata, skloništa, garaže i sl.) može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže." Delovi objekta koji prelaze građevinsku liniju su delimično nadzemni pa je dostavljeno rešenje u suprotnosti sa Pravilnikom.

Osim navedenih, planskih, uočeni su i sledeći nedostaci IR:

- Nije prikazan parking prostor poslovne namene, odnosno nije odvojen parking prostor po namenama datim u objektu
- Podloga nije ažurna, objekte koji su uklonjeni evidentirati u RGZ-u i odraditi podlogu u skladu sa pozitivnim propisima koji regulišu tu materiju (objekti na susednoj parceli)
- Dati podatke o objektima koje je potrebno ukloniti pre početka radova
- Nije dat sever na osnovama, a nakon pribavljanja ažurne katastarske podloge uraditi situaciju u skladu sa Pravilnikom koji reguliše izradu tehničke dokumentacije.

Na osnovu ovih Lokacijskih uslova ne može se podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

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 3000,00 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 2000,00 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 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-976-LOCH-2/2019 . Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 460,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Maida Ćorović, d.i.a.

Rukovodioc odeljenja:  
Batilović Ismail, d.i.gr.