



**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-25457-LOC-4/2023

Datum: 17.07.2023.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Jasmine Osmanovića iz Novog Pazara, [REDACTED], koji je podnela preko punomoćnika Mithat Smailbegović iz Novog Pazara, [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, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, 9/2020, 52/2021) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), i naloga br. 112-470/23 i Rešenja Gradskog veća br. ROP-NPA-25457-LOCAPEL-3/2023 , izdaje:

## **LOKACIJSKE USLOVE**

za izgradnju stambeno porodičnog objekta Su+P+Pk

**PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 25029/1 K.O. Novi Pazar

KLASA OBJEKTA kategorija objekta A, 100% klasifikaciona oznaka 111011

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa dva stana, spratnosti Su+P+Pk, ukupne bruto građevinske površine 193,90 m<sup>2</sup>; ukupne neto površine 150,74 m<sup>2</sup> prema idejnom rešenju, apsolutna visinska kota (venac,sleme,povučen sprat i dr.): +7,40m sleme

Stambeni objekat, spratnosti Su+P+Pk je u neposrednoj blizini ul. Đurđevi stupovi. Lokacija predmetnog objekta je na kat. parceli br.25029/1 KO Novi Pazar. Teren lokacije je u padu na celoj površini parcele po dubini od ulice. Lokacijski objekat odgovara za formiranje suterenskog dela kao i stanovanje na spratnim delovima. Ukupna površina parcele P=638,00 m<sup>2</sup>. Suteran je namenjen kao pomoćni prostor za stambeni deo ( kupatilo + ostava ), preko unutrašnjeg stepeništa, funkcionalno povezan sa prizemnim i potkrovljem objekta na kojima je isprojektovana stambena jedinica za četvoročlanu porodicu. Prizemlje i potkrovlje su stambenog karaktera. Obezbeđeno je jedno parking mesto.

Indeks zauzetosti na parceli je 13,10%, procenat zelenih površina 87,35%.

PLANSKI DOKUMENT / PGR: 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, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020 i 3/2021);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 5, zona C;

1. namena: zone retkih naselja i porodične gradnje
2. minimalna širina građ. Parcele za slobodnostojeće objekte 10,0m, za dvojne objekte 16,0m, u neprekinutom nizu je 5,0m.

Min. Površ. Gradj.parcele za slobodnostojeći objekat je 300,0m, za dvojni 400,0m i objekti u nizu 200,0m.

Za sve parcele koje su manje od min.veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije,zatečene parcele tretiraće se kao gradj. parcele.

3. građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama,, graf. Prilog br.08.

-Svi postojeći objekti koji su ispred građ. Linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

4. dozvoljeni indeks zauzetosti 40%( za nove objekte)
5. najveća dozvoljena visina objekta 12,0m od kote terena
6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele,odnosno vlasnika parcele na

čijoj se međi gradi. Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

-Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od od medje ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta)

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

8. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min. 3,5m. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama.

Banka, Zdravstvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora.

-Pošta 1PM na 150m<sup>2</sup> korisnog prostora,

-Trgovina na malo 1PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora,

-Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,

-Hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,

-Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,

-Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,

-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

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:**  
Na parceli se ne nalazi objekat koji je potrebno ukloniti

Prema uverenju br. 956-306-17136/23 od 04.07.2023., izdatom od strane RGZ-a, potvrđuje se da na kat. parceli nema podzemnih i nadzemnih vodova.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju je u skladu sa planskim dokumentom.

**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: potreban broj parking mesta: jedno PM - jedan stan.

#### USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- 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.44/95);
- 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. glasnik RS “ , br. 61/11).

#### **Tehnički uslovi za priključenje:**

- Uslovi za projektovnje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvođenja otpadnih voda, broj:057/23, dana:13.07.2023.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-296903-23 od 10.07.2023.god izdati od „EPS Distribucija”, sa ugovorom.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskoh zemljišta „Novi Pazar” br.63/2023 od 06.07.2023.god.

*Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID 05/2022 urađeno od strane PIGR „Elmir” doo, Novi Pazar, ul.Stevana Nemanje br.50 odgovorni projektant Mithat Smailbegović, br. licence 300 3537 03, 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 330,00 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) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 1500,00 din. i 500,00 din za oglašavanje na sajtu, 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 u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-25457-LOC-4/2023. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 490,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara.

Obradivač:

Rukovodilac odeljenja:

Maida Ćorović, d.i.a.

Maida ćorović, d.i.a.