



**REPUBLIKA SRBIJA  
GRAD NOVI PAZAR**

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

Broj: *ROP-NPA-19303-LOCH-  
2/2016*

Datum: 21.09.2016. 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 Muamera Ramičevića, [REDACTED], podneo punomoćnik Hankija Ganić, [REDACTED], za izdavanje usaglašenih 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 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) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima (»SL.gl.RS«, br.35/15), izdaje:

## **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju porodično-stambenog objekta spratnosti Su+P

### **PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarskih parcel: 6213 KO Novi Pazar

Površina katastarske parcele koja je određena kao građevinska iznosi 353m<sup>2</sup>.

KLASA OBJEKTA kategorije A, 100% klasifikacioni br 111011 Izdvojene porodične kuće za stanovanje

PODACI O OBJEKTU Ukupna bruto površine objekta je 181,7 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine 143,2m<sup>2</sup>, visine objekta 4,30m od pristupne ulice. Koeficijent zauzetosti Bruto površina etaže prizemlja/ Pparcele x100% = 98,2 / 353 x100% = **27%**.

Gabarit projektovanog objekta je postavljen u okviru građevinske parcele u okviru građevinskih linija osim sa zapada, pa je u postupku dostavljena saglasnost vlasnika susedne parcele za lociranje na rastojanju od 152cm, objekat ima 2 etaže, jednu podzemnu i nadzemnu.

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, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 7, zona B0 (stanovanje srednjih gustina)

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

U ovoj zoni zabranjena je izgradnja proizvodnih objekata i skladišta.

**Bo - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE, Gs = 20-40 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 3,00 ara, za dvojni objekat 4.5 ara, a za objekat u nizu 2.0 ari.
<b>NAMENA _ OSNOVNA</b>	Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okiru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora u prizemlju objekta.
<b>NAMENA _ PRATEĆA</b>	Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove.
<b>NAMENA _ ZABRANJENA</b>	svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu. U ovoj zoni zabranjena je izgradnja proizvodnih objekata i 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. Gradjevinska linija je definisana na grafičkom prilogu i obavezujuća je za novu izgradnju objekata. Za objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prečaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
<b>MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI</b>	Do 50 %
<b>MAKSIMALNA VISINA</b>	Za individualno stanovanje 16 metara. Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
<b>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</b>	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije 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>	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele. Broj parking mesta – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m <sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora.
<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 umanjuje 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: Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila građenja definisanih ovim Planom,** kroz izdavanje Lokacijske dozvole: Sprovođenje plana generalne regulacije moguće je vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom. 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)

**PRISTUP PARCELI:** Kolski i pešački pristup je sa jugozapadne strane iz ulice Generala Živkovića sa kote 0,00 koja je ujedno i kota trotoara ulice.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** +4,30m visina slemena od kote trotoara pristupne saobraćajnice i Su+P (suteren i prizemlje)

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

Na osnovu uverenja br. 952-3/2016-23080 od 01.09.2016.god. potvrđeno je da nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi oko 6.00 m od pristupne ulice i to rastojanje zadovoljava planom datu građevinsku liniju koja je na 3.00 m.

**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 1 vozilo na parceli.

**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:** Ograđivanje je dozvoljeno prema susednim parcelama i prema postojećoj ulici. Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m 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 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m, uz saglasnost suseda).

## 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);

- 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:026/16 od 08.09.2016. JKP „Vodovod i kanalizacija“ - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/65u/2016 od 12.09.2016. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br.37/2016 od 16.09.2016.god. sa troškovima sanacije javne površine radi izrade priključka.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije Idr 81/2016, urađeno od strane OD “ArhHit” Novi Pazar, adresa: ul. 7. Jula bb, Novi Pazar odgovorno lice: Hankija Ganić, Odgovorni projektant Hankija Ganić, d.i.g., Broj licence 300 5148 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 GRADSKE UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG PAZARA, Broj ROP-NPA-19303-LOCH-2/2016, dana 21.09.2016.god.

Obradila:  
Maida Ćorović, d.i.a.

NAČELNIK:  
Ismail Batilović, d.i.g.