



**REPUBLIKA SRBIJA  
GRAD NOVI PAZAR**

GRADSKA UPRAVA ZA IZVORNE I  
POVERENE POSLOVE  
ODELJENJE ZA URBANIZAM  
I IZGRADNJU

Broj: ROP-NPA-22811-LOC-1/2016

Datum: 23.09.2016. godine

Novi Pazar, Stevana Nemanje 2

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Enesa Elfića i Ahmeda Bahtijarevića, iz Novog Pazara, [REDACTED], podneo punomoćnik Crnovršanin Šeljka, [REDACTED], Novi Pazar, za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS, a na osnovu člana 192. Zakona o opštem upravnom postupku («Sl. glasnik SRJ», br.33/1997 i 31/2001) i člana 53a., 54. i 55. Zakona o planiraju 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), izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju stambenog-poslovnog objekta spratnosti P+2

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcel: 8161 KO Novi Pazar

Površina katastarske parcele koja je određena kao građevinska iznosi 1,59m<sup>2</sup>.

KLASA OBJEKTA kategorije B, 84,62% klasifikacioni br 111021 i 15,38% klasifikacioni br 123001

PODACI O OBJEKTU Ukupna bruto površine objekta je 286,2 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine 211,63m<sup>2</sup>, visine objekta 10,00m. Koeficijent zauzetosti Bruto površina etaže prizemlja/ Pparcele x100% = 107,94 / 352 x100% = **36,6%**.

Gabarit projektovanog objekta je postavljen u okviru građevinske parcele, na njenom severozapadnom delu. Postojeći objekat na parceli se uklanja a umesto njega se postavlja predmetni objekat. Objekat ima 3 etaže, jednu podzemnu i dve nadzemne. Objekat je prema dostavljenim saglasnostima lociran na međama sa kat parcelom 8160 KO Novi Pazar i 8162 KO Novi Pazar sa tim da se u delu prema ulici udaljava 60cm od međe sa kat. parcelom 8162 KO Novi Pazar. (OV I br. 9275/2016 I OV I br. 9372/2016)

Na osnovu Uverenja br. 952-3/2016-23642 od 08.09.2016. potvrđeno je da na predmetnoj parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

PLANSKI DOKUMENT: 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);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA / Celina 1, zona Au (urbane centralne i poslovne većih gustina)

**Namena zemljišta:** Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje, komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.

Nije dozvoljena izgradnja objekata čija namena može ugroziti osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata. U ovoj zoni zabranjena je izgradnja proizvodnih objekata i skladišta.

**Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata:** Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara ili se nalaze u zoni zaštite, usklađuju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Objekti se rade kvalitetno od standardnih materijala i nose obeležja svoje namene. Isključena je primena neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera.

**Pristup i smeštaj vozila:** Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu, odnosno na osnovu odluke Skupštine grada. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

- 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,

**Zaštita životne sredine, tehnički, sanitarni i bezbedonosni uslovi:** Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata. sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine. Osnovni bezbedonosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena. Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanalizacije i prečišćavanje otpadnih voda i dr.

- Odlaganje smeća sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu stanovanja:

- Kod individualog stanovanja na svakoj individualnoj parceli neophodno je bezbediti po jednu kantu za odlaganje smeća , a po jedan kontejner za 10.domaćinstava.

- Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. Na 50m<sup>2</sup>, postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m<sup>2</sup>, vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

#### **Au - STANOVANJE VISOKE GUSTINE, Gs = 100-150 stanova/ha**

<b>USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 metara. Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 2,00 ara, za dvojni objekat 3,6 ara, a za objekat u nizu 1,50 ari.
<b>NAMENA _ OSNOVNA</b>	Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje
<b>NAMENA _ PRATEĆA</b>	Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.
<b>NAMENA _ ZABRANJENA</b>	Proizvodni objekti, skladišta.
<b>POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU</b>	Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Nisu dozvoljeni nikakvi ispadi preko regulacione linije. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali

	ne i regulacionu liniju.
<b>MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI</b>	60 % (za nove objekte) 70% za višeporodične objekte
<b>MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA</b>	Za individualne stambene objekte 12.0 metara
<b>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</b>	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta (nadstrešnice i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
<b>PARKIRANJE</b>	Definisano opštim pravilima građenja.
<b>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</b>	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
<b>OSTALO</b>	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanju za površinu prizemlja..

– Za izgradnju objekata za koja 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, izdavanjem lokacijske dozvole.

**PRISTUP PARCELI:** Kolski i pešački pristup je sa istočne strane iz ulice Oslobođenja sa kote 0,00 koja je ujedno i kota trotoara ulice. Sa ulice se nalazi ulazno-izlazna kolska rampa kao pristup za podzemnu garažu.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** +9,45m visina venca od kote trotoara pristupne saobraćajnice i Po+P+1 (podrum, prizemlje, sprat)

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, ucrtan je prizemni objekat koji je potrebno ukloniti.

Na osnovu uverenja br. 952-3/2016-21155 od 02.08.2016.god. potvrđeno je da nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 3,00 do 5,72 m od pristupne ulice i na to rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja.

**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 2 vozila u objektu.

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

**OGRADIVANJE PARCELE: Pravila za ograđivanje građevinske parcele :** Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90 m (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 2,20 m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m 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 1,40 m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40 m, 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

- Odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu svim uslovima i normativima koji regulišu ovu materiju.
- 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 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: 038/16 od 20.09.2016. JKP „Vodovod i kanalizacija“ - Novi Pazar.
- Saglasnost sa tehničkim uslovima br. 35227/2 od 16.09.2016. izdata od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/67u/2016 od 16.09.2016. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija“.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara“ br.38/2016 od 16.09.2016.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 38 od 16.09.2016.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Čistoća“ br. 16/16 od 09.09.16.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 85-I/2016, urađeno od strane D.O.O. "Stil Haus" Novi Pazar, adresa: ul. Oslobođenja 9, Novi Pazar odgovorno lice: Šeljka Crnovršanin, Odgovorni projektant Sadija Kavrajić, d.i.a., Broj licence 300 2361 03, 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 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 350,00 za objavljivanje na sajtu grada, 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, kao i 300,00 din 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.

ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU GRADSKJE UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG PAZARA, Broj ROP-NPA-22811-LOC-1/2016, dana 23.09.2016.god.

Obradila:  
Maida Ćorović, d.i.a.

NAČELNIK:  
Ismail Batilović, d.i.g.