



## 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-2181-LOC-3/2020

Datum: 13.04.2020.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Nermin Radičević, [REDACTED], iz Novog Pazara, podneo punomoćnik Haris Mujagić, ul. Save Kovačevića bb, iz Sjenice, 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019-dr.zakon), i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. gl. RS", br. 35/15 i 114/15, 117/17), izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju novog objekta

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 4097/6 KO Novi Pazar

Površina katastarskih parcela: 272 m<sup>2</sup>.

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta B, klasifikaciona oznaka 112112 – izdvojene kuće sa dva stana.

PODACI O OBJEKTU: Na parceli 4097/6 KO Novi Pazar, projektovana je slobodnostojeća stambena zgrada sa dva stana.

Bruto (površina) objekta iznosi 474,09 m<sup>2</sup>, visina objekta 11,85m, spratnost P+ 2. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije 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 Jalija. (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018 i 4/2019);

#### PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 2, zona A;

#### Pravila građenja:

– Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m<sup>2</sup> za slobodnostojeće, 360m<sup>2</sup> za dvojne objekte, 150m<sup>2</sup> za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m<sup>2</sup> (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne. Na parcelama čija je širina fronta manja od 8,00m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

- Minimalna širina građevinskih parcela za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,00m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne i proizvodne objekte 16,00m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekat. Za rastojanje manje od međe do međe uz saglasnost suseda.

- Dozvoljeni indeks zauzetosti je 70% (za nove objekte), a za individualno stanovanje, 60%

- Najveća dozvoljena visina objekta od kote terena je 22,00m, a za individualne stambene objekte 12,00m.

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

- za kolektivno stanovanje: 4,00m 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: 1,50m 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 sa erkerima 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, ukoliko prostor nije izgrađen. 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 koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

PRISTUP PARCELI Kolski i pešački pristup do parcele je sa severne strane, iz ulice Velibora Ljujića.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: visina sljemena objekta je 11,85m a spratnost je P+2

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na katastarskoj parceli broj 4097/6 KO Novi Pazar me postoje objekti za uklanjanje.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: građevinska i regulaciona linije se poklapaju

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: Parkiranje je predviđeno za ukupno 2 vozila.

### **Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu :**

- Urbanističko-tehnički uslovi od Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.34/2020 od 23.03.2020.god.Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost od br.34/2020 od 23.03.2020.god za prekopavanje i uklapanje sa predmereom i predračunom radova.

-Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-55105-20 od 19.02.2020.izdati od “EPS Distribucija” sa Ugovorom br: 8K.1.1.0-D-07.06-55105-20-UGP od 19.02.2020.g.

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sistem vodosnabdevanja i odvođenja otpadnih voda br:015/20 od 25.02.2020.g. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

*Uz zahtev je dostavljeno idejno rešenje br. teh. Dokumentacije 07/2020, urađeno od strane Projektni biro “HS PROJEKT”Novi Pazar,odgovorni projektant Haris Mujagić d.i.g., broj licence 317 P467 17, urađeno je u skladu sa važećim planom, 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 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 2500,00dina i 500,00din, 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.

### **UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:**

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-2181-LOC-3/2020.

Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 480,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Savetnik  
Nermin Škrijelj, mast.inž.arh.

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